(fonte: Edilizia e Territorio Anno XIII - n.20)

Soltanto Igd ha chiesto di aderire al regime speciale entro la scadenza dello scorso 30 aprile

Immobili, una sola Siiq al traguardo

Carbonari (Ad): «Aggregheremo altri patrimoni» – In attesa Beni Stabili, Aedes e Banca Intesa

È Igd Spa (società che gestisce i grandi centri commerciali) a tagliare per prima il traguardo delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq). Ma è anche l'unica. Almeno per quest'anno. Non risulta infatti che nessun altro operatore immobiliare abbia presentato all'agenzia delle Entrate – anche se l'Agenzia ancora non è in grado di confermarlo ufficialmente – la formale richiesta di adesione al regime speciale previsto per le nuove Spa quotate entro la data del 30 aprile scorso, necessaria per operare a partire dal primo gennaio 2009.

Più precisamente, la Spa di Ravenna ha esercitato l'opzione Siiq in anticipo sulla scadenza, esattamente il 16 aprile.Igd immobiliare grande distribuzione Spa è una delle poche società del mattone quotate in Borsa. Ha un patrimonio di oltre un miliardo di euro, che include 10 gallerie commerciali, 14 tra ipermercati e supermercati, tre aree da sviluppare e due centri commerciali posseduti dalla joint venture Rgd.

«La possibilità di ottenere lo status di Siiq apre due diversi ordini di opportunità – ha detto Filippo Maria Carbonari, amministratore delegato della Spa –: da un lato, immediatamente, il vantaggio fiscale per le aree di attività del gruppo; dall'altro la prospettiva di potere giocare nel tempo un ruolo di "incubatore" o di aggregatore di realtà con patrimoni immobiliari di dimensione ancora limitata, ma interessate a godere dei benefici previsti dal regime Siiq, pur essendo al momento prive della massa critica necessaria per realizzare un processo di quotazione».

Ma perché nessun'altra società dichiaratamente interessata ad aderire al regime Siiq poi non l'ha fatto? «Per vari motivi», risponde Riccardo Delli Santi, dell'omonimo studio legale che assiste alcune società intenzionate ad aderire al regime Siiq (inclusa Igd). Una prospettiva particolare è quella delle società già quotate che devono però rimodulare significativamente la compagine azionaria per adeguarla ai riquisiti di legge. «Di fronte alla prospettiva di vendere le proprie azioni – spiega Delli Santi – le società hanno deciso di stare ferme perché i titoli immobiliari vengono trattati in Borsa con ribassi del 40% e nessuno accetta perdite così alte. Quindi si aspetta».

Ma la strada è ancora più difficile per le società non quotate, chiamate a una serie di tappe impegnative – oltre alla quotazione c'è per esempio la capitalizzazione – tutte scandite da decisioni da sottoporre agli organi societari. «Il regolamento attuativo – aggiunge Delli Santi – è arrivato solo a fine anno, pertanto i tempi sono stati strettissimi».

In altre parole, una sola Siiq al traguardo non significa il fallimento dello strumento. «Ogni novità richiede tempo per far cambiare strategia alle imprese – conclude Delli Santi –: anche per i fondi ad apporto è successa la stessa cosa: la riforma è del 1999 ma i primi fondi sono arrivati nel 2002».

Fra le prossime Siiq annunciate, ci sono Banca Intesa e Beni Stabili e Aedes (con Nova Re). ■

MASSIMO FRONTERA