

CAPUTI (FONDO FIMIT): «BANCHE SUL MERCATO PER RIENTRARE DEI CREDITI»

«Meglio essere prudenti e puntare sul sicuro Sono troppi gli immobili già in svendita»

— MILANO —

INGEGNERE anche lui, ma meno ottimista di Benaglia, è **Massimo Caputi**, amministratore delegato di uno dei più importanti fondi immobiliari italiani, **Fimit**. Nel convegno di apertura di Eire terrà una relazione intitolata: «Toccato il fondo?»

Ingegnere, toccato il fondo?

«Penso di no. Le banche italiane hanno crediti in sofferenza per 30 miliardi, in gran parte legati all'immobiliare; dovranno riclassificarli, rivederne la qualità, e in molti casi si ritroveranno in mano immobili da ricollocare sul mercato per rientrare dell'esposizione. Vediamo già, per esempio, il caso del patrimonio Italease. Credo che tutto questo avrà un effetto depressivo sui prezzi degli immobili e che fino al 2010 sarà azzardato ipotizzare una vera ripresa»

Dunque, lei prevede ulteriori cali delle quotazioni?

«Direi di sì, anche se il nostro mercato non stava vivendo una vera e propria bolla speculativa. In Spagna ne-

gli ultimi anni i prezzi immobiliari si erano rivalutati fino al 300 per cento e li stiamo assistendo a veri e propri crolli. Da noi non si era andati oltre il 100 per cento, quindi la caduta, che in parte c'è già stata, non sarà di grandi proporzioni».

Se questa è la prospettiva, il suo fondo immobiliare che strategia sta adottando?

«Noi siamo molto prudenti. Puntiamo su immobili di qualità, affittati a inquilini affidabili, cioè puntiamo su una redditività certa e garantita per offrire un prodotto-fondo adatto al risparmio. Le recenti acquisizioni di immobili da Unicredit e BancaIntesa vanno in questa direzione. Lo sfitto e lo sviluppo di nuovi interventi, invece, ci sembrano investimenti in questo momento troppo rischiosi»

Nonostante la linea «prudente» di gran parte dei fondi immobiliari italiani le quotazioni in Borsa sono molto depresse, di gran lunga inferiori ai valori patrimoniali.

Perché?

«È un problema legato all'esiguità degli scambi. In Borsa non c'è una contrattazione continua, ma solo due segmenti giornalieri; poi le banche non li commercializzano. Alla fine, così, gli scambi sono molto sottili e questo non favorisce quotazioni che li rappresentino per il valore che hanno»

Proporrete qualcosa in sede di convegno?

«Certo, da tempo chiediamo che siano negoziati in continuo, come gli altri fondi».

I fondi immobiliari investono solo in immobili destinati al terziario. Perché?

«Il motivo è fiscale. Sul residenziale, infatti non ci è consentito scaricare l'Iva, che resterebbe a nostro carico. A mio giudizio è un errore, perché i fondi sarebbero uno strumento molto adatto a rilanciare il mercato residenziale. E di case in affitto c'è un grandissimo bisogno».

Massimo Degli Esposti

FONDI

«Siamo strumento adatto per il rilancio, ma Fisco e Borsa devono aiutarci»

Massimo Caputi,
amministratore
delegato di **Fimit**

