

# Mattone anticiclico

**Ragaini: Banca Generali punta forte sulla riscoperta dell'asset class immobiliare  
Che spesso occupa una buona parte dell'allocation della clientela private**

DI MATTEO MEDIOLA

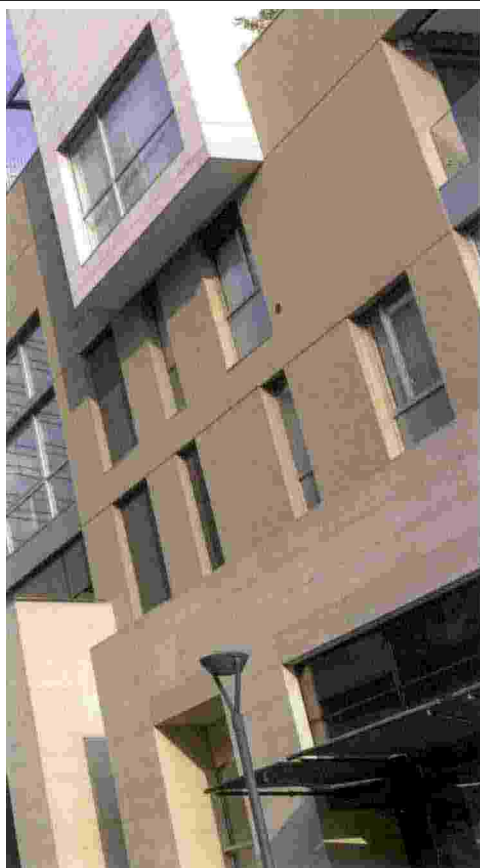
Nell'epoca dei tassi zero occorre percorrere strade nuove rispetto alla consuetudine di allocare buona parte dei propri investimenti sui titoli di Stato. In questo scenario **Banca Generali** punta con decisione sulla riscoperta dell'asset class immobiliare, come racconta **Andrea Ragaini**, responsabile divisione wealth management.

**Perché una banca private come voi ha posto un focus così specifico e sul settore immobiliare?**

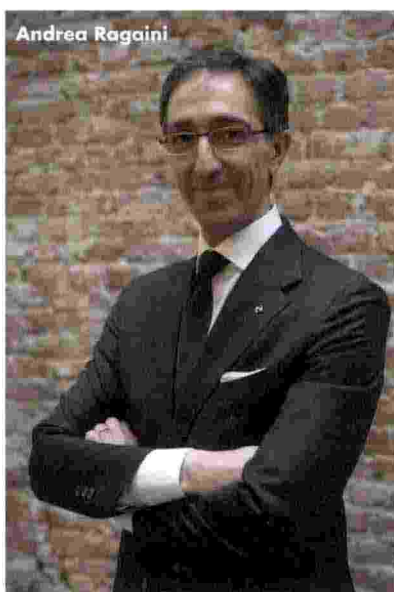
Perché ci preoccupiamo della tutela del patrimonio dei nostri clienti. Il mattone è stato per anni il veicolo preferenziale verso cui convogliare i risparmi, ma oggi questa situazione presenta molteplici criticità, dall'invecchiamento della popolazione al peso crescente del fisco. In termini di pianificazione patrimoniale, la sfida di oggi è migliorare la liquidità del proprio portafoglio diversificando al meglio anche nel segmento immobiliare con tutti i suoi strumenti.

**In cosa si distingue il vostro servizio Bg Personal Advisory da altri servizi di real estate in ambito private?**

Puntiamo a gestire al meglio la relazione tra patrimonio e famiglia. Mettiamo a disposizione del consulente strumenti e interlocutori finora prerogativa solo di investitori istituzionali, per eseguire senza conflitti di interesse una mappatura del patrimonio immobiliare del cliente, con una rappresentazione che utilizza gli stessi criteri oggettivi



**Mettiamo  
a disposizione  
strumenti  
e interlocutori  
finora prerogativa  
solo degli investitori  
istituzionali**



Andrea Ragaini

che i professionisti utilizzano per il monitoraggio degli investimenti finanziari.

**Non rischiate di muovervi controvento, data la debolezza dell'immobiliare in Italia?**

Questa scelta è coerente con la filosofia di protezione della "ricchezza globale" delle famiglie declinata in tutti i suoi profili: finanziario, immobiliare e societario, analizzandone al meglio i flussi e le opportunità. Il vantaggio per il cliente è di avere una **visione a 360°** degli assets che compongono il suo patrimonio, con un unico interlocutore per la gestione dello stesso e non più una molteplicità di attori con interessi potenzialmente divergenti. Le decisioni di investimento sono ponderate sulla base degli obiettivi familiari di lungo periodo tenendo conto di

un'allocazione ragionata in base all'equilibrio delle diverse proprietà, finanziarie e non, e rapportate alla situazione dei mercati per ciascuna di esse.

**Il servizio riguarda solo l'aspetto finanziario dell'immobile o si allarga ad altri ambiti?**

Riguarda tutti gli aspetti legati a una gestione efficace ed efficiente del

patrimonio immobiliare. I servizi vengono offerti in partnership con operatori altamente specializzati e leaders nelle practices di riferimento: Deloitte, Redilco, Reag, Yard, Gabetti ed Engel&Volkers. Partendo dalla ricognizione e analisi del patrimonio immobiliare, accompagniamo la stessa a servizi peritali e valutativi, eventuali regolarizzazioni, servizi di asset management immobiliare e definizione di strategie di investimento in immobili, nonché consulenza per la strutturazione di transazioni aventi ad oggetto portafogli immobiliari o singoli assets.

**In Italia il numero di proprietà immobiliari private è più alto che nel resto dell'Europa. Secondo lei, che prospettive abbiamo per il futuro?**

Nell'ultimo anno il numero delle transazioni è lievemente aumentato, nonostante i valori medi siano ancora lontani dai picchi raggiunti prima del 2008.

Penso che **cambierà l'approccio** all'investimento immobiliare, in passato considerato come asset meno volatile di altri, più sicuro e finalizzato all'accumulo per le generazioni future, ma che oggi dimostra i limiti nell'illiquidità e nei costi che nasconde. Dobbiamo abituarci al passaggio da un sistema basato sulla **tassazione** del reddito a un riequilibrio che tocca il **patrimonio**, con tutte le difficoltà connesse per le generazioni future.