

I Pir spingono il mattone in Borsa: settimana record

Vito Lops

Effetto Pir sul real estate di Piazza Affari. Nella versione definitiva della legge di bilancio approvata in Senato per l'approvazione è stata confermata l'estensione del regime fiscale dei Piani individuali di risparmio (Pir) alle società immobiliari. La strada per l'approvazione della legge è ancora lunga ma il mercato si sta portando avanti. I titoli sono in rialzo dal 19 ottobre ma hanno registrato lo scatto decisivo nelle ultime sedute, in particolare dopo l'indiscrezione pubblicata dal Sole 24 Ore lo scorso week end a proposito dell'imminente connubio tra Pir e società immobiliari nella legge di bilancio. La società che ha messo a segno il rialzo più importante in questo breve range temporale è Aedes, il cui valore di Borsa è lievitato del 28%. Segue Risanamento (+13%), Gabetti (+12,4%). Vicine alla performance a doppia cifra Brioschi (+9,97%), Compagnia immobiliare azionaria (+8,9%) e Igd (+8,55). Bene anche Coima Res (+6,8%) e Beni Stabili (+6%). Meno brillante al momento l'apprezzamento di Prelios (+1%). Nel complesso l'indice di settore a Piazza Affari, il Ftse Italia all share real estate, è cresciuto del 7% nell'ultimo tratto portando la performance da inizio anno a +35,7%. Lo scorso anno il governo ha introdotto in Italia i Pir con l'obiettivo di spingere gli investimenti verso le **piccole e medie imprese**. Questi strumenti hanno ottenuto sinora un successo oltre le più rosee aspettative. I nuovi piani individuali di risparmio - il cui scopo è di canalizzare il risparmio delle famiglie verso il sistema industriale italiano e per questo prevedono benefici fiscali per gli investitori che li mantengono per cinque anni - dallo scorso dicembre hanno raccolto oltre 9 miliardi di euro. Equita stima che a fine anno la raccolta netta proseguirà con il vento in poppa, aggiungendo ai livelli attuali altri 5 miliardi. Tecnicamente il Pir è un «contenitore» di strumenti finanziari (azioni, obbligazioni, fondi, polizze, conto corrente) che permette al sottoscrittore di essere esentato dalla tassazione sui capital gain, a condizione che l'investimento abbia una durata minima di cinque anni, non superi l'importo di 30mila euro annui per un investimento totale massimo di 150mila



euro. Nell' universo del risparmio gestito italiano i Pir rappresentano sicuramente una straordinaria ventata di novità che potrebbe continuare a crescere anche nei prossimi anni considerando che gli italiani hanno 1.400 miliardi parcheggiati nei conti correnti. Le società immobiliari sono state fino a questo momento escluse dai Pir e la loro inclusione nei piani potrà avere un impatto positivo sulla liquidità del settore così come sullo sbarco in Borsa di nuove realtà . Sono fattori che hanno inciso nella scelta dei legislatori di accogliere la richiesta del settore real estate che da tempo premeva per l' inclusione nell' universo Pir. Questa mossa ha anche l' indubbio vantaggio di ampliare il bouquet degli strumenti acquistabili dai fondi Pir e quindi di ridurre il rischio che si crei una bolla finanziaria tra gli strumenti finanziari (azioni e bond) delle **piccole e medie imprese**. Uno dei rischi che si nasconde dietro il successo di questi strumenti è infatti che le quotazioni delle società medio-piccole diventino (al pari delle commissioni applicate dai fondi) troppo care. Sia perché i Pir hanno una vita di almeno cinque anni e sia perché il numero di società su cui possono investire questi fondi (tra azioni e bond) è limitato. Quindi ipotizzando una crescita simile a quella di quest' anno per i prossimi quattro, senza ampliare il bouquet di prodotti acquistabili, è evidente che si andrebbe quasi algebricamente incontro a una bolla. Con l' ingresso delle società immobiliari si compie un passo in avanti perché aumenta l' offerta e quindi l' elevata domanda (se tale rimarrà) potrà avere uno sbocco più ampio. .@vitolops © RIPRODUZIONE RISERVATA.