

ASSOIMMOBILIARE ANALIZZA I NUMERI DEI FONDI DI CREDITO NEL REAL ESTATE ITALIANO

Dai credit fund 3 mld sul mattone

Il presidente **Albertini Petroni** auspica che questi strumenti possano investire più del 20% del patrimonio disponibile

DI RAFFAELE CROCITTI

«In un momento in cui l'Italia ha bisogno di oltre 600 mila nuove abitazioni, i fondi di credito possono giocare un ruolo decisivo nel finanziare progetti residenziali complessi e nuove asset class», ha commentato a **MF-Milano Finanza** **Davide Albertini Petroni**, presidente di **Confindustria Assoimmobiliare**, alla vigilia dell'evento «I fondi di credito nel settore immobiliare. Opportunità e potenziali riforme» che si terrà oggi a Roma nella sede dello studio legale Gianni & Orioni.

Considerando sia gli operatori domestici che quelli dotati di passaporto europeo, in Italia esistono attualmente tra dieci e venti fondi di credito: veicoli di investimento che raccolgono capitali da investitori istituzio-

nali e li impiegano concedendo finanziamenti. La cifra erogata da questi soggetti per opere immobiliari in Italia si aggira tra 2

e 3 miliardi di euro. L'emergere dei fondi di credito è stato favorito dalla crisi del 2008, che ha ridotto la libertà d'azione delle banche nel finanziare alcune operazioni immobiliari caratterizzate da maggior rischio,

come i progetti di sviluppo. Per dare un'idea della flessibilità di cui godono i fondi di credito, si pensi che generalmente arrivano a finanziare fino al 70% del costo di un progetto immobiliare, mentre le banche tendono a fermarsi al 50% per i limiti di cui sopra.

Per questo motivo i fondi contribuiscono «a sbloccare progetti che altrimenti rischierebbero di rimanere fermi», commenta **Albertini Petroni**, che aggiunge: «I fondi di credito rappre-

sentano oggi una leva sempre più strategica per lo sviluppo dell'industria immobiliare sempre più diversificata sia geograficamente sia nell'incremento dell'asset class. Rappresenta inoltre uno strumento concreto

per affrontare l'emergenza abitativa». Ci sono però dei vincoli di tipo giuridico e fiscale «che ancora limitano la capacità dei fondi di credito di finanziare interventi di rigenerazione urbana e ampliare anche l'offerta di residenziale», commenta il presidente di **Assoimmobiliare**. Ci si riferisce all'Aifmd II, la Direttiva che limita al 20% del proprio capitale l'entità del finanziamento che un fon-

do può erogare a determinati soggetti. Tra questi, i fondi d'investimento alternativi (fia), che sono però lo strumento principe in Italia per gli investimenti immobiliari. Sul piano fiscale invece esiste un'esenzione per i finanziamenti esteri alle imprese italiane ma non ai fondi immobiliari: estendere la norma renderebbe il mercato italiano più attraente. (riproduzione riservata)



Davide Albertini Petroni
Assoimmobiliare

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



183458-IT01AZ