

L'ANDAMENTO DEI PREZZI



Il risparmio corre verso la casa La Borsa premia il progetto Pir *Titoli immobiliari sugli scudi. Ecco la bozza della legge*

Elena Comelli

L'IMMOBILIARE galoppa in Borsa. L'indice Ftse Italia Real Estate ha vissuto ieri una giornata da protagonista, chiudendo in rialzo dell'1,98%, grazie alle indiscrezioni secondo le quali l'attuale normativa sui Piani Individuali di Risparmio potrà presto applicarsi anche ai titoli dell'immobiliare. I rumor hanno messo il turbo ai titoli del settore, a partire da Beni Stabili, balzata del 4,63% e tallonata da Immobiliare Grande Distribuzione (+2,56%), Aedes (+2,16%), Brioschi (+2,11%) e dalle altre a seguire, da Compagnia Immobiliare Azionaria e Coima Res, da Gabetti a Prelios. In pratica, quasi tutte le società italiane del settore hanno goduto delle indiscrezioni, secondo cui nelle ultime bozze della manovra, a cui stanno lavorando i tecnici prima dell'invio al Senato per la discussione, si prevederebbe un potenziamento dei Pir, introdotti per agevolare gli investimenti dei risparmiatori verso le pmi, con l'inclusione anche delle società dell'immobiliare, finora escluse dalla normativa relativa a questi strumenti. A pochi mesi dal debutto, avvenuto il 1° gennaio, i Piani Individuali di Risparmio sono già considerati la nuova frontiera dei piccoli investimenti. Ad attirare i risparmiatori sono sostanzialmente due fattori: il vantaggio fiscale e la garanzia che i propri soldi verranno utilizzati per sostenere le piccole e medie imprese italiane, proprio quelle che, pur costituendo la gran parte del tessuto economico nazionale, hanno maggiore difficoltà a finanziarsi. Per accedere a uno di questi piani bisogna prevedere un investimento minimo di 500 euro (il massimo è 30.000 all'anno), da mantenere fer-

mi per almeno cinque anni, in azioni, obbligazioni e fondi comuni. Unica condizione: il 70% dell'investimento dev'essere fatto in strumenti finanziari emessi da aziende italiane. La normativa prevede in questo caso la detassazione completa di cedole e plusvalenze (s'incassa il guadagno lordo) e l'esenzione dalle imposte di successione. Se tuttavia la performance è negativa, se cioè il Pir scelto non guadagna o perde, non ci sono cedole e quindi non si gode di nessun beneficio fiscale. Se invece si decide di vendere il Pir prima dei 5 anni, si è sottoposti alla normale aliquota del 26% prevista sulle rendite finanziarie.

FINORA, però, nei Pir non si potevano inserire le aziende quotate del settore immobiliare, benché italiane e assimilabili alla categoria delle pmi. Una modifica di questa limitazione era da tempo richiesta dalle società del settore, all'interno degli strumenti di agevolazione e attrazione degli investimenti sul comparto. Ora che la correzione di rotta si avvicina, è naturale che gli operatori di Borsa puntino sull'immobiliare, che potrebbe presto essere beneficiario da un'iniezione di liquidità, così com'è successo alle altre pmi. In Piazza Affari, infatti, l'effetto Pir si vede già, con un andamento più vivace della media delle piccole e medie aziende che sono il cuore dei Pir. **Assogestioni**, l'associazione italiana del risparmio gestito, stima che la somma investita dagli italiani in Pir potrebbe arrivare a 16 miliardi di euro e infatti i maggiori operatori finanziari - tra cui Anima, Pioneer, Arca, Zenit, Kairos, Ersel, Symphonia, Eurizon, Bnp Paribas, Mediolanum, Amundi, Sella Gestioni, Ubi Pramerica, Anthilia, Azimut, Sella Gestioni e Banca Generali - sono già scesi in campo o hanno annunciato il lancio di Pir.

