

[Home](#) [1]

## Fondi immobiliari in forma aperta, una soluzione possibile

Pubblicato il 1/7/2014

Il documento di consultazione recante lo schema di “Regolamento attuativo dell’articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Oicr italiani”, che si inserisce nel pacchetto di interventi legati al recepimento della direttiva europea AIFM sui gestori di fondi di investimento alternativi, ha incontrato il sostanziale favore di **Assogestioni**, introducendo in Italia una serie di modifiche normative e regolamentari che favoriscono nuove opportunità di investimento e mettono a disposizione nuovi strumenti.

In occasione della consultazione avviata dal **Ministero dell'Economia e delle Finanze**, l'Associazione ha richiesto una serie di modifiche volte a incrementare le opportunità di investimento nell’ambito dei fondi immobiliari. In particolare, Assogestioni suggerisce un ampliamento della definizione del portafoglio tipico dei fondi immobiliari (attraverso una più ampia definizione di partecipazioni in società immobiliari), nonché la possibilità di istituzione di questi veicoli di investimento anche in forma aperta.

Entrando più nel dettaglio, Assogestioni chiede, nel documento che ha consegnato al Mef, una nozione più ampia di partecipazioni in società immobiliari, poiché quella attuale, che considera solo le società di capitali, appare piuttosto restrittiva e non tiene conto di alcune realtà, soprattutto estere, che operano attraverso forme societarie diverse dalle società di capitali. La modifica proposta permetterebbe ai fondi italiani di sfruttare anche queste opportunità di investimento.

Un altro punto su cui l'Associazione chiede più flessibilità è quello della forma: la forma attualmente prevista è quella chiusa, con almeno i due terzi del patrimonio investiti in asset tipici immobiliari; Assogestioni, invece, ha richiesto di consentire alle società anche l'istituzione dei fondi immobiliari in forma aperta, prevedendo, da un lato, una riduzione al 51% del portafoglio tipico e, dall'altro lato, l'imposizione di alcune cautele volte ad attenuare eventuali rischi in termini di stabilità patrimoniale e liquidità (ad esempio, vincoli di liquidità minima, limiti alla leva finanziaria e definizione di appositi presidi per la gestione dei conflitti di interessi).

Da segnalare, infine, l'accoglimento, già nel documento di consultazione del Mef, di alcune indicazioni veicolate in precedenza dall'Associazione. Su tutte si segnala: l'eliminazione dell'obbligo di quotazione dei fondi chiusi, che permetterà alle società di gestione del risparmio di valutare, loro stesse, se procedere o meno alla quotazione dei fondi istituiti; la possibilità di partecipazione in fondi riservati anche da parte di investitori non professionali, purché siano rispettati alcuni requisiti (ad esempio, l'investimento deve essere superiore ad una determinata soglia, 500 mila euro, e l'investitore deve sottoscrivere una dichiarazione di consapevolezza dei rischi). Quest'ultima modifica, in particolare, riveste una certa importanza, in quanto consente ad alcune realtà, che attualmente

partecipano in fondi riservati come investitori qualificati (quali, ad esempio, gli enti territoriali, le fondazioni bancarie e i piccoli comuni), di continuare ad investire in tale tipologia di fondi.

---