



05/07/08 - CORSA A TRE PER IL MATTONE DELLE CASSE

Il Sole 24 Ore, Plus - Vitaliano D'Angerio

All'inizio dovevano lavorare tutte insieme. Una società di gestione (Sgr) unica, specializzata negli immobili, al servizio delle Casse. Ma è arrivato il «liberi tutti». Prima i farmacisti (Enpaf). Poi i ragionieri e infine gli ingegneri (Inarcassa). Gli istituti previdenziali dei professionisti hanno così deciso di muoversi in ordine sparso nel settore dei fondi immobiliari. Ed hanno trovato Sgr pronte a fornire i propri servizi; tre in particolare: Beni Stabili Gestioni, Investire Immobiliare (Banca Finnat), Fimit. Ecco le strategie e i costi delle nuove iniziative portate avanti dagli enti che non si fanno intimorire dall'aumento della tassazione (dal 12,5 al 20%) sui fondi specializzati nel mattone.

Erano stati i primi a muoversi per creare una piattaforma comune. Ora «ballano» da soli. I ragionieri si sono rivolti a Beni Stabili Gestioni Sgr (Beni Stabili). Scelta presa nonostante dal 2000 abbiano una joint-venture con Banca Finnat (Previra Invest). La stessa Finnat è da tempo attiva nell'ambito dei fondi immobiliari. Perché dunque non fare sinergie con la società dei Nattino? «In realtà cercavamo un partner industriale con una forte vocazione sui mercati esteri - spiega il presidente della Cassa ragionieri, Paolo Saltarelli -. La capogruppo Beni Stabili, che ha nell'azionariato Foncière des Régions, ha tali caratteristiche». A chi fa notare che pure Finnat ha competenze industriali nell'immobiliare, Saltarelli risponde che: «È vero benché Finnat sia più esperta nella dismissione di immobili. Noi invece siamo interessati alle acquisizioni. Comunque siamo molto soddisfatti dalla partnership con Finnat».

Forse però è anche una questione di commissioni di gestione. Secondo indiscrezioni, i farmacisti versano a Investire Immobiliare Sgr 0,5% che diventerà 0,4% dopo due anni. Un prelievo solo sulla quota investita non sulla liquidità. La commissione di performance è invece del 10%. «Noi paghiamo meno di costi di gestione - afferma Saltarelli - e più di performance. Nello specifico, per la commissione sui risultati versiamo il 15% sulla quota eccedente il rendimento obiettivo medio annuo del 7%».

«Il fondo a cui hanno aderito i farmacisti può effettuare emissioni fino a un miliardo - ricorda l'a.d. di Investire Immobiliare Sgr, Dario Valentino -, ha una durata trentennale ed è aperto anche ad altre Casse di previdenza. Ci sono già contatti in corso ma non saranno chiusi nel breve periodo». Enpaf ha già sottoscritto un'emissione di 20 milioni «ed entro fine anno richiameremo altri 20 milioni - aggiunge Valentino -. Stiamo infatti valutando un paio di operazioni». I ragionieri (pure il loro fondo ha durata trentennale) invece hanno stanziato 80 milioni «che saranno richiamati di volta in volta - spiega Terenzio Cugia, a.d. di Beni Stabili Gestioni - quando effettueremo gli investimenti. E qualcosa potrebbe muoversi entro l'anno». Fimit invece è in attesa delle autorizzazioni di Bankitalia per nuovi prodotti: le strategie spetteranno al nuovo management. Potrebbe esserci il ritorno di Massimo Caputi a cui, dopo la cessione decisa da Unicredit, fa capo ora il 26% di Fimit.