

Controlli / 2. Fondi immobiliari nel mirino

Le perizie nella lente di Bankitalia e Consob

Più attenzioni sugli esperti e sui conflitti d'interesse

Servono più garanzie, più certezze e più trasparenza nella valutazione dei beni immobili conferiti all'interno dei fondi comuni di investimento. Non è una denuncia giunta da un'associazione di tutela del risparmio. Ma un monito preciso, contenuto in una comunicazione congiunta della Banca d'Italia e della Consob, volto a dettare alcune linee applicative di carattere generale alle quali le Società di gestione del risparmio dovranno uniformarsi entro breve.

Consob e Banca d'Italia nei mesi scorsi hanno condotto un'indagine sulle prassi di valutazione dei beni che vengono conferiti all'interno

di fondi immobiliari. Un'indagine che ha dato un esito «parzialmente sfavorevole». Ha messo in evidenza, infatti, alcune criticità riferite in particolare all'incompletezza delle regole e delle procedure adottate dalle Sgr proprio sul tema delle stime. E quello del reale valore degli immobili sottostanti alle quote dei fondi non è propriamente un aspetto secondario: trattasi, al contrario, dell'architrave su cui si poggia l'intero impianto del comparto. A finire sotto il faro delle due Authority sono le procedure della scelta degli esperti indipendenti incaricati di stimare i beni, ma anche le mancate cautele adottate nella gestione delle situazioni di conflitti d'interesse: potenziali o reali. In particolare, Consob e Bankitalia chiedono che: «Gli esperti siano dotati di adeguata capacità professionale e assicurino oggettività e indipendenza rispetto sia alla Sgr sia ai partecipanti ai fondi»; «siano

definiti con precisione i compiti delle società di gestione e degli esperti indipendenti e gli scambi informativi tra i due soggetti: i controlli condotti dalle società di gestione sull'adeguatezza delle valutazioni effettuate dagli esperti». Le Authority ricordano inoltre che il processo di valutazione deve essere formalizzato in un apposito documento che contiene i criteri da utilizzare per la valutazione dei beni immobili, i criteri per la selezione di esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi e per la commisurazione del compenso e i compiti delle funzioni aziendali. Un intervento combinato che segue un analogo giro di vite di via Nazionale sui fondi immobiliari ad apporto. Che in alcuni casi sono stati utilizzati per conferirvi immobili di famiglia a fini fiscali e che hanno portato anche a qualche intervento sanzionatorio da parte di Banca d'Italia.

· RIPRODUZIONE RISERVATA