

Il mattone si tinge di rossoblù

BancaStato e lo Studio Pagani lanciano un fondo immobiliare

Residentia è un fondo d'investimento immobiliare aperto di diritto svizzero, la banca depositaria è Cornèr Banca e il taglio minimo delle parti è di 1.000 franchi in modo da permettere l'accesso anche ai piccoli investitori

■ Come conviene alla consueta presentazione di un fondo d'investimento, BancaStato e lo Studio Pagani hanno innanzitutto proposto ai convenuti nella superba cornice del Castelgrande di Bellinzona un «volo panoramico», tenuta da **Claudio Genasci**, membro di direzione di BancaStato, sulle peculiarità dei fondi d'investimento in generale e dei fondi immobiliari in particolare. In seguito, **Donato Scognamiglio**, Responsabile del Centro d'informazione e di formazione immobiliare SA, ha presentato un interessante e dettagliato excursus sulla situazione congiunturale generale in Svizzera e sulla situazione particolare del settore immobiliare e, da ultimo, **Matteo Pagani**, titolare dell'omonimo Studio, ha spiegato i contenuti e gli aspetti tecnici e giuridici del nuovo fondo d'investimento immobiliare ticinese.

Il settore immobiliare svizzero tiene bene malgrado la crisi

«Vale ancora la pena investire nel mercato immobiliare svizzero, in particolare in Ticino» e in immobili residenziali». Ad affermarlo, senza tentennamenti, è stato Donato Scognamiglio. L'oratore ha illustrato con dovizia di partico-

lari la situazione del mercato immobiliare svizzero caratterizzato da un'evoluzione «a macchia di leopardo». Ebbene, pur condizionato dalla crisi finanziaria ed economica in atto, l'investimento immobiliare svizzero non ha subito per il momento scossoni particolari. E' evidente, ha detto Scognamiglio, che la situazione sul fronte immobiliare si presenta variegata: vi sono infatti aspetti diversi sia per quanto riguarda le differenti regioni, sia per quanto attiene ai differenti tipi di immobili. Per quanto riguarda le regioni risulta che gli immobili residenziali nella regione di Ginevra, specialmente, ma anche Zurigo, hanno subito un aumento di prezzo assolutamente strabigliante e potrebbero in futuro pagare con un calo questo strappo al rialzo. Nelle altre regioni elvetiche i prezzi degli immobili residenziali hanno manifestato un rialzo che potrebbe essere definito «logico e salutare». Come mai i prezzi degli immobili residenziali sono aumentati in Svizzera negli ultimi anni? Ebbene, ha detto Scognamiglio, in ragione dell'aumento della popolazione residente. La domanda di immobili residenziali svizzeri non è però stata condizionata da elementi interni, la stessa proviene per contro dall'au-



mento della presenza sul territorio elvetico di cittadini stranieri che hanno preso residenza e acquistato appartamenti e case. In testa a questa classifica vi sono i cittadini tedeschi, seguiti dagli italiani, dagli inglesi e dagli spagnoli. Oggi questa evoluzione ha subito un certo calo: il numero dei cittadini stranieri che hanno chiesto residenza in Svizzera ha perso di intensità, così come pure il numero delle transazioni immobiliari. Niente di drammatico, ha suggerito Donato Scognamiglio, a sua parere il mercato immobiliare svizzero manterrà le sue posizioni perché nella media la crescita presenta aspetti sani senza quella speculazione selvaggia che ha caratterizzato tempi e paesi diversi. Per Donato Scognamiglio vale la pena investire oggi in immobili in Ticino. Per diversi motivi: innanzitutto perché i prezzi degli immobili residenziali anche in

Ticino sono sì saliti, ma in modo appropriato e oggi, questa dinamica permette di escludere la creazione di una bolla e il pericolo di un suo scoppio. Inoltre, perché i grandi investitori istituzionali svizzeri (fondi d'investimento, casse pensioni, società immobiliari, ecc.) hanno da sempre investito in immobili «fuori dalla porta di casa», evitando di avventurarsi, per esempio, a Sud delle Alpi. Meglio, ha detto Scognamiglio, così il posto è rimasto libero per altri, come l'iniziativa di BancaStato e dello Studio Pagani.

Fondo Residentia, per investitori nel «mattone di carta» ticinese

A Matteo Pagani è toccato il compito di presentare le peculiarità tecniche, giuridiche e d'investimento del Fondo Residentia. L'oratore ha sottolineato come il fondo in questione possa rispon-

dere nel migliore dei modi «alle necessità di coloro che cercano investimenti sicuri, caratterizzati da una bassa correlazione con l'evoluzione dei mercati finanziari». L'accesso al fondo, che per maggiore sicurezza non potrà indebitarsi più del 50% dei propri beni immobiliari, sarà garantito a investitori piccoli e grandi. Non per niente il taglio minimo dell'investimento sarà di 1.000 franchi. Il fondo, ha detto Pagani investirà principalmente in Ticino e presenterà una interessante diversificazione in zone che i promotori conoscono bene. Non nei centri delle città più importanti del Cantone dove i prezzi hanno subito un importante rialzo ma piuttosto nelle periferie delle stesse. Qualche «puntata» si potrà fare, all'occasione, anche nelle Valli. Pure previsti sono investimenti nei Grigioni. Residentia presenta pure interessanti caratteristiche di tipo fiscale: il fondo è esente da imposte cantonali, comunali e federali sia sulla sostanza sia sui redditi (fatta eccezione dalla liquidità che il fondo potrà detenere). Le imposte sono in effetti già pagate dal fondo stesso, che gode a sua volta di una tassazione agevolata a livello federale. Neppure prelevata è l'imposta preventiva e l'euroritenuta. Il fondo immobiliare in generale, e Residentia in particolare, presenta inoltre la semplificazione della pianificazione successoria e l'accesso alle sottoscrizioni da parte di investitori stranieri.

Mario Tettamanti