



## Immobiliare. Strumento per rilanciare il real estate in Borsa

# Il Demanio promuove le Siiq e prepara il Fondo Difesa

**Paola Dezza**  
MILANO

La scarsa fortuna del real estate quotato nel nostro Paese ha spinto l'agenzia del Demanio a organizzare ieri il convegno «Siiq, nuovo strumento, nuove opportunità», anche se le Siiq, società di investimento immobiliare quotate, nuove

### ALLEANZE

Settore e istituzioni chiedono al Governo accorgimenti per rendere più utilizzabile lo strumento, come ridurre dal 35% al 25% il flottante

non sono, ma costituite in Italia dal 2007 sono rimaste finora nell'ombra.

A supportare il Demanio nell'intento, espresso dal direttore Stefano Scalera, di rendere più solido e trasparente il real estate italiano, sono intervenuti tra gli altri anche il presidente di Borsa Italiana, Massimo Tononi, e - per le conclusioni - il

presidente della Consob Giuseppe Vegas.

«Se si guarda oltreconfine - dice Scalera - vediamo che le Siiq francesi pesano il 5% del mercato borsistico, da noi lo 0,2% (con un market value che si è ridotto dai 5,55 miliardi di euro di fine 2007 a 1,34 miliardi di oggi, ndr). Alimentare questo segmento significa per noi avere un numero più rilevante di interlocutori cui rivolgerci quando metteremo sul mercato un pacchetto di immobili a reddito affittati alla pubblica amministrazione». Ma, come indicato dall'avvocato Alessandro Balp, partner dello studio Bonelli, Erede, Pappalardo, l'articolo 33 bis del D.L. del 6 luglio 2011 così come è stato concepito permetterebbe al Demanio di utilizzare lo strumento Siiq, che potrebbe affiancare la Sgr di fondi immobiliari recentemente costituita (che sta già vagliando il fondo Difesa da costituire con 20 caserme per un valore iniziale di un miliardo di euro circa, ndr) e completare gli strumenti del Governo per dismettere il



**Siiq**

Le Siiq, società di investimento immobiliare quotate, sono aziende quotate in Borsa che investono in immobili destinati esclusivamente alla locazione. Per essere Siiq in Italia bisogna rispondere ai seguenti e imprescindibili requisiti: gli azionisti di controllo non potranno avere una quota superiore al 51%; il 35% delle quote deve essere in mano a singoli azionisti che non detengano più dell'1% ciascuno; l'80% dell'attivo deve essere investito in immobili da locazione; l'80% dei proventi deve derivare dalla locazione; e infine la società deve distribuire ogni anno almeno l'85% degli utili ottenuti dalla gestione.



patrimonio pubblico.

Un ulteriore modo per accelerare le dismissioni pubbliche che il Paese attende ormai da tempo. Secondo i dati Cbre negli ultimi dieci anni sono state effettuate in Europa dismissioni per 25 miliardi di euro.

«Dopo sei anni di oblio si dovrebbe aggiornare la formula - dice Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare e a.d. di Beni Stabili, una delle due Siiq (l'altra è Igd) quotata a Piazza Affari -. È urgente la nascita di un settore strutturato, trasparente, con il risvolto fiscale che ne consegue, sotto la lente degli analisti. Senza contare che le Siiq potrebbero essere il motore del rinnovamento dello stock immobiliare esistente. Non solo. Oggi le banche non possono tornare a finanziare le società immobiliari, l'unico modo per trovare credito è andare sul mercato globale». A questo proposito Tononi - che coordina un tavolo di lavoro per la messa a punto di un documento che chiederà a breve proprio la variazione di alcuni requisiti - dice: «Siamo promotori dell'introduzione di un pre-regime Siiq, di una riduzione al 25% dal 35% il flottante richiesto a una Siiq e di alzare al 60% dal 51% il pacchetto di controllo». Sulla carta iniziative interessanti. Ora però devono vedere la luce.

© RIPRODUZIONE RISERVATA