Nicher lancia fondo sviluppo

Parte la prima iniziativa per il developing in Italia Ora Global Street Investment e il gruppo Franco cercano nuovi investitori. Per raccogliere 150 mln

VITTORIO ZIRNSTEIN

Gli operatori italiani del real estate cominciano a scoprire la grande duttilità dei fondi immobiliari. State Street Global Investment sgr, società di gestione che fa capo all'omonimo gruppo immobiliare americano, ha infatti lanciato Nicher Real Estate, il primo fondo italiano ad apporto completamente dedicato a iniziative di sviluppo urbano. In realtà non si tratta proprio della prima proposta di questo genere. Già Opera, società immobiliare che fa capo alle famiglie bresciane Cervati, Faustini e Gelazzi, aveva annunciato la creazione di un fondo di sviluppo per la costruzione del nuovo stadio di calcio delle Rondinelle. Fondo che però, a differenza di Nicher Re, non è ancora attivo. Ma in cosa si differenziano i fondi di sviluppo da quelli ad apporto? «I normali fondi ad apporto si occupano della gestione e della vendita di immobili - spiega Giuseppe Campanella, consigliere delegato della sgr - Nicher si occuperà invece della realizzazione di un complesso misto residenziale-terziario, partendo direttamente dal terreno edificabile, che è stato apportato dal gruppo Immobiliare Franco». La società edile torinese, che tramite il conferimento dell'area e di un edificio di 9mila metri quadrati del valore di 26 milioni di euro, ha sottoscritto 1.015 quote del fondo per un controvalore di 25,4 milioni, si occuperà della costruzione. Sull'area verrà realizzato un complesso residenziale e terziario di 18mila metri quadrati di superficie lorda, del valore potenziale superiore a 40 milioni di euro. «Oltre al conferimento gli investitori hanno sottoscritto anche quote per 4 milioni di euro - prosegue Campanella - che garantiscono il finanziamento dell'operatività del fondo». Ora la sgr è in cerca di nuovi investitori istituzionali.

Giuseppe Campanella

L'obiettivo di raccolta dello strumento è infatti di 150 milioni. Tenendo poi conto della leva finanziaria, che si dovrebbe attestare sul 50% e della velocità di rotazione degli immobili (il capitale dovrebbe girare almeno tre volte durante i 15 anni di vita del fondo), Nicher investirà in iniziative di sviluppo circa un miliardo di euro. «L'obiettivo di rendimento del fondo, vista la natura di lungo periodo delle operazioni di sviluppo sarà ad accumulazione dei proventi e non a distribuzione, è pari a quello di mercato, ossia compreso tra il 15 e il 20 per cento». E allora perché costituire un fondo invece di una società di *developing*? «In primo luogo per un'ottimizzazione fiscale - conclude Campanella - Certo, gestire un fondo di sviluppo è più complicato e costoso rispetto al fund management tradizionale del real estate. A nostro favore, però, gioca l'esperienza maturata all'estero nella gestione dei problemi di carattere operativo tipici dello sviluppo e di processi complessi. E siamo convinti che, a breve, anche altri operatori ci seguiranno su questa strada».

LEX&LATER

Attenti all'ipoteca Se il notaio stipula l'atto non è nullo

Sembra destino che, alla prova dei fatti, ogni legge nuova lasci irrisolti o nel dubbio profili importanti di quanto intendeva disciplinare. Da dieci giorni sono in vigore le norme sulla «tutela dei diritti patrimoniali» di chi acquista una casa da costruire (D.Lgs 122/05). Per evitare disapplicazioni o aggiramenti, è vietato (articolo 8) stipulare atti se non sia stata cancellata (o frazionata) l'ipoteca iscritta a garanzia. Il Consiglio del notariato (studio 5812/C) e il Comitato notarile lombardo hanno fornito ai professionisti indicazioni operative e interpretazioni, che tranquillizzano solo in parte gli acquirenti. Una precisa che, in caso di violazione del divieto da parte del notaio, questi ne risponde civilmente e disciplinarmente, ma l'atto non è nullo. L'altra limita il divieto solo all'atto di acquisto che perfezioni un preliminare stipulato prima della costruzione o durante i lavori. Se invece l'immobile è già terminato e l'acquirente non abbia intrattenuto fino a quel momento alcun rapporto col costruttore, l'ipoteca può restare. Sarà giusto, ma anche tra i notai c'è chi teme nuove controversie. *(A.Cia)*