

Portafogli, scoppia la guerra dei valutatori

di **Guglielmo Pelliccioli***

Sotto i riflettori proprio in questi ultimi giorni, la Consob svolge importantissime funzioni anche sul fronte dei fondi immobiliari, ai quali chiede adempimenti volti a tutelare la trasparenza e la correttezza nei confronti della clientela. Ma sono sufficienti?

Di varia natura sono le documentazio-

stessa — polemizza Leo Civelli, a.d. di Reag, una delle società di valutazione più usate dai fondi immobiliari — perché le nostre analisi e le conseguenti valutazioni sono complesse e di difficile interpretazione per i non addetti ai lavori». Insomma è guerra dichiarata tra i valutatori e i gestori, concordi nel ritenere trasparente l'attuale situazione.

Ma i regolamenti cosa dicono? A fare testo è il Regolamento del 20 settembre 1999 dove si stabilisce che i fondi non devono predisporre relazioni valutative né all'atto dell'acquisto né durante la gestione ma solo alla vendita. L'orientamento è di stabilire un giudizio di congruità finalizzato alla valorizzazione della gestione.

La polemica innestata dall'Isivi è però più ampia e contesta il metodo di assegnazione degli incarichi ai valutatori che, nominati dalle Sgr, opererebbero in conflitto d'interesse. «Meglio sarebbe — propone Campagnoli — che la nomina arrivasse dagli ordini professionali o, addirittura, dal comitato dei sottoscrittori

del fondo». Soluzione che, però, finirebbe per essere ancora più rischiosa per i sottoscrittori in quanto priverebbe le Sgr del diritto-dovere di far svolgere l'incarico a professionisti esperti. Semmai, dicono alcuni operatori, il comitato potrebbe dare un parere non vincolante. Sarebbe invece utile un incontro annuale tra Sgr e comitato, dove gli amministratori relazionino, tra le altre cose, anche sulle perizie valutative degli esperti. «Si tenga presente però — precisa Civelli — che i valutatori sono società internazionali che operano in tutto il mondo: non avrebbero perciò interesse a favorire un fondo col rischio di giocarsi la reputazione. Noi comunque, dopo ogni valutazione, rendiamo disponibile la documentazione alla Sgr committente che a sua volta la tiene a disposizione degli organi di controllo istituzionali, Consob compresa».

*quotidianoimmobiliare.net

OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE

Partecipazioni qualificate	Relazione del controllo interno su reclami e verifiche
Variazioni esponenti aziendali	Comunicazioni societarie con relazioni dei singoli fondi
Deleghe di gestione	Pubblicità obbligatoria (annuncio chiusura del collocamento)
Comunicazioni sul bilancio	Comunicazioni pubblicitarie
Operazioni su strumenti finanziari quotati	Dati relativi a operazioni price sensitive (acquisizioni, dismissioni)
Modifiche allo Statuto e atto costitutivo	
Strutture organizzative	

Fonte: Consob

Secondo l'Isivi l'informativa non sarebbe ancora sufficiente

ni che i gestori dei fondi devono presentare all'organo di controllo e in più casi la Consob ha ripreso le Sgr per carenze nelle informazioni soprattutto sulle plusvalenze e sui rendimenti indicati. Ma alla Consob si possono rivolgere anche associazioni e ordini professionali per chiarimenti o suggerimenti. Proprio sulla disciplina dei fondi immobiliari l'Istituto italiano di valutazione immobiliare (Isivi) ha di recente indirizzato alla Consob dei suggerimenti «utili a rendere l'investitore più informato, ferma restando la necessità della valutazione di tali beni (gli immobili, ndr) da parte di esperti indipendenti resa disponibile al pubblico» come dice il presidente Enrico Campagnoli. In sostanza la Consob dovrebbe sollecitare i gestori dei fondi immobiliari a comunicare ai sottoscrittori le relazioni di stima sul patrimonio semestralmente redatte dai valutatori esterni nominati dalle Sgr stesse. «È una proposta fine a se