

Rapporto industria e servizi immobiliari in Italia 2014

RENOVATIO
URBIS

Aderiscono a FEDERIMMOBILIARE



Rapporto Industria e Servizi Immobiliari in Italia 2014

RENOVATIO URBIS

**Rapporto Industria
e Servizi Immobiliari in Italia 2014**
RENOVATIO URBIS
Volume pubblicato per
FEDERIMMOBILIARE
Via Boezio, 92
00193 Roma
Tel. 06.32600458
e-mail: info@federimmobiliare.it
www.federimmobiliare.it

È vietata la riproduzione, anche parziale, senza
la chiara indicazione della fonte e degli autori.

Realizzazione editoriale Agra srl
Progetto grafico Blu omelette – www.bluomelette.net
Stampa CSR – Roma

La presente ricerca è stata realizzata da
Federimmobiliare.
Il gruppo di lavoro è stato coordinato da
Daniela Percoco.

Copertina: Piero della Francesca - La città ideale
Finito di stampare nel mese di aprile 2013

FEDERIMMOBILIARE
Governance

Presidente
Gualtiero Tamburini

Vice Presidente
Federico Filippo Oriana

Segretario Generale
Paolo Crisafi

Vicepresidenti
Massimo Anderson, FEDERPROPRIETÀ
Fabio Bandirali, AICI
Giovanni Bottini, COBATY Italia
Giancarlo Bracco, FIABCI Italia
Enrico Campagnoli, ISIVI
Andrea Camporese, ADEPP
Monica Chittò AUDIS
Marco Decio, IFMA Italia
Alessandro Gargani, ANCI
Guido Inzaghi, ULI Italia
Pietro Malaspina, CNCC Italia
Aldo Mazzocco, ASSOIMMOBILIARE
Pietro Membri, ANACI
Franco Minardi de Michetti, ASPESI
Marzia Morena, RICS Italia
Arrigo Roveda, Consiglio Notarile di Milano
Francesca Zirnstein, AREL.

Collegio dei Proviviri
Silvia Maria Rovere (Presidente)
Edith Forte
Micaela Malinverno
Perla Masci
Anna Pasquali

Collegio dei Revisori
Claudio De Giovanni (Presidente)
Salvatore Olanda
Emanuele Navigli

Indice

Prefazione

Renovatio Urbis, rigenerazione urbana e industria immobiliare **7**

Gualtiero Tamburini, Presidente Federimmobiliare

Investimenti immobiliari e industria del risparmio: le sfide della doppia modernizzazione **11**

Paolo Garonna, Università Luiss G. Carli e FeBAF Federazione delle Banche delle Assicurazioni e della Finanza

PARTE PRIMA

IL REAL ESTATE: CARATTERISTICHE E DINAMICHE RECENTI DELLA FILIERA IMMOBILIARE

1. Quadro di riferimento **21**

2. Indagine IFMA/Federimmobiliare: il corporate real estate attraverso una indagine campionaria **37**

PARTE SECONDA

RENOVATIO URBIS:

IL CONTRIBUTO DEI PROTAGONISTI DEL SETTORE

1. Le potenzialità della previdenza privata per la rigenerazione e lo sviluppo territoriale **51**

Andrea Camporese (ADEPP)

2. Il nuovo modello di stadio quale interprete dei concetti di Renovatio Urbis **55**

Fabio Bandirali (AICI)

3. Il ruolo dell'amministratore di condominio nel rinnovo edilizio urbano **59**
Pietro Membri, Rosaria Molteni
4. Appunti per una discussione su nuovi strumenti di governo del territorio **61**
*Alessandro Gargani (ANCI),
 Gloria Cerliani (ANCI - Fondazione Patrimonio Comune)*
5. Renovatio Urbis for active ageing **67**
Francesca Zirstein (AREL - Associazione Real Estate Ladies)
6. Una fiscalità di sviluppo per la Renovatio Urbis – Le politiche dell'ASPESI **85**
7. Renovatio urbis: rinnovare l'infrastruttura immobiliare nel mercato dopo la crisi **81**
Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE)
8. Piani città un anno dopo. Ricostituire le condizioni per la rigenerazione urbana **85**
Dionisio Vianello (AUDIS)
9. Renovatio Urbis: Città e Commercio, storie parallele **95**
Pietro Malaspina (CNCC)
10. La città e il contenitore delle attività umane **101**
Giovanni Bottini (COBATY Italia)
11. Il rinnovo urbano e le difficoltà di aggregazione della proprietà edilizia **107**
Massimo Anderson (Federproprietà)
12. Una nuova concezione multidimensionale dell'abitare – il rinnovamento urbano **115**
Giancarlo Bracco (FIABCI Italia)
13. Come avviare la rigenerazione della città attraverso il facility management **121**
Marco Decio (IFMA Italia)
14. La riconversione del patrimonio immobiliare come opportunità di sviluppo dell'economia locale. **129**
Enrico Campagnoli (IsIVI)
15. La valutazione sostenibile: fondamenta del processo di valorizzazione del patrimonio pubblico **133**
Marzia Morena (RICS Italia)
16. La Renovatio Urbis secondo ULI: Shifting suburbs – reinventing infrastructure for compact development **143**
Guido Inzaghi (ULI)

PARTE TERZA

PREVISIONI E PROSPETTIVE PER IL REAL ESTATE ITALIANO 145

1. Il Sentiment degli operatori: i risultati dell'indagine quadrimestrale
– III quadrimestre 2013 **147**

2. Criticità ed opportunità del Real Estate: l'indagine Delphi **179**

Postfazione **197**

Paolo Crisafi, Segretario Generale di Federimmobiliare

APPENDICI

Profili degli Associati a Federimmobiliare 199

Bibliografia e sitografia essenziale 221

Prefazione

Renovatio Urbis, rigenerazione urbana e industria immobiliare

Gualtiero Tamburini, Presidente Federimmobiliare

Nei paesi di più antica industrializzazione e sviluppo economico, dagli Stati Uniti all'Europa, la crisi finanziaria ed economica attuale ha segnato il punto di svolta del cambiamento del paradigma che ha dominato storicamente la produzione del settore immobiliare.

Intendo riferirmi all'espansione fisica degli insediamenti urbani che è stata indubbiamente il motore fondamentale della creazione della rendita assoluta la quale, perciò, non trova più quella alimentazione naturale che discendeva dallo spostamento continuo verso l'esterno dei confini della città.

È anche all'esaurirsi di questa lunga fase storica, che si accompagnava all'industrializzazione ed al *boom* demografico, che si deve la recente attenzione all'avvaloramento del patrimonio costruito, con il corollario della rigenerazione del territorio e con il privilegio dato a quegli interventi che vanno nella direzione della densificazione urbana piuttosto che in quella del consumo di *greenfield*.

Dopo i decenni della ricostruzione e della industrializzazione del Paese, caratterizzati dalle necessità dell'urbanizzazione e della spinta esercitata dalla crescita demografica, fenomeni oggi assai meno dinamici e profondamente cambiati, si pone quindi il problema di come attuare concretamente una valorizzazione del territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Questa nuova impostazione è quella che recentemente ha fatto anche mettere al centro delle politiche di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici¹ la razionalizzazione nell'uso degli spazi, la riqualificazione degli immobili, il recupero e la

¹ Sulle politiche di valorizzazione e le normative più recenti si veda: Agenzia del Demanio, 2012, *Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici*.

rigenerazione dei contenitori e dei siti obsoleti, la dismissione di quanto di immobiliare non risponda più alle necessità. Non diversamente da quelli pubblici, anche per i patrimoni immobiliari privati devono confrontarsi con tematiche manutentivo-riqualificative assai eterogenee, che vanno dalle aree e contenitori dismessi, agli immobili di interesse storico-artistico e culturale, dagli immobili realizzati a partire dal dopoguerra e in gran parte ormai obsoleti nelle periferie delle città a quelli frutto dell'urbanizzazione improvvisata e spesso illegale delle coste (e non solo delle coste), sino ai tanti capannoni industriali, spesso inesorabilmente abbandonati, disseminati disordinatamente sul territorio.

Si tratta di tematiche nuove, stimolate dal tanto costruito che dobbiamo mantenere e riqualificare, che riguardano, quindi, non solo i contenitori, ma il paesaggio stesso e l'ambiente.

Solo pochi anni fa sarebbe stato difficile da parte degli interessi economici delle filiere immobiliari accettare l'idea che il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e che, pertanto, va risparmiata e tutelata.

Assistiamo perciò a un cambiamento culturale che ha investito la società intera, oggi molto più sensibile ai temi dell'ambiente naturale e urbano, della tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.

L'ipotesi di lavoro è che ci si trovi di fronte ad un vero e proprio cambiamento culturale. Quando si parla oggi di rinnovamento delle città è una ipotesi che allude al celebre precedente rinascimentale della *Renovatio Urbis* – con cui abbiamo sottotitolato questo Rapporto – quando, in una stagione che va dagli anni quaranta del Quattrocento, fino al suo culmine, nella prima metà del Cinquecento, Roma e le altre città italiane furono i più importanti luoghi di produzione artistica, con maestri che lasciarono un segno indelebile nella cultura figurativa occidentale quali Michelangelo e Raffaello.

Diviene patrimonio culturale comune in quegli anni una idea di città ideale che alcuni dipinti hanno reso celebre. Di questa visione condivisa della città ne sono prova diverse tele realizzate da autori diversi in un ristretto arco di anni per altrettanti committenti: si pensi a quelle di Frà Carnevale (1480 – Walters Art Museum di Baltimora) o di Francesco Giorgio Martini (1477 – Gemaldegalerie di Berlino) o ancora, alla più nota fra tutte, a quella attribuita a Piero della Francesca, conservata nel Palazzo Ducale di Urbino (1475 – Galleria nazionale delle Marche).

Se la *Renovatio Urbis* fu un movimento culturale, economico, politico e sociale epocale prodotto dal comune sentire rinascimentale, tradotto, si può ben dire, nell'architettura, dal capolavoro canonico *De Re Aedificatoria* (1475) di Leon Battista Alberti, anche l'attuale attenzione ai temi della rigenerazione delle città, per potersi consolidare e affermare, ha necessità di poggiare su un percorso altrettanto pervasivo della società contemporanea. Cionondimeno le condizioni perché un processo di radicale e innovativo cambiamento si possa innestare paiono essere oggi presenti.

L'impostazione contraria all'ulteriore consumo di suolo, infatti, non è solo di na-

tura culturale – avrebbe vita troppo difficile altrimenti –, ma trova sostegno anche in solide ragioni economiche che riconoscono l'importanza della qualità della città nella determinazione del valore immobiliare: da quella dell'ambiente a quella del tessuto urbano, sino a quella edilizia.

Perché la qualità possa essere conseguita, è allora necessario operare senza consumare nuovo suolo, ma con l'ottica di rigenerare territorio e costruzioni, integrando tutte le fasi di un processo che investe temi che vanno dalla rigenerazione, alla ristrutturazione, alla riqualificazione, sino alla manutenzione di ciascun immobile e dell'ambiente in cui è ubicato.

In questa impostazione degli *stakeholder* divengono convergenti: ai produttori e agli investitori conviene la qualità perché solo per la qualità vi è una domanda solvibile, così come conviene ai proprietari la cui ricchezza è accresciuta da beni di migliore qualità e agli utilizzatori che ne beneficeranno vivendo in abitazioni, oppure operando in luoghi di lavoro migliori, qualitativamente, di prima.

Oggi, in sostanza, si sta affermando la convinzione che, dopo una lunga fase storica dominata dall'espansione fisica delle città e della rendita assoluta, che ne è un prodotto economicamente tangibile, l'industria dei servizi immobiliari, volendosi confrontare con una domanda di famiglie e imprese per immobili di qualità, debba avere come principali modalità di intervento tendenziali la gestione dinamica del patrimonio costruito.

Investimenti immobiliari e industria del risparmio: le sfide della doppia modernizzazione

Paolo Garonna

(Università Luiss G. Carli e FeBAF – Federazione delle Banche delle Assicurazioni e della Finanza)

Anzitutto esprimo il compiacimento mio e della Federazione delle Banche delle Assicurazioni e della Finanza (FeBAF) sul Rapporto presentato da Federimmobiliare. Il Rapporto offre un quadro preciso, ricco, franco, anzi, per certi versi spietato, della situazione del mercato, nella difficile fase di ripresa, timida ma effettiva, in cui ci troviamo, dopo l'impatto devastante della crisi sul settore immobiliare negli scorsi anni. In questo io credo che il Rapporto con il suo realismo e la sua visione aiuti a riprendere fiducia sul futuro, nella consapevolezza che i segnali deboli che registriamo rendono possibile, e necessario, un cambio di passo nel contesto delle condizioni in cui operano l'industria del risparmio e i servizi immobiliari.

Vorrei nel mio intervento svolgere alcune considerazioni per porre le analisi del Rapporto in un quadro più ampio, che consenta di capire come e perché l'investimento immobiliare possa e debba essere posto al centro del rilancio dello sviluppo in Europa.

Viviamo oggi una stagione di cambiamenti rilevanti, senza precedenti, che investono l'economia e la società. Ecco perché fare i conti con la crisi non è solo questione che riguarda le vicende cicliche dell'economia, ma va visto invece come un passaggio epocale, uno *shift* di paradigma. Sono due in particolare gli aspetti del cambiamento che vorrei sottolineare: quello delle tecnologie e quello degli insediamenti umani.

Nel bel libro di Chris Andersen, "Makers", vengono delineati i tratti caratteristici della "Rivoluzione Industriale" in corso. La "seconda rivoluzione industriale" che stiamo vivendo segna ed è segnata da tre grandi transizioni tecnologiche:

- 1) il passaggio dalla rivoluzione dei servizi e dell'intangibile alla rivoluzione dell'industria e del manifatturiero. Potremmo dire: "dal mobile all'immobile". Dopo aver rivoluzionato i *computer*, la robotica, le telecomunicazioni, il *design*, la ricerca-sviluppo, oggi la tecnologia entra nel cuore dell'industria, nel manifatturiero, nella "costruzione", nel "making";

- 2) dalla produzione centralizzata di massa su larga scala alla produzione personalizzata, su misura, diffusa e flessibile. I vantaggi di costo e di qualità dei prodotti che nel passato si ottenevano solo grazie alla grande fabbrica, ai capannoni industriali, alle catene di montaggio e ai rendimenti crescenti, oggi si possono avere anche col lavoro a domicilio, operando in una cantina o in un garage, con produzioni di piccola serie e con qualità di lavoro artigiano. Siamo per certi aspetti tornati a Manchester. Il segreto della prima rivoluzione industriale stava nella sostituzione della macchina all'uomo: l'automazione e la meccanizzazione consentivano di moltiplicare ed esplodere la produttività del lavoro. Oggi è la mente, l'intelligenza che sostituisce le macchine, consentendo di passare direttamente dall'idea alla realtà materiale dei prodotti. Con le stampanti 3D, l'assemblaggio elettronico e l'*internet* delle cose, si saltano i prototipi e si va direttamente dal disegno al prodotto. Al centro del processo di produzione non c'è più la macchina e la fabbrica, ma l'innovazione e l'idea. Viene esaltato il *brain power*, il potere della mente, la produttività dell'ingegno, non solo quella del lavoro o del capitale. È un "nuovo rinascimento": non più solo la vittoria dell'uomo sulla natura, ma quella della mente sul corpo, dello spirito sulla materia. La tecnologia valorizza l'essenza dell'uomo. La qualità nasce dall'ingegno, da ciò che è bello e buono. È l'intelligenza quella che governa l'industria, la mente che costruisce, che trasforma la realtà intorno a noi, le case, gli uffici, i magazzini, le fabbriche, i negozi, le infrastrutture, le strade, le città. L'intelligenza governa anche l'investimento immobiliare, dunque.
- 3) Dall'inventore solitario ai sistemi locali di innovazione. Il luogo e lo spazio diventano decisivi: dal laboratorio segreto ed esoterico, alle reti di innovatori, dalle biblioteche polverose ai "brain hubs". Questo processo, che potrebbe apparire contraddittorio con il venir meno delle distanze e con i *social media* globali, è stato ben descritto ed analizzato nel bel libro di Enrico Moretti, un economista americano di origine italiana, "The Geography of Jobs". Oggi i posti di lavoro si creano con la geografia e con il territorio, più che con l'economia e con la tecnologia. Nel mondo senza frontiere della globalizzazione economico finanziaria, il territorio è ancora decisivo per la *performance* economica. Questo concetto non dovrebbe sorprendere chi conosce come funzionano i distretti industriali del nostro Paese. I sistemi locali più dinamici fanno a gara per attrarre cervelli e per creare le condizioni che permettono loro di inventare la ricchezza, a beneficio di tutti quelli che vivono nel territorio. Gli effetti di agglomerazione e di prossimità sono fondamentali, perché l'innovazione resta locale ed idiosincratICA, malgrado le nuove tecnologie globali. E ciò che attrae i cervelli in un determinato territorio non è solo l'ambiente di ricerca favorevole, la presenza di grandi Università e della finanza innovativa (*venture capital*), o i mercati flessibili del lavoro, la fiscalità e la burocrazia non oppressiva, ecc. Conta anche avere buone scuole e *babysitters* per i figli, la qualità della vita, le città vivibili, l'arte e la cultura. Il disegno del ter-

ritorio e la *renovatio urbis* sono quindi elementi rilevanti centrali per l'efficacia di una strategia di innovazione. Il buon investimento immobiliare crea esternalità rilevanti per l'innovazione e lo sviluppo. E queste poi si riflettono sul rendimento nel tempo dell'investimento immobiliare.

Da quanto detto sopra, mi pare risulti evidente che il cambiamento epocale che stiamo vivendo investe in pieno il settore immobiliare. Al momento le conseguenze più rilevanti si fanno vedere soprattutto su aspetti parziali e specifici, sui materiali, il *design*, le attrezzature, le macchine. Ma presto saranno gli stessi processi di progettazione, finanziamento e costruzione degli immobili che ne saranno condizionati. Le città diventano e diventeranno sempre più *smart*, e con esse gli edifici, le infrastrutture, le case, insomma gli immobili.

Un secondo aspetto del cambiamento di contesto merita di essere messo a fuoco: esso riguarda gli insediamenti urbani. Nei Rapporti "Habitat" delle Nazioni Unite, in particolare quello del 2013, vengono evidenziati i cambiamenti di paradigma e i salti concettuali che si stanno determinando nel modo di concepire e costruire gli insediamenti umani e le città del futuro. Nel passato sono stati ampiamente discussi e analizzati i processi di urbanizzazione galoppante, spesso selvaggia, che hanno accompagnato lo sviluppo economico, soprattutto nei paesi emergenti e nelle immense megalopoli del terzo mondo. L'accento era stato messo allora sui problemi enormi generati dall'inurbamento e gli spostamenti impressionanti di popolazioni che implica. Si è denunciato l'inquinamento, il traffico, la congestione urbana, la degradazione delle condizioni di vita e di salute, l'insicurezza e la criminalità, l'esclusione sociale e le discriminazioni. La risposta a questi problemi nella letteratura e nelle *best practise* di *policy* si era indirizzata prevalentemente nella direzione della costruzione massiccia di nuove infrastrutture di tipo tradizionale, nuove reti di trasporto, energia, telecomunicazioni, servizi urbani, nuove reti commerciali e residenziali, ecc. Ma con il tempo questa risposta si è rivelata sistematicamente e pericolosamente insufficiente. Non solo. Ma spesso si è rivelata anche controproducente. Il consumo squilibrato di risorse ambientali e di qualità della vita infatti è finito spesso per alimentare ulteriori distorsioni e degrado. Basti pensare alle tante nuove periferie squallide o ai nuovi centri commerciali congestionati e disordinati. La piovra dell'*urban sprawl* ha finito per causare più inquinamento, più incidenti stradali, più alienazione. Soprattutto appare oggi penalizzante la separazione rigida delle funzioni urbane che ha caratterizzato e condizionato la crescita delle principali metropoli. Da una parte le aree residenziali sempre più residenziali e protette; dall'altra le aree commerciali sempre più caotiche e specializzate nel commercio; poi i centri di affari che si spopolano in serata e i parchi museali, tecnologici, di intrattenimento, universitari, zoologici, ecc. parchi tutti generalmente segregati e compartimentalizzati. Questa rigida demarcazione costringe la popolazione a muoversi continuamente nel territorio rincorrendo la funzione giusta nel tempo giusto. Senza mai trovarla. Si genera allora una mobilità unidirezionale, di

massa, sincronizzata. Tutti dalla periferia al centro la mattina, e viceversa nelle ore di punta. Tutti in uscita nel fine settimana in cerca di evasione, e poi in coda al rientro. Si determinano così problemi insolubili di trasporto e di congestione dei flussi di traffico. Problemi di gestione dei tempi, tempi di lavoro e di vita, di scuola-lavoro, orari di *shopping*, di ricreazione, di uso delle risorse. Si rende infine inefficiente l'utilizzazione delle infrastrutture e degli altri servizi locali, che oscillano parossisticamente dal sovrappollamento alla sottoutilizzazione.

Questo tipo di sviluppo urbano non è sostenibile. Non può andare avanti così.

È necessario un salto concettuale, una riconfigurazione dell'idea stessa di insediamento. C'è bisogno di un concetto nuovo di città, di comunità locale, di spazio vitale. O forse un ritorno all'antico, al concetto di "città" aperta, multifunzionale, armonica e integrata, quale è quello inventato dal nostro Rinascimento.

Sono quattro le dimensioni fondamentali di questo nuovo schema concettuale, anzi per certi aspetti "antico":

- 1) Il passaggio dal concetto di residenza, residenziale, e non-residenziale, al concetto di casa, home, domesticità. Il luogo dove ritroviamo tutto ciò che non ci è "straniero", estraneo. È un concetto molto prossimo a quello di famiglia, che resta la micro-comunità di base del nostro stare sul territorio e in società. Certo, oggi la famiglia è molto cambiata, si è frantumata, estesa, articolata, ricostituita, moltiplicata, diffusa, in mille rivoli, e in tanti percorsi di vita, nel tempo e nello spazio. Ma la "famiglia" resta centrale nel nostro modo di concepire l'insediamento urbano e il rapporto col territorio. Centrale nel definire la vicinanza e la lontananza, la vivibilità, la prossimità e la facilità di spostamento.
- 2) In secondo luogo il passaggio dalla funzione della mobilità a quella dell'accessibilità. L'importante non è potersi muovere fisicamente per soddisfare un bisogno di servizi. Ma avere "accesso" ai servizi dove e quando servono. Lo spazio pubblico efficiente non è quello in cui tutti si muovono, tanto e male, ma quello in cui tutti hanno il massimo accesso possibile ai servizi. Garantire l'accessibilità dei servizi, non la mobilità che serve a rincorrerli: questo è il compito della "città del sole", del nuovo disegno dello spazio urbano. E l'intervento pubblico deve preoccuparsi di promuovere e garantire l'accesso, particolarmente di quei soggetti che hanno difficoltà di accesso.
- 3) Quindi le infrastrutture "pubbliche" di uno spazio urbano sono quelle dell'inclusione sociale, e non solo o necessariamente quelle delle "utilities". Queste ultime possono ben essere liberalizzate, privatizzate e affidate all'iniziativa del settore privato, nel quadro di un disegno armonico delle città. Mentre invece la garanzia delle pari opportunità di accesso, e dell'accessibilità degli esclusi, è il compito primario, ineliminabile della politica pubblica.
- 4) Dal concetto di edificio monofunzionale (abitazione, ufficio, fabbrica, negozio, magazzino, ecc.) a quello di spazio integrato multiuso, che possa servire da luogo di lavoro, di produzione, di consumo, di relazione familiare e sociale. Perché si

può anche, e sempre di più, lavorare a casa e da casa, e integrare armoniosamente lavoro formazione ricerca e innovazione.

Questi sono i concetti base della nuova città, della *renovatio urbis*. E in questo quadro il disegno e la programmazione delle città e degli immobili diventano momenti centrali della creazione del valore. Si aprono sfide formidabili al nostro modo di investire nell'immobiliare, con prospettive promettenti e affascinanti di nuovi prodotti, processi e redditività. Sfide che ci impongono di familiarizzarci con nuovi strumenti e riferimenti, tecnologici e concettuali.

Pensiamo alle “aree integrate a uso misto”, dove il segreto del successo sta nel *mix*, e non nel singolo edificio. Pensiamo al disegno di un “brain hub”, capace di attirare intelligenza. Invece di demarcare rigidamente le zone di piano regolatore (*zoning*), occorre disegnare i raccordi e le intersezioni, il *mix* di composizione sociale, le strade (intese come *streets*, non *roads*) e le piazze, strade e piazze che non servano solo alla circolazione e al parcheggio, ma soprattutto all'interazione sociale, l'integrazione tra verde, cultura, intrattenimento e lavoro, all'osmosi tra città e campagna.

Ciò richiede:

- a) tecnologia: le reti digitali, l'interconnessione, la banda larga;
- b) intermodalità nei diversi mezzi di trasporto;
- c) logistica (pensiamo alle *aerotropoli*, che stanno sorgendo intorno ai grandi aeroporti);
- d) sostenibilità, con attenzione agli aspetti ambientali sociali e di partecipazione (ESG), all'inclusione e alle pari opportunità;
- e) buon governo, con *governance* efficace ai diversi livelli istituzionali, evitando sovrapposizioni e conflitti di competenza, coinvolgendo le comunità locali, ma senza veti e blocchi che rallentano o paralizzano i processi decisionali.

Se questo è lo scenario, possiamo trarne due importanti indicazioni per gli investimenti immobiliari, entrambe incoraggianti. Anzitutto, nel nuovo contesto risulta confermata, anzi rafforzata, la **centralità dell'investimento immobiliare nelle politiche di sviluppo del Paese**. Si aprono quindi grandi opportunità di investimento, con finanziamenti pubblici, privati e pubblico-privati. Ritengo che siamo alla vigilia di una nuova stagione di investimenti, investimenti più *smart* e di qualità, e che dobbiamo quindi prepararci attrezzandoci sul piano tecnologico, finanziario, industriale, ma prima ancora “culturale”. Certo, gli ostacoli ci sono. Eccome! Non potrebbe essere diversamente dopo la più lunga e grave crisi del settore, e del Paese tutto, dagli anni del dopoguerra. Ma questi ostacoli si possono superare, se solo si tiene lo sguardo “lungo”, capace di vedere “oltre la curva”, e la barra dritta, determinata ad affrontare gli aggiustamenti strutturali e le riforme.

In secondo luogo, se guardiamo alle condizioni particolari del nostro Paese, del contesto “unico” in cui si trovano ad operare gli operatori del settore immobiliare

e della finanza immobiliare, troviamo non solo motivi di preoccupazione, ma anche prospettive e risorse che ci lasciano ben sperare per il futuro. Su questo punto un approfondimento mi pare opportuno. È in corso una **doppia modernizzazione**, un cambiamento strutturale che non solo reagisce e risponde alla crisi, ma consente anche di colmare ritardi storici e culturali. La doppia modernizzazione investe tanto il sistema finanziario che il settore dell'industria e dei servizi immobiliari. Non solo. Ma ritengo che le due modernizzazioni siano profondamente interconnesse, e stiano interagendo in modo virtuoso, sostenendosi a vicenda.

Prendiamo il mercato immobiliare. Il Rapporto di Federimmobiliare ha evidenziato nuove tendenze che non riguardano solo la congiuntura e il particolare momento del ciclo economico:

- a) Anzitutto, c'è una ripresa significativa di interesse dall'estero per l'investimento immobiliare nel nostro Paese. La scarsa attrattività e il sottodimensionamento dell'investimento estero sono stati nel passato uno dei *gap* strutturali che ha condizionato lo sviluppo del nostro mercato.
- b) È in atto anche una ripresa del mercato della locazione, malgrado permangano i vincoli di legislazione, le rigidità e gli ostacoli culturali, che hanno caratterizzato e tuttora caratterizzano, il mercato degli affitti in Italia.
- c) C'è un risveglio di attenzione nei confronti delle opportunità di investimento immobiliare da parte degli investitori istituzionali, assicurazioni, fondi pensione, fondi di investimento. Il potenziale qui è enorme, e ancora largamente non sfruttato. Una crescita degli investimenti degli investitori istituzionali potrebbe più che compensare il vuoto lasciato dagli investimenti pubblici, condizionati dalla crisi fiscale e dalle manovre di risanamento della finanza pubblica. Inoltre
- d) il settore appare oggi solido e stabile. La crisi ha ben evidenziato questo aspetto distintivo dell'immobiliare in Italia rispetto agli altri Paesi. Esso è apparso molto meno soggetto ai cicli forsennati di *boom* e *bust* che hanno conosciuto altre economie, e quindi maggiormente in grado di sostenere e accompagnare una ripresa sostenibile e duratura dell'economia.
- e) Infine, il confronto con gli altri Paesi, con riferimento al tasso di risparmio delle famiglie, alla diffusione della proprietà immobiliare, e all'indebitamento delle famiglie, in rapporto all'andamento dell'economia reale e alle condizioni del credito, presenta indicatori positivi, più favorevoli di quelli prevalenti all'estero. Le condizioni sottostanti quindi per una ripresa duratura sono favorevoli. I tradizionali fattori di forza del mercato italiano restano operativi, mentre i fattori di debolezza e i ritardi ereditati dal passato mostrano segni promettenti di recupero.

La seconda modernizzazione riguarda il sistema finanziario, e nel suo ambito la finanza immobiliare. Anch'essa offre significative opportunità di ripresa di fiducia. La crisi, con i suoi connotati (purtroppo prevedibili) di *over-regulation*, *deleveraging* e stretta del credito, ha determinato una caduta verticale delle opportunità di finanzia-

mento dell'investimento immobiliare penalizzando famiglie ed imprese. I dati contenuti nel rapporto ne evidenziano l'impatto drammatico sul settore, condizionato peraltro anche e soprattutto dalla caduta dei redditi e dalle prospettive della domanda. Ma l'uscita dalla crisi sta favorendo ed evidenziando tendenze nuove, che potrebbero portare al superamento di alcune tradizionali fragilità del nostro sistema finanziario.

- a) Anzitutto, il superamento dell'eccessiva dipendenza degli investimenti dal credito commerciale e dalle banche.
- b) Lo sviluppo quindi di canali alternativi e complementari al credito bancario, tipici di un moderno mercato dei capitali, liquido e profondo, quali quelli del Nord-America.
- c) Il consolidarsi di forme di investimento obbligazionarie adatte alle PMI, come i minibonds; e di strumenti di investimento per il finanziamento pubblico e privato delle infrastrutture, come i project bonds.
- d) La crescita del private equity e del venture capital e lo sviluppo del private debt, dei fondi di debito e di credito.
- e) La ripresa di interesse per il risparmio e l'investimento a lungo termine. Significative in proposito sono le iniziative di incentivazione del Governo nei decreti Salva-Italia e Destinazione Italia, e della Unione Europea col Libro Verde sugli Investimenti a Lungo Termine.
- f) Dopo la crisi dei derivati, si registra una ripresa di interesse per le cartolarizzazioni, avendo però appreso bene la lezione dei subprime e della crisi, e quindi puntando a cartolarizzazioni per quanto possibile semplici, sane e trasparenti.

L'industria dei servizi immobiliari partecipa a pieno titolo a questi processi di modernizzazione. Anzi vi gioca un ruolo da protagonista, con i fondi immobiliari e le SIIQ. D'altro canto beneficia chiaramente di queste tendenze di sviluppo dei mercati finanziari nazionali ed europei.

Siamo nel pieno di questo doppio processo di modernizzazione. È un cantiere aperto, pieno di difficoltà ed incertezze, ma anche di stimoli ed innovazioni. Un cantiere in cui le diverse componenti della finanza devono potersi confrontare e mobilitare insieme per trovare impostazioni comuni, mutuamente favorevoli, e per presidiare il "cantiere" della regolamentazione europea, particolarmente dinamico e interessante, ma anche delicato e rischioso. Da questo punto di vista, l'adesione di Assoimmobiliare alla Federazione delle Banche, delle Assicurazioni e della Finanza acquista un alto valore non solo simbolico, ma anche pratico ed operativo. Poter lavorare insieme per rendere le diverse modernizzazioni in atto non solo coerenti tra loro, ma anche capaci di stimolare circoli virtuosi di interazione e fertilizzazione incrociata rappresenta un grande vantaggio. Ancor più se visto nella prospettiva di un dialogo rafforzato e dinamizzato con tutte le altre componenti dell'economia del Paese.

L'integrazione della finanza immobiliare nella "casa comune del risparmio", che FeBAF ambisce costruire con il concorso e la *partnership* di tutte le componenti del

settore finanziario, costringe la finanza tutta intera a pensare anche in termini di finanza immobiliare, coinvolgendo quindi non solo le banche, ma anche le assicurazioni, i fondi pensione, i fondi comuni, il *private equity* e il *private debt*.

Ma soprattutto costringe la politica economica del Paese a fare i conti con il settore immobiliare, a capirne e a valorizzarne il ruolo centrale, non solo e non tanto come componente rilevante del valore aggiunto e degli investimenti, non solo e non tanto come *lobby* e rappresentanza di interessi settoriali, ma come prospettiva ampia e moderna per dare un futuro di sviluppo sostenibile all'economia e alla società del nostro Paese.

PARTE PRIMA

IL REAL ESTATE:
CARATTERISTICHE E DINAMICHE
RECENTI DELLA FILIERA
IMMOBILIARE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

*Il Terzo Rapporto
Industria e Servizi
Immobiliari 2014*

Il Rapporto Federimmobiliare su Industria e Servizi Immobiliari in Italia, che presentiamo oggi nella versione 2014, è ormai giunto al terzo anno consecutivo.

Così come abbiamo fatto nei Rapporti del 2012 e del 2013, anche il Rapporto 2014 offre una fotografia aggiornata e nuovi spunti di riflessione sulla lunga filiera che abbraccia un complesso di attività che vanno dalle costruzioni all'immobiliare, dall'industria ai servizi, da modelli tecnologici e organizzativi tradizionali a quelli basati sulle più avanzate frontiere dell'economia digitale.

*Gli indicatori di
fiducia finalmente
migliorano*

La novità rispetto ai rapporti precedenti è che gli indicatori di fiducia sulla ripresa o sulla fine della recessione che abbiamo elaborato per il Rapporto 2014 sono univoci. Infatti sia l'ultima Indagine quadrimestrale sul *Sentiment* sia l'indagine Delphi che, come ogni anno vede intervistati i protagonisti del sistema immobiliare, mostrano il ritorno della fiducia legata al miglioramento complessivo del quadro macroeconomico, al riaccendersi dell'interesse degli investitori internazionali sull'Italia e alle aspettative sull'allentamento della restrizione del credito che le politiche monetarie sembrano prefigurare.

*Nel 2008 il
contributo
dell'immobiliare
al PIL era del
19,5% ...*

Nel 2012, nell'ambito di un Rapporto centrato sul tema della correlazione fra immobiliare e crescita economica – avevamo sottotitolato quel lavoro “opportunità per la crescita” – fra i tanti dati che mostravano quanto anche l'economia di un paese avanzato come l'Italia fosse dipendente dall'attività immobiliare (nella accezione allargata di immobiliare che comprende accanto alla produzione, il prodotto, i redditi, e la gestione degli immobili), quello del peso del settore immobiliare sull'economia suscitò una particolare attenzione.

È infatti sapere abbastanza comune che l'edilizia sia un volano moltiplicatore che trasmette i suoi impulsi sull'intera economia. Li trasmette in misura superiore rispetto alla maggior parte degli altri settori attivando, a partire dalla spesa di un euro, un incremento di attività circa doppio.

Grazie ai risultati ottenuti analizzando le tavole intersettoriali dell'economia italiana, stimammo che, nel 2008 ancora all'inizio della crisi, il contributo immobiliare (allargato) alla formazione del PIL era stato pari a poco meno di un quinto del reddito nazionale (19,5%). Fra l'altro si deve considerare che questa misura è da considerarsi prudenziale, specie per quanto riguarda la componente dei servizi immobiliari nel PIL, in quanto la classificazione settoriale della contabilità nazionale non consente di enucleare molte attività immobiliari che vengono aggregate in altri settori. Si pensi, ad esempio, al settore dei servizi finanziari dove spiccano le banche e le assicurazioni in cui parte importante della loro attività complessiva potrebbe essere imputata al settore immobiliare dell'economia. Non a caso, infatti, negli Stati Uniti un insieme di attività che fanno capo a Banche e Assicurazioni viene accorpato con quelle immobiliari così da formare una branca di servizi denominata con l'acronimo FIRE da: Finance, Insurance e Real Estate.

E sempre non a caso, aggiungiamo, con Federimmobiliare abbiamo sviluppato una proficua collaborazione di studio e analisi di problematiche comuni con FeBAF, la Federazione di Banche, Assicurazioni e Finanza il cui Segretario Generale, il Professor Paolo Garonna, ha fornito un contributo prezioso a questo Rapporto.

... mentre oggi è stimabile al 17%

Dal 2008, tuttavia, la più grave recessione dopo quella degli anni '30, ha colpito proprio, con il *credit crunch* che l'ha caratterizzata e con particolare durezza, costruzioni e immobiliare, per cui il peso della intera filiera sull'economia – pur restando di assoluto rilievo – si può di massima stimare¹ che abbia registrato un calo di circa due punti e mezzo, per attestarsi attualmente attorno ai 17 punti percentuali. Non solo il contributo diretto dell'immobiliare all'economia resta

¹ Ci proponiamo una stima più puntuale di questa, una volta disponibili le nuove tavole intersettoriali del dopo crisi, in quanto essa presenta il limite di essere basata su una correzione del dato del peso del 19,5% che ottenemmo alla luce delle elaborazioni sulla tavola *input-output* del 2008 con quelli derivati dalla contabilità nazionale e da stime settoriali come quella sul fatturato immobiliare.

*Valorizzazione
del patrimonio
immobiliare
volano di crescita
...*

*... cambiando
radicalmente
i pregiudizi
nei confronti
del settore
immobiliare ...*

*... grazie alla
trasformazione
che ha subito ...*

comunque di assoluto rilievo ma, se si considerano anche i settori che da questo sono attivati, dalle macchine ai materiali, dall'arredamento alla finanza, si giunge alla conclusione che la maggior parte dell'economia del paese poggi comunque le sue basi su tutto ciò che ruota attorno alla produzione, gestione e manutenzione di immobili oltre che di infrastrutture e, in generale, nelle attività di valorizzazione e gestione del territorio. Ed è stata questa l'ottica su cui abbiamo centrato il Rapporto dello scorso anno, dedicato, come evidenziato dal suo sottotitolo, alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente come chiave della crescita economica (e sociale) del Paese.

Che valorizzazione del patrimonio immobiliare sia un volano della crescita economica corrisponde alla tesi secondo cui l'economia funziona se funziona l'edilizia, nota tesi che Martin Nadeu (1815-1898), deputato all'Assemblea francese, enunciò in un discorso tenuto nel 1850 e che oggi molti contestano.

Certamente l'immobiliare dei tempi di Martin Nadeau è simile a quello odierno quanto una automobile della metà dell'800 a una di oggi.

La difficoltà di accettare l'idea che il tono dell'economia dipenda (in buona misura) dall'immobiliare o, se si vuole, che se l'immobiliare non va l'economia intera ne soffra – ancora oggi, alle soglie dell'economia digitale – sta probabilmente nel pregiudizio di attribuire al settore una natura premoderna, residuale e improduttiva secondo l'assioma, immobiliare uguale a rendita, una natura “nemica” del territorio come patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico.

In realtà la manomissione del territorio – non si può essere negazionisti di fronte ai risultati – è stata storicamente un effetto – i cui responsabili non possono essere individuati solo fra gli esecutori – che si è accompagnato a fenomeni come industrializzazione, inurbamento e crescita demografica, ma oggi, e non da oggi, non è più così.

L'industria manifatturiera delle ciminiere ora ha lasciato il posto a industrie leggere, terziarizzate e ai servizi, la spinta demografica si è esaurita, così come i fenomeni di inurbamento dalla campagna alla città, anche se sono significativi i nuovi flussi di popolazione, attraverso migrazione interna e dall'esterno (si pensi al recente dato di Banca d'Italia secondo cui una famiglia italiana su dieci ha capofamiglia nato all'estero), in funzione delle dinamiche dei mercati del lavoro.

*... pur
mantenendo un
ruolo primario
nell'economia nel
complesso*

Costruzioni ed immobiliare hanno così cambiato pelle, pur mantenendo, su basi diverse, un ruolo primario nell'economia italiana come in quella di ogni paese sviluppato. Questo cambiamento è stato accelerato nei sette anni orribili che, dal 2007 al 2013, hanno squassato l'economia mondiale e causato significative recessioni in molti paesi, compreso il nostro.

Ora, esaurita la spinta recessiva, si tratta di riprendere il cammino ma su percorsi che si capisce che non saranno più quelli a cui ci eravamo abituati e che ancora non sono consolidati né visibilmente tracciati.

*Riqualificazione,
manutenzione
e gestione
prevalgono ora
rispetto alla
nuova costruzione*

In un quadro ancora permeato dall'incertezza, appare viceversa ormai affermata la tendenza al prevalere quantitativa e qualitativamente, nella filiera lunga dell'immobiliare, dell'attività di riqualificazione, manutenzione e gestione sulla nuova costruzione. L'epicentro, poi, di queste attività si colloca principalmente nei tessuti urbanizzati, nelle città che sono i luoghi nei quali si concentra la popolazione e dove si origina la produzione e il benessere dell'intero paese ma anche i luoghi nei quali è più sentita l'insufficienza dell'armatura costruita costituita da edifici e infrastrutture.

*Le parole d'ordine
sono Qualità e
Rinnovo ...*

La sfida che oggi si pone alla filiera immobiliare appare quella di quale risposta dare al bisogno di qualità urbana, anche in corrispondenza di una stagione in cui le privatizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico da un lato, e la quantità di aree ed edifici dismessi o obsoleti dall'altro, costituiscono i presupposti dell'ulteriore sviluppo di interventi di rinnovo del tessuto esistente.

*... in un'ottica
di contenimento
del consumo
incrementale di
suolo*

Inoltre, la disponibilità, all'interno dei tessuti urbani di contenitori e siti dismessi o dismettibili (caserme, ferrovie, industrie, ecc.) assieme alle nuove tendenze demografiche (popolazione stabilizzata) e della produzione (terziarizzazione) assieme alla crescente sensibilità ambientale costituiscono i principali fattori della prospettiva di contenere se non azzerare il consumo incrementale di suolo. Su questa prospettiva si sta muovendo l'Europa con il programma di consumo di suolo zero a partire dal 2050 e con l'avvio di regolamentazioni tali da indirizzare l'attività edilizia in tal senso. Data quindi ormai per scontata la necessità di non consumare ulteriormente il suolo, la sfida consisterà nel trovare un equilibrio fra le necessità sociali ed economiche ed il bisogno di rinnovare profondamente città ed edifici.

*Biennale di
Architettura e
Renovatio Urbis
focus del Rapporto
Federimmobiliare
2014*

L'idea di focalizzare il Rapporto per il 2014 su queste tematiche, su cui abbiamo raccolto gli interventi delle associazioni ed enti aderenti a Federimmobiliare, ci è stata suggerita anche dalla scelta della Biennale di Architettura di Venezia che quest'anno avrà come titolo *Renovatio Urbis*.

Renovatio Urbis rimanda il pensiero alla stagione rinascimentale ed al progetto teso alla trasformazione della città secondo modelli "ideali" di cui furono alfieri personaggi come Giulio II, Raffaello, Bramante, assieme a tanti altri all'interno della grande stagione culturale e politica del Rinascimento.

Le immagini della città ideale rinascimentale sono definitivamente cristallizzate nei tanti edifici che marcano le città europee ed italiane secondo i principi tecnici dell'architettura rinascimentale dettati da Leon Battista Alberti e soprattutto in alcuni dipinti conservati nei musei di Urbino, Baltimora e Berlino.

L'occasione che ci è stata offerta dal Presidente della Biennale di Architettura di Venezia Ing. Paolo Baratta – di un incontro fra il mondo dell'economia del *Real Estate* (amministratori pubblici, finanziatori, sviluppatori, gestori, ...) e mondo dell'architettura è unica per avviare assieme, fra mondi che non sempre si parlano, una discussione su quali principi si possa affrontare oggi il tema del rinnovamento della città.

Un rinnovamento non più rimandabile e che, per avere successo, dovrà, come nel '500, chiamare a raccolta, su una linea di azione comune, le forze vitali della cultura e dell'economia.

*Il 70% dell'attività
edilizia è
costituita da
manutenzione e
riqualificazione*

L'indicatore principale del cambiamento quantitativo del modello di produzione immobiliare, ormai orientato decisamente verso il rinnovo, ci è offerto ancora una volta dai dati statistici secondo cui la maggior parte dell'attività edilizia e immobiliare, quasi il 70% di quella complessiva – è dedicata alla manutenzione ed alla riqualificazione del patrimonio immobiliare e del territorio.

Contemporaneamente, però, si registra una crescente insoddisfazione da parte degli abitanti delle città – sono numerose le indagini che lo testimoniano – che riguarda l'insufficienza delle attività di rinnovo e gestione dell'esistente rispetto ai bisogni.

Quando l'economia non è sostenuta dall'immobiliare: effetti della crisi

Negli anni più recenti, quelli della crisi e della recessione, abbiamo avuto la “prova” di cosa significhi il venir meno del sostegno immobiliare all'economia.

Infatti, la caduta del PIL italiano, nel periodo che va dal 2007 a oggi, è stata pari a 128 miliardi di €, che corrispondono a una contrazione dell'8,6% (il PIL all'inizio del periodo era pari a 1.493 miliardi di € e scende, a valori costanti, sino a 1.364 mld di € oggi).

Investimenti in costruzioni e redditi immobiliari si riducono oltre tre volte rispetto al PIL ...

Nello stesso arco temporale gli investimenti in costruzioni calano del 30% ovvero di 44 mld. di €, passando da 147 mld. di € a 103 mld. di €, mentre stimiamo che i redditi da locazione siano calati nello stesso arco temporale del 19%, ovvero di 25,4 mld. di €, passando da 133,2 a 107,8 mld. di €, con una perdita totale di PIL da redditi “immobiliari” di 69,4 miliardi di € e una contrazione percentuale complessivamente calcolata sulle due voci del 25%².

... viene così meno un fondamentale sostegno all'economia nazionale

Anche senza tenere conto della terza componente del PIL – dopo gli investimenti e i redditi locativi – che deriva dall'immobiliare, ovvero il valore aggiunto prodotto dall'industria dei servizi immobiliari e dall'attività di manutenzione ordinaria, che stime diverse ritengono abbia avuto una contrazione complessiva durante la crisi nell'ordine del 30/40%, si può concludere che la misura della recessione del PIL italiano sarebbe stata inferiore a meno della metà di quell'8,6% registrato senza la crisi di costruzioni e *Real Estate*.

² La stima dell'ammontare dei redditi da locazione è basata sui dati di contabilità nazionale al 2007 ai quali è stato applicato, oltre al deflatore dato dall'inflazione, anche un indicatore specifico convenzionalmente assunto uguale a quello dei tassi di variazioni ISTAT prezzi delle abitazioni. Osserviamo inoltre che nel numero 5 del Supplemento del bollettino di Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie 2012, pubblicato il 27 gennaio 2014, si segnala che la stima della riduzione della ricchezza immobiliare delle famiglie italiane che risulta dall'ultima indagine (con interviste effettuate all'inizio del 2013) è superiore a quella precedentemente effettuata, sempre da Banca d'Italia.

Il peggioramento fra le due stime viene attribuito dagli Autori del Supplemento alla diversa metodologia impiegata. Quella usata nel caso del Supplemento n.5 si fonda su valutazioni soggettive delle famiglie intervistate, mentre la precedente indagine si basava sui dati rilevati dall'Agenzia del Territorio. Quindi le famiglie stimano che il valore delle loro abitazioni sia calato maggiormente rispetto a quanto stimato dall'Agenzia del Territorio. La conseguenza, per quanto riguarda la nostra precedente stima sul valore della ricchezza immobiliare, è che, vera la percezione delle famiglie, il dato reale del calo potrebbe essere peggiore.

All'estero si è vinta la crisi mettendo al centro della politica economica il rilancio di edilizia ed immobiliare

Negli Stati Uniti e in diversi altri paesi, usciti prima del nostro dalla recessione, infatti, la perdita di reddito è stata meno intensa e non si può fare a meno di osservare che una delle politiche di contrasto alla crisi, non adeguatamente impiegata nel caso italiano ed invece attuata con decisione altrove, è stata proprio quella di mettere al centro della politica economica il rilancio dell'attività edilizia ed immobiliare.

Se poi si considera l'effetto depressivo sulla domanda esercitato dalla diminuzione della ricchezza delle famiglie – con un effetto reddito negativo che ha inciso in modo rilevante sulla fortissima caduta dei consumi occorsa nel periodo – la responsabilità dell'immobiliare sul quadro macroeconomico interno balza in tutta evidenza.

Effetti della crisi dell'immobiliare sulle famiglie

La diminuzione della ricchezza immobiliare ha avuto nel nostro paese effetti più negativi che altrove sia per diffusione sia per entità; infatti, come noto, l'Italia vanta una percentuale di famiglie proprietarie fra le più elevate al mondo³, così come la quota della ricchezza familiare dovuta alla componente immobiliare è ben superiore a quella degli altri paesi. In Italia, infatti, il risparmio consolidato in immobili svolge anche una funzione integrativa del reddito di carattere quasi previdenziale. La perdita delle riserve di ricchezza consolidata in immobili induce perciò le famiglie, con l'effetto reddito che determina, a spendere meno, enfatizzando una caduta dei consumi spiegata anche dal minor reddito disponibile.

Dal 2008 ad oggi le famiglie hanno bruciato 1000 miliardi di Euro di ricchezza immobiliare, corrispondenti a circa 54.000 euro a famiglia

Secondo le stime di Banca d'Italia il valore della ricchezza immobiliare detenuta dalle famiglie italiane nel 2008, all'inizio della crisi, era pari a 5.409 miliardi di € mentre oggi, in termini reali, e tenuto conto della riduzione che hanno subito i valori degli immobili, la ricchezza immobiliare, secondo nostre stime, ammonterebbe, a prezzi 2008, a 4.400 miliardi di €. con una caduta complessiva nel periodo di circa 1.000 miliardi di €.

³ Ancorché calata, secondo l'indagine di Banca d'Italia precedentemente citata, di 1,2 punti percentuali a fronte di un incremento dello 0,7% delle famiglie in locazione e dello 0,5% di quelle usufruttuarie il cui peso pare accrescersi con la crisi che accelera un fenomeno come quello della vendita della nuda proprietà da parte di proprietari anziani per integrare il reddito con la liquidità ricavata. La diminuzione osservata delle famiglie proprietarie costituisce una novità dopo un *trend* di aumento continuo, una novità che, se confermata, potrebbe discendere dalla crisi attuale. Il censimento del 2011 peraltro fornisce la misura puntuale della percentuale di abitazioni in proprietà giunta, in seguito alla forte crescita del decennio scorso, al 72,1% a fronte del 18% in locazione e del 9,9% detenute ad altro titolo.

*L'impatto
della fiscalità
immobiliare*

Questo ha significato una perdita media di ricchezza, per famiglia proprietaria (quelle proprietarie sono 18,6 milioni su 25,8 milioni di famiglie in totale), di circa 54.000 €, rispetto al valore detenuto in immobili nel 2008.

Uno dei fattori fortemente indiziato di aver perlomeno contribuito a radicalizzare le tendenze negative in atto su produzione, redditi e ricchezza immobiliari – *in primis* le difficoltà di accesso al credito per imprese e famiglie – è stato probabilmente l'aggravio della fiscalità immobiliare.

L'effetto dell'aumentata imposizione sugli immobili – giustificata, oltre che dai fabbisogni pubblici, dal falso presupposto di un livello della fiscalità immobiliare italiana “troppo basso” rispetto a quella degli altri paesi – è stato enfatizzato nel momento in cui era comunque già presente un effetto di depressione del settore immobiliare. Le più elevate imposte sugli immobili hanno certamente contribuito a deprimere l'attività di costruzioni-immobiliare in una fase in cui le aspettative di operatori e famiglie stavano volgendo in senso negativo, rendendo legittimo l'interrogativo se il gettito incrementale fornito, incidendo maggiormente sulle proprietà immobiliari, non sia stato vanificato dal minor gettito.

A conferma, l'indagine del Censis sulla Situazione sociale del Paese, pubblicata recentemente⁴, mostra che, fra le principali difficoltà economiche che preoccupano le famiglie italiane, costi imprevisti legati alla casa e pagamento delle imposte occupano i primi posti. Si potrebbe dire in sostanza che, nel caso, in questi anni di recessione per il settore immobiliare le politiche adottate abbiano avuto l'effetto di “pioggia sul bagnato”.

Una valutazione dell'utilità macroeconomica, a sostegno dell'economia nel suo complesso, della lunga filiera immobiliare avrebbe potuto attenuare la dimensione della recessione italiana contribuendo a una più pronta messa in sicurezza economica e sociale del Paese.

⁴ Censis, *47° Rapporto sulla situazione sociale del paese*, 2013, Franco Angeli, Milano, 2013.

*Il costo
opportunità
di un modello
di sviluppo
incentrato
sull'investimento
in edilizia ed
immobiliare ...*

Occorre dire però che la tesi secondo cui, anche in un paese moderno, il contributo macroeconomico dell'immobiliare è fondamentale, è contestata con l'argomento che, se anziché dirigere l'investimento verso gli immobili questo fosse stato indirizzato verso altri settori "più smart" sulla base di un diverso "modello di sviluppo", se ne sarebbero tratti maggiori vantaggi.

A questa argomentazione si può rispondere osservando che il livello complessivo della spesa immobiliare, data da investimenti e manutenzioni, corrisponde a una quota del PIL che varia limitatamente nel tempo e fra Paesi e che storicamente, quindi, tutte le economie si fondano su di una certa e consistente componente di spesa e investimento in edilizia⁵.

Se, poi, guardiamo a quanto si investe in edilizia negli altri paesi avanzati, l'Italia non presenta certo una distorsione da eccesso di investimento, semmai, molti dei suoi problemi attuali derivano da troppi anni di insufficiente quantità di risorse impiegate.

*... ed il ritardo
accumulato*

Inoltre, se consideriamo come la qualità degli impieghi di tali risorse lasci spesso a desiderare – si pensi alle tanto denunciate opere pubbliche (non solo pubbliche) inutili e costose –, si comprende come mai per l'Italia si possa parlare di un consistente ritardo accumulato nella qualità dei beni immobiliari considerati nella loro accezione più ampia, ovvero nell'infrastruttura edilizia ed immobiliare, includendo quindi oltre che gli edifici, anche le infrastrutture e il territorio stesso, con i beni culturali, archeologici, monumentali, ambientali e paesaggistici che lo caratterizzano.

Alla luce di tali considerazioni non è contestata né controversa, invece, la tesi secondo cui gestione, manutenzione, rigenerazione, riqualificazione, rinnovamento e risparmio di suolo debbano essere le linee portanti dello sviluppo futuro del paese e delle sue città oltre che, evidentemente, del *Real Estate*.

*Verso un modello
di sviluppo
"leggero": la
sfida della
rigenerazione ...*

Il modello di sviluppo immobiliare "pesante" che ha dominato la scena sino a poco tempo fa, basato principalmente sull'espansione verso l'esterno dei confini della città, ha quindi ormai lasciato il posto a un modello "leggero" di attività volte ad "aggiustare" l'esistente rigenerandolo.

... a partire
dal patrimonio
pubblico e ...

La sfida della rigenerazione non è affatto banale.

La dimensione del patrimonio immobiliare su cui sarebbe economicamente, culturalmente ed anche ambientalmente opportuno intervenire è probabilmente smisurata anche se in gran parte resta inquantificata.

Basti pensare, ragionando in aggregato, alla dimensione del patrimonio immobiliare pubblico, un patrimonio con caratteristiche tali per cui dovrebbe essere prevalentemente oggetto di interventi di rigenerazione. Infatti, dopo la stagione delle privatizzazioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e delle vendite del “migliore” patrimonio immobiliare dello Stato, sovente apportato con contratti di locazione di lungo termine a fondi immobiliari, il patrimonio pubblico immediatamente e direttamente smettibile si è molto assottigliato, mentre è enorme la quantità di immobili che necessitano di investimenti in interventi di valorizzazione significativi. La stima del valore del residuo patrimonio immobiliare pubblico effettuata dal Ministero dell’Economia è per un importo complessivo pari a 350 mld di € 56,7⁶ mld di € dei quali in proprietà dello Stato e poco meno di 300 mld di € in quella dei Comuni ed altri enti pubblici. Sempre secondo il MEF, il valore complessivo di quelli alienabili ammonterebbe però a “soli” 25 mld di €⁷. Una recente stima della Fondazione Astrid⁸, invece, colloca il valore complessivo degli immobili pubblici fra i 550 e i 600 miliardi di €. Di questi beni, solo il 10%, però, stima sia alienabile. La stima fatta da Astrid è che la vendita potrebbe fruttare circa 72 miliardi di € nei primi 5 anni. Anche l’Istituto Bruno Leoni⁹ si è cimentato in una stima di quanto si potrebbe incassare da dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico che, per la parte vendibile, valuta che sia costituito da 40 miliardi di € di immobili liberi, 13 miliardi di € in immobili occupati e 80 miliardi di € in abitazioni di edilizia residenziale pubblica.

5 L’esistenza di una sostanziale invarianza dell’investimento in costruzioni è nota in letteratura come “legge di Lewis” dal nome del premio Nobel dell’Economia W.Arthur Lewis che la enunciò attraverso l’osservazione empirica condotta sulle serie storiche di un rilevante numero di paesi.

6 Ministero Economia e Finanza, *Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza*, 20 Settembre 2013.

7 Ministero Economia e Finanza, *Seminario Commissione Reviglio*, Settembre 2011.

8 Fondazione Astrid, *Valorizzazioni e privatizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico*, Roma, Novembre 2013.

9 Istituto Bruno Leoni, *Memo. Una riflessione sulla cessione del patrimonio immobiliare*, 12 maggio 2012.

L'ampia divergenza fra le stime pone un serio problema circa l'attendibilità di valutazioni di larga massima come sono quelle che riguardano il patrimonio pubblico del quale anche la consistenza effettiva, non solo il valore, appare incerta.

Quello che appare certo, invece, è che la maggior parte del valore in gioco per le privatizzazioni immobiliari riguarda ormai, al netto dell'ERP, immobili non residenziali che abbisognano di forti investimenti di valorizzazione in un contesto in cui la disponibilità a investire in sviluppo è piuttosto limitata. Anche la dimensione complessiva annua del mercato immobiliare non residenziale italiano non pare tale da poter assorbire un flusso annuo consistente di immobili pubblici, atteso che, attualmente il suo fatturato complessivo si aggira sui 12,6 miliardi di € di cui la parte *corporate* ammonterebbe a circa 4,5 miliardi di €¹⁰.

*... della sua
componente
residenziale*

Una quota consistente e dismettibile della componente residenziale rimasta nelle mani pubbliche è invece costituita dalle abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica.

Per queste, il cui numero complessivo si aggira sulle 700 mila unità, l'eventuale alienazione – la cui opportunità è però controversa – può sostanzialmente essere fatta direttamente agli inquilini e a valori parametrati sulla base delle rendite catastali ovvero a prezzi unitari compresi nella forchetta dai 30 ai 40 mila €, per un incasso stimabile in un ampio *range* compreso fra i 20 e i 30 miliardi di €. Il patrimonio immobiliare pubblico, specie nella attuale congiuntura di mercato, non sembra quindi poter fornire risultati rilevanti in termini di gettito, mentre potrebbe avere un ruolo strategico come strumento di rigenerazione urbana e di riattivazione del mercato.

*L'esempio
virtuoso di Torino*

L'esempio torinese, unico per dimensione ma non per modalità, è illuminante in tal senso.

Infatti, Torino a metà degli anni '90 ha iniziato ad intervenire sul tema del recupero e della rigenerazione urbana, sfruttando due fattori fondamentali – esogeni ed endogeni – di trasformazione della città. Da una parte, la crisi industriale che aveva lasciato più di sei milioni di metri quadrati di aree industriali dimesse. Questo ha consentito alla città di uscire dalla crisi innovando profondamente la sua struttura economica oggi non più basata sulla sola industria automobilistica.

10 Nostra stima.

Il riutilizzo del patrimonio immobiliare dismesso come volano per lo sviluppo territoriale

Tale risultato si è potuto ottenere a partire dal ripensamento delle funzioni nei grandi vuoti urbani con processi di trasformazione a cui hanno concorso fondi europei e gli investimenti olimpici. Grazie all'interramento della rete ferroviaria cittadina e alla riqualificazione delle aree industriali abbandonate, Torino è così rientrata in possesso di milioni di metri quadrati del suo territorio originario. Il progetto principale è stato caratterizzato dalla cosiddetta area della "Spina Centrale", posta lungo la linea ferroviaria e in direzione Nord-Sud e il grande asse viario di collegamento, realizzato al di sopra del passante ferroviario, che dalla periferia Est giunge sino al centro della Città.

L'esistenza di grandi stabilimenti industriali abbandonati e di impianti ormai inattivi o sotto-utilizzati ha quindi rappresentato, per dimensioni e localizzazione, una straordinaria occasione di rinnovo urbano, in grado di mutare in senso virtuoso la stessa economia della Città, creando nuove centralità ed elementi di ricomposizione urbana in zone che hanno costituito, nel passato, una frattura nel tessuto consolidato.

La lezione che si può trarre dal caso torinese è che è possibile utilizzare il patrimonio immobiliare dismesso, *in primis* quello pubblico, come volano per lo sviluppo dei territori ed in questo senso le valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico costituiscono per il Paese una grande opportunità.

Discorso a parte quello del *gap* infrastrutturale italiano, tema su cui molto si è detto e che oggi, dopo almeno un ventennio di investimenti limitati, appare ampliato e aggredibile difficilmente alla luce dei vincoli di bilancio pubblico e delle difficoltà di introdurre una significativa componente di investimenti in PPP. La conseguenza del ritardo accumulato rispetto ai *competitor* costituisce un fattore di svantaggio competitivo ed è bene illustrata dalla bassa posizione della classifica in cui l'Italia viene collocata dai *top manager* internazionali, quanto a qualità del sistema infrastrutturale, come risulta da una recente survey di ULI¹¹. Si potrebbe segnare convenzionalmente la fine del dominio del modello pesante con il sorpasso delle attività edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ormai si avviano a raggiungere il 70% dell'attività complessiva, rispetto alle nuove costruzioni, avvenuto già all'inizio degli anni '80 e rafforzatosi in quelli successivi.

11 ULI, Ernst & Young, *Infrastructure 2013 - Global Priorities, Global Insights* - 2013.

A partire dall'inizio degli anni '80 le attività di manutenzione crescono fino a superare quelle di nuova costruzione

Nel solo periodo che va dal 2006 (punto di massima espansione dell'attività edilizia) al 2013, secondo uno studio effettuato dal Servizio studi della Camera dei Deputati in collaborazione col CRESME¹², le attività di manutenzione continuano a crescere in valore confermando, nonostante la gravità della recessione, ma anche grazie agli incentivi fiscali, il loro trend storico e conquistano così quote crescenti della produzione totale, passando nel loro complesso dal 56,4% del 2006 al 66,4% del 2013, con un aumento relativo della quota delle manutenzioni ordinarie che passano dal 16,5% al 18,6%.

Chi fa le maggiori spese della crisi sono invece le nuove costruzioni che, come abbiamo visto, nel periodo subiscono un vero e proprio tracollo sia assoluto che relativo.

Il passaggio dal vecchio al nuovo modello, un nuovo modello che, per inciso, come risulta anche da una ricerca condotta dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP) significa, a parità di produzione, un effetto occupazionale crescente passando dagli interventi di nuova costruzione a quelli di manutenzione¹³, evidentemente potrebbe avvenire più ordinatamente ed efficacemente se realizzato all'interno di un insieme coerente di regole e istituzioni. In altre parole è nel quadro di una politica industriale fondata sul riconoscimento del ruolo a 360 gradi dell'infrastruttura immobiliare che si può pensare di transitare il sistema verso la modernità, avendo cura di non vulnerare quei meccanismi di propulsione moltiplicativi della domanda e dell'indotto che strutturalmente lo caratterizzando permeando dei suoi effetti l'intera economia.

Destinazione Italia: un esempio di approccio ...

Un interessante recente esempio di metodo su come intervenire con una *vision* complessiva crediamo possa essere indicato in Destinazione Italia con cui il Governo italiano ha inteso definire un importante Piano di misure finalizzate a favorire l'attrazione degli investimenti esteri e a promuovere la competitività delle imprese italiane.

¹² Cresme, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, Camera dei Deputati, XVII Legislatura, 26 novembre 2013.

¹³ AVCP, *Relazione annuale 2008*, Roma, Senato della Repubblica, 25 giugno 2009.

... che rappresenta un importante segnale culturale per una policy di sviluppo dell' "infrastruttura immobiliare"

In particolare, per quanto riguarda l'efficacia delle misure di attrazione degli investimenti, specie di quelli esteri, dovrà essere presentato ogni anno in Parlamento e trimestralmente al Consiglio dei Ministri, sulla base di un cronoprogramma, un Rapporto su Destinazione Italia che farà il punto sullo stato di attuazione del Piano, per definire interventi che superino le criticità e per selezionare ulteriori linee di intervento.

Si tratta di un pacchetto di 50 misure – oltre a 14 già attuate con vari provvedimenti di legge – che mirano a riformare un ampio spettro di settori, dal fisco al lavoro, dalla giustizia civile alla ricerca e a valorizzare gli *asset* del Paese, oltre che a sviluppare una politica di promozione internazionale dell'Italia mirata sugli investimenti.

Al di là del giudizio sulle singole azioni indicate, che non potrà non tenere conto del modo nel quale saranno tradotte in atti puntuali, e delle eventuali integrazioni che potrebbero essere proposte in sede di consultazione, riteniamo che per obiettivi e metodo Destinazione Italia presenta profili di indubbio interesse. Essi consistono nell'aver messo al centro di un pacchetto organico di misure il rilancio degli investimenti, sia esteri che italiani e ciò costituisce, rispetto al passato, una novità culturale di rilievo così come, nel merito, l'accento posto su quelle atte a favorirne l'afflusso verso la gestione, riqualificazione e valorizzazione dei territori, delle città e dei patrimoni immobiliari. Allo stesso modo è di fondamentale importanza, sul piano del metodo, aver previsto una fase di consultazione e poi di monitoraggio del Piano. Nel Piano le misure di più effetto su immobiliare e delle costruzioni, come volani per la ripresa e lo sviluppo, sono numerose anche se tutte, nel loro insieme, mirano a creare un quadro ambientale di favore per chi vuole investire. Fra quelle che più direttamente – una volta coerentemente tradotte in norme di legge – potranno determinare positivi effetti settoriali si segnalano relativamente a quelle la cui adozione dovrebbe avvenire in tempi brevissimi, la liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni (misura 26) e la valorizzazione delle società partecipate dallo Stato, anche con la predisposizione di un piano di dismissioni (misura 17).

Per una numerosa serie di altre misure la tempistica prevista è comunque quella di breve periodo – che la prassi indica in circa un anno – e queste riguardano la riforma della conferenza

di servizi (misura 2), lo snellimento delle procedure e l'adozione di modelli *standard* per le autorizzazioni (misura 3), l'attuazione di una strategia energetica nazionale per abbassare il prezzo dell'energia elettrica e del gas, la rivitalizzazione del mercato azionario, la promozione di un turismo capace di cogliere le opportunità globali (misura 22), la valorizzazione del patrimonio culturale (misura 23), dei beni demaniali (misura 24) e degli immobili inutilizzati (misura 25), il favore al cambio di destinazione d'uso degli immobili (misura 27), la promozione dell'investimento immobiliare attraverso le SIIQ (misura 26), la facilitazione delle bonifiche ambientali (misura 35), il coinvolgimento dei capitali privati nelle grandi infrastrutture (misura 36), lo sviluppo del partenariato pubblico-privato nelle piccole e medie infrastrutture (misura 37), la riforma dei porti (misura 38), il piano aeroportuale (mista 39), l'investimento nell'efficienza energetica (misura 42), l'attrazione degli investimenti nei settori *green* (misura 43).

Per altre tematiche, di più complessa definizione, ma di rilevanza assoluta, come quelle tratteggiate sotto il titolo dell'attrazione degli investimenti a beneficio dei territori (misura 40) che tocca campi di assoluto rilievo come le procedure di attuazione delle opere pubbliche di rilevanza strategica nazionale o quelle private di rilevante impatto locale, per arrivare sino alla riforma del Titolo V della Costituzione, la tempistica attuativa è spostata più avanti, nel medio periodo, ma resta di un segnale estremamente importante l'espressione programmatica della volontà di riformare impostazioni che costituiscono appesantimenti e ostacoli agli investimenti.

Questo è solo un segnale ma è necessario perché abbia seguito che si compia nella società quel salto culturale che solo può dare spazio a una politica per lo sviluppo dell'infrastruttura immobiliare. Questo salto culturale non può che essere fondato sul riconoscimento di due caratteristiche del comparto: da un lato della sua utilità macroeconomica di tipo keynesiano, ovvero di sostegno della domanda, ma anche della sua utilità rispetto alle necessità di offrire sostegno ai cittadini ed alle imprese attraverso la costruzione più efficiente e rispondente ai bisogni della piattaforma territoriale ed ambientale sulla quale e grazie alla quale tutti gli *stakeholder* svolgono le loro attività.

Si tratta allora di “spiegare e provare” l’utilità sociale, ambientale, culturale ed economica di uno sviluppo sostenibile dell’infrastruttura immobiliare, proponendo una politica industriale capace di ricucire lo sfrangiato e spesso contraddittorio corpo delle norme di un settore che per sua natura è, più di ogni altro, “normativo dipendente”. Le Relazioni che le Associazioni aderenti a Federimmobiliare propongono annualmente all’interno dei Rapporti sull’attività immobiliare in Italia hanno propriamente lo scopo di contribuire, con dati ed elementi di riflessione tratti dalle esperienze di ciascuna, alla costruzione di una cultura immobiliare fondata su elementi di verità e scevri da pregiudizi.

2.

Indagine IFMA/Federimmobiliare: il corporate real estate attraverso una indagine campionaria

Nel corso del mese di gennaio del 2014, Federimmobiliare ha affidato a IFMA Italia² il compito di indagare le strategie e le esigenze immobiliari delle aziende presenti sul territorio italiano. Il *network* di IFMA Italia presenta infatti le caratteristiche ideali per una ricerca con tali obiettivi: le aziende che lo compongono appartengono a tutti i principali settori merceologici e presentano patrimoni immobiliari eterogenei e di grandi dimensioni. L'oggetto di interesse dell'Associazione, ovvero il *Facility Management*, garantisce che queste aziende abbiano una solida conoscenza delle caratteristiche dei propri patrimoni.

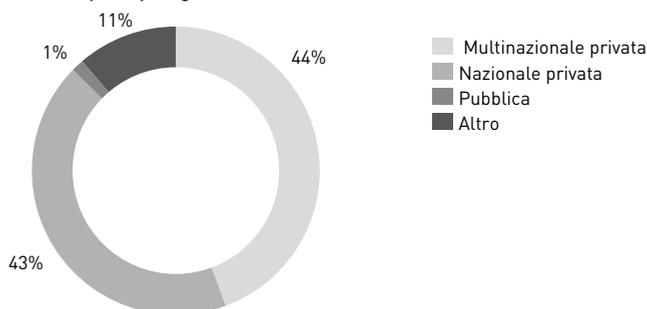
L'indagine svolta da IFMA Italia ha delineato un profilo di azienda che opta preferibilmente per la locazione, che prevede interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione nel prossimo biennio e che sogna un immobile facile da raggiungere, economico da gestire, efficiente e situato all'interno dei confini urbani.

1. ANALISI DEL CAMPIONE

La ricerca è stata svolta tramite questionario e presenta le risposte di 142 aziende, quasi esclusivamente del settore privato ed equamente divise tra nazionali e multinazionali, che rappresentano un patrimonio immobiliare complessivo di circa 31 milioni di metri quadrati.

² IFMA Italia è il capitolo italiano dell'International Facility Management Association, associazione *no-profit* fondata nel 1980 negli Stati Uniti allo scopo di promuovere e sviluppare il *Facility Management*, disciplina definita come la strategia di gestione degli immobili strumentali dell'azienda e dei servizi alla base del *business*, divisi in servizi all'edificio, allo spazio e alle persone. Fondata nel 1995, IFMA Italia si propone come punto di riferimento principale per chiunque operi nel settore del *Facility Management*, sia dal lato dell'offerta che della domanda di servizi e a tal scopo svolge un'incessante attività di ricerca, analisi di mercato e progetti di formazione di alto livello.

Figura 2.1 Aziende - per tipologia



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Va notato che nel gruppo di aziende che hanno partecipato alla ricerca sono rappresentati tutti i principali settori merceologici, con una distribuzione percentuale che rispecchia quella presente a livello nazionale per le imprese con un numero di dipendenti superiore a 250, e quindi si tratta di un campione significativo rispetto alla totalità delle aziende italiane di grandi dimensioni, adatto quindi a interpretarne tendenze ed esigenze. Le uniche eccezioni sono date da una sotto-rappresentazione per settori come costruzioni, attività immobiliari, commercio, trasporti e turismo e da una sovra-rappresentazione per IT e telecomunicazioni, attività finanziarie e attività ad alto valore aggiunto, uno scostamento facilmente prevedibile trattandosi di uno studio svolto nel *network* di aziende di un'Associazione dedicata allo sviluppo del *Facility Management*.

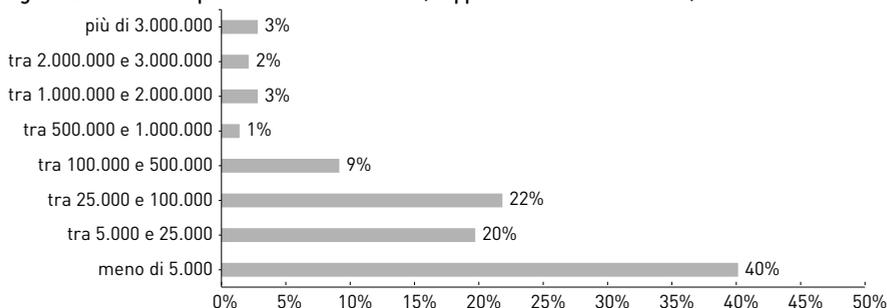
Figura 2.2 Aziende - distribuzione per settore merceologico



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

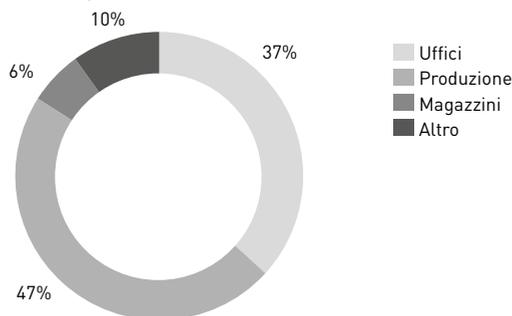
Per quanto riguarda l'estensione del patrimonio immobiliare, le aziende considerate si dividono in due gruppi principali: quelle di dimensioni inferiori ai 5.000 mq e quelle con più di 25.000 mq. La media ponderata³ è però molto alta: 236.215 mq per azienda. Ciò è dovuto alla forte incidenza delle aree destinate alla produzione (di dimensioni unitarie molto elevate), che rappresentano il 47,2% del patrimonio immobiliare complessivo del campione contro il 36,8% delle aree ufficio (tipicamente di dimensioni più contenute).

Figura 2.3 Aziende - per classi dimensionali (mq patrimonio immobiliare)



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Figura 2.4 Mq complessivi - per destinazione d'uso

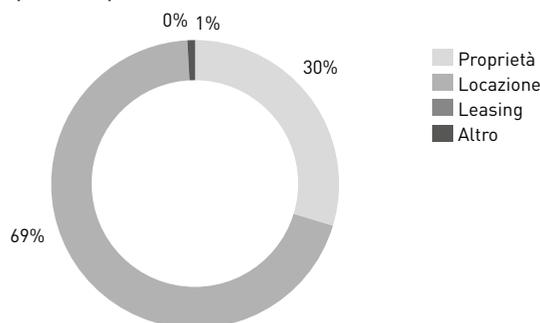


Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Per ciò che concerne il titolo d'uso per queste superfici, le aziende del campione mostrano una netta preferenza per l'opzione della locazione rispetto a quella della proprietà. Tale tendenza, infatti, di una maggiore flessibilità insediativa oltre che di una minore immobilizzazione dei capitali, è sempre più marcata nelle economie più mature in modo da concentrare le risorse sul *core business* aziendale.

³ Media ottenuta assegnando a ciascun valore il proprio peso relativo.

Figura 2.5 Mq complessivi - per titolo d'uso



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Queste le caratteristiche delle aziende che hanno partecipato allo studio. Vediamo ora quali sono le loro esigenze e strategie legate agli immobili per l'immediato futuro.

2. ESIGENZE E STRATEGIE

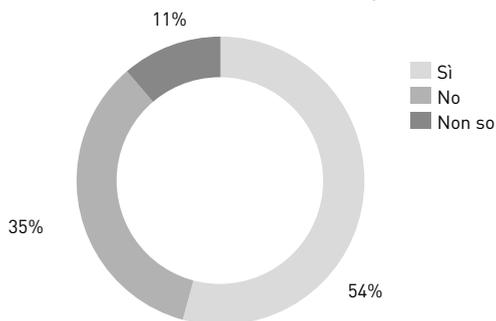
Più della metà delle aziende del campione dichiarano di aver in programma, per il prossimo biennio, interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria sul patrimonio aziendale per un valore medio ponderato degli investimenti attesi che si attesta sui 1.700.000 euro circa.

Più di questo valore medio è però più significativo notare che il campione è per il 70% composto da due categorie di investimenti: quelli compresi tra i 50.000 e 200.000 euro (la singola fascia più rappresentata con oltre il 30%) e quelli superiori al milione di euro, previsti dal 43,2% del campione (con ben il 21,5% che si dichiara intenzionato a investimenti superiori ai 5 milioni di euro).

L'indagine denota pertanto una elevata attenzione nei confronti della manutenzione degli immobili in cui si svolge la propria attività economica in modo che risultino più funzionali ed efficienti sotto il profilo dei costi. Una tendenza, questa, che potrà contribuire ad innestare un ulteriore rafforzamento del comparto dei lavori di manutenzione e ristrutturazione edilizia, con un considerevole impatto anche sulla ripresa economica nazionale.

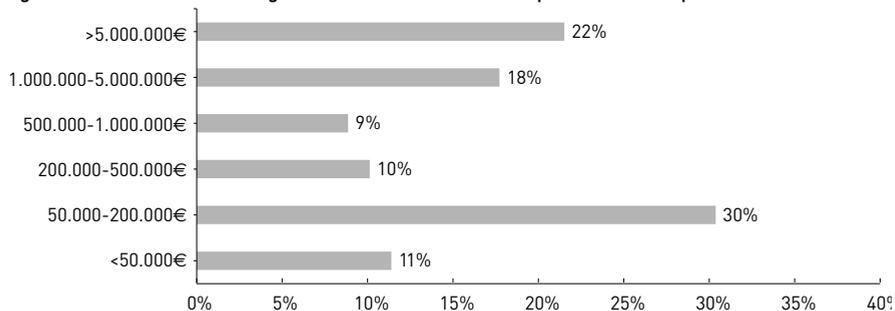
È interessante rilevare come le aziende che hanno in programma ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie siano quelle dotate dei patrimoni di maggiori dimensioni. Confrontando infatti la distribuzione per classi dimensionali di questo sottocampione con quello generale, si nota una forte diminuzione nella percentuale di aziende con superfici inferiori a 5.000 mq e un valore modale per la classe che va tra i 25.000 mq e 100.000 mq. Anche la media ponderata è nettamente superiore rispetto al campione complessivo, con 378.323 mq.

Figura 2.6 Ristrutturazioni/manutenzioni straordinarie nel prossimo biennio



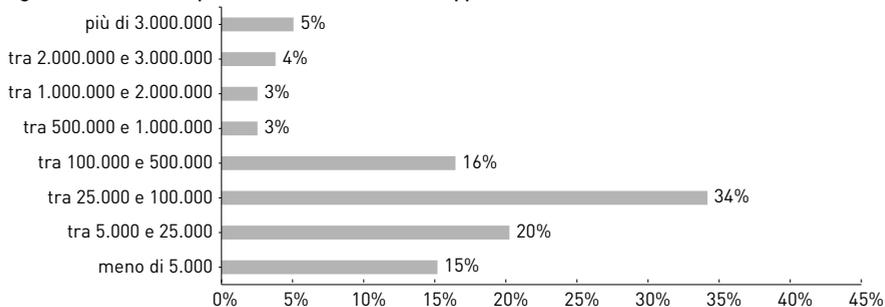
Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Figura 2.7 Valore stimato degli interventi - distribuzione per classi di importo



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Figura 2.8 Aziende - per classi dimensionali (mq patrimonio immobiliare)



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Sempre considerando le aziende che hanno in programma interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria nel prossimo biennio, altri risultati interessanti emergono confrontando due sottogruppi significativi: i patrimoni immobiliari ad esclusivo uso ufficio e quelli a destinazione mista (produzioni/uffici).

L'incidenza delle aziende che svolgono attività produttive in senso stretto, e che quindi hanno patrimoni immobiliari a destinazione mista, è del 45% circa. Il loro patrimonio immobiliare ha un valore modale⁴ compreso nella fascia tra 25.000 mq e 100.000 mq e in più del 15% dei casi è superiore al milione di metri quadri. Gli investimenti previsti da questo sottogruppo nel 61% dei casi sono superiori ai 500.000 euro.

Diverso il quadro che emerge considerando le aziende con patrimoni immobiliari ad esclusivo uso ufficio. Ovvero il restante 55%. Il patrimonio immobiliare in questo caso ha dimensioni minori: il valore modale è infatti compreso in una fascia più bassa, quella tra 5.000 mq e 25.000 mq, e solo nel 7% dei casi supera il milione di metri quadri. Minore anche la misura degli investimenti previsti, che solo nel 37% dei casi si collocano nella fascia superiore ai 500.000 euro.

Il quadro che deriva da questa analisi vede perciò le aziende che svolgono attività produttive come dotate di grandi patrimoni immobiliari e disposte a maggiori investimenti di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione. Le aziende che dispongono solo di edifici ad uso ufficio hanno invece minori dimensioni in termini di spazi e programmano investimenti più contenuti sui propri immobili.

Risultanze altrettanto interessanti si ottengono dividendo le aziende che programmano investimenti nel prossimo biennio tra quelle che dispongono di patrimoni immobiliari prevalentemente di proprietà (il 43%) e quelle che ricorrono per lo più alla locazione (il 47%).

La prima categoria ha un valore medio ponderato dell'investimento previsto di 1.444.118 € per azienda, con una dimensione media ponderata e di 150.368 mq. Ben superiori i valori del secondo gruppo, quello a prevalenza di locazione, con un valore medio ponderato dell'investimento di 2.217.568 € per azienda e una dimensione media ponderata e di 649.459 mq.

Chi dispone di un patrimonio prevalentemente di proprietà risulta avere perciò spazi più contenuti rispetto a chi opta per la locazione, e allo stesso tempo prevede di compiere investimenti più contenuti sul proprio patrimonio.

Ciò che risulta incrociando tutti questi dati è che le aziende disposte ai maggiori investimenti sono quelle con un patrimonio immobiliare prevalentemente in locazione e diviso tra uffici e aree produttive. Questo tipo di azienda rappresenta il 14% di quelle che prevedono di intervenire sul proprio patrimonio immobiliare, con un investimento che nel loro caso ha un valore medio ponderato di 2.963.636 euro.

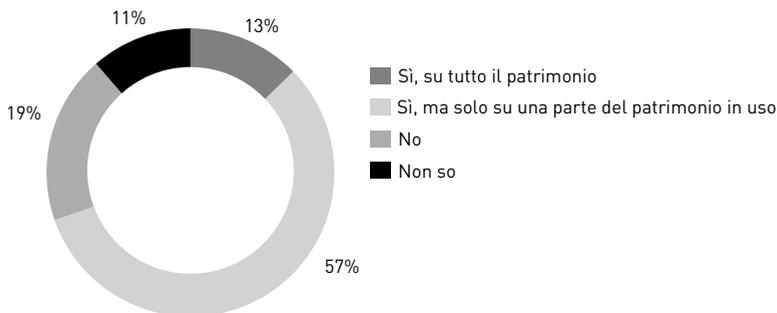
A programmare gli investimenti economicamente più ridotti sono invece le aziende che presentano anch'esse una destinazione d'uso mista del patrimonio immobiliare, che però in questo caso è prevalentemente di proprietà. È un profilo più diffuso rispetto a quello precedente (21% del sottocampione che prevede interventi sul patrimonio) e presenta un valore medio ponderato dell'investimento di 655.882 euro.

La ricerca ha anche voluto appurare la posizione delle aziende intervistate su uno

⁴ Il valore modale di una distribuzione è il valore con il peso relativo maggiore.

dei temi più dibattuti in questi anni, ovvero quello dell'efficienza energetica degli edifici. Argomento che pare essere di grande interesse anche per il campione, dato che più di due terzi delle aziende che hanno in programma degli investimenti sui propri immobili dichiarano che questi comporteranno anche interventi di efficientamento energetico su tutto il patrimonio o su una sua parte.

Figura 2.9 Interventi di efficientamento energetico nel prossimo biennio



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Con questi interventi le aziende si attendono di realizzare mediamente dei risparmi del 16%. A tal proposito va sottolineato come le aziende con patrimoni immobiliari prevalentemente di proprietà prevedano di realizzare una riduzione dei costi maggiore rispetto a quanto atteso da chi invece ricorre soprattutto alla locazione: 19% per i primi contro il 14% dei secondi.

Per cercare di comprendere il significato di questo dato possiamo analizzare più nel dettaglio la destinazione d'uso per queste due categorie: gli immobili di proprietà sono per il 53% uffici e solo per il 6% spazi produttivi, nel caso della locazione l'incidenza degli uffici scende al 35% mentre i capannoni salgono al 59%. Se ne può quindi dedurre che, secondo le attese delle aziende considerate, gli interventi di efficientamento energetico in ambito terziario/direzionale porteranno risparmi maggiori rispetto a quelli su quelli produttivi.

Per quanto riguarda le attuali esigenze aziendali in merito all'utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale è chiaro come la priorità sia la razionalizzazione degli spazi.

L'85% delle aziende che hanno espresso tale necessità esprimono anche il desiderio che la razionalizzazione avvenga senza mutare in alcun modo l'estensione attuale dei propri spazi. Il restante 15% è composto in parte leggermente superiore da chi punta a una riduzione del patrimonio immobiliare (8,3%) piuttosto che a un aumento (6,3%). Da notare anche come nel 12,5% dei casi la scelta di razionalizzare gli spazi vada di pari passo con la volontà di ricollocare l'azienda in un altro luogo, principalmente sul territorio nazionale.

Figura 2.10. Le principali esigenze aziendali in merito al patrimonio immobiliare



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

La razionalizzazione degli spazi è ricercata soprattutto da chi dispone di un patrimonio immobiliare in locazione (80%) di dimensioni inferiori a 100.000 mq (più del 75%) e appartenenti al settore manifatturiero nel suo complesso (29,2%), ai settori professionali (20,8%) e a quello finanziario (18,8%).

Il profilo tipico di chi ricerca la razionalizzazione in concomitanza con un aumento dei propri spazi è invece quello di un'azienda dotata di un patrimonio immobiliare prevalentemente di proprietà (93,6%) di piccole dimensioni (inferiori a 5.000 mq in più del 65% dei casi) e appartenenti al terziario, in particolare ai settori dell'IT e telecomunicazioni (26,1%) e professionali di consulenza e ad alto valore aggiunto (21,7%).

A ricercare invece una razionalizzazione degli spazi unita a una loro riduzione è, tipicamente, un'azienda che ricorre prevalentemente alla locazione (70,1%) per un patrimonio immobiliare di dimensioni superiori a 5.000 mq e appartenente ai settori dei servizi alla comunità, acqua, elettricità, calore, rifiuti (25,9%), al manifatturiero, (22,2%) e al finanziario (18,5%).

3. L'IMMOBILE IDEALE

Visti i progetti futuri e le necessità attuali relative al patrimonio immobiliare, la ricerca si è poi spinta oltre, tracciando l'*identikit* di quello che potrebbe essere considerato come l'immobile "ideale" per le aziende. A tale scopo è stato chiesto ai partecipanti di assegnare un grado d'importanza ad alcune caratteristiche quali la localizzazione, il costo, l'efficienza energetica, ecc.

Leggendo i risultati emerge un'immagine abbastanza precisa dell'immobile ideale: facile da raggiungere, economico da gestire, efficiente, situato all'interno dei confini urbani, con un prezzo d'acquisto conveniente o un canone di locazione contenuto e flessibile.

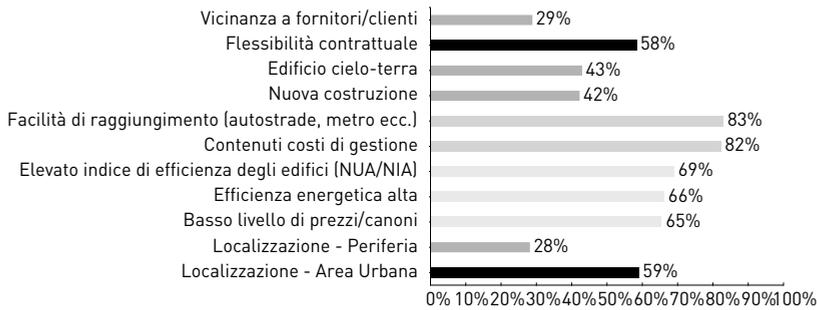
Se andiamo infatti a vedere quali voci primeggino nelle categorie "importante" e "molto importante", appare evidente come la facilità di raggiungimento e i bassi costi

di gestione siano in cima ai desideri delle aziende considerate (83%); in particolare, la caratteristica riguardante la raggiungibilità è giudicata molto importante da più di metà delle aziende (52,1%).

Segue un secondo gruppo di caratteristiche, considerate di media o grande importanza da un numero minore ma comunque cospicuo di aziende, ovvero l'efficienza, sia in termini di utilizzabilità degli spazi che di consumi energetici, e l'economicità.

La localizzazione all'interno di un'area urbana e la flessibilità contrattuale, infine, sono anch'esse qualità desiderate da più di metà delle aziende.

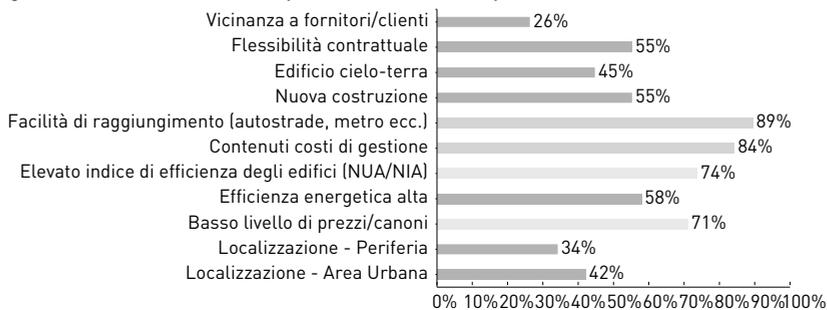
Figura 2.11 Valutazione da "importante" a "molto importante"



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Se analizziamo gli stessi risultati unicamente dal punto di vista dei patrimoni immobiliari industriali, l'ordinamento delle preferenze è parzialmente analogo. Raggiungibilità ed economicità restano caratteristiche chiave, ma diminuisce l'interesse per l'efficienza energetica (dal 66,2% al 57,9%) e, comprensibilmente, per la localizzazione all'interno delle aree urbana.

Figura 2.12 Valutazione da "importante" a "molto importante"

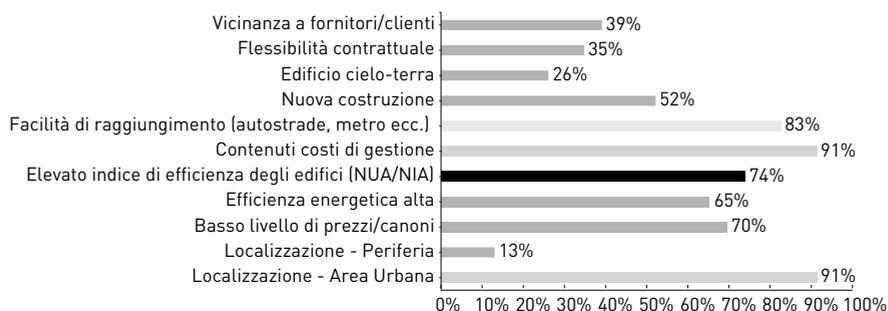


Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Interessante anche il dettaglio sulle preferenze espresse dalle aziende che progettano di incrementare le dimensioni del loro patrimonio immobiliare. I risultati sono

sostanzialmente sovrapponibili a quelli del campione generale, con una vistosa eccezione: la localizzazione in area urbana è percepita come caratteristica essenziale. Un dato che probabilmente può essere riconducibile alla preponderanza, in questo gruppo, delle aziende del terziario e quindi alla loro necessità di disporre di uffici di rappresentanza all'interno delle aree cittadine.

Figura 2.13 Valutazione da "importante" a "molto importante"



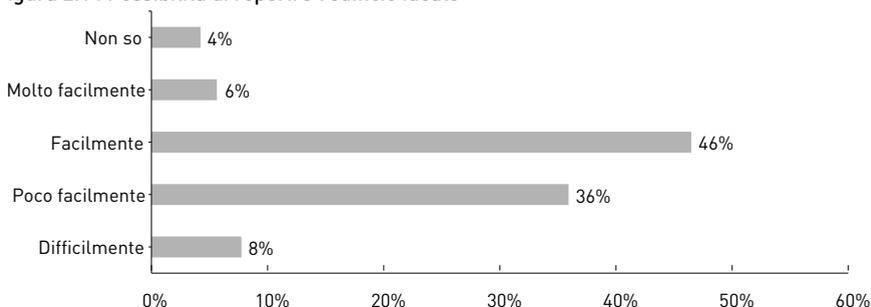
Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Quello delineato finora è l'edificio che le aziende sognano. Un immobile che, stando ad altri risultati della ricerca, non considerano nemmeno troppo difficile da trovare.

Vediamo infatti come quasi metà delle aziende siano convinte di poter reperire facilmente l'immobile con le caratteristiche da loro desiderate. Questo ottimismo è però mitigato da un 35,9% che considera invece la ricerca poco facile e dai dati relativi alle aziende con prevalenza di aree produttive che segnano invece un moderato pessimismo.

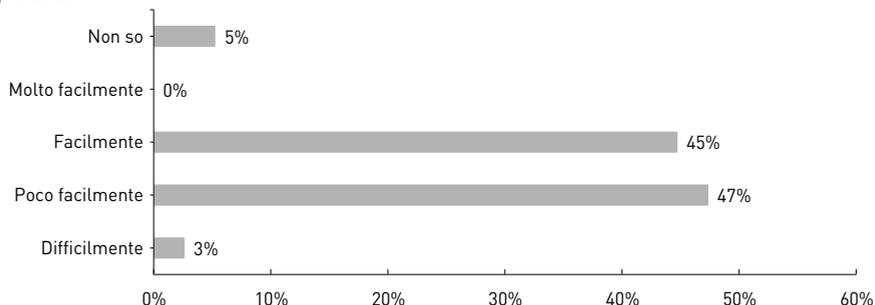
Molto più ottimiste invece le aziende in cerca di nuovi spazi, quasi due terzi delle quali confida di poter individuare facilmente il tipo di edificio desiderato.

Figura 2.14 Possibilità di reperire l'edificio ideale



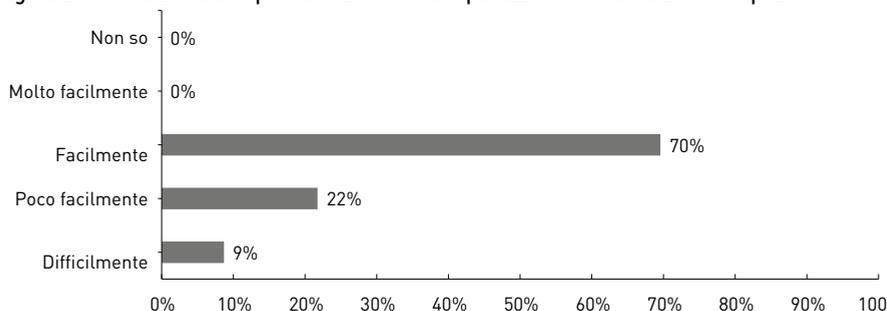
Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Figura 2.15 Possibilità di reperire l'edificio ideale per aziende con prevalenza di aree produttive



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

Figura 2.16 Possibilità di reperire l'edificio ideale per aziende in cerca di nuovi spazi



Fonte: IFMA/Federimmobiliare, 2014

In generale, la ricerca individua perciò due tendenze maggiori per ciò che riguarda le strategie e le esigenze immobiliari delle aziende presenti sul territorio italiano.

In primo luogo si nota come vi sia una forte ricerca di spazi che siano al contempo efficienti e che presentino bassi costi di gestione. Quest'ultimo spicca come elemento guida fondamentale nelle scelte relative agli immobili, restituendo così l'immagine di un'azienda abituata a giudicare l'edificio lungo un ampio orizzonte temporale, ben conscia che il valore dell'immobile dipende direttamente dalla facilità con cui potrà essere gestito negli anni.

Un secondo punto rilevante che emerge dalla ricerca è la tendenza della aziende a curare con particolare attenzione l'immobile anche quando non è di sua proprietà. Ciò deriva dalla volontà di poter sempre contare su spazi razionali, flessibili e capaci di adattarsi sia al mutare delle esigenze di *business* dell'azienda, sia a quelle dei nuovi stili di lavoro del personale.

PARTE SECONDA

RENOVATIO URBIS:
IL CONTRIBUTO DEI
PROTAGONISTI DEL SETTORE

1.

Le potenzialità della previdenza privata per la rigenerazione e lo sviluppo territoriale

Andrea Camporese (ADEPP)

Credo che si debba iniziare con un'operazione verità: la crisi è stata globale e sistemica, ha travolto tutti i settori anche del nostro Paese, compresi i professionisti che si sono trovati ad affrontarla in una solitudine assordante potendo far affidamento unicamente sulle azioni messe in campo dalle Casse di appartenenza, che hanno avuto la lungimiranza di capire che l'Europa potesse rappresentare uno spiraglio. Si tratta, prevalentemente, di una crisi da "rilevanza del debito pubblico", alla quale però non si può rispondere solo con politiche di austerità e di non investimento, al netto di un contesto europeo difficile nel quale le tentazioni di "scommettere sul negativo" esistono.

Servono riforme così come servono politiche di sgravi fiscali e di incentivazione per la ripresa del lavoro. Non a caso il presidente della Commissione Europea, José Barroso, ha richiamato il nostro paese al «coraggio delle riforme, senza le quali non può poi lamentare l'assenza di crescita e di lavoro».

Serve una drastica semplificazione delle norme così come della burocrazia, serve concentrare le risorse liberate su interventi rivolti alla ricerca e all'istruzione, a incentivare al massimo l'occupazione giovanile. Serve una fiscalità "ragionata", in linea con gli altri Paesi membri se non si vorrà continuare a ingigantire il *gap* esistente tra un lavoratore italiano e un collega spagnolo o tedesco, un Ente previdenziale privato italiano e un Ente previdenziale privato francese.

Aiutare i professionisti, soprattutto i giovani, nell'inserimento del mondo del lavoro e a vincere le nuove sfide alle quali sono chiamati, sono sicuramente le priorità. Lo ha capito bene l'Europa che ha fatto passi, a mio avviso, coraggiosi e importanti su più fronti. In primo luogo riconoscendo i professionisti come motore di sviluppo dell'economia: non più quindi una casta tesa a difendere i propri privilegi o parte a sé stante del sistema Paese. In secondo luogo, sottolineando come la crisi che attanaglia l'Italia e l'intera economia mondiale stia avendo ripercussioni drammatiche sul lavoro autonomo, giovani in testa. E infine, come l'accesso al credito, gestito per la maggior

parte dalle banche, sia di fatto negato ai giovani professionisti. Temi contenuti tutti nell'*Action Plan for Entrepreneurship 2014-2020*. Veniamo al credito. Banca d'Italia ha pubblicato di recente alcuni dati che riflettono una situazione da recessione pura.

Non aiuta la situazione la posizione di alcuni Governi che non hanno mai realizzato delle politiche fiscali che favorissero l'accesso al credito, Italia in testa. Nell'*Action Plan 2014-2020*, l'accesso al credito ricopre una parte importante anche perché, per la prima volta, i professionisti vengono equiparati alle Piccole e medie imprese e quindi destinatari degli aiuti, di quell'accesso al credito finora preclusogli. D'altronde è in dirittura d'arrivo la tessera professionale che sancirà una volta per tutte la libera circolazione delle idee. Il rischio, per i nostri lavoratori, non è nella capacità di saper esercitare la propria professione ma nella mancanza di competitività rispetto a un altro qualsiasi collega europeo. Il libero professionista italiano, oggi, non può né far fronte alla richiesta di formazione continua, che oltre ai benefici ha sicuramente costi elevati, né essere competitivo a livello economico subendo una pressione fiscale altissima. Quindi, se l'accesso al credito riveste parte della colpa della impossibilità di vedere la fine del tunnel, la pressione fiscale fa il resto e se puntiamo la lente di ingrandimento sugli Enti rappresentati da ADEPP troviamo una realtà che non ha eguali sul resto dell'Europa. Noi siamo sottoposti ad un regime di doppia tassazione, una duplicazione di imposta che colpisce lo stesso ammontare di reddito, prima nella fase di accumulo, incidendo sulle Casse professionali, e successivamente sui pensionati, al momento dell'erogazione della pensione. Ma non solo. L'aliquota per la tassazione delle rendite finanziarie, ad eccezione di quella dei titoli di Stato Italiano ed esteri, che resta al 12,5%, è stata portata al 20%. Una misura, che per le varie Casse Professionali, si è tradotta in un maggior costo, si stima intorno ai 60/70 milioni di euro in più all'anno, che contribuisce a rendere ancora più oneroso l'attuale regime di doppia tassazione. Anche per gli investimenti immobiliari delle Casse valgono considerazioni analoghe con l'aggravante che le imposte gravanti sugli immobili hanno subito un inasprimento ancora maggiore.

Le risorse sottratte dal fisco alle disponibilità delle Casse potrebbero essere spese, per un *welfare* più inclusivo e incisivo, per favorire ammortizzatori, sostegni all'aggiornamento nelle situazioni di crisi o di malattia grave, il *long term care*, per creare l'impalcatura di un sistema virtuoso ed efficace in grado di rispondere ad un nuovo modello di società, alle sfide che l'allungamento dell'aspettativa di vita ci impone. Ma qui arriva l'altra nota dolente ossia una visione lungimirante che lo Stato non ha. Per non rinunciare ad un minor introito oggi, perde un risparmio futuro di gran lunga più incisivo. E di nuovo entra in gioco l'Europa. Noi pensiamo che l'approccio integrato proposto dall'Unione Europea nel Libro Bianco sulle pensioni sia la strategia giusta per affrontare la sfida della modernità, dove lavoro, spesa sociale, spesa previdenziale, formazione, impresa e tassazione fanno da padrone. Lo sanno bene gli Enti di ADEPP che in attesa di un cambio di rotta, stanno mettendo in campo azioni concrete per aiutare il proprio iscritto. Dalla riduzione del contributo minimo obbligato-

rio che va dal 30% fino al 100% per gli iscritti delle fasce d'età più giovani, senza che questa incida sul montante contributivo (integrato in modo "figurativo" dall'Ente) ai prestiti agevolati e contributi concessi per l'avvio dell'attività professionale (acquisto di attrezzature per l'esercizio della professione e per la ristrutturazione dello studio professionale; in alcuni casi, inoltre, vengono erogati anche prestiti d'onore con totale abbattimento degli interessi), dalle borse di studio, finalizzate al pagamento di quote di iscrizione per corsi di aggiornamento professionale e per tirocini formativi ai mutui e prestiti erogati a tassi favorevoli nonché polizze vita e RC.

Un Paese in recessione impatta sui redditi, sui versamenti previdenziali e sul Prodotto interno lordo. Per la prima volta alcuni studi professionali hanno messo in Cassa integrazione in deroga i propri dipendenti. Uno studio su cinque ha chiuso i battenti. I notai hanno avuto una diminuzione dei redditi che sfiora il 50%; il 20% è la media registrata dalle altre professioni. Il reddito degli iscritti maschi *under* 40, risulta in media inferiore del 48,4% rispetto al reddito medio degli *over* 40. Le nostre Casse ricevono continuamente richieste pressanti per dilazionare i contributi dovuti ed è in aumento chi non riesce comunque ad onorarne il pagamento. Eppure il sistema previdenza sembra essere scollegato dal sistema Paese, non ci si sofferma a capire che l'allungamento della vita provocherà, e non solo in Italia, una ulteriore difficoltà di copertura previdenziale. Più volte ci siamo candidati ad aiutare questo Paese, al suo rilancio che per noi significa anche protezione del futuro dei nostri iscritti. Abbiamo nelle casse un patrimonio che si aggira intorno ai 60 miliardi di euro e circa 10 miliardi è la quota investita in immobili.

È un patrimonio che corrisponde ad altrettanti investimenti, che come tali contribuiscono a sostenere lo sviluppo del Paese.

Ricordavamo su queste stesse pagine del Rapporto Federimmobiliare 2013, un anno addietro, come l'investimento immobiliare delle Casse nella riqualificazione e manutenzione del patrimonio esistente, nell'efficientamento energetico, nell'offerta di abitazioni di qualità a canoni di locazione moderato, con formule di *housing* sociale che coniugano il sostegno pubblico con risorse private, o partecipando ai programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, possa essere un concreto strumento di sviluppo dell'economia nazionale, da un lato, e di allocazione prudentiale di lungo periodo dei risparmi previdenziali, dall'altro.

Nei prossimi anni, immaginando, come necessario, un Paese che, poste le basi delle necessarie riforme, si avvii a superare la crisi, saranno necessarie enormi flussi di investimenti per far fronte agli arretrati che si sono accumulati.

Fra i settori che un Paese come il nostro, ricco di beni culturali, ambientali, storici e monumentali che costituiscono la base di potenzialità di attrattività turistica e di qualità della vita non pienamente espressa, quello immobiliare non potrà essere dimenticato.

Un immobiliare però, diverso da quello degli stereotipi negativi, ma un immobiliare moderno indirizzato a intervenire nella riqualificazione e nella ricucitura di tessuti

urbani e immobili sfrangiati e degradati in vista di rinnovare le città, intese come infrastruttura economica e sociale capace di assicurare più elevata produttività e migliore qualità della vita.

Eppure in Italia la previdenza privata viene trattata come un problema economico, un soggetto al quale chiedere la sostenibilità a 50 anni. In Italia non si è ancora capito cosa sia previdenza. Troppo semplice stressare i sistemi costringendoli a mettere in equilibrio i conti tralasciando il tema dell'adeguatezza delle prestazioni, dicendo per esempio ad un giovane che entra nel mercato del lavoro "sei stato sfortunato hai sbagliato periodo". Noi abbiamo la necessità, il dovere e l'obbligo di interpretare la previdenza in un'ottica moderna, che consideri un professionista non solo un soggetto giuridico ma economico, un valore aggiunto nel garantire servizi di alta specializzazione alle imprese e ai cittadini, e più in generale al Paese. Anche questo fa parte dell'eccellenza Italia che non è in discussione. In discussione sono le politiche enunciate e non portate a termine o l'assenza di politiche volte alla protezione o al riconoscimento di un settore che incide sul Pil del proprio Paese, che è motore di sviluppo per l'economia. In Europa è stato capito. La politica italiana dov'è? La visione e la costruzione del futuro nel nostro Paese dov'è? O la Politica comincerà a confrontarsi con questo mondo, facendo propri i temi che vanno da una nuova idea di *welfare* per i professionisti che nasca da una analisi attenta sul *longevity risk* alla messa in campo di una fiscalità equa e in linea con gli altri regimi europei o dovrà fare i conti con un ulteriore scollamento di questa dal Sistema Paese.

2.

Il nuovo modello di stadio quale interprete dei concetti di *Renovatio Urbis*

Fabio Bandirali (AICI)

Nell'anno appena trascorso Aici ha sviluppato e seguito da vicino l'analisi e lo studio di un nuovo segmento del sistema del *Real Estate* italiano, rappresentante una nicchia nuova ma degna di particolare interesse per i positivi influssi che possono essere prodotti sul settore immobiliare e sull'economia nel suo complesso: l'edilizia sportiva.

“Gli stadi sono quasi tutti di decenni fa, sono dentro il cuore delle città, portano intasamento e smog. Dobbiamo fare dei cambiamenti, pensando di poter far lavorare tanta gente intorno a questi investimenti, liberando i centri storici. Non si può rimanere sempre fermi per paura delle conseguenze...” Questa dichiarazione pronunciata in Senato dall'ex Presidente del Consiglio Enrico Letta ben rappresenta l'argomento che stiamo brevemente analizzando.

Se procediamo con raffronti a livello internazionale salta subito all'occhio una situazione caratterizzata dalla presenza ottimale di impianti moderni, energeticamente efficienti, confortevoli, economici ed ergonomici, e corredati di strutture immobiliari complementari, diverse a seconda degli specifici casi, che ne completano l'offerta rendendo tali complessi polifunzionali efficacemente utilizzabili oltre i puri e semplici eventi sportivi, con benefiche ricadute sull'economia sia locale che nazionale. È quanto di fatto possiamo notare osservando paesi come Germania, Regno Unito e, più recentemente, Portogallo, Francia e Spagna. Vi sono impianti che hanno rappresentato o rappresentano tuttora il *benchmark* come l'Allianz Arena di Monaco, il Dragao di Porto o l'Emirates Stadium di Londra, o il nuovo progetto di adeguamento del Bernabeu a Madrid. Nei vari casi, la costruzione *ex novo* o la ristrutturazione dell'esistente ha comportato un massiccio ritorno di spettatori, con l'esempio più eclatante dell'Allianz Arena, ove l'*occupancy* è costantemente del 100% (riempimento medio in Italia nello scorso campionato di A pari al 59%) e nonostante la comunque elevata presenza di offerta televisiva di qualità.

La presente situazione in Italia è per contro a dir poco scoraggiante: a puro titolo esemplificativo e prendendo in considerazione i due campionati principali, si assiste

ad un preoccupante livello di vetustà che in media è a oggi di circa 60 anni per la Serie A e di 55 per la Serie B, con offerta di servizi pressoché assente, problemi di *confort* e sicurezza, di accessibilità interna ed esterna, di inefficienza energetica, in alcuni casi di vera e propria obsolescenza sotto la maggior parte dei punti di vista, e con una conseguente e costante emorragia di spettatori. A ciò si aggiungono costi di manutenzione ingenti e gravosi e sostenuti soprattutto dai comuni in quanto proprietari della maggior parte degli stadi esistenti (attualmente gli unici non di proprietà comunale sono lo *Juventus Stadium*, l'*Olimpico* e il *Mapei Stadium – Stadio del Tricolore*) con perniciosi effetti sulle già asfittiche finanze municipali e sui locali sforzi di *spending review*. Di fatto la maggior parte degli impianti operativi nel nostro paese è pertanto rappresentata da immobili, frequentemente insediati in aree urbane, e il cui utilizzo futuro ben si declina con il più generale e condiviso concetto di *Renovatio Urbis*.

È oltremodo indispensabile non rinviare più quegli interventi necessari a riqualificare e rilanciare il luogo stadio come nuovo polo di aggregazione di differenti interessi e di fruizioni di spazi non semplicemente confinati al mero spettacolo sportivo, ma vivacemente inseriti secondo le caratteristiche e le specifiche esigenze delle aree ove sono ubicati e con un ripetuto utilizzo temporale che vada oltre il singolo evento settimanale, con declinazioni commerciali, turistiche, di intrattenimento e, non da ultimo, sociali.

Il tutto con l'intervento, sia nel momento realizzativo che in quello dell'investimento successivo, del *player* privato e liberando quindi le differenti amministrazioni comunali da anacronistici ed ingenti costi a cui non può e non deve più far fronte.

La transizione dal superato e obsoleto modello di stadio cattedrale nel deserto a quello di moderno impianto multifunzionale pone in luce come in questo specifico caso sia possibile realizzare con efficacia ed efficienza complessi immobiliari che ben si possono adattare allo schema secondo cui *“Una politica di renovatio urbis si affida a pochi interventi puntuali e limitati che si propongono di modificare, dandole un nuovo senso e ruolo, una parte di città o anche un luogo, con ciò cercando di modificare il modo di funzionare dell'intera compagine urbana. Non più disegni complessivi della città, ma una serie di interventi strategicamente disposti al suo interno, limitati non solo nello spazio, ma anche tematicamente: una chiesa, un museo, un aeroporto; limitati perché muovono un numero ristretto e identificabile ex ante di operatori e perché mobilitano risorse limitate (il che non vuol dire esigue).”*

Nel contesto tematico evidenziato, *repetita iuvant*, possono quindi essere inseriti anche gli impianti sportivi e gli stadi in particolare, luoghi ove la originaria, isolata e semplice fruizione di uno spettacolo isolato e particolare quale quello sportivo sono stati sostituiti da nuovi complessi polifunzionali di edifici con usi molteplici e coerenti con il tessuto urbano in cui sono inseriti per evidenti motivi funzionali, morfologici e rappresentativi. Gli interventi esemplari e virtuosi già realizzati in proposito a livello internazionale sono oramai numerosi. Per comodità espositiva ne citeremo brevemente un paio.

EMIRATES STADIUM

Il nuovo impianto è stato realizzato in sostituzione dell'ormai vetusto Stadio Highbury, con l'edificazione di un moderno impianto di oltre 60.000 posti, con adeguati servizi di varia natura (commerciale e ristorazione) affiancato alla costruzione di 2.000 unità residenziali, con un positivo impatto sulla struttura e sulla nuova dimensione del quartiere di Ashburton Grove, nella parte settentrionale di Londra. Rappresenta oggi uno dei più qualificati *benchmark* dell'edilizia sportiva moderna ed un valido modello di riqualificazione urbana.

SANTIAGO BERNABEU

Da sempre tra gli stadi più famosi al mondo e simbolo delle squadre del Real Madrid. Realizzato nel 1944 nella periferia della capitale spagnola è stato progressivamente assorbito dal tessuto urbano in continua espansione e oggetto di vari interventi di adeguamento e ammodernamento che hanno prodotto un impianto moderno e gradevole e simbioticamente integrato con il quartiere che lo ha assorbito e fatto proprio. La recente decisione di procedere con una nuova attività di ristrutturazione, con un concorso a cui hanno parte tutti i più grandi architetti del settore, ha prodotto 4 differenti progetti finalisti, tutti caratterizzati da brillanti e innovative idee di ulteriore assimilazione dello stadio alla morfologia della città in divenire.

È quindi opportuno che quanto efficacemente realizzato all'estero possa rappresentare uno stimolo imitativo anche nel nostro paese, con interventi ed investimenti volti a modificare, conferendo loro un nuovo senso e un nuovo ruolo, luoghi ed immobili, quali gli stadi, come parte integrata e vivace della città.

Da evidenziare poi come taluni brillanti interventi di ristrutturazione globale, quale quello dello Juventus Stadium, possano rappresentare l'incubatore e il generatore di risorse volte allo sviluppo di un circolo virtuoso per la rigenerazione di nuove aree estranee allo stadio, come il caso del progetto della Continassa a Torino, ove il luogo del recupero vedrà vita nuova con la realizzazione di edifici a destinazione scolastica, turistica, residenziale, direzionale e di intrattenimento.

Si deve ora porre necessariamente in risalto che, per favorire un autentico rilancio dell'impiantistica sportiva italiana, è infine giunta l'indispensabile struttura normativa, recentemente approvata in seno agli emendamenti al disegno di legge di stabilità 2014 (A.C. 1865) approvati dalla V Commissione bilancio della Camera, e per cui molte associazioni, *in primis* anche Aici, si sono tenacemente battute.

Si è difatti da sempre sostenuto da più parti che l'assenza di una legge *ad hoc* che disciplinasse *in toto* e nello specifico la realizzazione di impianti sportivi, legge ancorché pesantemente e giacobinamente osteggiata in alcuni settori della politica perché accusata, e ingiustamente, di favorire una speculazione edilizia priva di freni e con-

trolli, aveva di fatto prodotto l'attuale e già descritta situazione di paralisi degli investimenti a fronte della menzionata e pernicioso situazione di vetustà ed obsolescenza degli impianti esistenti.

L'apprrezzabile intervento del Governo, di cui ai commi 192, 192bis e 192ter ha prodotto ora chiare indicazioni sulle regole riguardanti il finanziamento e le procedure per l'ammodernamento e la costruzione degli impianti sportivi, indicandone tempi e metodi e stabilendo che *...gli interventi, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate ..*

Su tale base, e con l'indispensabile intervento dell'investitore privato, si potranno gettare le fondamenta per la realizzazione di interventi che possano dare il proprio contributo allo sviluppo di una città nuova, ove luoghi ed immobili ormai poco frequentati e arcaicamente involuti possano per contro felicemente rinnovarsi e rappresentare l'esempio per un nuovo Rinascimento.

Tavola 2.1 Situazione Stadi Serie A 2013/2014

CITTÀ	IMPIANTO	SQUADRA	CAPIENZA	ANNO DI COSTRUZIONE	PROPRIETÀ
BERGAMO	ATLETI AZZURRI D'ITALIA	ATALANTA	24.726	1928	COMUNE
BOLOGNA	RENATO DALL'ARA	BOLOGNA	36.532	1927	COMUNE
CAGLIARI	SANT'ELIA	CAGLIARI	16.000 (5.000)	1970	COMUNE
CATANIA	ANGELO MASSIMINO	CATANIA	19.966	1937	COMUNE
FIRENZE	ARTEMIO FRANCHI	FIorentINA	45.809	1931	COMUNE
GENOVA	LUIGI FERRARIS	GENOA/ SAMPDORIA	36.348	1911	COMUNE
LIVORNO	ARMANDO PICCHI	LIVORNO	19.238	1935	COMUNE
MILANO	GIUSEPPE MEAZZA	INTER/MILAN	80.018	1925	COMUNE
NAPOLI	SAN PAOLO	NAPOLI	60.240	1959	COMUNE
PALERMO	RENZO BARBERA	PALERMO	36.349	1932	COMUNE
PARMA	ENNIO TARDINI	PARMA	22.885	1923	COMUNE
REGGIO EMILIA	MAPEI STADIUM - CITTÀ DEL TRICOLORE	SASSUOLO/ REGGIANA	23.717	1995	SASSUOLO
ROMA	OLIMPICO	ROMA/LAZIO	72.481	1953	CONI
TORINO	JUVENTUS STADIUM	JUVENTUS	41.147	2011	CONCESSIONE
TORINO	OLIMPICO	TORINO	27.994	1933	COMUNE
UDINE	FRIULI	UDINESE	30.642	1976	CONCESSIONE
VERONA	MARCANTONIO BENTEGODI	CHIEVO/H. VERONA	31.043	1963	COMUNE

3.

Il ruolo dell'amministratore di condominio nel rinnovo edilizio urbano

Pietro Membri, Rosaria Molteni

L'Amministratore di condominio può e deve avere un ruolo importante nel "rinnovo della città" dato che le nostre città sono in buona parte costituite da immobili residenziali o misti gestiti in forma condominiale. Il rinnovo delle città comporta un cambiamento deciso del modello di espansione urbana dai centri verso le periferie con progressiva erosione del suolo e dell'ambiente e al contrario con utilizzazione migliore di ciò che è stato costruito; su tale aspetto un efficiente ed efficace amministrazione dei condomini può dare un decisivo contributo.

In seguito alla recente riforma del condominio si sono ridotte – anche se ancora molto si potrebbe fare – le aree nelle quali le decisioni di effettuare interventi di manutenzione, rinnovo o riqualificazione necessitano di essere assunte unanimemente o con maggioranze difficilmente ottenibili, così come le percentuali di partecipanti alle decisioni che rendono valide le delibere sono state ridotte, ma in ogni caso, quando la proprietà è frammentata fra molti, ogni decisione diventa più difficile col che il rinnovo della città viene ostacolato.

Questa caratteristica strutturale del nostro patrimonio immobiliare differenzia l'Italia da quei paesi nei quali la proprietà è maggiormente concentrata, ma non è solo questo l'elemento di maggior divergenza; infatti il nostro patrimonio immobiliare e i centri storici delle nostre città sono anche decisamente caratterizzati dal punto di vista culturale. Ne consegue che le problematiche di tutela e conservazione impattano a loro volta con la necessità di rinnovo che l'evoluzione sociale, tecnologica ed economica richiedono.

La proprietà condominiale costituisce quindi una problematica significativa nelle decisioni di gestione di un edificio, in un crescendo, da quelle di carattere ordinarie a quelle straordinarie. Ma un problema aggiuntivo sta nel fatto che l'Amministratore di condominio è normalmente chiamato in causa a cose fatte, ovvero dopo che la costruzione, la trasformazione o la riqualificazione sono avvenute.

Ciò determina che, quasi sempre, si verifica una distonia fra le caratteristiche degli

immobili e la pianificazione dei sistemi di gestione contabile ed amministrativa, pregiudicando la piena funzionalità degli edifici, ove parametri costruttivi anche evoluti generano talvolta non indifferenti difficoltà di convivenza fra i partecipanti al condominio.

Diversamente, una progettazione attenta alle problematiche della gestione e della manutenzione degli edifici determinerebbe una maggiore efficienza degli immobili nel corso del loro intero arco di vita. Questo, in altre parole, significherebbe minori costi economici, ma anche migliori relazioni interpersonali fra i condomini con, a parte gli evidenti aspetti di benessere, riduzione dei contenziosi giudiziari.

Questi aspetti assumono quindi una particolare rilevanza in un paese come il nostro dove l'estrema frammentazione della proprietà fa sì che, specie nel settore residenziale, la gestione degli immobili avvenga attraverso il condominio ed un amministratore.

La figura dell'amministratore immobiliare è tutt'altro che recente, essa infatti risale addirittura all'antica Roma dove "l'insulario", un antesignano dell'odierno Amministratore, amministrava per 5 anni l'*insula*, in cambio del canone di locazione del primo piano, incassando per conto del "dominus" gli affitti e fornendo servizi di varia natura.

Oggi, causa le crescenti complessità urbanistiche, edilizie, normative, tecnologiche, l'amministratore di condominio ha visto accrescere le sue funzioni svolgendo, non solo come esecutore della volontà dei condomini, i servizi commissionati ma, anche, una indispensabile funzione di consulenza o di interfaccia nelle decisioni complesse che passano attraverso l'acquisizione di pareri tecnici di vario tipo.

Questo impone agli amministratori una formazione permanente ad ampio spettro su una quantità e a questo provvede ANACI attraverso la somministrazione ai suoi associati di numerosi e qualificati corsi di formazione ed aggiornamento.

La prospettiva del rinnovo urbano e con esso quella degli edifici pone quindi al centro dell'attività dell'amministratore del condominio, accanto al tema della gestione e manutenzione dell'esistente quello, ben più complesso, dell'adeguamento funzionale degli edifici in una ottica di rigenerazione urbana.

4.

Appunti per una discussione su nuovi strumenti di governo del territorio

Alessandro Gargani (ANCI),

Gloria Cerliani (ANCI -Fondazione Patrimonio Comune)

La prima *renovatio urbis* che può essere storicamente legata al ‘disegno ed al governo del costruito’ è attribuibile a Giulio II della Rovere che nel XIV secolo, attraverso l’uso della medesima sovrastruttura, assimila il potere papale all’ideale di *grandeur* dell’impero romano. Il concetto attraversa i secoli ma conserva immutata una essenziale accezione: la *renovatio* è qualità perché – organizzando il cambiamento – si riequilibrano i rapporti fra vecchio e nuovo, fra costruito storico e necessità di innovazione, offrendo elementi migliorativi alla situazione antecedente.

Ma per iniziare a teorizzare della città come ‘grande infrastruttura’ che interconnette vita economica e sociale occorre attendere la necessità effettiva di dominare o orientare il fenomeno espansivo dovuto alla rivoluzione industriale di fine XIX, che stravolge definitivamente il rapporto fra agglomerati urbani e centri di produzione agricola.

Per un lunghissimo periodo, ovvero fino alla prima metà del secolo XX, il tema principale del “progetto della città” ha poggiato sull’organizzazione della sua espansione. La maturità della politica di governo della città porta dapprima ad interrogarsi sulle relazioni fra le parti della città in espansione e poi sulla nascita e affermazione del concetto di “*welfare*” ovvero di quell’accesso libero a beni e servizi che debbono essere garantiti a tutti gli abitanti della città. La vera rivoluzione urbanistica inizia da questo concetto e la complessità della dottrina urbanistica si innesca proprio con le teorie di Pigou. E continua a complicarsi quando, dopo il lungo periodo di espansione, si inizia a comprendere l’utilità di gestire il fenomeno edilizio in sincrono con i fenomeni sociali ed economici; la lungimiranza sta nel cogliere i momenti di flesso per riorganizzare l’infrastruttura riscoprendo il concetto di *renovatio* in favore di quella qualità e funzionalità che la grande espansione ha spesso tralasciato per cedere il passo alla domanda di quantità.

Si può tuttavia affermare che le città del XXI secolo hanno invertito – o per lo meno dovrebbero averlo fatto o metterlo in atto nell’immediato – la regola espansiva in favore di una razionalizzazione e riorganizzazione che ha sovvertito totalmente le re-

gole della teoria urbanistica finora applicata. Tuttavia appare evidente che il governo della città e delle sue possibili trasformazioni a sostegno di un miglioramento continuo – e di un’espansione verso l’immateriale – del concetto di *welfare* inteso come insieme di servizi erogati in area urbana, debba essere guidato da una disciplina che continuiamo a chiamare “urbanistica”, perché continua ad appartenere all’*urbs* e non possa attestarsi in coda ad altre istanze che – ancorché concatenate e convergenti in un’ottica di complessità e contaminazione – sono attinenti al governo dei suoli inediti: la sinestesia non può che portare disordine e inefficacia.

Seppur l’ANCI si sia finora maggiormente occupata di rigenerazione urbana in termini di politiche economiche più che urbane, avverte l’esigenza di interrogarsi sul corto circuito inevitabile che si è venuto a creare da qualche mese: esprimere pareri su oltre otto disegni di legge sul consumo di suolo, nessuno dei quali affronta l’argomento dal punto di vista della città e della sua essenza infrastrutturale, economica e sociale. Si parla di frenare gli eccessi di consumo avulsamente dalla valutazione delle effettive esigenze del nucleo urbano, delle reali propensioni allo sviluppo, delle potenziali trasformazioni, delle necessarie leve per sostenere la trasformazione e la rigenerazione: solo tutela di aree “verdi” perché sinora troppo si è costruito, senza domandarsi da un punto di vista produttivo e qualitativo, oltre che scientifico, dove sia meglio e come possa essere incentivata la produttività in funzione della creazione di ulteriore ricchezza e a discapito dell’organizzazione urbana.

Ma probabilmente, nonostante tale principio sia più che legittimo e – anzi – assolutamente proponibile in ottica globale, l’errore sta nell’inversione delle priorità dei concetti e nella conseguente errata gerarchizzazione. Non si deve trovare una risposta alla validità o meno di frenare l’espansione dell’edificato ma innanzitutto vanno dibattuti i concetti basilari che definiscono il modello di città che ci si immagina perché possa essere al passo con l’evoluzione delle tecnologie e con i mutamenti della “civiltà”. Chiariti questi nodi, tutto diviene conseguenza consolidante: le regole della rigenerazione, le tutele, i limiti, i metodi valutativi.

Occorre dunque ristabilire l’assetto delle priorità ed anche la struttura argomentale, oltre che metodologica per rimettere al centro la qualità e l’*urbe*, magari partendo proprio con l’interrogarsi su come sia stato possibile un’involuzione tale da rendere non piacevole, malsano, innaturale il vivere la città seppur essendo costantemente costretti ad ammassarsi per “campare”.

La città deve ridivenire un modello di vita da scegliere in alternativa competitiva e questo è lo “slogan” che ANCI vuole riempire di significato animando un dibattito dal basso che parta proprio dall’individuazione delle differenti ragioni che hanno generato il conflitto tipico delle nostre città che vede l’antitetica convivenza di cause ed effetti naturalmente risolvibili ma incomprensibilmente cristallizzate in una contrapposizione che decuplica la cacofonia (es.: volumi inutilizzati – problema abitativo). L’obiettivo principale è quello di definire la metodologia per diagnosticare dall’anamnesi specifica la cura migliore per riorganizzare città che aderiscano alle esigenze dei

loro fruitori – cittadini o visitatori occasionali essi siano – offendo una qualità alta di servizi e una vasta gamma di opportunità economiche. La concentrazione non deve solo essere sinonimo di densità urbana e difficoltà di condivisione di spazi limitati ma innanzitutto deve rappresentare opportunità di scelta, ricchezza di occasioni, vero motore del paese in termini di cultura, ricerca, scambio: in una parola crogiolo di sviluppo nelle varie dimensioni.

Si propongono alla base di tale dibattito una serie di principi da cui avviare il confronto e la cui sintesi potrà produrre non solo una posizione consolidata e condivisa ma potrà divenire il nuovo metodo pianificatorio che derivi dal processo partecipativo la griglia regolatoria che esprima innanzitutto autodisciplina non quantitativa ma qualitativa e, a cascata, programmi rigenerativi inclusivi di quelle tutele operativamente rafforzative delle peculiarità territoriali ovvero del rispetto e del rafforzamento delle diverse “eccellenze ed emergenze” in esso presenti. Quei principi che si ritiene irrinunciabili e che definiscono le regole del governo del territorio in modo armonico e sincrono con le linee di indirizzo dell’Unione Europea, al passo con l’economia, la tecnologia, la socialità, ma soprattutto con la qualità del territorio e dei servizi che deve offrire nelle molteplici sfaccettature che esso assume: dall’area agricola o montana, alle conurbazioni metropolitane, passando ovviamente dalle realtà che si collocano in questi due estremi, tutte largamente rappresentate nella nostra realtà odierna ma tutte organizzate armoniosamente in favore della più congeniale produttività in modo da annullare ogni possibile ed anche ipotetica sinestesia.

Il prerequisito quindi è sintetizzabile nel concetto di riportare l’attenzione al soggetto reale e principale della pianificazione, pur includendo la globalità territoriale, ovvero la città; ritornare a parlare di governo del territorio a partire da concetti di economia urbana, di qualità sociale, di crescita in modo snello e trasparente.

Ecco perché si desidera implementare un percorso maieutico che liberi i territori dalla retorica – ovvero dall’attesa che altri, estranei ai veri processi di trasformazione e di vita dei territori, possano proporre regole che di certo potranno solo risultare troppo pesanti e stridenti con i reali bisogni dei territori e le innumerevoli sfaccettature che essi offrono grazie alla loro vivacità.

Con l’obiettivo di governare il tessuto interstiziale della metropoli di domani amplificandone le peculiarità senza perdere di vista quell’uniformità prestazionale di cui parla l’art. 117 della Costituzione trattando gli argomenti di legislazione esclusiva dello Stato, ci si dovrà sicuramente interrogare innanzitutto, per non commettere i medesimi errori – su come poter tamponare l’attuale babele ormai diffusasi nel paese. L’obiettivo essenziale è di dare trasparenza totale alla certezza del diritto. Concetto fondamentale non solo per aprire a scambi interculturali ma garanzia di appetibilità per far ripartire una nuova e più consapevole stagione di programmi in PPP. In quest’ottica necessita anche riflettere sulla snellezza dei procedimenti e dell’*iter* approvativo soprattutto quando debbono essere coinvolte più competenze. Occorre che l’amministrazione sia in grado di dare delle risposte concrete trasparenti e tempestive.

È, quindi, indubbio che la declinazione di un linguaggio condiviso sia condizione irrinunciabile per l'innescio di un serio processo uniformante ed univoco nella comprensione e nella diffusione, oltre i nostri confini nazionali e, ancor prima, regionali.

Ma in sinergia con quanto detto, occorre anche aggiungere una riflessione sull'evoluzione del concetto di "circolazione e scambio informativo". Ben si sa che l'informazione deve essere trasformata in conoscenza per poter guidare la decisionalità; il governo del territorio è un'azione complessa che deve poter disporre di parecchi piani di lettura sia a livello descrittivo sia a livello cartografico-rappresentativo che condensino poi la sintesi strategica in un compendio che sia la risultanza delle compenetrazioni di tutti gli aspetti. La costruzione di una base conoscitiva unitaria che possa uniformare le conoscenze e costituire l'elemento comune di confronto, relazione, dialogo fra i territori, è elemento essenziale di conoscenza comune. Pare assurdo che si possa parlare di *smart innovation* e che a livello nazionale non solo non si abbia una mappatura catastale totalmente digitalizzata ed un sistema unitario, ma che essa non abbia rispondenza con la rappresentazione aerofotogrammetrica. Ma pare ancor più assurdo che risulti assai laborioso e alle volte non possibile consultare e comparare i dati dei vari SIT, altro autogol nei confronti dell'attrattività degli investimenti privati, e non solo.

Sarebbe forse rimanere nel passato, se si considerasse codificabile univocamente l'organizzazione e la gestione dei territori con prescrizioni rigide e spesso non compatibili con l'uso delle nuove tecnologie. È legittimo, quindi, fare una riflessione sull'impianto dei regolamenti e valutare quanto possano risultare obsoleti e scoraggianti rispetto a quanto ha fatto la tecnologia dei materiali costruttivi. Occorre operare un'importante riflessione sulla necessità di basare le valutazioni dei progetti secondo elementi di altra natura. Ripensare alla valutazione dei programmi immaginando indicatori in grado di comparare e valutare differenti soluzioni in termini prestazionali ed economici e non in termini di indici staticamente definiti da rapporti fra entità fisiche (es: la qualità e salubrità dell'ambiente espressa dal rapporto fra superficie del locale in relazione alla superficie finestrata).

Ma sia nel caso della innovazione valutativa sia nella esternalizzazione di alcuni servizi, che fino ad ora ha generato spesso grandi criticità, il *gap* da colmare per ottenere buoni risultati è innanzitutto culturale; l'amministrazione deve garantire in prima istanza e come principio assoluto dei servizi il cui miglioramento delle erogazioni richieste può essere raggiunto soprattutto lavorando sulla capacità gestionale ed il monitoraggio con strumenti sempre meno codificabili tramite la valutazione di un indice, ma sempre più attiva valutare il rispetto degli elementi concreti che esprimono l'efficienza e l'efficacia. Se si ritiene corretto tale enunciato, diviene indifferente che un servizio (la gestione di una scuola o della rete dei mezzi pubblici) sia gestito internamente, da società *in house* o da privati, perché l'essenziale è il servizio erogato e la sua qualità.

Nell'incontro con Sindaci ed assessori all'urbanistica organizzato da ANCI lo scorso 19 febbraio si sono poste alcune domande essenziali a cui gli amministratori hanno fornito iniziali risposte. Le risposte a queste domande – che di seguito si riportano –

individuano un primo *panel* di principi irrinunciabili su cui proseguire nel confronto con tutto gli *stakeholders* economici, sociali, culturali.

- 1) Quali sono gli attuali ostacoli che bloccano lo sviluppo dei territori? La farraginosità delle procedure? La difficoltà di drenare risorse per mancanza di certezza del diritto? O la mancanza di propulsione propositiva del tessuto economico locale? E come una nuova norma potrebbe rivitalizzarlo?
- 2) La innegabile semplificazione delle procedure può avvenire spegnendo l'interruttore del passato ed accendendo quello del presente? O forse occorre immaginare un processo di unificazione e "traduzione" in un linguaggio comune? È possibile immaginare una categorizzazione dei differenti provvedimenti in modo che si possa fare chiarezza e che a livello nazionale si parli di "categorie" e non di singoli provvedimenti? Potrebbe questo spunto salvare l'autonomia – non solo lessicale – ma evitare la babele attuale?
- 3) Quali possono essere gli imprescindibili indici che possano rappresentare le differenti realtà dei territori? E quale il metodo migliore per supportare la valutazione degli interventi di trasformazione? Possono essere ancora utilizzati con cognizione di causa – date le tecnologie attuali – rapporti aeroilluminanti e permeabilità dei suoli? Su quale base va reimpostata la valutazione?
- 4) Nella formulazione del processo di pianificazione, complesso e sfaccettato, come si può declinare in modo trasparente, secondo l'art. 117 della Costituzione, gli ambiti di potestà dei differenti soggetti coinvolti e le modalità di coinvolgimento? Quali responsabilità e quali strumenti sono da promuovere? E quali da far decadere? Qual è la mappa gerarchico-organizzativa delle relazioni e quali le regole con cui confrontare i differenti punti di vista degli ambiti sopracitati? Può la "voce" del mercato essere utilizzata come "moderatrice" dei contrasti? Quale tutela verso atteggiamenti speculativi?
- 5) Quanto può risultare utile poggiare la conoscenza su un sistema informativo aperto e inclusivo, aggiornabile e facilmente consultabile? Al fine di non imporre nuovi modi di gestione dei dati e delle rappresentazione (anche a salvaguardia delle autonomie) potrebbe essere ragionevole dare prescrizioni/indicazioni in merito alla interoperabilità dei sistemi informativi territoriali? Visti gli sforzi compiuti in tal senso soprattutto in alcune Regioni, lo *standard* diffusosi in questi anni è qualitativamente accettabile?
- 6) La fiscalità dovrebbe effettivamente essere finalizzata a soddisfare i bisogni dei cittadini e degli enti territoriali. Pare assolutamente stringente individuare soluzioni incentivanti/disincentivanti per autoregolare la validità dei principi enunciati dalla norma. Quali sono gli essenziali elementi da sottoporre a tale regime? (es: premi alla rigenerazione, alla creazione di aree a verde urbano, obblighi al rispetto di parametri di tutela ambientale e di consumo ecc.)
- 7) Come articolare e gestire l'uso efficace ed efficiente del suolo evitando ulteriori cementificazioni laddove esista un costruito già realizzato e non utilizzato?

I principi emersi in sintesi, pur esprimendo le peculiarità ed esperienze territoriali differenti, sono stati:

- I. Qualunque azione che si svolge sul territorio deve migliorarlo, compresa l'azione di pianificazione.
- II. Occorre un chiaro quadro di ripartizione delle funzioni e delle competenze sia in senso verticale (Stato-Regioni-Comuni) sia in senso orizzontale fra le differenti componenti settoriali (ambiente, paesaggio, sovrintendenze ecc.).
- III. Le regole devono essere semplici, univoche e facilmente applicabili per garantire la trasparenza e la certezza del diritto.
- IV. Il piano a livello comunale deve essere un compendio che raccoglie e penetra in modo chiaro ed armonico tutti gli aspetti. Conseguentemente il titolo autorizzativo è il verbale di chiusura della conferenza di servizi a cui partecipano i soggetti titolati ad esprimere parere già informati e pronti a decidere in merito.
- V. I regolamenti edilizi vanno reimpostati sulla base della definizione delle prestazioni cui una funzione deve assolvere ai fini di garantire lo svolgimento corretto e salubre della funzione stessa.
- VI. Occorre incentivare e stimolare le trasformazioni in modo da rendere non più necessario l'uso di nuovo suolo se il disegno strategico non lo ritiene stringente ai fini dello sviluppo.
- VII. Il ruolo dell'amministrazione pubblica deve divenire sempre più gestionale e di monitoraggio dei livelli qualitativi promessi ai cittadini. Il punto non è chi gestisce i servizi (pubblico/privato) ma come garantire la qualità degli stessi ai cittadini.

Si desidera chiudere questa breve riflessione sui concetti e sulle metodologie che ANCI sta costruendo e sperimentando in relazione alla *renovatio urbis*, ovvero alla nuova generazione di indicazioni per lo sviluppo territoriale ed urbano con una frase di Ludovico Quaroni datata (1969), ma assolutamente attuale: "l'urbanistica è la disciplina che studia il fenomeno urbano nella sua complessa interezza, onde fornire su di esso dati conoscitivi interessanti, i singoli suoi aspetti e le reciproche loro interrelazioni, perché possano eventualmente venire utilizzati per meglio orientare le molte azioni di carattere politico, legislativo, amministrativo e tecnico che continuamente vengono a modificare la realtà di un territorio".

5. Renovatio Urbis for active ageing

Francesca Zirnstein (AREL - Associazione Real Estate Ladies)

Il progressivo invecchiamento della popolazione è un fenomeno rilevante e ormai diffuso nella società contemporanea: la rivoluzione demografica in atto, con la crescita dell'aspettativa di vita e la riduzione del tasso di natalità, ha portato le società più avanzate a doversi misurare con il tema dell'invecchiamento della popolazione. Secondo recenti proiezioni elaborate da Eurostat, infatti, nel 2060 la popolazione europea sarà poco più numerosa rispetto ad oggi, ma molto più anziana.

In particolare due sono le tendenze macroscopiche registrate. In primo luogo, la popolazione totale in età lavorativa (di età compresa tra i 15 e i 64 anni) dovrebbe scendere di 45 milioni circa dal 2012 al 2060, man mano che i *baby boomer* andranno in pensione. Ciò comporta enormi implicazioni per il futuro: *in primis* l'intera Unione Europea si troverà a dover affrontare il problema della sostenibilità del sistema sanitario e di previdenza sociale, con (quasi sicuramente) un grosso divario tra esigenze di spesa ed entrate provenienti da tasse e contributi.

In secondo luogo, il numero degli anziani è in rapido aumento: il numero delle persone ultraottantenni è destinato ad aumentare di oltre 37 milioni dal 2012 al 2060 (un incremento pari a oltre il 150%), con importanti ripercussioni sui servizi sanitari e assistenziali.

L'evoluzione demografica può essere affrontata con successo con un approccio positivo incentrato sulle potenzialità delle persone più anziane. Il concetto di invecchiamento attivo è al centro di questa risposta positiva ai cambiamenti demografici, essenziale per preservare la solidarietà fra le generazioni (Andor L., 2011).

A fronte di tali evidenze, da alcuni anni la Comunità Europea promuove la cultura dell'*active ageing*, attraverso la ricerca di azioni e politiche finalizzate al miglioramento delle condizioni di vita delle generazioni più anziane, e il 2012 è stato proclamato l'“Anno Europeo dell'invecchiamento attivo e della solidarietà tra le generazioni”. Esso è stato promosso con lo scopo di incentivare le parti interessate a tutti i livelli (Stati

Membri ed attori locali) ad agire e cooperare per consentire alle società di affrontare l'invecchiamento demografico, rafforzando il contributo degli anziani alla società e migliorando la loro indipendenza (Commissione Europea, 2012).

Promuovere l'“invecchiamento attivo” significa principalmente raggiungere tre obiettivi:

- consentire a donne e uomini di restare nel mondo del lavoro. Superando le barriere strutturali (tra cui la mancanza di sostegni per le badanti) e offrendo incentivi appropriati, molte persone anziane possono essere aiutate a restare sul mercato del lavoro, con benefici individuali e sistemici;
- favorire la cittadinanza attiva, attraverso la creazione di ambienti che sfruttino il contributo che gli anziani possono fornire alla società;
- permettere a donne e uomini di mantenersi in buona salute e di condurre una vita indipendente con il passare del tempo, attraverso la promozione di un invecchiamento in buona salute per tutta la durata della vita, da coniugare con un'edilizia adeguata e con ambienti e locali che consentano agli anziani di rimanere nelle loro case il più a lungo possibile (Commissione Europea, 2011).

Appare, dunque, evidente l'importanza primaria di concentrare gli sforzi comunitari nella direzione di un invecchiamento attivo, in quanto da esso dipendono il futuro benessere e la coesione sociale della popolazione.

L'invecchiamento attivo è una parte essenziale della strategia “Europa 2020”⁵, il cui successo dipende in larga misura dal consentire agli anziani di contribuire pienamente all'interno e all'esterno del mercato del lavoro. Gli anziani devono quindi avere la possibilità di rimanere attivi come lavoratori, consumatori, assistenti, volontari e cittadini.

L'invecchiamento attivo è altresì alla base della solidarietà tra le generazioni, un obiettivo che l'Unione Europea ha sancito con l'articolo 3 del trattato di Lisbona. Ciò significa che gli anziani possono assumersi la responsabilità della propria vita e contribuire alla società, in modo tale che sia possibile dedicare un maggiore impegno a quegli anziani che più dipendono dal sostegno di altri.

L'Anno Europeo del 2012 è stato promosso con l'intento di dare un nuovo impulso verso il raggiungimento degli obiettivi prefissati, tra cui obiettivi sociali ed economici in senso lato, accrescendo in tal modo la consapevolezza di questi aspetti fondamentali, inducendo un cambiamento negli atteggiamenti e coinvolgendo tutti i livelli della società al fine di offrire alle persone anziane migliori opportunità di mantenersi attive e partecipare come membri a pieno titolo della società insieme alle giovani generazioni.

⁵ La strategia “Europa 2020” mira a offrire una «*crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, con elevati livelli di occupazione, produttività e coesione sociale*» (Commissione Europea, 2010). La strategia si basa su cinque obiettivi specifici che l'UE è chiamata a raggiungere entro il 2020, tra cui un innalzamento al 75% del tasso di occupazione per la fascia di età compresa tra i 20 e i 64 anni e una riduzione di almeno 20 milioni di persone a rischio o in situazione di povertà ed emarginazione.

L'invecchiamento attivo è un concetto quindi ampiamente discusso, ma relativamente nuovo in Europa poiché è diventato noto solo negli ultimi anni, in buona parte grazie agli sforzi dell'Organizzazione Mondiale della Sanità. La definizione più quotata è proprio quella della *World Health Organisation*, inclusa nel documento "Ageing and Life Course Programme" redatto nell'aprile del 2002 in occasione della Seconda Assemblea Mondiale delle Nazioni Unite sull'invecchiamento. L'invecchiamento attivo è definito come «*il processo tramite il quale ottimizzare le opportunità per la salute, per la partecipazione e per la sicurezza, al fine di migliorare la qualità della vita mentre le persone invecchiano*».

È evidente, quindi, che si definisce invecchiamento "attivo" quello caratteristico del gruppo di anziani che, pur essendo soggetti al decadimento funzionale inevitabile e proprio della senescenza, conservano una capacità funzionale che consente loro una vita autonoma e priva di disabilità (dove per disabilità, sempre secondo l'OMS, si intende la presenza di limitazioni funzionali nella attività della vita quotidiana) (Ministero della Salute, 2010).

L'invecchiamento attivo permette agli anziani di partecipare appieno alla vita della collettività, secondo i propri bisogni, desideri e capacità, di sentirsi realizzati nel lavoro e, più in generale, di essere autonomi nel quotidiano. La società in cui gli anziani vivono deve, dal canto suo, fornire loro una adeguata protezione, sicurezza e cura nel momento in cui necessitano di assistenza. Nella stessa definizione di invecchiamento attivo fornita dall'OMS, infatti, sono identificati i tre "pilastri" dell'*active ageing*:

- la garanzia di adeguati servizi sociali e sanitari;
- la partecipazione alla vita comunitaria;
- la sicurezza dell'affermazione dei propri diritti e necessità.

Differenti sono i fattori che concorrono a determinare un invecchiamento "attivo":

- gli stili di vita, nell'ottica dell'*active ageing*, ricoprono fondamentale importanza; l'attività fisica, ad esempio, è da sempre considerata basilare per il mantenimento di una buona salute anche nell'età avanzata;
- la biologia e i fattori genetici individuali, ovviamente non modificabili, hanno anch'essi un'indubbia importanza nel condizionare le alterazioni correlate all'età: l'invecchiamento è, infatti, un insieme di processi biologici che sono geneticamente determinati; durante il normale invecchiamento alcune capacità cognitive, come la velocità di apprendimento e di memoria, naturalmente declinano: queste riduzioni del funzionamento cognitivo possono essere innescate non solo da inattività (intesa come mancanza di pratica), malattia (come la depressione), fattori comportamentali (quali l'uso di alcol e farmaci) o fattori sociali (solitudine e isolamento), ma anche da fattori psicologici, come mancanza di motivazione e mancanza di fiducia;
- anche la componente sociale svolge un ruolo fondamentale: un costante coinvolgimento sociale è da sempre considerato fondamentale per una buona integra-

zione, per ricevere supporto dalla collettività ed è associato al mantenimento di un buono stato di salute, sia percepito sia obiettivo. La partecipazione ad attività sociali è quindi un'attività che definisce e rafforza i ruoli, creando un senso di appartenenza e di identità;

- anche i fattori economici non vanno sottovalutati: la relazione tra salute di una popolazione e il benessere socio-economico ricorda gli studi di Rudolf Virchow⁶, secondo il quale qualsiasi causa che modifica la condizione socio-economica influisce sullo stato di salute di una popolazione o di classi di questa. E gli anziani, per la loro fragilità, sono particolarmente soggetti a risentire delle modificazioni del reddito;
- la prevenzione di patologie, fragilità e disabilità passa anche attraverso lo sviluppo di servizi sociali e sanitari accessibili, di qualità, attenti all'integrazione sociale, alla continuità di cura e alla sicurezza. I centri sociali, ad esempio, gestiti dalle associazioni di volontariato e di promozione sociale e spesso convenzionati con le amministrazioni comunali, si propongono di contrastare ogni forma di esclusione sociale, nonché migliorare la qualità della vita, diffondere la cultura e la pratica della solidarietà. Un altro esempio è dato dai servizi semiresidenziali diurni, che consentono all'anziano non autosufficiente, a causa di problematiche fisiche o cognitive, di continuare a vivere nella propria casa e nel proprio contesto di vita, frequentando durante la giornata una struttura che sia in grado di garantire un sostegno specialistico orientato alla valorizzazione delle sue funzioni residue;
- infine, un ruolo fondamentale è svolto altresì dai fattori ambientali: appare evidente che l'ambiente fisico, in cui le persone anziane vivono, può influenzare le condizioni di salute degli individui stessi. Ad esempio, le persone anziane che vivono in un ambiente non sicuro, o in aree in cui sono presenti barriere architettoniche, sono meno propense ad uscire dalla propria abitazione e quindi potrebbero risultare maggiormente inclini all'isolamento, alla depressione e ad un aumento dei problemi di mobilità. Talvolta la presenza di pericoli o di barriere fisiche può portare a lesioni debilitanti e dolorose per le persone anziane.

Le proprietà dell'abitazione, le sue caratteristiche strutturali e la localizzazione diventano determinanti per la serenità dei soggetti anziani: in particolare l'abitazione giunge a configurarsi come fattore sostitutivo di quel "mondo esterno" cui si accede con difficoltà (Lazzarini G., Gamberini A., Palumbo S., 2011). Alloggi e quartieri sicuri e adeguati alle esigenze degli anziani sono quindi essenziali per il benessere degli stessi: l'ubicazione dell'abitazione in prossimità dei familiari, dei servizi e dei mezzi di

⁶ Rudolf Ludwig Karl Virchow (1821-1902), considerato il pioniere dei moderni concetti della patologia cellulare e della patogenesi delle malattie, è stato un patologo, scienziato, antropologo e politico tedesco vissuto nel XIX secolo.

trasporto può essere fondamentale per dare origine ad una rete di interazioni sociali ed evitare quindi l'isolamento.

Anche la mancanza o la carenza nei servizi di pubblico trasporto può influenzare la vita degli anziani, rendendoli talvolta incapaci di partecipare pienamente alla vita della comunità in cui essi vivono.

Nel periodo di programmazione 2007-2013, il 6,1 % del budget totale della politica di coesione dell'Unione Europea ha avuto come *target* le città e lo sviluppo urbano, attraverso una serie di politiche, strumenti e iniziative: nello specifico i Programmi Operativi Nazionali (PON) e Programmi Operativi Regionali (POR) in vario modo hanno integrato azioni di sviluppo urbano cofinanziate dai Fondi Strutturali (FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, e FSE, Fondo Sociale Europeo) e dal Fondo di Coesione, principali strumenti finanziari della politica regionale dell'UE.

All'interno della programmazione finanziata dal FESR, a supporto dell'obiettivo "Cooperazione territoriale europea", sono stati attuati i programmi "Interreg IVC" e "Urbact II", volti a finanziare progetti che, fornendo particolare sostegno alle iniziative di sviluppo regionale, hanno contribuito all'obiettivo di un invecchiamento attivo e in buona salute.

All'interno del primo programma, ad esempio, è stato messo in pratica il progetto *Q-Ageing*. Con l'obiettivo di mettere in atto una serie di azioni che consentissero di rendere la città a misura di anziano, il progetto ha portato alla creazione di un *toolbox* di progetti pilota sperimentati dalle città che hanno aderito all'iniziativa: si tratta di soluzioni urbanistiche e di pacchetti integrati di servizi pubblici volti a migliorare il benessere della vita della terza età. I programmi sperimentati sono trasferibili in altri contesti che si trovano ad affrontare una situazione analoga. A Maribor, in Slovenia, è stato realizzato il *Senior Recreation Park*, per promuovere l'*outdoor fitness*. Situato di fronte ad una residenza per anziani, le attrezzature del parco possono essere utilizzate sia dagli ospiti della struttura antistante che dagli anziani della città.

La provincia di Treviso, invece, ha coniugato utilità sociale e sostenibilità ambientale a favore degli anziani nel progetto di "ELDbicycle", un mezzo ecosostenibile ed ecologico progettato proprio per il trasporto degli anziani, adatto alla mobilità nel centro e nella prima periferia di Treviso.

All'interno del programma "Urbact II", nel periodo 2008-2011 è stato promosso il progetto "Active A.G.E.", con l'obiettivo di facilitare lo scambio di politiche e buone pratiche tra le nove città *partner* del progetto. Ogni città, tra le quali compare anche Roma in veste di città *leader* del *network*, nella redazione del proprio Piano di Azione Locale ha focalizzato l'attenzione su uno dei seguenti tre sottotemi:

- invecchiamento demografico e occupazione;

7 Si tratta di uno dei tre obiettivi della politica di coesione dell'Unione Europea per il periodo 2007-2013.

- invecchiamento demografico e servizi di assistenza;
- invecchiamento demografico e inclusione sociale.

La città di Roma ha attivato un Piano di Azione rivolto ai dipendenti di aziende pubbliche e private, ai loro familiari anziani e alla popolazione residente sul territorio, con l'obiettivo di realizzare, grazie ad una *partnership* pubblico/privata, un Centro Diurno Polifunzionale a carattere sperimentale volto a fornire una serie di servizi di sollievo (mobilità e accompagnamento), di socializzazione e attivazione, di assistenza fisioterapica e infermieristica non a carattere specialistico (sommministrazione farmaci, ecc.). Il progetto è finalizzato ad alleggerire il carico familiare dei dipendenti delle aziende *partner*, ma anche per rispondere ai bisogni delle famiglie residenti nel territorio in cui sarà attivato il Centro Polifunzionale. In tal modo si cercherà di offrire un'opportunità ai residenti del territorio per una più agevole conciliazione tra tempi di lavoro, tempi per la famiglia e per la vita.

Anche all'interno della programmazione finanziata dal FSE rientrano progetti e interventi mirati a sistemi e strutture, quali formazione professionale e servizi per l'impiego. Ad esempio, il progetto "*Capital Seniors Enterprises*", promosso nella città francese di Lione dalla camera di commercio locale, ha assunto un duplice approccio: in primo luogo ha puntato a sensibilizzare le PMI a preservare il *know-how* dei lavoratori più anziani; in secondo luogo le aziende hanno puntato a incoraggiare i lavoratori anziani a rimanere più a lungo nel mondo del lavoro, attraverso opportuni corsi di formazione che fornissero loro nuove competenze.

Il FEASR, strumento finanziario dell'UE per il sostegno e la promozione dello sviluppo rurale sostenibile, sostiene attività che mirano a migliorare la competitività del settore agricolo e forestale, la diversificazione dell'economia rurale, le condizioni ambientali e l'attrattività del paesaggio e la qualità della vita nelle zone rurali. Sebbene non sia considerato uno strumento della politica di coesione, pur operando in modo coordinato con essa, il Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale ricopre un ruolo importante nell'ottica del sostegno all'invecchiamento attivo: esso, infatti, finanzia progetti che sostengono lo sviluppo di servizi e infrastrutture sociali a beneficio dell'invecchiamento delle popolazioni delle aree rurali.

Il "*Village Meeting Point*" di Idestrup, Danimarca, è un progetto finanziato dal Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale. Esso ha contribuito alla creazione di un luogo di incontro per le persone anziane, un tempo isolate nel villaggio di Idestrup, offrendo loro strutture informatiche e possibilità formative, un centro fitness, un bar e un piccolo negozio, facilitando notevolmente l'invecchiamento attivo nella comunità.

Un ulteriore progetto di sviluppo rurale, portato a termine nel 2010 grazie al finanziamento del FEASR, è quello realizzato nella cittadina di Malchow, in Germania, situata nel Tavoliere lacustre del Meclemburgo, una vasta area forestale e lacustre della regione. Qui tra i bisogni locali rientrava il miglioramento della qualità dei servizi socio-assistenziali per le persone anziane residenti nelle zone rurali della regione.

Nello specifico, il Gruppo d'Azione Locale (GAL) Leader era stato contattato per contribuire a finanziare una struttura residenziale specializzata nella cura di anziani affetti da demenza senile. Lo scopo del progetto era consentire alle persone residenti nelle zone rurali di continuare a vivere assieme al proprio *partner* in un ambiente sicuro e assistito. Un vecchio stabilimento tessile della cittadina di Malchow è stato quindi trasformato in una struttura assistenziale per persone affette da demenza senile e gli investimenti nel progetto hanno reso possibile la conservazione dell'edificio, inserito nel patrimonio architettonico della comunità rurale.

Per il periodo di programmazione 2007-2013, al fine di migliorare l'efficienza della politica di coesione e renderla più sostenibile, la Commissione Europea, in collaborazione con la Banca Europea per gli Investimenti e altri istituti finanziari ha sviluppato quattro iniziative congiunte, tra le quali rientra lo strumento *JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)*, fondamentale, seppur indirettamente, nell'ottica di promuovere e sostenere l'invecchiamento attivo.

Iniziativa sviluppata congiuntamente, a partire dal 2007, dalla Commissione Europea e dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI), in collaborazione con la Banca di Sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB), e volta a favorire lo sviluppo urbano sostenibile nonché la crescita e l'occupazione nelle aree urbane mediante meccanismi di ingegneria finanziaria, lo strumento *JESSICA* risponde quindi alla richiesta, da parte di diversi Stati Membri e di amministrazioni locali delle regioni dell'UE, titolari di fondi comunitari, di riservare speciale attenzione all'esigenza di riqualificazione urbana e di investimenti urbani, compresi i progetti relativi all'efficienza energetica.

Con il programma *JESSICA* si offre agli Stati membri la facoltà di scegliere di utilizzare parte degli stanziamenti dei Fondi strutturali per effettuare investimenti rimborsabili (che prevedono cioè il recupero e la riutilizzazione delle risorse generate) a favore di progetti inseriti in un piano integrato per lo sviluppo urbano sostenibile.

Appare quindi evidente come *JESSICA* offra importanti opportunità per interventi a favore della creazione di città *age-friendly*, adattando l'ambiente urbano ai bisogni dell'invecchiamento della popolazione: ad esempio attraverso il potenziamento della rete di trasporto pubblico, che in molti contesti risulta di difficile accesso ai più anziani; oppure attraverso la riconversione di siti abbandonati in centri culturali, fondamentali per favorire l'inclusione sociale e la rete dei rapporti sociali.

In Polonia, ad esempio, i progetti finanziati dalla *Bank Gospodarstwa Krajowego*, l'unica banca di sviluppo interamente statale, includono opere di ristrutturazione di edifici antichi o storici per nuove destinazioni d'uso, tra cui incubatori di imprese e centri culturali rivolti a tutte le fasce di età.

In Italia, nel quadro dello strumento *JESSICA*, tre Regioni hanno stipulato accordi di finanziamento: Sicilia, Campania e Sardegna. I principali *focus* sono la riqualificazione urbana e l'efficienza energetica. La Sicilia è stata la prima regione italiana ad aderire all'iniziativa. Come stabilito del Programma Operativo Regionale della Regione Sicilia nell'ambito del FESR, intervenendo in modo sistematico sull'in-

tero complesso delle infrastrutture (primarie e secondarie) la regione stessa punta a «realizzare un sistema di trasporto efficiente, integrato, flessibile, sicuro e sostenibile e assicurare servizi logistici e di trasporto funzionali allo sviluppo».

6.

Una fiscalità di sviluppo per la Renovatio Urbis – Le politiche dell’ASPESI

Federico F. Oriana (ASPESI)

Noi “immobiliaristi” sosteniamo da tempo che il territorio sia la risorsa più strategica del Paese Italia, la dimensione sulla quale si scaricano tutte le potenzialità e tutte le contraddizioni della nostra società, dallo sviluppo economico e sociale alla marginalità, dall’occupazione alla cultura, dal turismo all’immigrazione. Non diremo sicuramente lo stesso in realtà diverse come la Russia o il Mid-West statunitense, realtà dove il territorio disponibile è perfino eccessivo e le valenze e i problemi sono differenti. Ma in Italia il territorio è ristretto e tutto molto pregiato. Alla conformazione orografica, quasi interamente collinare o montuosa, si aggiunge la estrema ricchezza – quantitativa e qualitativa – delle precedenti fasi di insediamento antropico, in particolare degli ultimi 2.500 anni, con aree archeologiche e opere d’arte senza eguali al mondo.

In una nazione come l’Italia con un’estensione grande come quella di un solo stato degli USA e tutta di pregio – ambientale e culturale -, il rapporto tra gli abitanti attuali e il territorio che abitano (con un occhio anche ai diritti degli italiani futuri) è il tema forse più cruciale di ogni decisione pubblica o privata.

È da questa premessa che per conciliare i legittimi interessi (per non dire diritti) delle libere imprese immobiliari e delle costruzioni con la preservazione qualitativa e quantitativa della scarsa, delicata e preziosa “risorsa territorio” nasce il concetto di RIUSO come unica possibile direttiva per ampliare la dotazione di contenitori immobiliari del Paese – oggi insufficiente sia quantitativamente che qualitativamente- senza compromettere il futuro del Bel Paese. Oggi l’operazione edilizia – sia essa attivata da società immobiliari o da imprese di costruzione – deve attuarsi per offrire risposte a impellenti bisogni abitativi, insediativi, commerciali, occupazionali, di PIL senza consumare nuovo territorio. Ma recuperando l’immensa quantità di *brownfield*, inutilizzato e spesso degradato, esistente in Italia, in particolare nei contesti urbani e metropolitani.

Senza arrivare ad estremi, a mio giudizio aberranti, come il blocco di tutti i terreni edificabili e non ancora edificati (in genere per colpa delle Amministrazioni pubbliche e non dell'investitore) e la loro conversione di *default*, anche per quelli in città, a terreno agricolo (!!)) come ipotizzato nel D.D.L. Di Girolamo sull'agricoltura (con effetti devastanti su investimenti già effettuati, magari da parte di soggetti esteri che avrebbero così qualche argomento in più per parlare della totale inaffidabilità italiana), è chiaro che il futuro dell'edilizia in proprio è - e non può che essere - nel recupero dell'esistente senza nuovo consumo di *greenfield*.

Così è giusto e così è orientato il Ministro del settore in carica che ha costituito una Commissione ministeriale (da egli stesso presieduta e della quale Aspesi fa parte) sul tema delle misure fiscali ed urbanistiche per favorire la *renovatio urbis*, ossia la trasformazione in meglio delle città, ampliandone le dotazioni infrastrutturali (case, uffici, scuole, centri commerciali, insediamenti produttivi, centri sportivi e ricreativi ecc.) senza estenderle fuori dal perimetro esistente occupando nuovo terreno verde. La Commissione Lupi ha operato bene, il suo documento finale è eccellente, siamo in attesa di leggere il disegno di legge che il Ministro si è impegnato a presentare per tradurre in norme le proposte contenute nel testo conclusivo dei lavori.

Gli indirizzi, quindi, sono ottimi, ma qualcosa ancora non va nella coerenza tra le indicazioni programmatiche dei governanti e le norme che effettivamente vengono prodotte. La recente vicenda dell'imposta di registro sulle transazioni immobiliari ne è la prova più eloquente: nonostante un così forte *commitment* del Ministro Maurizio Lupi per il riuso, è venuto fuori un Decreto Legge in cui sono penalizzate proprio tutte le attività di recupero. Come è noto, nessuna imposta è più invisa a sviluppatori e costruttori dell'imposta di registro in quanto indetraibile e non finanziabile da parte delle banche. Un recente provvedimento - il DL 104/2013 cd. Istruzione (brutto vizio tutto italiano di inserire misure in provvedimenti che nulla c'entrano) - conferma all'art.26 l'abrogazione a partire dallo scorso 1 gennaio di tutte le agevolazioni ora vigenti sull'imposta di registro, abrogazione già programmata dalla legge sul Federalismo municipale (D.L. 14.3.2011, n.23), raggruppandola in sole due aliquote: quella al 2% e quella al 9%. Vengono, così, soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, molte delle quali di grande rilevanza socio-economica e alcune delle quali di consolidata rilevanza per il settore immobiliare e delle costruzioni.

Questo ha determinato la scomparsa di tutte le agevolazioni per le operazioni di recupero e rigenerazione dell'esistente attualmente favorite o con l'esenzione, o con l'aliquota all'1%. Di converso, viene incomprensibilmente premiata la compravendita tra privati - quindi di immobili vecchi, senza contenuto di lavoro, di produzione e di riqualificazione edilizia ed energetica - con la riduzione per questi dell'aliquota prima casa dal 3% al 2%. Poiché queste operazioni, spesso speculative su immobili di lusso ubicati nei centri storici e in località turistiche, rappresentano l'86,6% di tutte le compravendite di appartamenti residenziali in Italia, è evidente il danno per le entrate fiscali e per i conti pubblici.

Riteniamo, quindi, che il DL 104/13 sia frutto non di un obiettivo di recupero di gettito tributario, bensì solo di un mero errore causato dal trascinarsi della legge del 2011. Non solo danneggia l'edilizia – in particolare il recupero e la messa a disposizione di case a basso prezzo senza uso di nuovo territorio verde -, ma anche le casse dello Stato. Occorre, quindi, porvi urgente rimedio con un nuovo decreto legge.

I casi che risultano incomprensibilmente colpiti dalla formulazione del DL 104/13 sono:

1. Acquisto di immobile residenziale compreso in piano particolareggiato (dall'1% al 9%)
2. Acquisto di immobile oggetto di piani di recupero (da 168 euro fissa al 9%)
3. Trasferimento ai comuni di opere di urbanizzazione o di aree a scomputo (da 168 fissa al 9%)
4. Atti di perequazione urbanistica (da 168 fissa a 9%)
5. Rivendite e permutate: cessione di immobile abitativo a società che per oggetto sociale trasforma o frazione il bene per rivenderlo entro 3 anni (dall' 1% al 9%).

La proposta dell'Aspesi è di:

- a) reintrodurre le prime 4 agevolazioni di cui sopra
- b) reintrodurre ed estendere la n. 5 (come da proposta specifica già inviata al Ministro Lupi).

Soprattutto l'ultima misura va rivista, reintroducendo l'agevolazione e ampliandola perché nulla come un'imposta di registro iniziale al 9% (indetraibile e infine finanziabile bancariamente) sull'immobile da trasformare preclude l'operazione immobiliare, lasciando così "buchi neri" sul territorio che potrebbero, invece, divenire case a minor costo. Tra le disposizioni previste, infatti, da molti anni nell'articolo 1 della Tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/86 (per la precisione si tratta della sesta fattispecie) vi era la norma che disponeva l'applicazione dell'imposta di registro dell'1 per cento (oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) ai trasferimenti aventi a oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato in esenzione da IVA ai sensi dell'articolo 10, 1° comma, n. 8 bis, del D.P.R. n. 633/1972, se effettuato nei confronti di imprese con oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiarasse che intende trasferirli entro tre anni.

Tale consolidata disposizione (in vigore dal 1998) era molto importante, per le ragioni anzidette. Tuttavia la sua operatività era assai "soffocata" in quanto la vecchia norma presupponeva, tra l'altro, che:

1. il venditore fosse un soggetto IVA (ossia, un'impresa, anche societaria, o un ente commerciale, ma non anche un privato o un ente non commerciale o altro soggetto privo di soggettività IVA)
2. oggetto di cessione fosse un fabbricato abitativo (e non anche a destinazione diversa)

3. la cessione fosse posta in essere in esenzione da tale tributo ai sensi dell'articolo 10, 1° comma, del D.P.R. n. 633/72. In pratica, il venditore doveva essere una società o un ente che vende un fabbricato abitativo, o anche un singolo alloggio, in esenzione da IVA in quanto non costruito o ristrutturato dallo stesso venditore, mentre acquirente doveva essere una società immobiliare che si impegnasse a ritrasferire l'immobile entro tre anni dall'acquisto a pena di decadenza dal beneficio delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura contenuta.

Ma nel momento in cui lo Stato decide, giustamente, che l'operazione di recupero dell'esistente è positiva dal punto di vista sociale, economico e ambientale e, quindi, la agevola fiscalmente, non si comprende quale differenza faccia la qualifica giuridica (privato o soggetto Iva) del proprietario-venditore dell'immobile da trasformare.

Ebbene, l'estensione dell'imposta di registro all'1% per appartamenti acquistati da parte di società ed imprese immobiliari anche da venditori privati favorirebbe le permutate sino ad oggi praticamente inesistenti per l'imposta di registro al 10%. Il privato potrebbe comprare un alloggio nuovo – ristrutturato da impresa - e cedere alla società venditrice, a deconto parziale del prezzo dell'acquisto, il suo appartamento vecchio; l'impresa potrebbe intestarselo in “parcheggio” temporaneo in quanto l'imposta sulla sua intestazione sarebbe solo dell'1%. Il costo per lo Stato di questa misura sarebbe inesistente in quanto a) le permutate oggi non si fanno, quindi in realtà le entrate fiscali crescerebbero, b) entro tot anni (Aspesi propone cinque) lo Stato incasserebbe nuovamente l'imposta sulla rivendita.

Aspesi propone anche di finanziare interamente questa nuova normativa agevolativa sull'imposta di registro (volta ad aumentare la disponibilità di alloggi a minor costo con effetti benefici su PIL, occupazione, riqualificazione edilizia ed energetica, risparmio di *greenfield*) mediante l'aumento dell'aliquota dell'imposta di registro sulle transazioni di prima casa tra privati che era al 3% e che il DL 104/13 ha addirittura diminuito al 2% (!?). La proposta dell'Aspesi è di elevarla al 4%.

Se si considera che, secondo i recenti dati del Centro Studi sull'Economia Immobiliare, l'86,6% delle transazioni di immobili residenziali sono di usato tra privati (e solo il 13,4% di nuovo con imprese venditrici), solo l'aumento di 2 punti percentuali (dal 2 al 4 per cento) dell'imposta di registro su queste transazioni vale complessivamente molto di più delle eventuali minori entrate dei cinque provvedimenti richiesti dall'Aspesi.

Quindi, questa proposta complessiva dell'Aspesi è self-standing e va introdotta a prescindere da tutta la più vasta problematica aperta sulla fiscalità immobiliare.

Le imprese che si avvalgono della normativa qui in esame pongono in essere interventi di recupero sugli immobili così acquistati per poi reimmetterli sul mercato una volta riqualificati. È evidente che siffatte operazioni richiedono una ben precisa condizione di fattibilità per essere competitive con fabbricati costruiti *ex novo* e per poter essere, in ultima analisi, attivate: devono costare poco, il ché presuppone a)

contenimento dei costi, a partire da quelli di acquisto del bene da recuperare e valorizzare, b) contenimento del prezzo di vendita al fine di risultare competitive sul mercato. In mezzo, il processo deve creare valore aggiunto, attraverso una efficace ed efficiente azione di riqualificazione dell'immobile, anche sotto il profilo impiantistico e del risparmio energetico, e senza consumo di nuovo suolo, in linea con le attuali tendenze manifestate dal legislatore e con benefici effetti sul tessuto urbano e sulla qualità delle nostre città.

Inoltre, l'attivazione di tale meccanismo alimenterebbe una vasta filiera di attività, a partire dall'acquisto (consulenze legali e tecniche, attività del notaio), durante la fase di riqualificazione (professionisti, artigiani, impiantisti, appaltatori), fino alla vendita (professionisti, agenti immobiliari, amministratori di condominio, *facility managers* e responsabili di fabbricato, etc.).

Il tutto, a sua volta, alimenta la creazione di posti di lavoro, diretti e nell'indotto, e genera un formidabile gettito fiscale: le imposte in fase di acquisto e quelle in fase di vendita; l'IRPEF, l'IRES, l'IRAP dovute dalle imprese e dai professionisti che alimentano la filiera e dai loro dipendenti e collaboratori; la maggior IMU generata dalla riqualificazione dell'immobile; l'IVA indetraibile assolta dagli acquirenti finali - su parcelle e provvigioni - e dal condominio su spese ordinarie e straordinarie, le imposte sulle utenze. Con una contribuzione fiscale continua e ripetitiva nel tempo.

Tuttavia, il processo sopra descritto - come già osservato - presuppone un preciso requisito: la fattibilità dell'operazione sul piano dei costi, a partire da quelli di acquisto dell'immobile da riqualificare, senza la quale l'operazione "non parte" poiché la società immobiliare non ha margini sufficienti che la inducano e le consentano di affrontare i molteplici rischi che qualsiasi operazione immobiliare, nella sua piccola o grande complessità, oggi più che mai, presenta.

Un'operazione che debba sopportare, già in partenza, una "zavorra" di costi fiscali "secchi" - immediati, ineducibili e non finanziabili dal sistema bancario - per imposte d'atto (registro e ipocatastali) del 9/10 per cento (in termini assoluti, si tratta di decine o di centinaia di migliaia di euro per una singola iniziativa di dimensioni contenute) non può essere neppure avviata, cosicché non si realizzano neanche i molteplici benefici sopra evidenziati: creazione di posti di lavoro, riqualificazione degli immobili obsoleti e delle nostre città, creazione di nuove case - soprattutto nelle aree metropolitane - miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini. E neppure un maggior gettito fiscale.

Per poter ottenere più case di buona qualità, senza consumo di nuovo suolo e a prezzi contenuti, creando al contempo occupazione e maggior gettito, è indispensabile azionare la leva fiscale in funzione della politica economica: vale a dire, contenendo la tassazione a monte per poterla generare virtuosamente a valle. Detassare la produzione, tassare la circolazione dell'usato tra privati. Ossia l'esatto contrario di quello che il DL 104/13 ha fatto!

Io penso che il rinnovamento urbano, pur implicando altre considerazioni di tipo

urbanistico e infrastrutturale più complesse, non possa che partire, se si vuole essere realisti, dal rinnovamento degli edifici e delle unità immobiliari che li compongono. Questo per una elementare considerazione di risorse che si possono sempre più reperire a livello diffuso – coalizzando quelle di milioni di privati – e sempre meno a livello aggregato – dove, che si tratti di Stato o di Enti locali o di istituzioni finanziarie, i conti non tornano mai e la finanza non aiuta l'uomo ma lo opprime -. In un quadro di risorse complessive declinanti e di risorse pubbliche sparite, solo con nuove costruzioni nelle aree dismesse da parte di società o fondi immobiliari e di recupero di quelle esistenti per intervento dei promotori immobiliari-edilizi può avviare un processo virtuoso di recupero urbano. E niente come la fiscalità – di sviluppo e non depressiva – può agire presto e positivamente sull'avvio efficace di tale processo.

7.

Renovatio urbis: rinnovare l'infrastruttura immobiliare nel mercato dopo la crisi

Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE)

L'anno scorso dicevo che sarebbe stato forse l'ultimo anno di guerra. Quindi, questo dovrebbe essere il primo anno di dopoguerra. Che non necessariamente è un anno di pronta ripresa e di grandi soddisfazioni. Ma prevale, comunque, il sollievo per lo scampato pericolo e la speranza che si possa tornare a costruire un nuovo ciclo espansivo.

La situazione del credito al nostro Settore ha smesso di peggiorare. *Stress test* ed *asset quality review* terranno alta la prudenza del sistema bancario nei confronti dell'Immobiliare, ma l'affidamento dei clienti *retail* e dei clienti più solidi sta riprendendo regolarità.

La domanda di abitazioni riprenderà man mano che la paura di perdere reddito in futuro sarà curata da una dinamica economica più vivace e non appena il sistema ritorni ad erogare mutui, magari utilizzando modelli di valutazione più coerenti con la volatilità del mercato del lavoro "post bellico".

La domanda di uffici, negozi e logistica si sta risvegliando, ma con dinamiche modeste e con richieste alle quali non sempre l'offerta si è preparata per tempo.

Siamo sicuri che la nostra industria sia pronta per la nuova domanda immobiliare che si va formando dopo 6 anni di crisi che equivalgono, in tutto e per tutto a una vera e propria rivoluzione? Forse non si è fatto abbastanza: le aziende del Settore hanno cercato di sopravvivere, a volte non ci sono riuscite. Ma non si sono viste dinamiche di ridisegno del Comparto, di consolidamento dell'offerta, di innovazione dell'offerta. Se anche la nuova domanda di immobiliare acquistasse vigore, non è assolutamente scontato che il nostro Settore sia in grado di soddisfarla al meglio, espandendone i bisogni.

Se questo è allora l'anno della ripartenza, dobbiamo lavorare nelle nostre aziende e tra le nostre aziende per essere più innovativi ed efficienti, per disegnare un tipo di immobiliare ben più moderno di quello che ci siamo lasciati alle spalle negli anni 2000.

Come accaduto per molti altri settori dell'economia, dobbiamo "alleggerire" il nostro prodotto, renderlo facile, veloce, *low cost*.

Dobbiamo combattere con tenacia contro le incrostazioni, non solo fiscali, che rendono la produzione, l'acquisto, la vendita e la gestione dei beni immobili attività faticose, farraginose, opache, vecchie.

Dobbiamo smaterializzare molta parte di ciò che ruota attorno al mattone. Prima che tutti gli immobili facciano la fine delle filiali bancarie: troppe, troppo costose, troppo grandi, per gran parte inutili...

In questo imperativo di rinnovamento e ammodernamento si inserisce anche il bisogno di "renovatio urbis" affrontato nel presente Rapporto; è infatti ormai condiviso che il "rinnovo dell'Infrastruttura Immobiliare" sarà il protagonista sempre più rilevante dell'attività immobiliare/edilizia. Questo ci rafforza nelle nostre convinzioni che da quasi due anni stiamo illustrando, a più riprese, nelle sedi istituzionali: l'ammodernamento dello *stock* esistente, diffuso, ecosostenibile e, laddove possibile, senza ulteriore consumo del suolo deve essere la via italiana per la ripresa dell'attività edilizia.

Le riforme chieste da Assoimmobiliare – seppur moderate ed a saldi invariati – non hanno ancora trovato adeguato spazio tra le mille priorità del nostro confuso Paese, non comprendendo appieno che, semplicemente adeguandosi agli *standard* dei nostri vicini europei, potremmo attrarre in Italia i capitali di lungo termine che ci servono per riqualificare e gestire in modo efficace la nostra Infrastruttura Immobiliare.

Approfitto di questa sede per ricordare le principali tematiche sulle quali l'Associazione dell'Industria Immobiliare – con i suoi organi e comitati – sta concentrando gli sforzi per rendere l'ammodernamento e l'Infrastruttura Immobiliare possibile e sorgente di nuovo valore per la nostra Economia:

- Riforma dei veicoli di investimento immobiliare italiani (SIIQ e Fondi) per renderli più facilmente accessibili agli imprenditori e più facilmente comprensibili agli investitori stranieri.
- Correzione degli ultimi provvedimenti approvati dal Parlamento in materia di locazioni passive per ricondurre la libertà di recesso delle Pubbliche Amministrazioni nell'alveo dei casi di eccessiva onerosità.
- Supporto all'azione di Governo in materia di *spendig review* per consentire un uso più razionale e meno costoso degli immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni.
- Trattamento fiscale degli oneri finanziari per tenere conto delle specificità del nostro Settore caratterizzato da un intenso utilizzo della leva finanziaria.
- Supporto all'Agenzia del Demanio, alle Pubbliche Amministrazioni locali e agli altri Soggetti competenti per l'attivazione del Federalismo Demaniale e per la dismissione del Patrimonio Pubblico disponibile.
- Raccolta del consenso sulla proposta di una nuova legge Urbanistica Nazionale.
- Recepimento delle nuove tendenze in materia di Infrastruttura Immobiliare dedi-

cata allo Sport (destinazione sport, legge sugli stadi etc).

- In generale e in via ordinaria armonizzazione fiscale e normativa dei provvedimenti via via adottati dallo Stato Italiano in materia immobiliare con obiettivi prioritari di semplificazione e di uniformità con gli altri Stati europei.

Gran parte dei provvedimenti che dovrebbero dare risposta alle nostre istanze sono contenuti nel pacchetto Destinazione Italia e in altre Misure secondo gli *iter* governativi e parlamentari. Non ci resta che sperare...

8.

Piani città un anno dopo. Ricostituire le condizioni per la rigenerazione urbana

Dionisio Vianello (AUDIS)

A) PIANI CITTÀ, UN ANNO DOPO

È passato poco più di un anno da quando il Ministro Barca (governo Monti) lanciò il programma dei “Piani città”. Grande entusiasmo dei comuni: dopo 20 anni sembravano tornati i tempi d’oro del 1994, il Decreto Fontana ed i Programmi di riqualificazione urbana (PRU) che diedero l’avvio ad una nuova stagione dell’urbanistica italiana, quella della rigenerazione urbana. Certo i fondi a disposizione erano esigui (circa 318 mln di euro) ma tutto sommato non tanto lontani dagli 800 mld di lire stanziati per i PRU. Tantissime le domande (457), pochissime quelle accolte, solo 28 (il 6% sul totale) con un contributo medio di circa 11,5 mln. Una classificazione improntata a rigidi criteri di distribuzione territoriale, quasi tutti i capoluoghi regionali ed una seconda città per le grandi regioni, ma anche alcuni piccoli centri con progetti particolarmente interessanti (almeno si presume). Lasciati fuori alcuni capoluoghi regionali (Perugia, Palermo) ma anche comuni di solida tradizione urbanistica, come Bergamo, Brescia, Padova, Modena, Parma, Pescara, Salerno.

Le tipologie progettuali

Due fattori hanno condizionato le amministrazioni nella scelta dei progetti, i tempi brevissimi concessi dal bando e la clausola dell’immediata cantierabilità. I comuni sono stati costretti a tirar fuori dai cassetti i progetti già pronti, senza preoccuparsi più di tanto della coerenza con una visione strategica della città. Tutti, tranne alcuni: guarda caso proprio quelli che già dalla stagione dei PRU avevano sviluppato programmi coerenti di rinnovo e riqualificazione dell’intera città: *in primis* Torino e Bologna.

Ecco un quadro riassuntivo delle tipologie progettuali (si vedano in proposito le classifiche stilate da Edilizia & Territorio con la collaborazione di AUDIS):

- programmi di rigenerazione urbana (in forma di *masterplan*) riguardanti intere parti di città, basati essenzialmente sul recupero di aree dismesse: Torino, Bologna, Rimini, Firenze, Ancona, Roma, Cagliari;
- assemblaggio di progetti riguardanti ambiti diversi non connessi tra loro: Venezia, Verona, Napoli, Bari;
- progetti riguardanti singole grandi aree: Milano-Bovisa;
- riuso di singoli immobili dismessi: Pavia (Monastero S. Chiara), Trieste (Casarme Duca delle Puglie e Beleno), Firenze (Manifattura tabacchi);
- singoli progetti edilizi significativi: l'Aquila nuovo teatro di Renzo Piano;

Passando ai contenuti si rileva:

- la centralità di alcune problematiche: stop al consumo di suolo, risanamento ambientale (Genova ricopertura Bisagno, Taranto quartiere Tamburi), risparmio energetico (Torino, Bologna), qualità dello spazio pubblico (Venezia, Ancona);
- la rigenerazione di vecchi quartieri ERP è presente in molti piani (Torino-Falcherà, Venezia-Marghera, Bari, ecc.) e diventa centrale in alcuni progetti (Potenza, Matera-La Martella, Catania Quartiere Librino, ecc.);
- ancora poco presenti i temi dell'architettura e del paesaggio urbano.

Lavorare in tempo di crisi

Se qualcuno pensava di tornare agli anni ruggenti dei PRU le illusioni sono cadute subito: purtroppo la realtà odierna è completamente diversa. Dal 2007 siamo immersi nella crisi, ed il famoso tunnel invece di finire sembra allungarsi sempre di più. Una crisi partita dal versante economico e finanziario, che ben presto ha colpito in maniera durissima il settore dell'edilizia e dell'immobiliare.

Sparito il risparmio privato, caduta rovinosamente la domanda delle famiglie e delle imprese. Le banche, alle prese con problemi di liquidità, tagliano drasticamente i finanziamenti. Viene così a mancare l'apporto dei privati, promotori ed imprese di costruzione, che bloccano gli interventi in corso e tengono nel cassetto quelli futuri in attesa di tempi migliori. Va ancora peggio per gli investitori. Le SGR che operano nel *real estate* si guardano bene dall'investire in progetti di sviluppo. Meglio non rischiare ed andare sul sicuro acquistando immobili finiti e già locati mettendoli a reddito; possibilmente a Roma e Milano, le altre città stanno a guardare.

Sul versante pubblico i comuni sono in gravissima crisi, si arrabbattono alla ricerca disperata di fondi per finanziare non tanto le spese straordinarie quanto quelle ordinarie; pochissime o inesistenti le risorse da dedicare a progetti di sviluppo.

Il quadro è deprimente, ed il futuro non promette niente di buono. Non c'è lavoro e così si organizzano convegni, quando passerà la crisi e cosa succederà dopo. Le opinioni sono molte e diverse, ma su una cosa tutti sono d'accordo: dopo la crisi niente sarà come prima. È il momento giusto per riflettere sul passato, sul modello di sviluppo degli ultimi 50 anni, per capire gli errori fatti ed individuare nuovi percorsi

e traiettorie. Scordiamoci le grandi quantità, i numeri saranno piccoli e gli *asset* pochi e selezionati. Dal famoso tunnel usciremo solo a piccoli passi, perché non ci sono (né ci saranno) le risorse ma anche perché scontiamo gli errori del passato. Le parole d'ordine del nuovo corso si muovono su linee alternative rispetto ai vecchi modelli: ridurre il consumo di suolo, favorire la rigenerazione urbana, la difesa dell'ambiente, il restauro del paesaggio.

La rimodulazione dei piani

Le pratiche dei Piani Città procedono con lentezza scontrandosi con gli intoppi della burocrazia ministeriale. Pochissime le convenzioni firmate, i fondi stanziati ancora non ci sono, diverranno realtà solo nel prossimo anno. Almeno una buona notizia. Il CIPU (Comitato Interministeriale per le Politiche Urbane) sta facendo l'istruttoria dei primi progetti esclusi per nuovo finanziamenti. L'ANCI ha selezionato 276 progetti per complessivi € 2,68 mld.

Nel frattempo i comuni, preso atto che i contributi concessi sono solo una piccola quota di quelli richiesti si vedono costretti a rimodulare i piani rivedendoli in diminuzione, tagliando i progetti troppo ambiziosi e riducendone altri. Di conseguenza anche gli interventi dei privati collegati a quelli pubblici vengono ridotti o abbandonati in attesa di tempi migliori.

Comunque tutti – governo centrale, regioni e comuni – si muovono alla ricerca disperata di fondi per avviare e sostenere i programmi. Anzitutto i fondi europei: dovrebbero essere disponibili dai 300/500 mln nei fondi non utilizzati del QCS 2007/2013, ma solo per alcune regioni del Sud. Altre risorse dovrebbero venire da capitoli di bilancio specifici, per le bonifiche dal Ministero dell'Ambiente, per le infrastrutture dal MIT, Smart City dal MIUR.

In prospettiva le cose dovrebbero migliorare. Il Quadro Comunitario di Sostegno QCS 2014/2020, tuttora in discussione a Bruxelles, dovrebbe prevedere per l'Italia un budget di circa € 5 mld da destinare a progetti per le città.

La città motore dello sviluppo

In questo quadro a tinte fosche un principio rimane fermo. Per l'Europa la città riveste un ruolo fondamentale: nel QCS 2014/2020 lo *slogan* “la città come motore dello sviluppo” è al primo posto nelle politiche comunitarie.

Nella sessione inaugurale del SAIE dal titolo “Better building & smart cities” dello scorso ottobre il Ministro Trigilia ha annunciato che il governo sta lavorando ad un provvedimento di “politica della città”, riservato in primo luogo alle aree metropolitane, che sembrano finalmente sul piede di partenza.

Non ci sono alternative, questa è la linea. È quindi sulle città che bisogna puntare per una uscita dalla crisi; anche perché il settore edilizio è tra tutti quello che presenta una maggiore velocità di creare posti di lavoro. E l'iniziativa dei Piani città, opportunamente modificata, può essere utile a questo scopo.

B) RICOSTITUIRE LE CONDIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Per uscire dal famigerato tunnel occorre una grande alleanza tra pubblico e privato, le amministrazioni e tutta la filiera degli operatori, al fine di ricostituire le condizioni che rendano possibile la rigenerazione, oggi fortemente deteriorate. Nel seguito proviamo ad esporre alcune idee e proposte che riteniamo utili allo scopo.

Semplificare il sistema di pianificazione

Uno degli ostacoli più gravi alla ripresa sta nella complessità e nelle lungaggini della pianificazione urbanistica, denunciate da sempre da tutti gli operatori ma finora con scarsissimi risultati.

L'urbanistica è da tempo di competenza regionale. L'attivismo sfrenato delle regioni ha prodotto una situazione di caos normativo che scoraggia gli investitori ed i promotori. Negli ultimi anni nel nostro paese si sono affermate due linee molto diverse. Il modello tosco-emiliano, adottato dalla maggioranza delle regioni, che pone il piano al centro del sistema e prevede lo sdoppiamento del vecchio PRG nei due livelli, quello strutturale (le grandi scelte) e quello operativo (il controllo degli interventi). Alternativa a questa, la linea lombarda, fondata sul progetto e sulla *governance*, che demanda le grandi scelte ad un semplice documento programmatico ed opera poi attraverso progetti specifici e piani attuativi di area e/o settore.

Non si esce dalla crisi se non si eliminano questi blocchi realizzando le riforme di struttura che il paese attende da troppo tempo. Gli Ingegneri italiani, raccolti nel Centro Nazionale Studi Urbanistici (CeNSU) del Consiglio Nazionale Ingegneri (CNI), da anni ragionano su questi temi elaborando una serie di proposte:

- sopra il comune deve esserci un solo livello, quello regionale; va quindi eliminato quello provinciale sviluppando piani a geometria variabile;
- non può esserci un modello unico di piano valido per tutti comuni, dalle metropoli al piccolo paesino di montagna: occorrono schemi di pianificazione diversi per le aree metropolitane, per le città medio-grandi e per i piccoli centri;
- a livello comunale il doppio sistema è troppo complesso, meglio pensare a sistemi più semplici: un documento programmatico per le scelte a lungo termine, un elaborato (tipo Statuto del territorio od altro) che indichi con precisione quello che non si può fare, un regolamento per la città costruita, niente piani ma un sistema di *governance* per gli interventi di trasformazione;
- a livello attuativo il rapporto pubblico-privato da realizzarsi attraverso gli accordi di programma va disciplinato da regole semplici, definendo a livello regionale parametri urbanistici *standard* ed indicando i limiti entro i quali i comuni possono negoziare gli extra-oneri;
- va dato sempre più spazio alla certificazione da parte di professionisti ed organismi qualificati riducendo in tal modo il potere e l'inerzia della burocrazia.

Dall'immobiliare al real estate

In Italia la filiera dell'immobiliare – investitori, promotori, agenzie di vendita, gestori, ecc. – è eccessivamente frammentata e spesso di qualità scadente per i servizi resi. L'attenzione è concentrata sui piccoli interessi di bottega trascurando il quadro complessivo. Sembra però che la crisi stia stimolando le energie migliori per uscire dal letargo: da tempo seguiamo con interesse i suggerimenti e gli stimoli sviluppati da Guglielmo Pelliccioli nel “Quotidiano immobiliare”.

Una profonda riorganizzazione del settore portandolo a livello europeo è condizione essenziale per uscire dalla crisi. In Italia il passaggio dall'immobiliare al *real estate* non è solo una questione di termini ma di sostanza.

Rigenerazione *versus* espansione

Una prima spinta ai progetti di rigenerazione può venire da una semplificazione delle procedure di approvazione dei progetti. Raccogliendo e catalogando i dati che provengono dalle molte “buone pratiche” già realizzate nel nostro paese le regioni potrebbero emanare apposite normative o atti di indirizzo che definiscano i limiti accettabili dei principali parametri urbanistici (volumetrie, destinazioni d'uso, *standard*, ecc.) nonché di valutazione degli extra-oneri, immediatamente applicabili in sede di formazione ed istruttoria, eliminando in tal modo la lunga e defatigante fase di contrattazione preliminare tra amministrazioni ed operatori sui “numeri” che stanno alla base dell'accordo di programma.

Rimane comunque il fatto che i progetti di rigenerazione – aree ed immobili dimessi, compreso il patrimonio dello Stato – scontano comunque costi superiori ai più tradizionali interventi *ex novo* di espansione urbana: pesano gli oneri per bonifiche, demolizioni, e costi di ristrutturazione spesso più elevati del nuovo. A favore c'è la posizione, normalmente più centrale e quindi più appetibile.

Le recenti proposte di legge sul contenimento del consumo di suolo tendono a favorire gli interventi di rigenerazione. Le misure ipotizzate agiscono però solo in negativo: verrebbero infatti penalizzate le espansioni aumentando gli oneri di urbanizzazione (raddoppiati o triplicati, tutto da vedere). Non è stabilito (e viene quindi demandato agli enti locali) se il maggiore gettito debba essere riversato sulle rigenerazioni abbattendone almeno in parte gli oneri che le penalizzano. Visto come vanno le cose, e date le gravi ristrettezze finanziarie dei comuni, è lecito dubitarne.

La questione degli extra oneri: bonifiche, infrastrutture e trasporti pubblici

Nelle città che hanno presentato programmi di grande respiro – come Torino, Bologna, Bari, ecc. – si ravvisa l'urgenza di potenziare la rete infrastrutturale ed il sistema dei trasporti pubblici per sostenere il carico di traffico indotto dai nuovi progetti. Questo era stato a suo tempo l'obiettivo dei PRUSST, quando si era cercato di scaricare almeno in parte sui privati l'onere della realizzazione delle nuove infrastrutture

Esperimento fallito perché scardinava i bilanci delle operazioni, anche in un momento in cui il mercato tirava. E tanto più improponibile in periodi di vacche magre come l'attuale.

Un primo punto critico è quello delle bonifiche, il cui onere è determinante soprattutto nel caso delle aree industriali dismesse. La linea da sempre adottata nel nostro paese si ispira al principio di "chi inquina paga". Principio sacrosanto ma di difficile applicazione. Purtroppo molto spesso chi ha inquinato non c'è più, è sparito da tempo; si dà luogo al fenomeno che i francesi hanno chiamato "les sites orphelins", i siti orfanelli, aree che rimangono bloccate perché non si riesce più a trovare il colpevole ed i costi per la bonifica sono talmente alti da mettere fuori mercato la riqualificazione.

Due le linee sulle quali lavorare per soluzioni possibili. La prima riguarda la normativa, come sempre in Italia farraginoso e complessa, con sovrapposizione di competenze e lungaggini infinite. La richiesta di semplificazione proviene da tutti gli operatori; ma purtroppo le modifiche frequentemente introdotte da governo e regioni anziché semplificare sembrano complicare ancora di più il quadro normativo.

Il dibattito sugli oneri aggiuntivi (o extra-oneri) che il privato dovrebbe corrispondere al pubblico non ammette soluzioni facili, tanto più se viziate da presupposti di sapore ideologico; come ad esempio l'incameramento del plusvalore generato dai cambi d'uso previsti da diversi piani urbanistici, *in primis* quello di Roma. Non è il concetto che è sbagliato, è la traduzione tecnica. Riteniamo molto più agevole operare sullo strumento collaudato degli oneri di urbanizzazione adeguandoli alla riduzione del *deficit* infrastrutturale (vedi quanto detto in precedenza). In questo momento storico ed al fine di agevolare la rigenerazione una misura accettabile potrebbe essere come massimo il raddoppio.

Non ci sono soluzioni valide per tutte le situazioni. Questo vuol dire che alcune aree per le quali i costi di bonifica sarebbero troppo elevati vanno tenute ferme, limitandosi a mettere in sicurezza solo le fonti di inquinamento più pericolose (così si è fatto nella Ruhr) rinviando la riconversione a tempi futuri quando si saranno trovate nuove tecnologie meno costose. La stessa cosa vale per le infrastrutture soprattutto nelle grandi città: i progetti di rigenerazione vanno selezionati in relazione alle previsioni di fattibilità delle opere che li supportano.

In diversi casi, anche molto significativi, per pareggiare – o almeno ridurre il *gap* con i costi del nuovo – sarebbe necessario un aiuto pubblico, anche di mole ed impegno non eccessivo. Così hanno fatto o stanno facendo, sia pure entro i ristretti limiti di bilancio, diverse regioni più avvedute. Segnaliamo qualche caso sintomatico. Napoli orientale, dove i progetti privati del Consorzio Naplest non riusciranno a decollare fino a quando non ci sarà certezza sul disinquinamento delle aree Ku-eight ed ex AGIP (ex depositi petroliferi) per le quali i costi di bonifica sono altissimi. Ancora Taranto, ILVA e Quartiere Tamburi: caso eclatante di conflitto tra sviluppo industriale e sicurezza ambientale.

Il requisito della qualità

Requisito fondamentale per il buon esito di un progetto è certamente la qualità, AUDIS (Associazione aree urbane dismesse) che dal 1995 lavora sul tema della riqualificazione urbana, sfruttando le esperienze maturate in ormai quasi vent'anni di ricerca sul campo, ha messo a punto fin dal 2010 la "Carta della rigenerazione urbana" che espone i principi, successivamente applicata su casi concreti. Il primo per la Regione Emilia valutando *ex post* gli esiti di alcuni importanti PRU; più recentemente mettendo a punto per il Comune di Roma un "Protocollo della qualità dei progetti per Roma Capitale". In esso:

- si individuano i nove capitoli progettuali ai quali applicare criteri di qualità (urbanistica, architettonica, spazio pubblico, sociale, economica, ambientale, energetica, culturale, paesaggistica);
- per ognuno di essi si predispongono norme, criteri, parametri;
- l'utilizzo del "Protocollo qualità" da parte dei privati nella formazione dei progetti e da parte del comune in sede di istruttoria deve garantire un percorso accelerato per l'approvazione del progetto.

Il Protocollo AUDIS, messo a punto sulla base di diverse esperienze straniere analoghe, è in corso di applicazione da parte di diversi comuni. Si veda anche il recente accordo tra la Regione Toscana ed ITACA. La linea che auspichiamo è che nelle nuove *tranches* dei Piani Città venga presa in considerazione anche la qualità dei progetti secondo il Protocollo AUDIS o simili.

I fattori trainanti

L'esperienza insegna che un requisito fondamentale per concludere l'accordo pubblico-privato realizzare in tempi brevi è la presenza di "fattori trainanti". Degli *asset* di forte richiamo in grado da sollecitare il mercato e fungere da *start-up* per gli interventi dei privati.

Un *mix* molto potente è l'abbinamento tra cultura e tempo libero. Significativo il caso della riqualificazione delle manifatture tabacchi sviluppata negli ultimi anni da Fintecna Immobiliare. Dove il fattore trainante è stato individuato da subito, come ad esempio nella Manifattura di Milano con il Centro Sperimentale per la Televisione, il progetto ha avuto un iter molto veloce; al contrario per la Manifattura di Napoli, dove l'incertezza di governo e comune sulle polarità da realizzare (Cittadella della Polizia di Stato, sì o no) ha allungato a dismisura i tempi di approvazione.

Riattivare la domanda: il *social housing*

Al giorno d'oggi l'unica domanda consistente, anzi ogni giorno crescente – negli ultimi due anni il 25% in più ogni anno – è quella per case a basso costo. Non è questa la sede per entrare nella lunga e tormentata vicenda dell'intervento pubblico

nella questione della casa; tra i tanti errori basti segnalare la sciagurata politica di dismissione del patrimonio abitativo che con le vendite frazionate ha creato ostacoli insuperabili alla ricostruzione /ristrutturazione dei vecchi quartieri ERP.

L'attività dei soggetti istituzionali – ex IACP ora ATER; e cooperative di abitazione – è del tutto insufficiente a dare una risposta a queste esigenze; ragion per cui diventa necessario cointeressare i privati attraverso il *Social Housing*. In ogni intervento di trasformazione urbana dovrebbe essere prevista una quota di edilizia a basso costo. Purtroppo questo obiettivo si scontra con gli alti costi delle nuove costruzioni, che difficilmente permette un ritorno adeguato agli investimenti dei privati.

La crisi del mercato edilizio ha prodotto una forte quota di invenduto, edifici già finiti che non trovano acquirenti; iniziative immobiliari che molto spesso hanno messo in crisi i costruttori alle prese con pesanti mutui bancari che non riescono più a restituire. Così il mercato – in quasi tutte le città italiane – pullula di offerte a prezzi stracciati. Tanto che gli operatori – fondi immobiliari ma anche diverse regioni (Veneto, ecc.) – preferiscono ricorrere all'invenduto piuttosto che imbarcarsi in costose e complesse operazioni di rottamazione dei vecchi quartieri ma anche in nuove costruzioni.

La Cassa Depositi e Prestiti (CDP) ha a disposizione un consistente *budget* da destinare ad interventi di SH, ma la sua azione è stata finora penalizzata da troppi vincoli burocratici. Oltre alla necessaria semplificazione normativa sarebbe utile che la CDP finanziasse unicamente (o almeno in forte prevalenza) interventi di SH compresi in zone di rigenerazione urbana.

La perequazione

Molti comuni prevedono di usare la perequazione per l'attuazione dei Piani Città, in particolare per l'acquisizione di aree da destinare a servizi pubblici, ma anche per altri scopi. Sintomatico il caso di Milano-Bovisa, dove si prevede di finanziare gli elevati costi di bonifica degli ex gasometri con la cessione sul mercato di una consistente quantità di diritti edificatori pubblici. Intento che suscita però legittime perplessità in ordine alla effettiva fattibilità delle complesse operazioni previste.

Alcune considerazioni su queste tecniche, da alcuni considerate in modo troppo ottimistico il rimedio di ogni inconveniente della pianificazione. Riteniamo sbagliato mitizzare la perequazione come uno strumento taumaturgico che risolve i problemi urbanistici non affrontabili con le tecniche tradizionali. Soprattutto quando si tratta di trasferimenti di cubatura tra aree non contigue l'operazione diventa altamente complessa per tutti i risvolti di natura economico-finanziaria-patrimoniale e giuridico-amministrativo che coinvolge. Per cui molti sono gli interventi perequativi previsti dai piani, pochi quelli conclusi con l'accordo pubblico-privato, e pochissimi quelli concretamente avviati, soprattutto perché non si riesce a trovare l'accordo tra i privati. Una lunga esperienza in materia ci dice che le probabilità di riuscita sono essenzialmente legate a due condizioni: o le aree di generazione e quelle di atterraggio dei diritti edificatori appartengono alla stessa proprietà (caso in realtà poco frequen-

te) oppure il Comune ha a disposizione una o più aree dove far atterrare i diritti che gli altri privati non vogliono acquistare. Altrimenti i proprietari delle aree di atterraggio controllano il mercato e sono in grado di dettare le condizioni (spesso capestro) a quelli che hanno metri cubi da collocare. Nè valgono più di tanto i giochetti con gli indici, abbassando artificialmente quelli delle aree di atterraggio in modo da invogliare i proprietari ad acquistare quelli trasferiti; tanto più in periodi di crisi edilizia quando il metro cubo ha perso buona parte del suo *appeal* e conta invece di più la qualità dei progetti.

Il consiglio da dare agli operatori è quello di fare un uso moderato della perequazione limitandola ai casi di compensazione (misura ormai alternativa all'esproprio) e premiazione-incentivazione. Non riteniamo invece accettabile la volatilità assoluta dei diritti edificatori – tesi propugnata da alcuni addetti ai lavori, quasi tutti in verità di estrazione giuridico-economica – che può andar bene in città e territori come quelli degli Stati Uniti (dove questa procedura si è sviluppata) nei quali è abbastanza indifferente il riferimento al territorio per la grande quantità di aree disponibili e l'assenza di vincoli. Le città europee sono segnate dal crisma della “differenza”; per cui spaventano questi diritti regolati da una fantomatica borsa, che svolazzano per aria come uccelli da rapina in cerca di aree sulle quali atterrare.

La gestione degli immobili e dei servizi

In periodi di crisi è praticamente impossibile pareggiare i costi della rigenerazione con quelli di un intervento di espansione. Una manovra che ritengo utile – anzi necessaria, almeno per i progetti più impegnativi – è quella di prevedere nei piani finanziari anche la manutenzione e gestione dei complessi edilizi una volta realizzati, degli impianti tecnologici e delle opere a rete, dei servizi pubblici. Solo in questa maniera si riesce a far quadrare i *business plan*, eccessivamente appesantiti dagli extra oneri e dall'aleatorietà dei tempi di collocazione degli immobili.

In Italia questa pratica è ancora poco diffusa mentre all'estero viene applicata da tempo. Ritorna il discorso già fatto per il *real estate*: si tratta di sviluppare nuove professionalità mutuando le esperienze già da tempo realizzate negli altri paesi europei.

9.

Renovatio Urbis: Città e Commercio, storie parallele

Pietro Malaspina (CNCC)

Da sempre, fin dalle origini delle città, il commercio ne ha fatto parte integrante.

Molte delle nostre città hanno alle loro origini un “mercato”, qualcosa che è nato come luogo occasionale di scambio di merci, diventando poi un centro permanente di attività economiche e di relazioni umane, quasi il nucleo fondante di quella aggregazione sociale, economica e amministrativa che definiamo città.

Non sorprende, quindi, che la creazione di strutture progettate e realizzate appositamente per accogliere le attività commerciali e tutte quelle forme di interscambio sociale che le accompagnano, sia stata una attività che ha accompagnato lo sviluppo urbano in tutte le sue fasi, comprese quelle più recenti.

Una sostanziale identità di intenti collega i mercati coperti romani ai bazar medio-orientali, alle logge dei mercanti del medio evo, alle gallerie commerciali dell’ottocento, fino ai centri commerciali dei nostri giorni.

Sarebbe fuorviante – o semplicemente errato – sostenere che il concetto di “centro commerciale”, o più generalmente di “purpose-built retail”, sia estraneo alla nostra cultura.

Non lo è affatto, anzi, come osservato prima, è una componente fondamentale dell’ambiente urbano: per più di venti secoli (il *Macellum Magnum* romano è del 197 a.C.) il commercio ha avuto sede quasi esclusivamente all’interno delle città.

È solo nel secolo scorso, a partire dagli anni ’30, che l’enorme sviluppo della mobilità individuale privata ha portato all’esplosione territoriale delle aree metropolitane e ad una progressiva dispersione della popolazione e dei luoghi di lavoro – in particolare quelli legati alla produzione industriale – su vaste zone urbanizzate a bassa densità, da cui è derivato il fenomeno del cosiddetto “*urban sprawl*”.

La creazione di aggregazioni commerciali esterne al nucleo centrale delle città, iniziata appunto negli anni trenta e continuata – con intensità variabile – sino alla fine del secolo scorso è stata semplicemente la naturale risposta del commercio a questa

mutazione genetica, da “città compatta” a “città diffusa”. In estrema sintesi si può dire che il commercio ha seguito la città.

Questo stato di cose è ancora pienamente vero per tutti i Paesi in via di sviluppo e per le nuove economie emergenti (o già largamente emerse) dei paesi BRICS (Brasile, Russia, India, Cina e Sud Africa).

Per contro, nelle economie più evolute, in particolare negli USA e nell'Europa Occidentale, si sta verificando, sin dai primi anni duemila, una inversione di tendenza inizialmente lenta, ma sempre più accelerata, di “urban densification”: si è aperto un nuovo ciclo, con il ritorno della residenza e delle sedi di lavoro verso i nuclei urbani centrali, le cosiddette “*inner cities*”.

In larga misura questo è l'effetto di “onda lunga” di diversi fattori: il passaggio da una economia industriale ad una economia sempre più fondata sui servizi, la rivoluzione tecnologica che ha ridotto drasticamente gli spazi di lavoro e la sempre minore efficienza – in termini di costi e tempi – della mobilità individuale.

Ma vi sono anche motivazioni legate alla concezione di vita delle nuove generazioni.

Proprio negli Stati Uniti, dove l'*urban sprawl* si è manifestato con maggiore intensità, il riflusso dalle *enclaves* residenziali suburbane verso le città è ormai un processo in atto.

Un urbanista americano, Alan Ehrenhalt, nel suo libro “*The Great Inversion and the Future of the American City*”, pubblicato nel 2012, afferma che è in atto una “ri-appropriazione dell'ambiente pubblico urbano” e che le città, dopo aver perso per decenni posti di lavoro e residenti della classe media, stanno diventando i nuovi centri per uno stile di vita post-industriale di elevato livello (“*Cities organized around manufacturing may have gone through difficult decades, but while they lost middle-class industrial jobs, they are now becoming centers of postindustrial upscale living.*”).

Questa convinzione non è limitata all'ambiente accademico. Brad Donnell, *Senior Director* della Metropolitan Capital Advisors rilevava, già nel dicembre 2011 che da una analisi delle aspirazioni della “Generation Y” (i nati dal 1980 a fine secolo) emergeva chiaramente lo scarsissimo interesse per il “sogno americano” della residenza suburbana.

Per citare una “Gen Y-er” intervistata sulle sue aspirazioni “...per me e i miei pari, il Sogno Americano è la libertà di movimento, la vitalità di una zona urbana, la costruzione di una grande e dinamica rete di rapporti sociali” (“... *for me and my peers, the “American Dream” is freedom of mobility, the excitement of an urban area, and building large and dynamic social networks*”).

Non è quindi affatto sorprendente che negli ultimi anni si assista, in tutto il mondo occidentale, allo sviluppo di nuovi aggregati commerciali collocati all'interno delle città e dimensionati su scala urbana, destinati ad integrare la rete commerciale esistente, che deve ora assumere il ruolo di polarità commerciale primaria non per la sola “inner city”, ma per l'intera area metropolitana.

Una “renovatio urbis” che non sia semplice “preservatio” e che non si risolva nella mera illusione di poter cristallizzare un presunto stato ideale, non può infatti prescindere da un contestuale rinnovamento e rafforzamento della rete commerciale urbana, con l’inserimento di nuovi poli commerciali nel tessuto esistente.

Questo può avvenire recuperando a tale uso – anche parzialmente, con progetti “mixed use” – non solo intere aree o edifici industriali dismessi, ma anche complessi tuttora (sotto)utilizzati e palesemente non più adatti alle funzioni cui sono dedicati (si pensi a molte caserme, a quasi tutte le carceri e a molte sedi di uffici pubblici).

Naturalmente, in una città che riscopra il suo ruolo fondamentale di perno di un organismo sociale che travalica i suoi confini, anche le strutture del commercio devono darsi (o forse semplicemente ritrovare) la loro funzione di piattaforma esperienziale, di ambienti concepiti, realizzati e gestiti per creare le migliori condizioni per una interazione di reciproca soddisfazione tra gli interessi e i desideri dei loro frequentatori e le attività che vi si svolgono.

A nessun tipo di attività immobiliare quanto a quella commerciale si applica l’assioma “*good development is placemaking*”: uno sviluppo ben fatto consiste nella creazione di un luogo.

Sembra opportuno osservare, a questo proposito, che gli operatori immobiliari attivi nel nostro Paese in questo settore, hanno ampiamente dimostrato di avere le capacità imprenditoriali necessarie per raggiungere questo obiettivo.

In Italia siamo stati capaci di realizzare nuovi “luoghi urbani del commercio” di alta qualità, fortemente integrati con una pluralità di altre funzioni e con l’ambiente in cui sono inseriti, che hanno progressivamente assunto il ruolo di veri e propri poli di frequentazione e di interazione sociale per le comunità di riferimento.

Non è casuale che proprio negli anni della crisi, dal 2009 ad oggi, il numero delle presenze nei centri commerciali sia aumentato, pur in presenza di una contrazione dei consumi – e di conseguenza delle vendite – a testimonianza che la loro frequentazione non risponde più ad una semplice finalità di “approvvigionamento” (*procurement*) ma è diventata una componente abituale della nostra interazione sociale.

Questa evoluzione trova una conferma anche nel linguaggio corrente: si dice abitualmente “andiamo a comprare da ...” riferendoci a un negozio, e “andiamo a fare un giro al ...”, riferendoci indifferentemente a una via commerciale o ad un centro commerciale.

Il “*purpose built retail*” sembra aver già raggiunto una propria “urbanità”.

Un’altra considerazione non secondaria riguarda la capacità dell’immobiliare commerciale di attrarre l’interesse degli investitori e quindi di essere un naturale volano per lo sviluppo delle operazioni di rinnovamento urbano.

La (relativa) ripresa negli investimenti immobiliari che si è registrata nello scorso anno è riferibile in larga misura all’ingresso nel mercato italiano di nuovi investitori internazionali, il cui interesse si è concentrato principalmente sull’immobiliare commerciale.

Le sole transazioni principali del 2013, quelle concluse da Blackstone (il *factory outlet* Franciacorta a Brescia e i centri commerciali Valecenter a Venezia ed Airone a Padova), da GWM (il *retail park* Da Vinci a Roma) da Orion (Parco Commerciale Meraville a Bologna) e la *joint venture* GCI/Morgan Stanley (portafoglio di centri commerciali ad ancora Auchan) superano in aggregato il miliardo di Euro.

Vi è una critica diffusa alla natura “opportunistica” di queste operazioni, che – a mio giudizio – non è affatto condivisibile.

Se è vero che questi investitori si sono presentati sul mercato solo dopo che si è verificata una forte compressione dei prezzi, è altrettanto vero che proprio la natura “opportunistica” di questi investimenti significa che chi li ha fatti si attende un rendimento significativo entro un orizzonte temporale breve, di tre/cinque anni: questo è un segnale molto positivo per le previsioni di ripresa del mercato italiano.

Inoltre, anche operatori internazionali attivi nello sviluppo di nuove strutture – e quindi ancora più motivati da una valutazione positiva del mercato italiano – hanno concretamente confermato il proprio interesse.

Solo per citare le operazioni più importanti che li coinvolgono: Interikea ha da poco aperto il suo primo centro italiano a Villesse ed ha un progetto in corso di costruzione a Brescia; è imminente l’apertura del nuovo centro di Corio a Venezia/Marghera e sempre Corio ha in corso un progetto altamente innovativo per la riconversione del Palazzo del Lavoro a Torino (inutilizzato e abbandonato da più di quarant’anni); Westfield ed il Gruppo Percassi stanno procedendo in *joint-venture* allo sviluppo del primo centro super-regionale italiano a Milano/Segrate, nell’area della ex-Dogana.

Va ricordato che lo sviluppo dell’immobiliare commerciale è sempre avvenuto in Italia senza il benché minimo ricorso a finanziamenti agevolati o ad altro tipo di supporto economico pubblico, anzi, è stato probabilmente il settore immobiliare che ha generato maggiori risorse per gli enti pubblici e le comunità locali, in termini di oneri, di opere e di ricadute economiche positive, anche in termini occupazionali.

Le sole misure che il settore chiede – da tempo – sono quelle che possono aiutare a superare la perdurante carenza di finanziamento bancario, in particolare per le operazioni di sviluppo.

Sarebbe utile, a questo proposito, rimuovere gli impedimenti normativi che non consentono alle Società di Assicurazione di operare come finanziatori diretti delle operazioni immobiliari, come invece avviene in tutte le altre Nazioni europee.

Un ulteriore fattore che dovrebbe essere preso in considerazione nel valutare l’opportunità di creare poli di aggregazione commerciale di nuova concezione all’interno del tessuto urbano delle nostre città, è quello della sostenibilità ambientale.

L’efficienza energetica, la minimizzazione dell’impatto ambientale e la razionalizzazione delle infrastrutture di servizio che si possono ottenere progettando e realizzando nuove strutture – anche attraverso la conversione di edifici esistenti – sono infatti enormemente superiori a quelle derivanti dallo sviluppo spontaneo del commercio diffuso.

Tutte le considerazioni fin qui svolte portano ad una conclusione univoca: la “renovatio urbis”, vera e propria rifondazione delle nostre città, richiede necessariamente il contributo del commercio e di chi ne concepisce, progetta e realizza i contenitori, cioè dell’immobiliare commerciale.

Richiede anche una stretta collaborazione – senza reciproche pregiudiziali e priva di preconcetti – tra il pubblico e il privato.

A questa collaborazione è pronta tutta l’industria italiana dei centri commerciali, correttamente intesi come l’insieme di tutte le diverse formule di aggregazione delle attività commerciali, per dare il proprio contributo a scrivere i prossimi capitoli di una storia che continua da più di due millenni.

10.

La città e il contenitore delle attività umane

Giovanni Bottini (COBATY Italia)

Secondo le ultime stime si prevede che entro il 2050 la popolazione urbana sarà la metà del totale mentre nel 1910 era il 10%.

Nel 2050 un miliardo e cinquecento milioni di persone vivranno in città con più di un milione di abitanti, 360 milioni di persone vivranno in megalopoli con oltre dieci milioni di abitanti.

Naturalmente il fenomeno dell'inurbanizzazione non è nuovo ma sta assumendo dimensioni eccezionali tali da rendere l'abitare fuori delle città quasi irrilevante.

I processi di espansione sono stati raramente gestiti e in pochi casi la gestione è stata realmente efficace. Se ne possono vedere facilmente gli effetti nelle città delle aree in via di sviluppo con zone di generazione spontanea della dimensione di 1,5 milioni di abitanti come a Caracas (nella foto).



Oltre all'aumento della popolazione si innesta nella dinamica del tessuto urbano la veloce modifica della realtà sociale, economica, demografica e tecnologica che impone, al di là del banale invecchia-

mento dei manufatti, un rinnovamento per adeguare il contenitore al contenuto.

Volendo affrontare e gestire il tema del rinnovamento delle città o dello spazio urbano, è bene definire le linee principali che ne sottendono lo sviluppo.

In primo luogo è imprescindibile stabilire il significato e lo scopo del rinnovamento: è necessario determinare quale risultato ci si propone di ottenere ovvero che tipo di città o di ambito urbano si ritiene che sia utile alla comunità.

In realtà il tessuto urbano è assimilabile ad un tessuto biologico in cui il rinnova-

mento è continuo ma l'identità rimane la stessa e lo scopo è sempre perfettamente chiaro.

Quando il processo di rinnovamento risulta modificato in qualche parte o nello scopo, si riscontra immediatamente quella anomalia che si definisce neoplasia che può essere benigna o maligna, purtroppo a volte fatale.

La linfa vitale è trasmessa e distribuita in modo continuo e capillare, anche in questo caso quando il sistema non funziona più si hanno delle patologie.

I tessuti biologici si modificano nella dimensione e la struttura si adatta alle nuove dimensioni ed alle nuove prestazioni.

Il tessuto urbano è estremamente simile in questi aspetti.

Se lo scopo, il *target*, l'obiettivo finale non è chiaro e definito non sarà possibile definire le linee di sviluppo, adeguare le infrastrutture, pianificare la crescita, rinnovare la città. Se le parti dell'ambito urbano non sono adeguatamente e armonicamente servite o gestite si producono aree degradate e problematiche, a volte così seriamente da compromettere lo stato generale della città.

L'insufficienza delle infrastrutture porta a strozzature controproducenti o addirittura patologiche.

Il tessuto urbano è composto e sotteso da numerosi elementi, tutti interconnessi ed interdipendenti tra i quali si possono facilmente elencare alcuni tra i principali: sociale, economico, culturale, demografico, sociologico, tecnologico, produttivo, politico.

Fondamentale è quindi porsi un obiettivo e su questo elaborare un programma di attuazione avendo definito l'orizzonte temporale, le risorse necessarie e le azioni da implementare.

Sintetizzando in modo estremo si tratta essenzialmente di governare il territorio.

Una delle vere innovazioni che sono state prodotte a livello legislativo è appunto il passaggio dal Piano Regolatore al Piano di Governo del Territorio, ovvero il passaggio dalla gestione indipendente e non coordinata di una o qualcuna delle componenti della dinamica di sviluppo o rinnovamento del tessuto urbano, alla gestione coordinata e mirata dello sviluppo di cui l'urbanistica, l'economia, la demografia, sono delle componenti, ciascuna necessaria ma non sufficiente.

Non c'è, nell'approccio metodologico, una grande differenza dall'atteggiamento pragmatico che era stato utilizzato in tempi antichi, su tutti i Romani, i quali avevano in grande considerazione la sostenibilità dei nuovi insediamenti e nella manutenzione di quelli esistenti.

La differenza che si è generata è nella accelerazione della velocità dei cambiamenti che ad esempio ha portato in meno di un secolo a rendere obsoleta e problematica la rete viaria delle città medievali con la diffusione dell'automobile.

Il rinnovamento delle città deve essere una azione continua e progressiva: sarebbe impensabile realizzare un rinnovamento con una azione concentrata e limitata nel tempo. Questa non sarebbe sostenibile economicamente, imporrebbe disagi enormi, sarebbe una soluzione rigida non duttile e controllabile e riguarderebbe necessaria-

mente solo l'ambito del pubblico. Normalmente questo tipo di azione si traduce in una pezza posta su un problema non gestito con l'evidente scopo di tacitare l'opinione pubblica per un po'.

Gli attori

Una città è composta da differenti componenti attive:

- la pubblica amministrazione, gli "eletti"⁸ ovvero il soggetto politico, il mondo produttivo, i proprietari immobiliari, gli attori finanziari.
- Il mondo produttivo e privato è ottimamente rappresentato dalla sfera dell'associazionismo che condensa i punti di vista dei diversi soggetti che rappresenta.
- A differenza del mondo politico, che è sotteso da scadenze brevi (rinnovo delle cariche), le associazioni non hanno un arco temporale definito e possono perseguire logiche di lungo periodo, attitudine perduta.
- Non è più pensabile di ottenere risultati duraturi e soddisfacenti se questi soggetti non si dispongono a collaborare nella messa a punto del rinnovamento urbano, ovvero nello stabilire gli obiettivi e il metodo per ottenerli.
- Nella redazione di piani di sviluppo o rinnovamento devono essere tenuti in considerazione alcuni fondamentali concetti.

Agilità e Flessibilità

Nella pianificazione dello sviluppo e del rinnovo urbano un punto essenziale è l'agilità di manovra e la flessibilità per poter correggere e adeguare il programma e le infrastrutture esistenti o progettate al variare delle necessità prodotte dall'evoluzione tecnologica o di costume. Ad esempio si è previsto che la facilità di comunicazione avrebbe portato ad una diminuzione della necessità di spostamento mentre in realtà l'effetto è stato opposto. Oggi la necessità di mobilità è aumentata nonostante internet. Un programma di attuazione deve essere periodicamente verificato ed eventualmente corretto anche in funzione di una variabilità dell'obiettivo.

Accessibilità

Intesa come possibilità fisica di accedere ai servizi ed alle zone di interesse della città. Lavoro, studio, produzione, commercio, svago, cure sanitarie, servizi di assistenza, ecc., devono poter essere raggiunti facilmente e a condizioni sostenibili dalle diverse parti della città. L'impossibilità o la difficoltà di accesso fisico equivale all'emarginazione, condizione non accettabile e, tra l'altro, del tutto controproducente.

Legislazione – norme

La parte normativa e legislativa è essenziale per consentire ai diversi attori di agire in modo non solo controllato ma anche sufficientemente libero per non essere scle-

8 Coloro che sono stati eletti e a cui è stato dato mandato di rappresentanza.

rotizzato da nome troppo restrittive. Ne sia un esempio la particolare difficoltà che si incontra quotidianamente per la progettazione, l'appalto e la cantierizzazione di opere pubbliche e private, anche modeste, per le quali devono essere soddisfatte una quantità di procedure tanto complesse quanto inefficaci.

Economia e finanza

L'implementazione di un programma deve essere economicamente sostenibile e richiede una quantità di risorse. È necessario favorire l'utilizzo delle risorse disponibili con un piano economico e fiscale incentivante e non punitivo. La finanza non è di per sé né cattiva né virtuosa. Il ruolo della finanza è quella dello strumento che rende possibile l'attuazione di progetti e non un fine a se stesso. Questo vale sia per capitali privati che pubblici.

Le considerazioni sin qui esposte sono di natura essenzialmente metodologica e non potrebbe essere altrimenti essendo che dal metodo si traggono i modelli e non viceversa.

L'appoggio per modelli si è infatti dimostrato disastroso: è infatti estremamente improbabile che una soluzione sia identicamente valida per le singole realtà urbane.

Nel caso italiano si devono osservare alcuni aspetti problematici che impediscono un atteggiamento idoneo.

L'aspetto politico si è dimostrato privo degli strumenti culturali e gestionali per implementare un semplice piano di intervento. Vi è una totale confusione tra soggetto politico che prende decisioni di ordine generale e politico e soggetto esperto che offre soluzioni tecniche.

L'aspetto legislativo, derivante in gran parte dal primo, che ha bloccato il processo produttivo, non solo edile, ma dell'intero comparto produttivo con un intrico normativo e fiscale che ha passato il limite del comprensibile. Esplicativo è l'atteggiamento di dover legiferare per dimostrare di essere intervenuti, invece di intervenire con efficacia adottando le misure necessarie.

L'aspetto burocratico nel quale si trovano funzionari inadeguati sia per formazione tecnico professionale che per livello etico morale. Il rapporto con la pubblica amministrazione è spesso conflittuale e di confronto invece che collaborativo.

L'aspetto tipologico della proprietà immobiliare

La proprietà immobiliare in Italia è passata in pochi decenni da un gruppo ristretto di soggetti che era il proprietario di interi edifici che erano quindi un unico soggetto, a una proprietà diffusa di un mondo estremamente frazionato che si identifica con il "condominio". Se ci guardiamo intorno in una città italiana, è estremamente probabile che vedremo in grandissima parte edifici che sono dei condomini. La vita di questi edifici è del tutto segnata da un quasi completa cristallizzazione. Ogni modifica deve essere approvata da una assemblea condominiale composta da soggetti spesso litigiosi, poco preparati e con disponibilità economiche molto ridotte, per di più senza

possibilità di finanziamenti. Come potranno rinnovare il loro edificio se non limitatamente a parti essenziali ed in emergenza come il tetto qualora questo facesse acqua?

Il rinnovamento tecnologico o la sostituzione di edifici obsoleti e inadeguati strutturalmente (antisismica) o energeticamente (dispersioni estreme) sono le attività di rinnovamento basilari rese pressoché impossibili per la rigidità data dalla condizione condominiale.

L'aspetto storico culturale

A questa rigidità si aggiunge anche quella data dalla situazione culturale storica-artistica estremizzata che impedisce la sostituzione di edifici poco significativi anche se vecchi e inadeguati.

La particolarità delle città italiane di aver saputo mischiare differenti stili di diverse epoche dando vita a città con una ritmica di stili sempre viva e stimolante è completamente superata da un atteggiamento simile all'immobilismo da paura; paura di sbagliare, di osare, di prendere decisioni rifugiandosi in un tranquillo "negazionismo" privo di apparenti responsabilità.

Le nostre città e le nostre aree turistiche sono piombate in un immobilismo che impedisce anche la sostituzione, la manutenzione, l'adeguamento, l'evoluzione, il rinnovamento.

L'aspetto imprenditoriale-progettuale

Questo ambito è sempre più condiviso tra committente e progettista. L'investitore deve avere la consapevolezza che il suo intervento lascerà una impronta molto duratura sul territorio e di conseguenza darà incarichi progettuali a chi dimostrerà di avere la disponibilità di mezzi, soprattutto culturali, per intervenire con la dovuta qualità. Alla luce di molte pessime esperienze speculative recenti, non saranno più accettabili interventi nuovi o di rinnovamento privi di logiche sostenibili.

Rinnovare la città significa quindi semplicemente occuparsene, gestirla, programmarne il futuro.

Tanto più si potrà essere efficaci quanto più si terrà presente che il proprio interesse coincide sempre più con l'interesse di molti altri e viceversa.

Si impone un impegno comune, condiviso, ognuno per la propria parte di responsabilità.

11.

Il rinnovo urbano e le difficoltà di aggregazione della proprietà edilizia

Massimo Anderson (Federproprietà)

Prima di affrontare lo specifico tema di questa relazione corredandola con qualche accenno di carattere storico, non sembra inutile sottolineare come il rinnovo urbano, quale moderna rivisitazione della *renovatio urbis*, postuli due premesse indefettibili: una visione strategica degli interventi frutto di un'accurata e consapevole pianificazione urbanistica e un'elevata qualità progettuale sotto vari profili a partire da quello architettonico in senso proprio per finire ad una particolare attenzione all'impiantistica ed al rispetto dell'ambiente non soltanto in funzione del risparmio energetico.

Sia detto incidentalmente, la mancanza di questi indispensabili fattori ha compromesso irrimediabilmente gli esiti dei cosiddetti piani-casa due approvati con leggi regionali, scaturiti dall'art. 11 del d.l. n. 112/2008 convertito dalla legge n. 122/2008 e fondati su un'abnorme parcellizzazione e personalizzazione degli interventi avulsi da qualsiasi considerazione dei veri problemi delle nostre Città, ma anche influenzati dalla malsana utopia dell'autocostruzione. Al riguardo non sono mancati gli interventi di Federproprietà in funzione di auspicabili correttivi di una perniciosa deriva verso forme di intervento particolaristico a tutto danno degli assetti urbanistici e poco utili ai fini di un'effettiva ripresa economica del settore edilizio.

Non sembra tuttavia inutile riandare brevemente con la memoria ai primi timidi, ma già consapevoli, tentativi rivolti prevalentemente agli interventi sul patrimonio storico-artistico (si pensi alla Carta di Gubbio sui centri storici) e poi al movimento di opinione che, a cavallo dei primi anni '70 del XX secolo, teorizzava il recupero come freno al consumo del suolo. Tali orientamenti trovavano poi concreta applicazione in alcune soluzioni urbanistiche nelle nostre città, ma anche negli stanziamenti di fondi pubblici per il recupero.

Si arrivava così al titolo IV della legge n. 457/1978 (c.d. piano decennale per l'edilizia) che disciplinava gli interventi di recupero, definendoli e pianificandoli (non può non citarsi il contributo in proposito dato dalla Commissione presieduta da Leonardo Benevolo), con disposizioni in buona parte recepite nel DPR n. 380/2001 (si veda,

anche al fine di quanto in appresso si dirà, la sentenza n. 309/2011 della Corte costituzionale che ha affermato la competenza dello Stato in ordine alla definizione delle categorie di interventi edilizi oltre che dei relativi titoli abitativi).

Nel frattempo fra le varie iniziative non soltanto culturali va citata quella del Ministro dei beni culturali con l'istituzione di una commissione per lo studio relativo alla mano d'opera, alle tematiche costruttive, ai siti d'estrazione dei materiali, agli antichi mestieri, ecc., studio volto a porre a disposizione di tutti (cultori ed operatori) gli strumenti per l'attività di restauro e di recupero. Non occorre purtroppo dire che, dopo qualche tempo, la Commissione, che aveva svolto un proficuo lavoro i cui risultati, ancorché parziali, si spera siano conservati in qualche remoto angolo di quel Ministero, smise di operare.

La spinta data dal piano decennale agli interventi di recupero è innegabile ed i risultati positivi, in buona parte attribuibili agli IACP, troppo spesso vituperati, sono sotto i nostri occhi. Meno rilevante è l'apporto della proprietà privata che, oppressa dal regime vincolistico delle locazioni, si è spesso trovata, per la mancanza di risorse, nella condizione di non poter far fronte neanche alla manutenzione corrente.

Tali circostanze impedivano peraltro che il dibattito sociopolitico si estendesse al problema non certo trascurabile posto dall'estrema frammentazione delle proprietà urbane.

Terminato, però, il regime vincolistico, per effetto della legge n. 431/1998, l'ARPE-FEDERPROPRIETÀ, ben consapevole dei problemi di degrado delle nostre città e del patrimonio edilizio, ritenne di costituire nel 2000 una Commissione per lo studio del tema dell'aggregazione delle proprietà urbane sotto diversi profili per porre a disposizione dei soci opportuni strumenti conoscitivi. Per la verità era anche sembrato possibile che si potesse trarre qualche indicazione positiva dagli orientamenti nati dalla gestazione del nuovo P.R.G. di Roma, ma ciò non avvenne perché l'Amministrazione comunale stava puntando su un piano non piano, così come poi la conclusione della vicenda confermò. Dalla relazione della Commissione predetta in data 26/4/2001 possono trarsi comunque alcuni spunti interessanti proprio quale premessa per ulteriori possibili valutazioni.

Occorre peraltro richiamare preliminarmente una distinzione che non può essere trascurata: gli interventi di recupero definiti in un piano d'iniziativa pubblica o privata, approvato dall'Amministrazione pubblica seguono le norme già previste per i piani particolareggiati ed inserite nell'art. 23 della legge n. 1150/1942 (secondo il lungimirante disegno del legislatore dell'epoca) e nelle sue varie filiazioni statali e regionali, che prevedono la costituzione di consorzi di proprietari che funzionano a maggioranza, cosicché quanto appresso si dirà attiene prevalentemente ai problemi dell'aggregazione della proprietà al di fuori dei piani di recupero e simili.

Se si vuole offrire ai proprietari di immobili urbani una serie di elementi che consenta loro di valutare preliminarmente (dopo sarà necessario un vero e proprio piano d'impresa) se, e in quale misura, sia conveniente aggregarsi in vista di interventi di

recupero, occorre individuare più parametri sulla base dei quali, combinati reciprocamente, definire una sorta di scala delle convenienze. Tra l'altro solo una costruzione di tal genere può dar conto dell'eventuale necessità di un intervento pubblico (contributi, agevolazioni tributarie, premi di cubatura, ecc.).

Deve inoltre tenersi presente che anche l'eventuale ricorso da parte dell'ente locale alle società di trasformazione urbana non può che basarsi su valutazioni non dissimili da quelle suaccennate. In proposito non può non citarsi l'art. 47 della legge del Lazio n. 38/1999 (poi seguita da altre Regioni) sulla partecipazione dei proprietari pubblici e privati alle società di tal genere.

In prima approssimazione, può tenersi presente quanto segue ai fini di una stima di massima complessiva degli interventi di recupero.

- A. Il primo fattore da prendere in considerazione è la dimensione dell'intervento espresso in metri cubi di costruzione esistente o in numero di abitanti (o comunque utilizzatori per il terziario) residenti-occupanti. Si precisa che questa valutazione attiene non soltanto alle economie di scala ma anche, per quanto ci riguarda, alla specificità degli interventi.
- B. Il secondo è relativo alla natura dell'intervento (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) secondo le definizioni date dall'art. 3 del DPR n. 380/2001, con specificazione, nel caso in cui sia necessario il ricorso ad interventi differenziati, delle relative proporzioni.
- C. Il terzo attiene alle possibilità offerte dalle norme urbanistico-edilizie generali e particolari vigenti nella zona, sia in merito all'ammissibilità o meno (e alle relative condizioni) degli interventi, sia in merito alla possibilità di modifiche anche delle destinazioni d'uso.
- D. Il quarto concerne la possibilità di sfruttamento del sottosuolo per impianti e servizi (gallerie generali e specifiche, autorimesse, ecc.).
- E. C'è poi da considerare l'eventualità di dover temporaneamente delocalizzare gli occupanti, come e per quale periodo.

Per fare un esempio, se gli interventi riguardassero la sola manutenzione ordinaria difficilmente ci sarebbe ritorno del capitale investito concretamente valutabile, ma sicuramente se tali interventi si estendessero a più edifici si potrebbero avere consistenti economie di scala; altrettanto può dirsi se si procedesse ad interventi di manutenzione programmata nel tempo.

A questo punto sarà possibile valutare se l'iniziativa può camminare autonomamente; si tratta in effetti delle considerazioni poste a base degli studi, scaturiti dal protocollo d'intesa ENEA, FEDERPROPRIETÀ, Ordine degli Ingegneri, URIA, UCIT, che nella XVI legislatura hanno condotto ad una proposta legislativa comprendente anche l'istituzione di un'assicurazione obbligatoria per tutti gli edifici, ripresentata ora in Senato con il n. 881, i cui due testi abbiamo rimesso alla FEDE-RIMMOBILIARE.

La relazione citata prendeva anche in esame l'ipotesi di un intervento *standard* consistente nella "demolizione-ricostruzione" di un edificio, come prima schematizzazione esemplificativa di un caso-limite, sufficientemente orientativa come guida per una prima valutazione economica costi e benefici.

Per rendere più immediatamente comprensibile la schematizzazione, appare necessario esplicitare più chiaramente alcuni fattori del caso considerato, come: le caratteristiche dell'edificio oggetto dell'intervento e i motivi che ne suggeriscono (o ne impongono) la demolizione anziché la ristrutturazione, motivi che non fanno assumere all'edificio alcun valore residuo; la disciplina urbanistica vigente nella zona; l'occupazione diretta dell'immobile da parte dei proprietari o motivi che determinano la permanenza in esso degli inquilini attuali; la possibilità e l'interesse di modificare le destinazioni d'uso attuali; ecc.

Anche sulla base di una serie di indicazioni, soprattutto metodologiche, contenute nel caso-tipo considerato, si possono intanto fornire alcune indicazioni per ampliare il ventaglio delle possibili articolazioni operative di un intervento siffatto sia per quanto riguarda gli aspetti puramente quantitativi dell'operazione sia per quelli più complessi da valutare in chiave esemplificativa relativi agli aspetti qualitativi, ma non può neanche trascurarsi l'opportunità, talvolta vincente, di procedere più che ad una demolizione-ricostruzione ad un'integrale e sistematica ristrutturazione interna (più o meno rilevante in termini tipologici, strutturali o di adeguamento alle disposizioni di legge) anche con una sostanziale ridefinizione qualitativa estesa all'intero apparato morfologico ed architettonico dell'edificio.

A tale riguardo occorre, infatti, considerare che la proposta di una ristrutturazione integrale (o quasi) può essere la scelta più conveniente economicamente se la maglia della struttura portante, la sua stabilità, le altezze interpiano o la cubatura complessiva consentono di superare le possibili limitazioni imposte da normative calibrate per il "nuovo", ferma restando, talvolta, la convenienza economica di procedere in tale direzione nel caso di tipologie che comportino bassi indici di fabbricabilità; il che, in una città come Roma anche nelle zone c.d. periferiche (che non necessariamente sono databili a partire dagli anni venti quanto piuttosto dagli anni cinquanta) rappresenta compendi non marginali e sufficientemente agglomerati, anche se talvolta inclusi in contesti edilizi di maggiore densità fondiaria.

Tutto ciò, inoltre, genera ricadute positive anche di valore qualitativo data l'appetibilità che nel mercato immobiliare hanno, oggi, edifici costruiti da un più contenuto numero di unità immobiliari, sia per uso abitativo che terziario (quest'ultimo anche esteso all'intera superficie da ristrutturare).

Situazioni più articolate si possono presentare, invece, se si considera il caso relativo ai costi-benefici quali-quantitativi riferiti all'abbattimento-ricostruzione di un singolo edificio tipo di sei piani, esemplificativo indubbiamente di una realtà fortemente presente e potenzialmente rilevante ad es. nelle aree periferiche (post anni 40) romane, soprattutto nei quadranti nord-est, est, sud-est e sud.

Infatti, il riferimento parametrico ai possibili (e tutti da dimostrare nella variegata realtà delle situazioni reali) costi-benefici analizzati esclusivamente in termini d'economia d'impresa, può oscillare variamente a seconda di situazioni d'intervento, di ubicazione, di estensione, d'uso o di previsioni al contorno così come ammissibili in forza dello strumento urbanistico.

Per sintetizzare tutto ciò, qui di seguito vengono elencate alcune soluzioni che possono per la loro natura incidere anche notevolmente sulla valutazione dei costi-benefici, in considerazione soprattutto dei processi trasformativi di medio periodo previste dalle scelte di piano e, allo stato, non ancora monetizzabili.

Essi riguardano essenzialmente:

- ristrutturazioni pesanti estese a più edifici contigui, fino a comprendere aree edificate contornate da strade (isolati ed edifici in linea) o caratterizzati da processi lottizzativi omogenei (tipologie a blocco aperto, ecc.);
- demolizione-ricostruzione di uno o più edifici contigui o di segmenti significativi di fronti stradali anche con diversi indici di fabbricabilità da sostituire con nuove tipologie che consentano un aumento degli spazi liberi o d'uso condominiale o una maggiore riqualificazione ambientale dei fronti stradali o una più ampia flessibilità nelle diverse destinazioni d'uso, anche commerciali o professionali, o una maggiore dotazione di servizi;
- ricostruzione di edifici che possano lucrare un maggior valore commerciale-immobiliare: per la presenza di nuove polarità o "centralità" urbane, già realizzate o in previsione; di nuove infrastrutture o servizi pubblici; di un maggior aumento dei valori fondiari grazie alla presenza di edifici speciali d'uso pubblico nel frattempo costruiti nella zona; per l'aumento del valore dei suoli che sfruttano le nuove rendite di posizione frutto della maggiore centralità delle aree grazie al progredire dello spostamento del limite urbano della città; per la presenza di nuove tipologie edilizie per usi c.d. "rari", in quanto maggiormente appetibili sul mercato rispetto a quelle tradizionali del terziario o a quelle abitative; per la qualità architettonica del complesso edilizio che può contrassegnare esteticamente il maggior rango rappresentativo raggiunto dalla zona; per l'inserimento dei processi di ricostruzione più o meno estesi entro gli ambiti dei programmi pluriennali di attuazione legati alla realizzazione congiunta di opere pubbliche significative; grazie all'aumento di una potenziale domanda di alloggi o di funzioni non abitative, in coerenza con previsioni innovative di piano; alla creazione di tipologie residenziali per alloggi speciali o residence o alberghi; per la creazione di tipologie per uffici o commerciali; ecc.

Si segnala, inoltre, che possono naturalmente influenzare i calcoli d'impresa sui costi-benefici anche gli interventi concertati, convenzionati o programmati tra pubblico e privato nonché gli incentivi o specificità previsti dagli strumenti di pianificazione (come perequazione o compensazione) per particolari soggetti nel caso di aree

da riqualificare o bonificare per il loro recupero ambientale o qualitativo d'insieme, come, le aree marginali periferiche interessate da vasti comprensori edilizi abusivi, disomogenei o casuali (v. Roma); così però ormai ci troviamo al limite della distinzione suaccennata tra semplici interventi e piano.

Tali circostanze, qui solo accennate come possibili fattori, tra i tanti, capaci di modificare sensibilmente le scelte puramente economiche da porre a base del piano d'impresa, dato che potrebbero fruire di incentivi alla riqualificazione da non sottovalutare nel calcolo dei benefici reali, richiederebbero peraltro la costituzione di un osservatorio permanente a livello comunale in grado di monitorare costantemente nel tempo l'evoluzione delle trasformazioni in atto, al fine di indirizzare e suggerire al meglio le strategie più idonee per l'attuazione dei predetti processi di rinnovo edilizio ed urbano.

Altro problema non indifferente riguarda l'eventuale (ma non troppo) alloggiamento degli abitanti trasferiti, per procedere alle operazioni di rinnovo edilizio, in forma temporanea o definitiva, nella stessa zona di residenza precedente o in altra località più o meno lontana o, più verosimilmente, l'accordo di natura economico-finanziaria per il rilascio dell'alloggio senza altro vincolo di locazione. Tali forme di agevolazioni sono, come è ovvio, tutte da verificare e da studiare sia se trattasi di inquilini in affitto sia di proprietari-condomini, sia se trattasi di unica proprietà immobiliare o frazionata in un numero più o meno esteso di piccoli proprietari (che peraltro si differenziano per reddito, per età e per composizione del nucleo familiare). Non può peraltro trascurarsi la possibilità di un intervento pubblico ad es. per il riattamento per alloggi temporanei di caserme od altri edifici, il che consentirebbe non soltanto un'effettiva rotazione nella disponibilità per vari successivi interventi, ma anche di non appesantire il carico urbanistico di zona.

Se questi sono i fattori che condizionano gli interventi, è completo anche il quadro economico sul quale può fondarsi il piano industriale, sulla base della cui convenienza può generarsi l'aggregazione dei proprietari, che sono così nelle condizioni di valutarla appieno anche in funzione delle norme e dei meccanismi finanziari ipotizzati.

Per la verità la Commissione aveva anche fornito all'ARPE, in uno specifico elaborato, le forme per l'aggregazione anche dei condomini, con l'indicazione di particolari soluzioni giuridiche (ad es. cooperative e consorzi), ma non crediamo potendo esse essere approfondite di volta in volta, che questo sia il problema principale.

Esso è costituito invece dalla litigiosità dei condomini alla quale la normativa codicistica non ha consentito di porre concreto rimedio sicché qualcuno, in sede di dibattito parlamentare su quella che è poi diventata la legge n. 220/2012 contenente la riforma dell'istituto, aveva pensato che si potesse far ricorso all'attribuzione al condominio della personalità giuridica, al di là delle sempre possibili semplificazioni dei meccanismi di gestione e delle maggioranze deliberative; contro tale attribuzione si era subito schierato con documentate argomentazioni il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (di cui Federproprietà fa parte), che la riteneva (e ritiene)

lesiva dello stesso diritto di proprietà, convincendo il Parlamento a respingerla.

Tuttavia può ragionevolmente prevedersi che la leva della convenienza economica insita nella citata proposta n. 881 dovrebbe eliminare o almeno smorzare la litigiosità e le risse, altrimenti si dovrebbe ricorrere, per dare forza alla proposta stessa e in funzione delle singole situazioni, agli strumenti pianificatori cui sopra si è accennato.

12.

Una nuova concezione multidimensionale dell'abitare – il rinnovamento urbano

Giancarlo Bracco (FIABCI Italia)

Introduzione

I concetti di città e di architettura sono lo specchio di una società in continua trasformazione e mutamento; non è quindi possibile affrontare efficacemente il tema della *renovatio urbis* senza partire dalla nuova e complessa domanda di qualità posta dai fruitori degli spazi urbani e architettonici;

Il principio di abitare lo spazio è da sempre legato ad una valenza emozionale profonda che interpella la percezione che l'individuo ha di ciò che gli sta intorno. Nella progettazione degli ambienti non si può prescindere dalla costruzione narrativa che ne verrà fatta e del fatto che chi si troverà a viverlo lo abiterà in maniera multidimensionale, con tutte le sue valenze emozionali e corporee.

Nei progetti di rinnovamento urbano, l'architettura, quale forma mediata di intersoggettività deve ritrovare il suo ruolo di arte sociale ed essere in grado di interpretare le esigenze della comunità, nonché quelle della natura dei luoghi e del risparmio delle risorse ambientali.

La città è il cuore dello sviluppo, crocevia di importanti scambi economici, culturali e sociali. Operare su di essa investendo in progetti che ne prevedano la valorizzazione e il recupero, anche solo di alcune parti, significa incidere profondamente sulle richieste di miglioramento della qualità della vita e sulla nuova domanda di attenzione verso nuove strategie ambientalmente sostenibili e socialmente sensibili.

È necessario che il rinnovamento urbano avvenga mettendo al centro la persona, con attenzione agli aspetti sociali, economici ed ambientali. La tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, la qualità delle relazioni sociali, la solidarietà, la sicurezza, l'inclusione sociale, l'uso sapiente delle tecnologie e la cura del territorio dovrebbero quindi essere le linee guida dei processi di rinnovamento realmente efficaci.

Le esigenze della nuova domanda abitativa emergente

Per favorire la nascita di un nuovo modello urbano e il rinnovo dell'esistente occorre prima di tutto creare la cultura adatta a comprendere le esigenze di una domanda

sempre più complessa e sensibile. Si stanno affacciando nuovi bisogni che attengono la sfera emotiva degli individui, che ricercano immobili pregni del proprio valore storico e culturale, ma che sappiano guardare al futuro grazie ai necessari accorgimenti funzionali e tecnologici necessari a garantire il massimo *comfort* del *living*.

Negli ultimi decenni gli abitanti delle città si sono evoluti ed esprimono bisogni diversi rispetto al passato. La cultura e la sensibilità si sono affinate, i residenti sono diventati più esigenti. Si è creata una fascia più raffinata e particolarmente sensibile verso valori quali la qualità della vita, il benessere del vivere quotidiano, ed un *lifestyle* legato all'esclusività e alla qualità dei servizi offerti dal territorio.

L'equa gestione delle risorse – il proprio tempo, il *budget* disponibile, l'ambiente – consapevolezza sociale, qualità dell'esperienza, comunità locali, *slow life*, tecnologie, sostenibilità, conoscenza e benessere, comportamenti “green” e sostenibili, diventano i sentieri da percorrere per raggiungere una visione lungimirante dello sviluppo urbano.

La nuova domanda è orientata verso un'offerta basata su servizi di qualità che vanno a valorizzare il concetto di risorsa immobiliare in accordo con un nuovo livello dell'abitare, che sia in comunione con l'ambiente, l'identità e l'appartenenza ai luoghi e al territorio.

I grandi cambiamenti socio-demografici hanno inoltre delineato nuove domande abitative legate alle nuove “tipologie di famiglia”, diverse da quella tradizionale: i *single*, i nuclei monoparentali, gli anziani che vivono soli ecc. Partendo da questa analisi si pone la necessità di innovare gli spazi di vita attuali, puntando su ambienti comunitari che stimolino l'incontro, la condivisione e la solidarietà, per arricchire di funzioni e di attività i luoghi dell'abitare contemporaneo.

Il cambiamento della città contemporanea

La città contemporanea è interessata da continui cambiamenti immediati e inaspettati. Lo spazio viene ridisegnato, i confini ed i luoghi di aggregazione comunitaria sono ridefiniti.

Le spinte verso la globalizzazione hanno fatto sì che le città rappresentano oggi sempre più il cuore delle istanze economiche, sociali e culturali della società, con ripercussioni sull'articolazione dello spazio e del tempo.

Le pressioni demografiche, sociali ed economiche degli ultimi decenni hanno profondamente influenzato l'assetto urbano, con un allargamento dei confini della città, spesso, però, non accompagnato da un'adeguata pianificazione di spazi e strutture collaterali di qualità.

La crisi del sistema industriale con il decentramento dei centri produttivi all'esterno del centro ha comportato un radicale cambiamento dell'organizzazione della città moderna, dei suoi spazi e dei suoi territori.

Da sempre le città hanno la duplice valenza di insostituibili centri di innovazione e di crescita economica, ma anche di luoghi nei quali si concentrano problematiche so-

ciali quali il declino dei quartieri poveri, la disoccupazione e l'emarginazione sociale.

Il proliferare caotico dei centri urbani spesso si lega a squilibri sociali ed economici e ad un diffuso degrado con edifici di scarsa qualità dalla manutenzione carente, spazi troppo esigui per rispondere alle crescenti esigenze di benessere (soprattutto in termini di aree verdi e dedicate alla socialità), periferie ad altissima densità demografica carenti di servizi e infrastrutture pubbliche.

Il rinnovamento urbano che intende partire dal risanamento delle aree maggiormente "a rischio", rappresenta un notevole passo avanti nella direzione della coesione sociale, nonché una spinta verso un assetto urbano più equilibrato, meno penalizzante per le persone e per l'ambiente.

In accordo con i criteri promossi dall'approccio *mixed use* all'urbanistica, la ricerca progettuale deve concentrarsi su spazi funzionalmente integrati e mescolati, che agevolino il benessere individuale e collettivo, i rapporti di solidarietà e amicizia, un abitare salubre e confortevole per una città aperta al cambiamento e al tempo stesso in grado di conservare i propri caratteri.

Un ambiente pulito, buoni posti di lavoro e istruzione, conservazione delle risorse, una vita sana, e città abitabili, sono essenziali alla salute dell'uomo e dell'ambiente. Città compatte, con funzioni integrate, buoni trasporti pubblici e quartieri percorribili a piedi, contribuiscono al benessere della comunità.

Masterplan a lungo termine

La valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico del paese passa anche per la sua costante manutenzione (anche ai soli fini della tutela idrogeologica) per la quale occorrono interventi legislativi specifici che utilizzino anche la leva fiscale a fronte di una corretta gestione dei suoli.

Dal punto di vista strategico emerge la necessità di una rinnovata coesione fra il sistema istituzionale-pubblico e quello privato degli investitori e dei professionisti. Da questa sinergia potrebbero nascere azioni per la definizione di un *masterplan* a lungo termine capace di progettare il recupero delle periferie e delle ex-aree industriali in accordo con criteri di massima qualità. Molto importante è agire in sinergia con il sistema istituzionale per riprogettare le infrastrutture e i servizi collaterali, elementi indispensabili per poter definire la bontà e l'attrattività di un progetto.

Sono necessari interventi legislativi da parte del governo centrale, in concertazione con le istituzioni locali, per favorire il rinnovamento urbano, un vero e proprio "PIANO CITTÀ" in grado di innescare processi virtuosi di trasformazione anche alla luce delle più recenti teorie di valutazione della sostenibilità delle città.

L'individuazione di un *masterplan* a lungo termine è funzionale alla possibilità di fronteggiare la domanda emergente, con investimenti più contenuti ed effetti sociali più attenuati di quelli indotti da drastiche demolizioni. Attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile risparmiare risorse, economiche e ambientali, contenendo i costi ed innalzando la qualità.

Il contesto attuale necessita di un piano globale di progettazione, demolizione e ricostruzione di grande respiro e di grande qualità architettonica che miri a rinnovare la città. Alla politica il compito di emanare nuove *leggi obiettivo* per la ricostruzione delle città. Attraverso specifici meccanismi di *partnership* che coinvolgano pubblico, impresa e mondo finanziario le P.A. a fronte di una diffusa “*emergenza urbana*” devono farsi carico degli interventi con operazioni perequative per restituire ai cittadini nuovi e più efficienti quartieri. Si tratta di applicare i nuovi principi di ecosostenibilità all’ambito urbanistico anche là dove la pianificazione possa essere parzialmente attuata con politiche urbanistiche di settore come il *social housing*, la programmazione di nuovi indirizzi infrastrutturali o l’applicazione dell’*“open building implementation”* nella declinazione del design urbano.

Rinnovare in un’ottica sostenibile

Oggi, diversamente dal passato, la nostra cultura rivolge una costante attenzione all’ambiente, ed in questo senso la ricerca architettonica contemporanea si carica di un “*nuovo senso etico della costruzione del paesaggio*” dove il dialogo tra architettura e luogo, oltre che assecondare una valenza estetica, punta al ritorno ad una città sostenibile.

Per modificare la qualità urbana è necessario avviare un processo di rigenerazione ambientale, energetica e sociale della città che punti sulla riqualificazione energetica e statica del patrimonio edilizio esistente, incentivi la mobilità sostenibile, crei nuovi spazi di aggregazione comunitaria, tuteli e valorizzi le aree verdi.

L’obiettivo del rinnovamento è duplice: da un lato mira a sanare le ferite urbane e le disfunzioni, restituendo un’identità ai quartieri degradati e valorizzando i diversi patrimoni urbani della città, mentre dall’altro si punta ad obiettivi di sviluppo sostenibile, con soluzioni significative dal punto di vista delle energie rinnovabili e dell’integrazione e tutela dell’ambiente naturale. Il principio fondante è uno sviluppo che tenga conto degli aspetti economici e sociali della sostenibilità, privilegiando la migliore integrazione possibile tra i vari aspetti.

Lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili: illuminazione, riscaldamento, ventilazione naturale attraverso impianti che utilizzano l’energia del sole, del vento e delle biomasse; una pianificazione urbanistica che miri a ridurre al minimo le esigenze di mobilità puntando su piste ciclabili, trasporto pubblico ed auto a propulsione elettrica o ad idrogeno; la progettazione di edifici a bassa emissione e autosufficienti dal punto di vista energetico e la creazione di parchi, giardini e aree verdi dove le persone possano incontrarsi sono i principi cardine della città sostenibile capace di coniugare funzionalità, efficienza con il benessere psicologico e sociale dei suoi abitanti.

Conclusione

Il processo di rinnovamento urbano è un processo complesso e multidimensionale che deve tenere conto di una molteplicità di livelli.

A partire dagli aspetti più psicologici ed emotivi della nuova domanda abitativa, sempre più consapevole del legame esistente tra lo spazio di vita, e le sensazioni, emozioni e azioni, che esso suscita secondo una concezione che vede l'essere umano come creatura olistica e lo spazio architettonico come esperienza emotiva e multisensoriale.

Il rinnovamento urbano interpella poi una dimensione più sociale comunitaria legata ai valori della qualità della vita, del benessere e alla possibilità di interagire positivamente con la comunità di appartenenza. L'importanza di un *lifestyle* legato alla qualità dei servizi e degli spazi comuni/pubblici offerti dal territorio.

L'individuo è sempre più alla ricerca di un nuovo livello dell'abitare, che comprenda, in senso positivo, l'ambiente, l'identità e l'appartenenza ai luoghi e al territorio.

La città, specchio della modernità, è in costante trasformazione, si arricchisce di nuovi spazi, esigenze, e potenzialità, ma si lega purtroppo anche a squilibri sociali ed economici e ad un diffuso degrado, soprattutto nelle periferie urbane, spesso totalmente inadeguate a rispondere alle crescenti esigenze di benessere.

Occorre quindi che il rinnovamento urbano parta dal risanamento delle aree maggiormente "a rischio", definendo un *masterplan* a lungo termine, che attraverso la cooperazione fra il sistema istituzionale-pubblico e quello privato degli investitori e dei professionisti, porti avanti progetti di qualità; concetto, quest'ultimo, che coincide, sempre più con la sostenibilità.

Processi di rigenerazione ambientale, energetica e sociale della città sono i cardini per ripensare il contesto urbano secondo i parametri della qualità della vita e del benessere, che sappiano interpretare al meglio l'accezione originaria della politica di *renovatio urbis*, che attraverso interventi puntuali e limitati è in grado di attribuire un nuovo senso e ruolo ad una parte di città, modificando però il modo di funzionare dell'intera compagine urbana.

13.

Come avviare la rigenerazione della città attraverso il facility management

Marco Decio (IFMA Italia)

Diverse conquiste tecnologiche negli ultimi due secoli, dall'automobile fino alle più moderne forme di telecomunicazione, sono apparse portatrici di un seme capace di segnare la fine dei grandi concentramenti urbani, o almeno della loro necessità. Non solo ciò non è mai avvenuto, ma le tendenze attuali e le stime sul futuro suggeriscono che andrà proprio alle città l'onere maggiore nell'assorbire l'urto demografico dei prossimi decenni. È perciò imperativo domandarsi se i centri urbani di oggi siano modelli economici e sociali in grado di svolgere con successo un compito tanto delicato. La risposta, nel caso delle città italiane, sembra purtroppo essere negativa.

LA CRISI DELLE CITTÀ

I problemi che affliggono i nostri Comuni di medie e grandi dimensioni sono molti, ma possono forse essere sintetizzati in una singola, fondamentale mancanza: l'incapacità di garantire il benessere del cittadino.

L'incremento dei costi di affitti e proprietà nelle zone centrali delle grandi città ha portato un numero sempre crescente di persone e aziende a trovare una collocazione nelle zone periferiche. Ciò comporta una lunga serie di effetti negativi legati alla creazione di zone a basse densità demografica, o di zone ad alta densità ma di piccole dimensioni e separate da ampie distanze: l'aumento della lunghezza degli spostamenti casa-lavoro che porta un aumento dell'inquinamento, ruba alle persone tempo che potrebbe essere meglio impiegato nel coltivare relazioni sociali e porta costi ingenti al singolo, diminuendo inoltre le sue capacità d'acquisto con ricadute negative su tutto il tessuto commerciale della città.

Il progressivo invecchiamento della popolazione è una tendenza ormai consolidata e ben nota da decenni, eppure le città italiane ancora oggi non sono in alcun modo pensate e gestite a misura di anziano. Non lo sono le città, non lo è nemmeno la maggior parte dei singoli edifici, che non paiono concepiti per ospitare e supportare

quelle persone che, per ragioni anagrafiche, sono più esposte a soffrire di problemi di deambulazione, di vista, di udito, di memoria e in generale di salute.

Un problema, questo, aggravato dalle difficoltà sperimentate in questi anni dal Sistema Sanitario Nazionale, il cui carico è andato progressivamente spostandosi dallo Stato centrale ai singoli Comuni, già gravati da un peso eccessivo e quindi non in grado di far fronte anche a questa sfida di fondamentale importanza per tutta la popolazione.

E questo ci conduce a un elemento che è allo stesso tempo una delle principali cause della crisi dei Comuni e uno degli ostacoli fondamentali sulla via della sua soluzione. Se è vero, infatti, che il modello di sviluppo cittadino soffre di problemi che, come visto, vanno oltre la semplice mancanza di risorse economiche, è altrettanto vero che la mancanza di fondi impedisce alle Amministrazioni locali di provare a invertire la tendenza e risollevare le sorti del Comune. Una situazione, quella della riduzione dei *budget* comunali, che deriva dall'irrigidimento del patto di stabilità e da un taglio dei fondi per le Pubbliche Amministrazioni che perdura ormai da una decade, ma che negli ultimi tempi si è fatto ancora più deciso.

UN NUOVO MODELLO DI GESTIONE

Unico aspetto positivo di questo forte calo delle risorse è stato quello di condurre diverse Amministrazioni comunali a cercare di aumentare al massimo la propria efficienza di spesa, ad azzerare ogni spreco, a scegliere con la massima oculatezza quali investimenti compiere e a studiare nuove soluzioni per procurarsi le risorse, spesso con la messa a reddito o con un piano di dismissioni del proprio patrimonio. Questo ha portato, ad esempio, alla caduta di alcuni vecchi tabù e a una più decisa apertura ai privati nel finanziamento e nella gestione delle opere pubbliche e dei servizi.

Si tratta solo del primo passo su una strada che deve portare a rifondare il modello stesso di gestione della città e quindi a modificare l'impianto stesso del tessuto urbano, oltre che il suo volto. Le Amministrazioni hanno bisogno di dotarsi di nuove competenze e di figure in grado di imprimere un'autentica svolta alle strategie di gestione.

UN FACILITY MANAGER PER LE PA

La figura del *Facility Manager* è stata introdotta nelle aziende italiane più di due decenni fa, ma negli ultimi anni ha subito una decisa evoluzione che la sta portando finalmente a ricoprire un ruolo realmente manageriale e strategico all'interno dell'azienda, lontano dalle questioni più operative e di micro gestione cui era stato confinata nei primi anni. Le aziende italiane ricorrono sempre più a questa figura e alla creazione di un *Facility Department* perché hanno compreso quale valore aggiunto possano portare all'organizzazione: precisione dei processi, riduzione al minimo delle inefficienze, innovazione, visione completa e olistica del sistema azienda, compren-

sione profonda delle esigenze e delle prospettive di sviluppo dell'impresa, controllo dei costi. Quelli appena elencati sono proprio gli aspetti in cui generalmente le nostre PA sono più carenti e che, se acquisiti, potrebbero davvero portare a una rivoluzione nell'efficacia del nostro settore pubblico, fornendo così la base per un'evoluzione positiva dell'intero sistema Paese.

I VANTAGGI PER LE AMMINISTRAZIONI COMUNALI

Dotarsi di un *Facility Manager* e di un *Facility Department* cui affidare il compito di riorganizzare struttura e processi interni è una scelta in grado di recare enormi e tangibili vantaggi a un'Amministrazione Comunale.

In primo luogo il *Facility Manager* comprende perfettamente l'importanza di quella che deve essere la base di un qualunque intervento, e che invece è una delle maggiori mancanze per la maggior parte delle Pubbliche Amministrazioni italiane: la conoscenza delle proprie caratteristiche e del proprio patrimonio. È impensabile intraprendere un qualunque intervento su un organismo complesso quale una città senza conoscerlo a fondo e senza avere una piena consapevolezza di quali siano qualità, carenze, ricchezze e possibilità a disposizione delle Amministrazioni.

Da questo punto si può poi partire per compiere un'altra fase fondamentale di ogni processo, di FM e non solo, quella dell'analisi delle esigenze. Questo passaggio non deve essere inteso in modo astratto, ma va interpretato esaminando nel modo più accurato possibile il territorio, con il massimo coinvolgimento possibile dei cittadini, che rappresentano il vero cliente interno di questa operazione. È importante infatti che il nuovo modello di città sorga dal basso, sia costruito a immagine di chi vive il tessuto urbano ogni giorno, che rispetti le sue necessità e soddisfi le sue esigenze. Le competenze del *Facility Manager* possono incidere anche su un altro aspetto nevralgico per le Amministrazioni: in una situazione in cui le risorse sono scarse, nessuna deve andare sprecata; è quindi di fondamentale importanza approntare un sistema di controllo capace di garantire che ogni piano che coinvolge investimenti pubblici sia svolto rispettando i tempi, le spese e i livelli qualitativi attesi.

Più di tutto però una figura come quella del *Facility Manager* può recare all'Amministrazione comunale un forte approccio strategico, che permetta di pianificare in modo preciso e secondo un orizzonte molto ampio, senza iniziative isolate, ma con piani che vadano sempre a inserirsi in un disegno più ampio. Un approccio di questo tipo potrebbe impedire, ad esempio, che la città si amplii senza che prima sia studiato e approntato un adeguato sistema di servizi capace di supportare questa nuova parte urbana, evitando così di replicare molti progetti fallimentari che hanno deturpato negli anni le periferie italiane.

È da notare poi come il *Facility Manager* abbia tra i suoi obiettivi principali quello di creare un ambiente di lavoro ideale ed efficiente, capace di attirare e trattenere le risorse migliori. Allo stesso modo, se impiegato nel contesto di una città, il *Facility*

Manager avrebbe tra le sue priorità quella di organizzare un contesto urbano di grande qualità, che le aziende e i cittadini percepirebbero come colmo di possibilità di sviluppo e capace quindi di attrarre imprese e persone. Ciò garantirebbe la creazione di un tessuto sociale ed economico molto solido, capace di dar vita a una città funzionale ed in grado di fornire servizi e soluzioni per tutti i cittadini anche e soprattutto quelli più deboli e disagiati.

Infine, il *Facility Manager* può aiutare a coinvolgere in maniera più attiva ed efficace l'intero mercato del FM, trovando soluzioni di collaborazione tra Privato e Pubblico che possano garantire a quest'ultimo la realizzazione e gestione di opere e servizi in mancanza delle risorse utili a realizzarli.

La capacità del *Facility Manager* di dialogare in maniera efficace e costruttiva con gli attori presenti nel mercato della gestione di immobili e servizi può recare un altro fondamentale vantaggio all'Amministrazione Comunale e cioè quella di trarre il meglio non solo dalle società di FM, con le loro competenze, esperienze ed elementi di innovazione, ma dall'intero sistema CONSIP. La Centrale d'Acquisti per la PA ha introdotto elementi di razionalizzazione e di risparmio, ma rappresenta solo un passaggio, per quanto importante, del processo di gestione dei servizi: la funzione acquisti, appunto. Gli altri momenti fondamentali, dall'analisi delle esigenze alla fase di controllo dei risultati, dovrebbero essere di competenze delle singole PA e più in particolare di una figura con le caratteristiche del *Facility Manager*. Venendo a mancare questa figura, e il lungo elenco di responsabilità che le competono, il sistema CONSIP risulta per forze di cose incompiuto, rimanendo una funzione acquisti isolata dal contesto.

IL FACILITY MANAGEMENT PER LA CITTÀ

Introdurre stabilmente un *Facility Manager* nelle PA è però solo il primo passo. Perché questa scelta giunga ad avere un reale impatto sulla città, il *Facility Manager* deve saper oltrepassare i confini dell'edificio per guardare a ciò che accade sul territorio.

In realtà questa apertura a ciò che accade tra gli edifici, e non solo al loro interno, è un processo in atto già da diversi anni nella professione. Il tema del *mobility* e degli spostamenti casa-lavoro, ad esempio, sono da tempo tra i fattori che il *Facility Manager* è abituato a considerare nella sua professione.

La vera svolta verso l'esterno è però avvenuta soprattutto negli ultimi anni, quando questa figura ha visto crescere in maniera molto decisa le responsabilità relative al *welfare* dei dipendenti, tema che sta assumendo un ruolo sempre più di rilievo nelle strategie aziendali. La ricerca delle migliori soluzioni per garantire il benessere del personale ha infatti spinto le organizzazioni, e quindi il *Facility Manager*, a interessarsi in maniera più consistente alle necessità personali e familiari dei dipendenti.

Vi è poi un altro fattore fondamentale che ha spinto il *Facility Manager* ad amplia-

re la sua sfera d'azione oltre i confini dell'edificio: il rapido mutamento degli stili di lavoro. Le grandi possibilità offerte dai mezzi di telecomunicazione e le richieste del personale stanno infatti trasformando il ruolo della sede aziendale: non più l'unico luogo preposto al lavoro, ma una sorta di base strategica studiata per supportare un dipendente che svolge molta della sua attività a casa, in viaggio e comunque al di fuori dell'ufficio.

Queste evoluzioni hanno spinto i *Facility Manager* ad applicare le competenze tipiche della loro professione a confini ben più ampi e complessi rispetto a quelli dell'edificio aziendale.

INTERVENIRE SUL QUARTIERE PER CAMBIARE LA CITTÀ

Se le dimensioni di un'intera città possono rendere di difficile impiego o di scarsa efficacia alcune soluzioni tipiche del *Facility Management*, un discorso opposto può essere fatto per il quartiere, o per piccole porzioni di città, che invece hanno tutte le caratteristiche adatte a veder applicate con successo i dettami della disciplina. Vi sono diverse esperienze internazionali che mostrano con quanto successo si possa agire sul singolo quartiere. Uno degli esempi più illustri è quello di Hammarby Sjostad, un quartiere di Stoccolma nato dalla bonifica di un'area industriale e divenuto una zona residenziale a bassissimo impatto ambientale, che sfrutta le migliori tecnologie disponibili nel campo dell'edilizia e le incorpora in un piano ambizioso e ad ampio raggio per ottenere il massimo risultato possibile in termini di sostenibilità.

Un modello del genere è sicuramente suggestivo ma, verrebbe da pensare, possibile solo in una realtà di per sé già all'avanguardia come quella di Stoccolma, dove Hammarby può svolgere il ruolo di faro e di sprone che aiuta l'intera città a progredire ulteriormente, senza essere percepito come un orizzonte troppo distante e avanzato per poter essere raggiunto.

Molti considerano un modello come quello di Hammarby irrealizzabile in Italia, non solo per questioni economiche, ma proprio perché "troppo" all'avanguardia. Detto in altri termini, l'idea è che un'esperienza così avanzata verrebbe vissuta come una sorta di corpo estraneo che le nostre città finirebbero per rigettare, non potendo adeguarvisi.

Ciò probabilmente è vero, ma solo in parte.

La lezione che possiamo apprendere da Hammarby e Stoccolma è che è giusto creare degli esperimenti di gestione avanzata applicabili al singolo quartiere, ma per riuscire questi devono essere inseriti in un progetto organico che racchiuda tutta la città e che tenga conto delle caratteristiche sociali ed economiche del territorio. E questo può essere realizzato anche da noi in Italia.

Il *Facility Manager* può portare un contributo decisivo da questo punto di vista grazie alla sua abitudine a considerare il sistema azienda come un organismo unico, in cui ogni singola scelta relativa a un processo ha effetti su tutta l'organizzazione, e

a pianificare le sue strategie di conseguenza. Ogni sperimentazione avanzata su un quartiere deve essere perciò fatta con in mente una visione completa della città e deve essere inserita in un piano organico di sviluppo. Solo in questo modo potrà avvenire che l'esempio di un singolo quartiere si propaghi al resto del tessuto urbano, con una sorta di effetto traino che provocherà l'evoluzione di tutta l'area cittadina.

IL RUOLO CENTRALE DELLA GESTIONE

Se si riuscirà a realizzare queste premesse, se si sarà capaci, con l'apporto delle competenze di chi opera nel FM, di avere una visione completa della città e delle ripercussioni di ogni scelta, saranno pochi i progetti realmente irrealizzabili in Italia.

Il passaggio più importante, quello che spesso è mancato nel nostro Paese, è però quello di creare modelli che siano sostenibili nel tempo. Intervenire su un quartiere con un piano di riqualificazione avanzato non è di per sé sufficiente se, allo stesso tempo, non si formula anche un progetto di gestione preciso, con responsabilità ben definite e obiettivi chiari sul medio e lungo termine. Detto in altri termini, è inutile, se non deleterio, dotare un'area della città di tutte le più avanzate tecnologie e soluzioni sostenibili se poi la si abbandona a se stessa. Molte delle aree periferiche più degradate della nostre città erano in origine esperimenti all'avanguardia che nessuno si è curato di far progredire nel tempo.

Questo è forse il singolo maggior contributo che un *Facility Manager* può recare alla creazione di un nuovo modello urbano: una gestione efficiente e coordinata, con una chiara divisione dei compiti e delle responsabilità e con la capacità di leggere ogni intervento in una prospettiva più ampia, sia dal punto di vista temporale che territoriale. Una volta instaurato un modello gestionale con queste caratteristiche, le soluzioni per rimodellare un quartiere, e da lì l'intera città, sono pressoché infinite.

IL RUOLO DEL PRIVATO

È possibile immaginare, ad esempio, una *partnership* pubblico-privato che si faccia carico della ristrutturazione e della gestione di ogni aspetto di una piccola zona, dai singoli edifici fino alle strade e alle aree pubbliche, dalle necessità del singolo cittadino fino ai servizi per l'intera comunità. Anche in questo caso la presenza di un *Facility Manager* all'interno della PA permetterebbe al soggetto pubblico e a quello privato di dialogare usando uno stesso vocabolario e una visione comune, due elementi la cui mancanza è stata spesso all'origine del fallimento di altri progetti di collaborazione pubblico-privato.

Il raggio d'azione di queste collaborazioni può anche essere trasversale al territorio e interessare un particolare aspetto della vita della città. Una delle più grandi risorse del nostro Paese è la sua Cultura. Non c'è ragione per cui questa non debba diventare anche la sua più potente risorsa economica e creare un indotto capace di produrre

lavoro e di risollevarle le finanze dei Comuni. Basta oltrepassare i confini nazionali per vedere come questo sia possibile: musei come il Louvre, solo per fare un esempio, possono contare su di un'imponente macchina pubblicitaria e commerciale capace di far fruttare al massimo, anche e soprattutto dal punto di vista economico, le sue risorse culturali. Lo stesso può essere fatto per tutti gli incommensurabili tesori artistici e storici italiani. Il *Facility Management* da questo punto di vista fornisce una serie di modelli di provata efficacia tra cui scegliere; è possibile, ad esempio, affidare a un privato la gestione dei servizi di un museo e offrire come ritorno una percentuale sui biglietti venduti. Sarà interesse del privato, a quel punto, non solo fare in modo che il museo si presenti al pubblico con servizi di alta qualità, ma che abbia anche il maggior afflusso di visitatori possibile. L'azienda sarebbe perciò spinta a mettere in campo tutte le proprie risorse in termini di comunicazione e *marketing*, risorse che spesso mancano alla PA, per far incrementare il numero di biglietti venduti e quindi il ritorno economico del proprio investimento. Un'esperienza simile è già stata operata, con grande successo, per i musei di Venezia.

Sono moltissimi gli esempi di possibili progetti di collaborazione tra pubblico e privato, ma perché questi abbiano successo il tratto comune deve essere un ampio orizzonte temporale e dei contratti che dia all'azienda privata la possibilità di porre in atto una strategia a lungo termine per far fruttare il proprio investimento.

CONCLUSIONI

La rivoluzione del modello di città può e deve partire dal particolare: dal metodo di gestione delle singole PA, dai singoli quartieri, da singoli particolari della vita cittadina. Tutte queste aree di intervento presentano enormi margini di crescita e miglioramento. Per essere efficaci, per durare nel tempo e mutare il volto e l'essenza della città, questi interventi devono essere studiati e realizzati avendo sempre ben a mente il contesto territoriale, sociale ed economico in cui avvengono. Devono perciò essere concepiti nel quadro di obiettivi di ampio respiro che coinvolgano tutto il sistema città e devono contare su un'attenta gestione che preveda un orizzonte temporale il più ampio possibile.

In tutti questi aspetti appena elencati, il *Facility Management* e i suoi interpreti possono giocare un ruolo decisivo, fornendo non solo una metodologia precisa e una mappa di come muoversi lungo questo processo evolutivo, ma divenendo anche parte attiva del cambiamento.

14.

La riconversione del patrimonio immobiliare come opportunità di sviluppo dell'economia locale.

Volano della filiera nazionale e attrazione di capitali anche esteri tramite, fra l'altro, il *crowdfunding*, i *mini bond*, la Golden Visa e l'assicurazione contro le incertezze legali

Enrico Campagnoli (IsIVI)

È proprio di questi giorni, sui principali quotidiani nazionali, l'idea di utilizzare una parte degli immobili pubblici da dismettere per la trasformazione in *social housing*. Ciò significa la riconversione di intere caserme sparse su tutto il territorio nazionale mediante una loro ristrutturazione ed un ripensamento degli spazi, per poi essere affittate a canoni calmierati o vendute a un prezzo sostenibile alle fasce sociali più deboli.

Ecco un ottimo esempio di riutilizzo di aree ormai dismesse da anni, in posizioni centrali o semicentrali delle città che, se non ripensate ed adattate alle esigenze dell'attuale clientela del mercato immobiliare, rischierebbero di trasformarsi in edifici fatiscenti e abbandonati che, oltre a "sgretolarsi" anno dopo anno perdendo di valore, diventerebbero centri di aggregazione del degrado locale – fruiti, ad esempio, da tossicodipendenti ed abusivi o utilizzati da prostitute o per traffici illegali – incidendo, di conseguenza, non solo sulla memoria storica dei luoghi ma anche sul livello di sicurezza dei quartieri e dei costi ad essa connessi.

Proprio partendo da queste considerazioni, il presente articolo intende sensibilizzare i propri lettori sul tema del "riuso" delle aree industriali dismesse, in modo particolare verso i manufatti edilizi sempre più degradati ed obsolescenti, mostrando – anche con esempi vincenti del passato – le grandi opportunità economiche e sociali sottostanti lo stesso.

A differenza del passato, tuttavia, l'aspetto finanziario può e deve trovare una sponda nel mercato dei capitali e, più in generale, negli investitori esteri. Il sistema bancario nazionale così come le sovvenzioni Statali, per motivi solo in parte diversi, non sono più disponibili come un tempo a sostenere lo sviluppo.

La crisi dei mercati che ha travolto l'Italia – e il resto dell'Europa – ha imposto un ripensamento di tutti i settori, eliminando gli sprechi e riscoprendo ed utilizzando il patrimonio edilizio esistente, da una parte, e, dall'altra, ha mutato forse per sempre il ruolo dell'intermediazione bancaria. Il riutilizzo delle aree dismesse ha sia lo scopo

di ridurre al minimo l'uso del suolo sia il fine di trovare uno sbocco positivo alla crisi che ha investito i diversi comparti, cercando di contribuire in maniera positiva al rilancio degli stessi. In ogni città, non è raro vedere numerosi edifici o addirittura intere porzioni di città, completamente inutilizzati, abbandonati o sfitti, in evidente stato di degrado. I capannoni e gli stabilimenti industriali sono le strutture che maggiormente sono identificate come "rifiuti" della città. Sono dei vuoti urbani senza identità e senza alcun legame con il contesto che, a causa della crisi industriale, hanno perso completamente di utilità.

Sono proprio questi immobili che potrebbero portare, grazie al loro riutilizzo, grandi vantaggi alla città e agli stessi cittadini, tornando nuovamente fruibili e garantendo una nuova redditività e utilità alla base del richiamo di capitali anche non bancari. Il fenomeno del "riuso" delle aree industriali dismesse, infatti, se il progetto è ben pensato, può avvantaggiare notevolmente la comunità, migliorando l'attrattività nelle città, rivitalizzando le strutture trascurate e abbandonate, producendo redditività economica, avendo ripercussioni positive e generando innovazioni nel campo della tecnologia, dell'organizzazione del lavoro e della creazione di nuove attività e servizi.

Il sistema Italiano è storicamente legato al finanziamento bancario (complessivamente il 91%). Non è così negli Stati Uniti d'America (complessivamente solo il 30%) e neppure nella più vicina Germania (circa il 50%). I recenti Governi hanno introdotto anche da noi normative *ad hoc* per affrontare questo epocale cambiamento fra cui: (i) l'*equity crowdfunding* e (ii) i *mini bond*. Non è più la banca a finanziare, ma il pubblico ovvero il mercato finanziario. Bella differenza rispetto ad andare allo sportello a parlare con il direttore. Sono a tutti gli effetti strumenti che ricordano la "quotazione"; sono sollecitazioni al pubblico risparmio, agevolate nella forma e nella procedura, ma non nella sostanza. Si deve convincere a investire chi non ti conosce, se non per quanto riportato nell'*offering memorandum*. Il ruolo dello *sponsor* e dell'*underwriter* è fondamentale. Ci mettono la faccia, non è poco.

Gli esempi di eccellenza italiana da cui prendere spunto anche per il futuro sono numerosi.

Tra i più importanti si rammentano i *business park*, ossia complessi commerciali aperti lungo arterie di grande comunicazione, gestiti in modo unitario, dove strutture commerciali complementari di dimensioni medie/grandi coesistono nella stessa area. Un esempio di questi sviluppi è il *business park* sorto a Milano in zona Maciachini nella ex area dell'azienda farmaceutica Carlo Erba, oggi destinata alla realizzazione di un centro polifunzionale con uffici, spazi commerciali e ricettivi, ristoranti, un centro sportivo, un teatro e un museo.

Anche le strutture universitarie, i *campus* e gli ostelli per i giovani si prestano molto bene per il riutilizzo delle aree industriali. Gli involucri degli edifici produttivi sono, infatti, contraddistinti da versatilità, dovuta alla semplicità architettonica che li caratterizza. Un esempio milanese è la sede del Politecnico di Milano di Bovisa. Nata come zona industriale periferica di Milano, la Bovisa subisce, nella seconda metà del XX

secolo, un declino dovuto allo smantellamento di molte industrie, con conseguente degrado interrotto, negli ultimi anni, dal recupero di alcune strutture industriali dismesse per la trasformazione nel nuovo polo universitario. Stesso discorso è valido per l'Ex Caserma Perrone di Novara ora sede dell'Università degli Studi del Piemonte Orientale, Dipartimento Impresa e Territorio.

Fiore all'occhiello nazionale è il progetto di riconversione, elaborato da Renzo Piano e realizzato in quasi un ventennio, che ha trasformato l'ex quartiere generale FIAT del Lingotto di Torino in un *mixed-use center* con specializzazione culturale. Conservando l'aspetto architettonico e monumentale della struttura, Piano ha suddiviso le sue funzioni tra terziario, abitazioni e ricettività alberghiera, lasciando grande spazio alle destinazioni culturali. La struttura è dominata da due corpi sospesi sui tetti dell'edificio: la "bolla" e la Pinacoteca Gianni e Marella Agnelli. La "bolla" – accoppiata con un eliporto – è una sala riunioni sospesa e trasparente divenuta ormai il nuovo simbolo del Lingotto.

E gli esempi sono ancora moltissimi.

L'imponente restauro dell'ex Cantiere Solfureo Certino a Peticara che, dal 2002, ospita un percorso museale dedicato alla mineralogia e alla geologia, dove il pozzo Vittoria domina il paesaggio quale antico simbolo del collegamento con l'immensa città sotterranea, segno della volontà di conservazione della memoria.

Il quartiere Green – certificato Casa Clima – di Renzo Piano realizzato a Trento dove, fino al 1998, sorgevano gli edifici del polo industriale Michelin o il Bicocca Village di Milano, un *Urban Entertainment Center*, ovvero uno dei primi centri di intrattenimento con cinema multisala a 18 schermi, palestra e zona commerciale o ancora il recupero di una cava di Mazara del Vallo per il riuso temporaneo a fini culturali e ricreativi.

Proprio partendo da questi esempi di successo tutti italiani, il presente articolo intende dimostrare come, nonostante la crisi che sta vivendo il nostro Paese, la realizzazione di alcuni progetti di riconversione, riutilizzo e ripensamento del patrimonio immobiliare rappresenta il primo passo per la rivitalizzazione delle economie locali, garantendo una nuova attrattività ad aree che, altrimenti, andrebbero lentamente a morire nel gran caos della rumorosa e complessa città moderna. La finanza alternativa, sopra richiamata, può portare quel *grow capital* oggi praticamente assente specialmente nel settore immobiliare. La qualità del sottostante diventa fondamentale e ancor più la capacità di rappresentarlo. Il *business plan*, il *property and market rating*, la *legal indemnity policy*, le asseverazioni, le *independent business review* – IBR insieme alle vecchie e care valutazioni sono gli strumenti per ridurre il rischio dell'investitore e per una corretta rappresentazione dello stesso. Solo in Italia ci sono 800 miliardi di fondi istituzionali non bancari investiti in un strumenti finanziari. Il *private debt*, così come il *private equity*, impongono un cambiamento di mentalità nel settore immobiliare necessario anche per la riconversione urbana. Se a ciò si aggiunge l'eventuale introduzione anche in Italia della Golden Visa, utile a dare un permesso di soggiorno

alle molte famiglie che vogliono assaggiare la qualità di vita nostrana, vi sono tutti gli elementi per essere positivi. L'innovazione anche finanziaria e la globalizzazione delle esigenze abitative sono tra le chiavi di volta anche per rivitalizzare il nostro patrimonio industriale non utilizzato.

15.

La valutazione sostenibile: fundamenta del processo di valorizzazione del patrimonio pubblico

Marzia Morena (RICS Italia)⁹

Redditi in calo, disoccupazione in crescita, invecchiamento della popolazione, bilanci pubblici in crisi portano temi come la casa, il lavoro, la scuola, la sanità in primo piano. Il *welfare* non è più solo un impegno pubblico ma si estende al “privato sociale”. Risorse finanziarie pubbliche e private limitate, volontà e necessità di una partecipazione ai processi di sviluppo e conversione, ampie aree del costruito delle città che richiedono di essere rigenerate mantenendo una connessione con il territorio circostante (anche per evitare gli errori e orrori del passato) portano verso un approccio non più di grandi progetti ma piccoli interventi che – uno ad uno – rigenerino pezzi di città, un partire da ciò che esiste per ricomporlo e riusarlo sotto un’unica regia: singoli progetti che nell’insieme riattivino connessioni positive.

Temi di progettualità come “*community development*” sono sempre più diffusi. Si tratta di una progettualità che spesso si esprime con il termine “*valorizzazione del territorio*” (nei e tra i territori) che integra la conservazione del bene comune, gli interventi per una migliore vivibilità sociale e urbana, la partecipazione alla vita comunitaria. Anche il concetto stesso di territorio (comune, area metropolitana, macroregioni, ecc.) è profondamente messo in discussione: da un lato, l’esigenza di una progettualità omogenea che coinvolga territori comuni al di là dei confini amministrativi, che guardi e tuteli i valori comuni, dall’altra il rispetto dei confini delle singole città, delle singole vocazioni. *Renovatio Urbis* può essere una risposta? Un approccio fatto di singoli investimenti che, per dimensione fisica ed economica, siano in grado di rispondere, passo passo, alle necessità delle città, degli utenti, delle imprese ma integrati in una più ampia visione complessiva pensata e progettata per rispondere alle sfide che il nostro tempo ci pone. La competizione (tra imprese, tra città, tra Paesi) passa neces-

⁹ Il presente documento è stato redatto con il contributo di Barbara Polito (FRICS).

sariamente da singoli progetti che contemplan come fattori della competizione la sostenibilità sociale, ambientale, economica e, aggiungiamo, urbanistica e immobiliare?

In questo contesto, i professionisti del *property & construction*, sono profondamente coinvolti nella sfida che deve coniugare esigenze di *energy saving* ed *energy efficiency, design* e *management*, funzioni e redditualità, uso e impatto sul territorio, nuovo e riuso. Nuovi edifici progettati in ottica di sostenibilità ambientale che, tuttavia, dovranno poi tenere conto dei costi di manutenzione e continuità delle fonti energetiche. Completa riqualificazione degli edifici esistenti (*renovation* e/o *retrofit* o semplici *upgrade* delle prestazioni degli impianti e dell'involucro) che vengano incontro alle esigenze di sostenibilità ambientale, da un lato, ma anche di gestione efficiente dall'altro. I professionisti del *real estate*, in particolare gli *advisor* e i valutatori, sono, poi, coinvolti anche nel valutare l'impatto che queste scelte progettuali hanno in termini di investimenti e di valore (in tutte le loro sfaccettature: finanziabilità, vendita, locazione, assicurazione) e come dare valenza oggettiva a fattori che sinora sono stati valutati e considerati solo in ottica qualitativa, spesso in subordine agli aspetti economico-finanziari.

Abbiamo accolto positivamente l'invito del Presidente di Federimmobiliare per confrontarci sul tema della "*Renovatio Urbis*" e presentare il lavoro che Rics Europe sta svolgendo su questi temi, confidando di potere offrire spunti di riflessione su come i professionisti delle tre aree di sviluppo e valorizzazione del territorio (Land, Property, Construction) possano rispondere a questa esigenza di integrazione di temi specifici in ottica unitaria anche nel nostro Paese.

QUALI LE SFIDE DELL'OGGI? RENOVATIO URBIS UNA POSSIBILE RISPOSTA?

Le sfide dell'oggi per le nostre città e per noi cittadini sono legate ai temi dell'energia, dell'accesso alle risorse per tutti, dell'utilizzo sostenibile del territorio, del rispetto del territorio: quella che viene generalmente definita come sostenibilità ambientale.

La ricerca *CDP Wealthier, Healthier Cities* del 2013¹⁰ basata su una indagine che ha coinvolto 110 città in tutto il mondo ha evidenziato che per il 91% le sfide del cambiamento del clima rappresentano un'opportunità economica per impulso allo sviluppo di nuove industrie, di investimenti in infrastrutture grazie all'aumentata attenzione alla sensibilità ambientale.

Piani di sviluppo delle città, quindi, che incoraggino l'uso responsabile delle risorse e allo sviluppo di progetti sostenibili possono essere non solo uno strumento per rispondere a requisiti normativi ma anche per assicurare un "*safe place*" per fare impresa (quindi *business* sostenibili). Inoltre, possono essere uno strumento per orientare comportamenti salutari (come camminare o andare in bicicletta) con il duplice effetto

¹⁰ www.cdpcities2013.net, terzo report promosso da CDP, Carbon Disclosure Project e C40 cities, *network* delle *megacities* attivamente coinvolte nella riduzione di GHG.

di migliorare la salute dei cittadini (e quindi portare risparmi per la finanza pubblica) grazie ad una migliore qualità dell'aria. Città che adottano tali criteri per il proprio sviluppo sono città più competitive e capaci di attrarre investimenti. La competizione delle città, quindi, passa anche dalla capacità delle città di affrontare il tema della sostenibilità in tutte le sue componenti: sociale, economica e ambientale.

La crescita dell'approccio alla sostenibilità nel mondo delle costruzioni è stato guidato, meglio imposto ai professionisti, imprese e utenti da politiche e normativa che ha puntato alla crescita della "domanda". Di conseguenza, l'offerta si è adeguata in termini di tecnologia e di professioni.

In Europa il dibattito in corso sulla necessità di profondo rinnovamento del costruito per migliorare l'efficienza energetica vede da un lato l'industria delle costruzioni che spinge verso un alto livello di rinnovamento, ristrutturazione per portare gli edifici esistenti vicino allo *standard* nZEB¹¹ cui i nuovi edifici dovranno rispondere dal 2021, dall'altra gli altri protagonisti che si interrogano sulle capacità e competenze oggi presenti che siano in grado di portare a tale risultato ma soprattutto se gli alti costi di costruzione per raggiungere tale livello siano giustificati e possano essere sostenuti dai proprietari, investitori e utilizzatori. In estrema sintesi: sì, bello, ma quanto costa? È sostenibile anche economicamente?

A quest'ultima domanda ha provato a dare risposta un *report* della Commissione Europea Direzione Energia del 19 aprile 2013¹² che mostra i risultati di uno studio condotto in alcuni Paesi europei sull'impatto della *performance* energetica degli edifici, sui prezzi delle transazioni e sui canoni di locazione. Il *report* evidenzia una chiara e positiva relazione in tutti i Paesi oggetto dell'analisi: dal 3 all'8% di maggiore prezzo per le transazioni e circa 1,5% per i canoni di locazione. Il livello dell'impatto varia a seconda del Paese (disponibilità dei dati, trasparenza del mercato, educazione della popolazione), dell'area (urbana o rurale). Lo studio evidenzia anche che il passaggio alla categoria superiore (una lettera) in termini di certificazione energetica, porta a un incremento medio di circa il 3,5% per i prezzi di vendita e dell'1,4% dei canoni di locazione. Lo studio sollecita anche la riflessione verso la distinzione tra impatto immediato (costi dell'energia, per esempio) e l'impatto di lungo periodo dato appunto dal mantenimento di valore nel tempo grazie anche a tempi più veloci sia per la vendita che per la locazione (es.: tempi di *take up* lunghi si trasformano in valori delle locazioni più bassi; tempi di locazione lunghi portano al degrado dell'edificio ma anche del territorio circostante).

11 BPIE (2011) Principles For nearly Zero-energy Buildings.

12 Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU Countries, European Commission(DG Energy), 19 April 2013.

La complessità e la sua gestione, senza dubbio. Se *Renovatio Urbis*, come l'abbiamo prima definita, è la risposta unitaria a diverse domande, inevitabilmente la sfida principale di questo tipo di approccio è la complessità e la sua gestione dietro la quale, però, sono offerte molteplici opportunità.

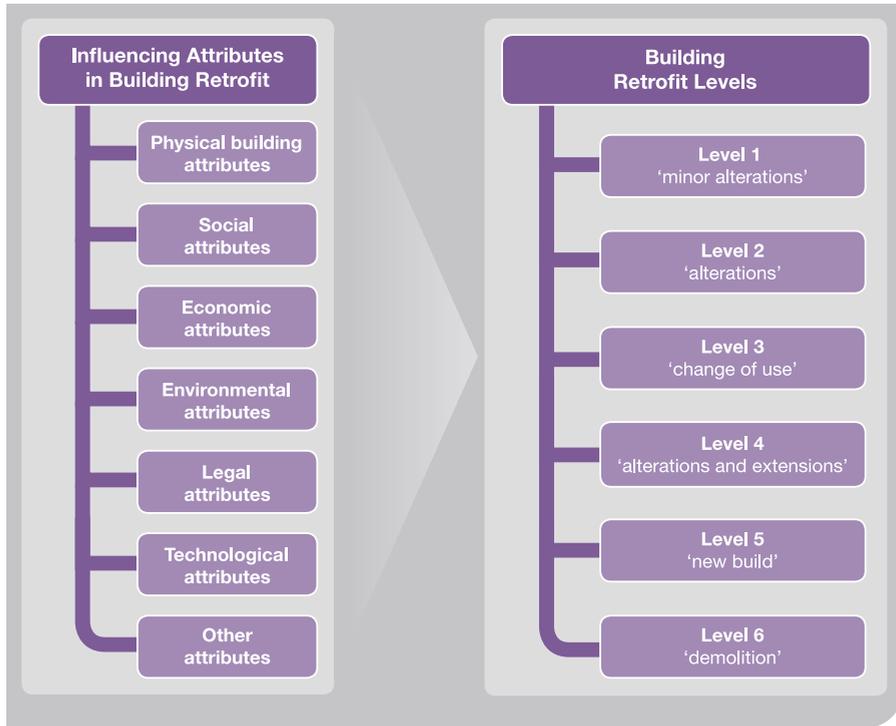
La prima complessità è dare un significato alla parola "progetto" che, necessariamente, varia in base al tipo di attore coinvolto e al livello di coinvolgimento. Come possono essere identificate le fasi di un progetto di *Renovatio Urbis*? *Concept* (analisi della domanda, definizione della strategia e degli obiettivi di progetto, pianificazione del percorso, prima indicazione del piano economico-finanziario), fattibilità (verifica degli obiettivi del progetto da tutti i punti di vista, aggiornamento del percorso e del piano economico-finanziario), progettazione (che include la definizione nel dettaglio di tutti gli aspetti tecnici, amministrativi, finanziari, legali, sociali, ecc.), realizzazione (costruzione, *project management* tecnico, ricerca degli utenti, ecc.) e gestione (tecnica, amministrativa, sociale, ecc.)? E il *project manager* che tipo di competenze specifiche, manageriali e *soft skills* deve avere?

La seconda complessità è la gestione delle informazioni necessarie per un progetto di questo tipo: sono molteplici, di diversa fonte, disponibilità, accuratezza e gli attori coinvolti possono anche richiederne con diverso approccio e livello di dettaglio. La raccolta, organizzazione, diffusione dei dati, così come l'affidabilità e la completezza, rappresentano la criticità principale. Informazioni tecniche (come i costi di costruzione, manutenzione, ripristini, ecc.), legali (come quelle legate alle normative, regole tecniche, legislazione specifica, ecc.), di mercato immobiliare (come quelle relative alle transazioni, locazioni, *stock*, *take-up*, ecc.), o sociali (come dati relativi alla popolazione, propensioni, *trend* in atto, ecc.) che, in un progetto con la finalità di innescare positività nel territorio, è indispensabile conoscere e gestire oltre che essenziali per prendere le innumerevoli decisioni lungo tutto il processo e poi valutare e misurarne l'impatto.

La terza complessità è coniugare le esigenze di sostenibilità ambientale con quelle di sostenibilità economica nell'intero ciclo di vita dell'immobile ma anche verificare la coerenza delle scelte tecniche con le caratteristiche fisiche dell'immobile, l'impatto sociale, l'impatto sull'economia del territorio, rispetto dei valori del territorio e intorno urbano e trovare il giusto equilibrio. Definire gli obiettivi del progetto, condividerli, assegnare una priorità e strutturare di conseguenza la *governance* del progetto diventa fattore critico di successo. A questo proposito, la ricerca RICS sulla valutazione¹³ di un progetto di riqualificazione sostenibile offre un interessante modello concettuale.

13 RICS Research – Sustainable Urban Retrofit Evaluation, febbraio 2013.

Figura 15.1 Modello concettuale degli attributi rilevanti in una riqualificazione edilizia e vari livelli di riqualificazione



La quarta complessità è verificare la sostenibilità immobiliare laddove un mercato di riferimento non è presente e il progetto nasce proprio per innescare una positività e come motore di rinnovamento e riqualificazione. Prevedere l'impatto positivo sul mercato di un "innesto" portando elementi di oggettività diventa un fattore critico di successo per la decisione di investimento o finanziamento. Tradurre gli aspetti qualitativi in fattori oggettivi per la determinazione del valore è la sfida principale per i professionisti del *real estate*, soprattutto per coloro che lavorano nell'area dell'*advisory* e delle valutazioni.

In questo campo, la stessa ricerca già menzionata di RICS ha identificato e misurato anche gli aspetti sociali e legali utilizzando parametri oggettivi e non soggettivi (si veda figura 15.2).

Figura 15.2 Le categorie degli attributi della riqualificazione edilizia

Category	Attribute
Economic factors	<ul style="list-style-type: none"> Current value Investment value Yields Increase in value post retrofit Construction and development costs Convertibility (ease of conversion to other use and costs associated with the conversion)
Physical factors	<ul style="list-style-type: none"> Building height/number of storeys Floor plate size Shape of floor plate Service core location Elasticity (ability to extend laterally or vertically) Degree of attachment to other buildings Access to building Height of floors Structure Floor strength Distance between columns Frame Deconstruction (safe efficient and speedy) Expandability (volume and capacity) Flexibility (space planning) Technological and convertibility Dis-aggregability (reusability / recyclability)
Location and land use factors	<ul style="list-style-type: none"> Transport Access (proximity to airports, motorways, train stations, public transport nodes, buses and trams) Land uses (commercial, residential, retail and industrial or mixed use such as office and retail) Existing planning zones Rezoning potential Density of occupation
Legal factors	<ul style="list-style-type: none"> Ownership – tenure Occupation – multiple or single tenants Building codes Fire codes Access acts Health and safety issues Convertibility
Social factors	<ul style="list-style-type: none"> Community benefits – historic listing Transport noise Retention of cultural past Urban regeneration Aesthetics Provision of additional facilities / amenities Proximity to hostile factors Stigma
Environmental factors	<ul style="list-style-type: none"> Internal air quality Internal environment quality Existence of hazardous materials (asbestos) Sustainability issues

Inoltre, nel modello decisionale, lo stesso studio ha anche mappato l'interazione, nei vari stadi, degli *stakeholder* coinvolti (si veda figura 15.3) e la loro influenza nel processo decisionale.

Figura 15.3 Gli stakeholder coinvolti nel processo di riqualificazione di edifici non residenziali (adattamento di Kincaid 2002)

Stakeholder grouping	Description & professional affiliations	Stage where retrofit decisions made
Investors	Pension / superannuation funds, insurance companies, banks, independent investors, professionals who find capital to invest	Beginning / early
Producers	Professional team – Facilities Manager, Quantity Surveyor, Architects, Engineers, contractors, surveyors, suppliers (Royal Institution of Chartered Surveyors, Australian Institute of Architects, Australian Institute of Quantity Surveyors, Australian Institute of Building Surveyors, Fire Engineers, Structural and Mechanical & Electrical Engineers)	Quantity Surveyor / Architect at feasibility stage Design stage Construction stage
Marketeers	Surveyors, stakeholders, professionals who find users for buildings (Australian Property Institute, Royal Institution of Chartered Surveyors)	During design (if selling off plan) and/or construction stage
Regulators	Local Authorities, Planners, Heritage, Building Surveyors, Fire engineers (Planning Institute of Australia, Institute of Fire Engineers)	During design stage (and possibly during construction if amendments are made)
Policy makers	Federal, State and Local Government departments.	Indirect effect on decision-making in retrofit at all stages
Developers	Organisations that combine investment, production & marketing in whole or in part. Professionals from above bodies and others	Beginning / early
Users – Corporate Residential	Large institutional owners and users Individuals Business organisations Occupiers	

Ma forse la sfida più grande è abbattere le barriere alla diffusione di questo approccio, barriere sia culturali che tecniche: nuova cultura e nuovi *skills* (consapevolezza e informazione dei benefici, mancanze di informazioni, formazione dei professionisti, *policy maker*, *decision maker*); barriere di tipo finanziario (accesso alla finanza, *payback period* dell'investimento, orizzonte dell'investimento, alternative di investimento, volatilità delle variabili che incidono sulle valutazioni); istituzionali/amministrative (pianificazione urbanistica sovracomunale e sovraregionale, percezione e valutazione del rischio, *stakeholder*, diffusione della proprietà); strutturali (età degli edifici, accesso alle fonti energetiche, reti, infrastrutture).

Nella cultura e diffusione di questa nuova consapevolezza le associazioni svolgono un ruolo determinante, così come nel promuovere corsi di formazione e collaborazioni con le università o gruppi internazionali di studio per formare una nuova classe di professionisti sensibili al cambiamento. E RICS offre un ambiente internazionale cui attingere e cui poter fare riferimento per lo sviluppo di temi che coinvolgono tutti i Paesi, non solo il nostro. Le associazioni, inoltre, svolgono un ruolo fondamentale nello stimolare i *policy maker* verso politiche che promuovano questo approccio attraverso iniziative concrete che non siano solo il sostegno alla domanda (come per esempio, incentivi all'uso di energie rinnovabili o alla ristrutturazione degli immobili)

ma anche politiche fiscali differenziate in funzione del *rating* dell'immobile (*rating* non solo ambientale ma che contempra anche aspetti sociali e di impatto sul territorio) che, quindi, orientino l'offerta e favoriscano l'approccio all'investimento sostenibile.

QUALI LE SFIDE E LE OPPORTUNITÀ PER RICS E I PROFESSIONISTI DEL REAL ESTATE?

Questo nuovo approccio esige che i professionisti del *real estate* siano consapevoli della necessità di nuove “conoscenze” in termini di tecniche, politiche, *governance*, norme per affrontare progetti di tale complessità a 360°.

L'incremento dell'approccio verso la sostenibilità (nelle molteplici variabili) e la correlata complessità assicura e incrementa la domanda di *skills* e servizi professionali come:

- consulenza nella fase del *project setup and pre-survey stage* (inclusa la definizione del target ed eventuali indagini specifiche)
- *audit* energetico e delle *performance* dell'edificio incluso il *risk assessment*, analisi economica prima, durante e dopo l'implementazione di un progetto.
- Pianificazione e gestione tecnica dei progetti di riqualificazione
- *Strategic planning, asset management*, identificazione e misurazione degli indicatori di impatto

Sul campo delle valutazioni si svolge il dibattito più vivace: la scelta strategica degli investimenti verso la sostenibilità ambientale attraverso la sola verifica della sostenibilità economica e impatto di tali scelte sul valore dell'immobile o dell'area è ancora sufficiente per gli operatori immobiliari? Le scelte delle città, della *governance* delle città, le politiche di incentivazione fiscale o i piani di sviluppo delle città come influenzano le scelte degli operatori e il valore di tali progetti? Come possono essere valutati, e quindi trasformati in valore, quei progetti che rispondono anche ai requisiti di sostenibilità sociale, che riattivano lo sviluppo economico del contesto urbano in cui sono inseriti ma dove non è presente una diretta relazione in termini reddituali sul progetto stesso? Come, gli aspetti generalmente considerati in ottica qualitativa, possono essere trasformati in ottica quantitativa?

RICS Europe ha promosso sin dal 2009 gruppi di studio sul tema della sostenibilità e dal 2011 ha istituito una *task force* per supportare gli obiettivi RICS di accelerare la transizione verso un ambiente costruito sostenibile e fornire una visione profonda e imparziale a tutti coloro che sono coinvolti e hanno interessi nel mondo della proprietà in modo da raggiungere “l'uso ottimale del suolo e delle risorse per soddisfare i bisogni sociali ed economici (RICS Royal Charter 1881)”. Nell'ottobre 2013 è stato pubblicato l'ultimo report sui risultati del lavoro della RICS *Europe Sustainability Task Force*¹⁴. Il documento pone in evidenza come la sostenibilità imponga un

¹⁴ RICS EUROPE (2013), *Sustainable Construction: Realising the opportunities for Built Environment pro-*

approccio diverso: non si può ridurla solamente agli aspetti tecnici del migliorare la *performance* degli edifici ma richiede un allargamento e coinvolgimento dell'industria degli investimenti, finanziamenti, assicurazioni così come un includere tali temi nell'agenda economica e sociale e relative politiche delle città e governi.

Il ruolo dei professionisti del mondo delle valutazioni è sensibile per l'impatto nelle decisioni di investimento o finanziamento. Idealmente, i valutatori possono, quindi, fornire anche le informazioni legate agli aspetti sociali e ambientali e le numerose interrelazioni con le *performance* e valore di un edificio nell'immediato e nel lungo periodo. Il valore economico che tenga conto anche degli aspetti delle scelte di sostenibilità, il processo valutativo che includa anche aspetti non prettamente finanziari, possono avere un ruolo centrale nello "sbloccare" gli investimenti verso la sostenibilità.

In questo contesto, il ruolo dei valutatori è, quindi, profondamente messo in discussione quando legato ai temi dello sviluppo della sostenibilità: se nel passato, la valutazione e i professionisti della valutazione sono stati una sorta di "*passive element*" che analizzano e riflettono il mercato, in altri contesti e in certe circostanze influenzano o persino orientano il mercato. È iniziato un percorso in RICS in cui, semplicemente "*reflecting the market*" ovvero rappresentare il valore di mercato è necessario ma non è più sufficiente.

Il dibattito in corso è sul percorso di consapevolezza che i valutatori hanno un ruolo chiave per il successo della trasformazione del mercato quando esercitano l'influenza sul mercato attraverso il tipo e la qualità dei servizi forniti. Semplicemente chiedendo ai propri clienti informazioni per esempio sulla *performance* energetica degli edifici, dati sui consumi energetici, direttamente aumentano la domanda di tali dati e informazioni ma indirettamente lavorano sulla sensibilità verso la sostenibilità ambientale, gli aspetti delle *performance*, caratteristiche e attributi degli edifici che vengono riconosciuti dal "mercato". Il ruolo della *RICS Europe Sustainability Task Force* vuole anche essere quello di incoraggiare i membri RICS verso il dialogo riguardo i necessari cambiamenti che occorre siano adottati e che le nuove sfide rendono sempre più necessari. RICS ha un chiaro ruolo nella definizione degli *standard* di mercato. Con studi e ricerche scientifiche, è un interlocutore attento e un orecchio sempre pronto ad ascoltare le nuove esigenze dal mercato, così da anticipare e studiare le aree di esperienza emergenti che trasferisce ai propri membri grazie alla formazione continua e/o all'emissione di linee guida – come la *RICS Guidance Note "Sustainability and commercial property valuation"* – in accompagnamento al *Red Book*.

Inoltre, grazie alla partecipazione a progetti come questo di Federimmobiliare, RICS contribuisce attivamente con le altre associazioni e interlocutori per favorire l'adozione e la diffusione anche in Italia di *standard*, processi e metodi che includano in modo rigoroso e scientifico le nuove variabili partendo dall'esperienza già in atto in Europa.

16.

La Renovatio Urbis secondo ULI: Shifting suburbs – reinventing infrastructure for compact development

Guido Inzaghi (ULI)

INTRODUZIONE

La rigenerazione urbana vuole riqualificare la città esistente non solo avendo riguardo alle sue parte centrale, fatta di centri storici e aree di particolare importanza economica o culturale, ma anche riguardo alle sue frange esterne, le cosiddette periferie metropolitane. Queste aree del territorio delle nostre città sono estremamente importanti visto che è lì che si concentra buona parte del disagio sociale, specie abitativo. ULI, in ambito internazionale, presta particolare attenzione al tema in oggetto, individuando e diffondendo le migliori pratiche volte a ridurre il cosiddetto fenomeno dello *sprawling* (o conurbazione) mediante la promozione della densificazione, del risparmio del territorio, del raggiungimento di un'elevata qualità urbana.

Il documento “Shifting suburbs – Reinventing infrastructure for compact development¹⁵”, cui rimandiamo e di cui riportiamo in questa sede un breve *abstract*, sviluppa punti, come detto, centrali per la *Renovatio Urbis*, individuando le migliori pratiche espresse dagli Stati Uniti per la riqualificazione delle aree periurbane attraverso il ridisegno dell'impianto infrastrutturale.

Lo studio proposto seleziona 8 *case studies*, la cui lettura si auspica possa essere di ispirazione per la riqualificazione delle città italiane, specie nelle loro parti meno dotate di valori paesaggistici e culturali ma non per questo meno importanti.

ABSTRACT

Questo documento fa parte di una serie di attività tese ad esplorare le opportunità e le sfide delle opere infrastrutturali extraurbane.

¹⁵ Il documento citato è scaricabile al seguente URL: <http://www.uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Shifting-Suburbs.pdf>

Esso raccoglie i punti di vista e le posizioni dei principali esperti e studiosi della materia che hanno preso parte a due *forum* tenutisi ad Atlanta e Minneapolis focalizzati sulle modalità di progettazione e costruzione delle infrastrutture per uno sviluppo urbano compatto nell'ambito di aree periferiche.

Oltre a tali tematiche sono stati riportati ulteriori spunti di ricerca ed analisi condotte da ULI *Infrastructure*.

Di seguito sono riportati in sintesi i temi trattati:

- Come gli *stakeholder* pubblici e privati stanno operando in modo sinergico per costruire e riqualificare gli ambiti suburbani;
- Come le infrastrutture – tra cui strade, grande viabilità, luoghi di transito ed altro ancora – possono essere trasformati e finanziati per supportare uno sviluppo compatto del territorio;
- Come le autorità locali e territoriali possono collaborare per uno sviluppo ed una crescita senza sperequazioni;
- Quali fonti, strumenti di finanziamento e quali impianti regolamentari sono utilizzati o cui è più opportuno ricorrere.

PARTE TERZA

PREVISIONI E PROSPETTIVE PER
IL REAL ESTATE ITALIANO

1. Il Sentiment degli operatori: i risultati dell'indagine quadrimestrale – III quadrimestre 2013

PRESENTAZIONE

Da diversi anni Sorgente Group S.p.A. e il Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma collaborano su temi e ricerche di economia e finanza immobiliare.

Ne è nato il primo corso universitario di Economia e Finanza Immobiliare in ambito universitario italiano, che vede la partecipazione in qualità di docenti di figure di spicco del mondo immobiliare nazionale e internazionale, a cui è stata affiancata la realizzazione di numerose pubblicazioni e convegni.

Fin dall'inizio della collaborazione, l'attività di ricerca è stata istituzionalizzata in un Laboratorio per le Ricerche sull'Economia e la Finanza Immobiliare.

All'interno di questo, ha preso forma il progetto per la rilevazione del "Sentiment Immobiliare", l'Analisi della percezione di operatori e investitori, sull'andamento del mercato immobiliare in Italia.

L'OSSERVATORIO SUL "SENTIMENT" IMMOBILIARE

Il progetto, realizzato in collaborazione con Federimmobiliare, si propone di osservare su base quadrimestrale le aspettative a livello qualitativo dei diversi operatori dell'industria immobiliare e la percezione sull'andamento del mercato e degli investimenti nel comparto *Real Estate*. Un particolare approfondimento è dedicato al "Sentiment" espresso dagli operatori della finanza immobiliare (SGR, SIIQ, Società quotate). La presente edizione del questionario è stata distribuita nel terzo quadrimestre 2013, con l'obiettivo di verificare il "Sentiment" relativo al mercato nei dodici mesi successivi.

All'interno del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma, coordinatore scientifico del progetto è il Professor Claudio Cacciamani, affiancato dalla

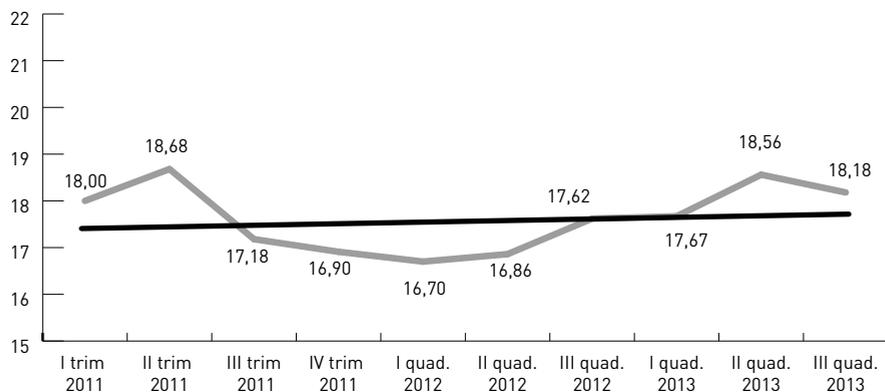
dottorssa Federica Ielasi, mentre attuali coordinatrici operative sono la dottorssa Sonia Peron e la dottorssa Lara Maini.

Alla rilevazione hanno risposto quasi duecento operatori del mercato immobiliare, appartenenti ai seguenti principali settori: *trading, development, property, facility*, progettazione, valutazione, consulenza, finanza immobiliare, oltre a numerosi professionisti specializzati nel comparto (ingegneri, architetti, geometri, notai...).

L'EVOLUZIONE DELL'INDICE FIUPS DA GENNAIO 2011 A DICEMBRE 2013

Il Fiups è un acronimo di Federimmobiliare, Università degli Studi di Parma e Sorgente Group Spa, ed è la rappresentazione grafica del *Sentiment*. L'indice è realizzato da Sorgente Group.

Figura 1.1. Evoluzione dell'Indice FIUPS 2011-2013



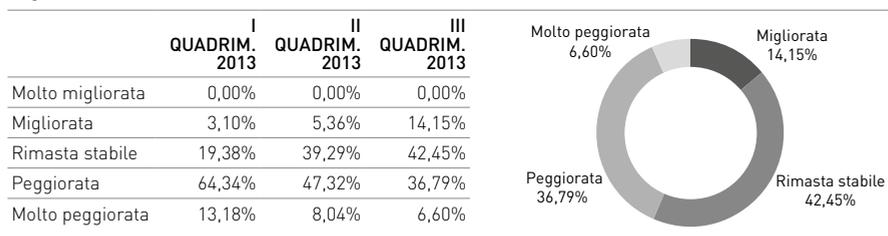
Il campione interpellato

Trading	5,66%
Development	14,15%
Property	18,87%
Facility	2,83%
Progettazione	7,55%
Valutazione	20,75%
Consulenza	23,58%
SGR/SIIQ/Banche	40,57%
Professione	22,64%
Altro	16,98%

I RISULTATI

1) Ritene che l'economia del Paese negli ultimi 12 mesi sia

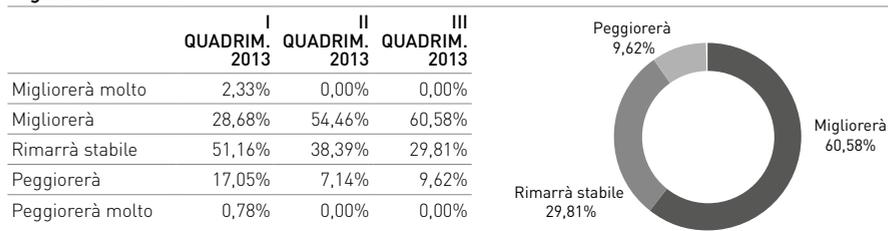
Figura 1.2



Il *panel* indica un miglioramento della percezione della congiuntura economica nel 2013. In particolare, emerge come stiano diminuendo le previsioni pessimistiche a favore di quelle di stabilità e di miglioramento, soprattutto nell'ultimo trimestre.

... e prevede che nei prossimi 12 mesi

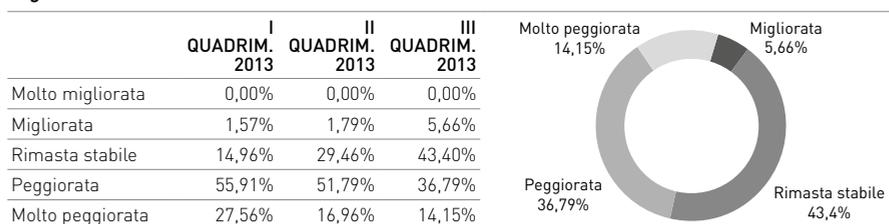
Figura 1.3



Allo stesso modo, aumenta la percezione di un miglioramento nei prossimi 12 mesi, a svantaggio soprattutto della percezione di una stabilità del quadro economico.

2) *Ritiene che l'attività complessiva del settore immobiliare negli ultimi 12 mesi sia...*

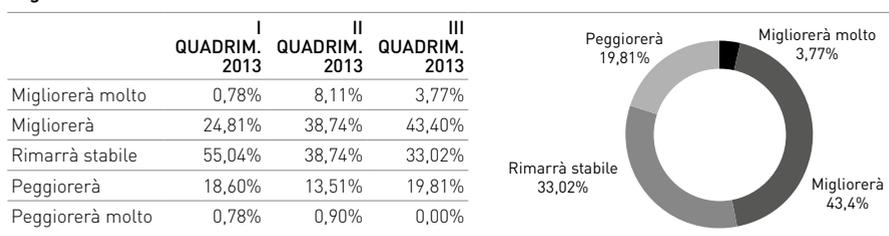
Figura 1.4



Quanto in precedenza evidenziato si riflette positivamente sulla percezione dell'attività immobiliare, considerata in miglioramento e in stabilità con riduzione del quadro negativo connesso al peggioramento.

... e prevede che nei prossimi 12 mesi

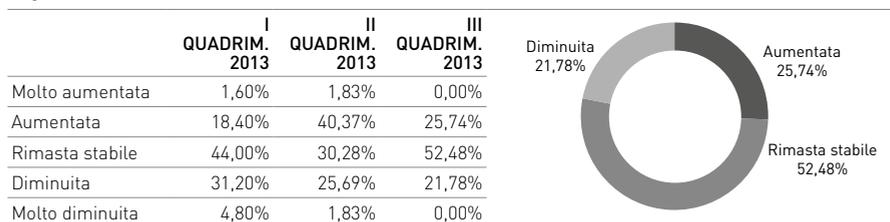
Figura 1.5



Il *sentiment* sullo scenario macroeconomico, in generale, e immobiliare, in particolare, è migliorato. Gli operatori ritengono che si possa assistere a un incremento dei fondamentali economici e finanziari, con riflessi positivi, auspicabilmente, sulla propria attività. Da notare come diminuiscano le percezioni su una stabilità del comparto, a favore delle code all'estremità della distribuzione: da una parte miglioramento e, dall'altra, peggioramento.

3) L'andamento dell'attività della Sua azienda (o studio professionale, rispetto a 12 mesi fa), oggi è:

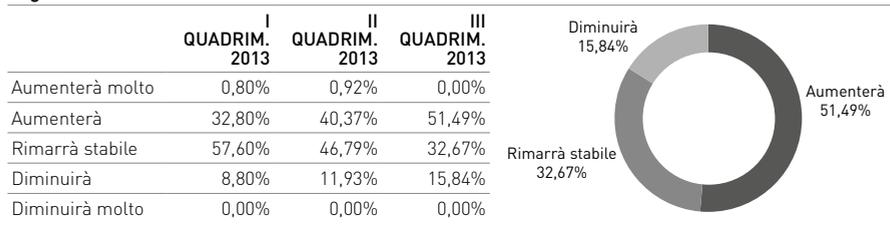
Fig. 1.6



Quanto evidenziato sullo scenario economico e immobiliare non si traduce, ancora, in un deciso miglioramento dell'attività dell'azienda e/o dello studio professionale nel 2013. Per questa diminuisce la percezione di un rallentamento di attività, ma non si incrementa la percezione di un aumento della stessa a favore di un *Sentiment* di stabilità.

4) Prevede che l'andamento della sua attività (aziendale o professionale) nei prossimi 12 mesi:

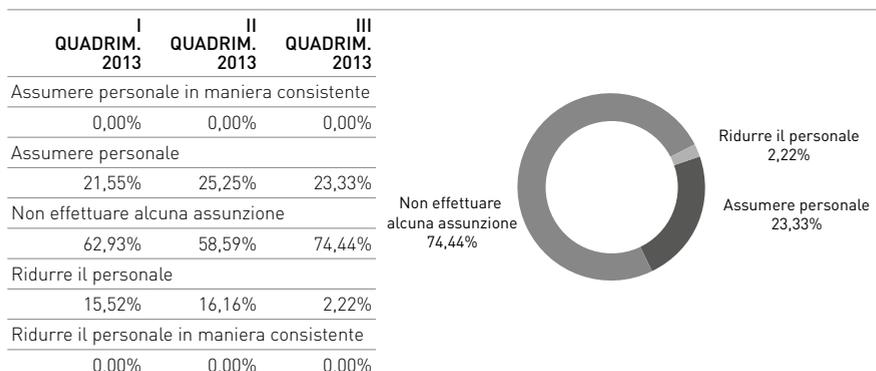
Fig. 1.7



Per i prossimi 12 mesi si accentua una percezione di miglioramento, da un lato, e, seppure in modo molto meno marcato, di riduzione, dall'altro, dell'attività aziendale e professionale. In ogni caso, sembra che si possa assistere a un certo qual consolidamento del *trend* di miglioramento.

5) Nei prossimi 12 mesi prevede di

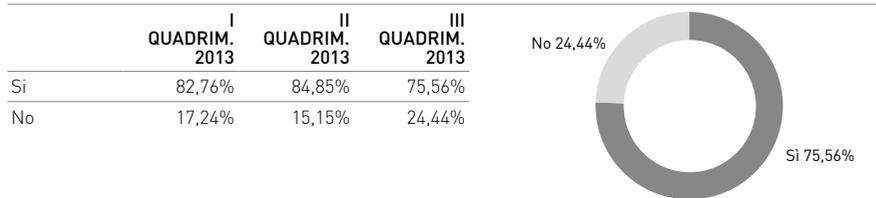
Fig. 1.8



A livello organizzativo, permane ancora prudenza nell'ambito dei costi di struttura. Infatti, gli operatori non intendono, di fondo, effettuare assunzioni di personale e contenere, così, al massimo i costi fissi aziendali.

6) Nei prossimi 12 mesi prevede di apportare innovazioni nella sua azienda

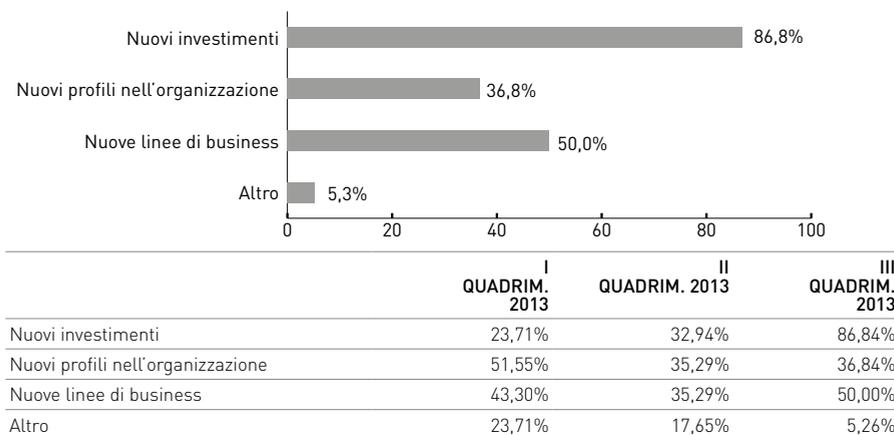
Fig. 1.9



Come in passato, prosegue la volontà di innovare in azienda, introducendo nuovi investimenti, che possano magari sostituire il lavoro, mentre diminuiscono le attese per l'introduzione di nuove linee di *business*, che peraltro avevano caratterizzato il trimestre precedente. Tale tendenza, comunque, diventa un po' meno marcata nell'ultimo trimestre.

E se sì, di che tipo? (sono possibili più risposte)

Fig. 1.10



Le innovazioni comportano in senso assoluto nuovi investimenti e nuove linee di *business*, a cui gli operatori del *panel* sembrano volere dedicare la loro massima attenzione per il futuro.

7) Evoluzione dei prezzi immobiliari (rispetto alla situazione attuale)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	6,40%	38,40%	44,80%	4,00%	0,00%	6,40%
Uffici	17,60%	30,40%	40,80%	4,80%	0,00%	6,40%
Commerciale	15,20%	28,00%	50,40%	1,60%	0,00%	4,80%
Industriale	24,00%	34,40%	26,40%	4,00%	0,00%	11,20%
Alberghiero	4,80%	40,00%	38,40%	4,00%	0,00%	12,80%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

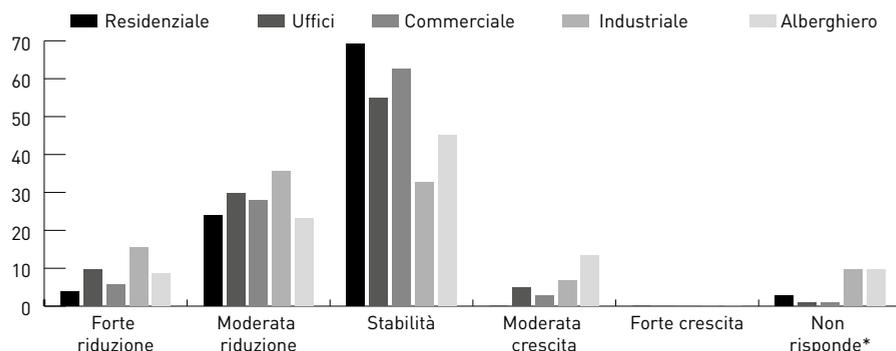
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	2,75%	40,37%	51,38%	3,67%	0,00%	1,83%
Uffici	16,51%	30,28%	46,79%	1,83%	0,00%	4,59%
Commerciale	14,68%	23,85%	54,13%	1,83%	0,00%	5,50%
Industriale	22,02%	41,28%	26,61%	3,67%	0,00%	6,42%
Alberghiero	0,92%	42,20%	44,04%	5,50%	0,00%	7,34%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	3,85%	24,04%	69,23%	0,00%	0,00%	2,88%
Uffici	9,62%	29,81%	54,81%	4,81%	0,00%	0,96%
Commerciale	5,77%	27,88%	62,50%	2,88%	0,00%	0,96%
Industriale	15,38%	35,58%	32,69%	6,73%	0,00%	9,62%
Alberghiero	8,65%	23,08%	45,19%	13,46%	0,00%	9,62%

Il *Sentiment* dei prezzi di mercato degli immobili segnala indicazioni positive, con ancora una prevalenza, tuttavia, della stabilità delle quotazioni in tutti i settori. Da segnalare, tuttavia, la diminuzione di indicazioni e percezioni negative relativamente a possibili riduzioni dei prezzi degli immobili.

Fig. 1.11



8) Evoluzione dei tempi medi di vendita (rispetto alla situazione attuale)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	14,88%	28,10%	33,88%	15,70%	6,61%	0,83%
Uffici	14,88%	29,75%	29,75%	15,70%	5,79%	4,13%
Commerciale	19,83%	19,83%	36,36%	13,22%	7,44%	3,31%
Industriale	21,49%	17,36%	26,45%	12,40%	14,88%	7,44%
Alberghiero	9,09%	19,01%	34,71%	16,53%	9,92%	10,74%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

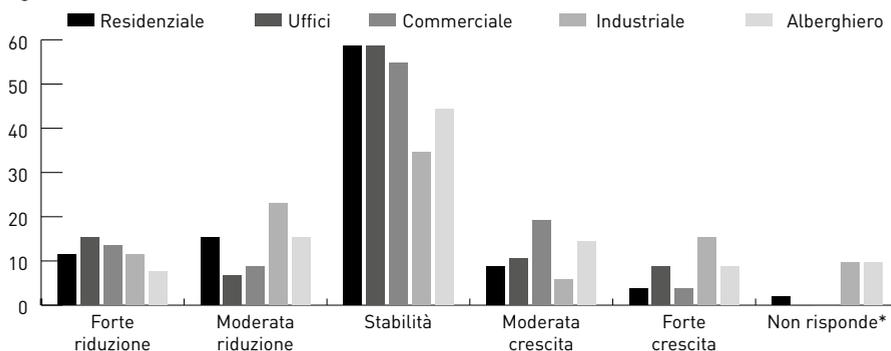
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	8,33%	20,37%	55,56%	12,96%	1,85%	0,93%
Uffici	12,96%	20,37%	50,00%	11,11%	4,63%	0,93%
Commerciale	14,81%	8,33%	59,26%	12,96%	3,70%	0,93%
Industriale	20,37%	28,70%	31,48%	5,56%	11,11%	2,78%
Alberghiero	4,63%	36,11%	35,19%	12,96%	3,70%	7,41%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	11,54%	15,38%	58,65%	8,65%	3,85%	1,92%
Uffici	15,38%	6,73%	58,65%	10,58%	8,65%	0,00%
Commerciale	13,46%	8,65%	54,81%	19,23%	3,85%	0,00%
Industriale	11,54%	23,08%	34,62%	5,77%	15,38%	9,62%
Alberghiero	7,69%	15,38%	44,23%	14,42%	8,65%	9,62%

Anche i tempi medi di vendita vedono attese di riduzione, seppure non rilevanti. Questa attesa coinvolge tutti i settori, anche se con differente intensità. In particolare, rimane ancora in affanno il settore industriale, come già riscontrato nelle precedenti rilevazioni.

Fig. 1.12



9) Sconto medio praticato

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto	Non risponde*
Residenziale	0,00%	8,04%	38,39%	43,75%	8,04%	1,79%
Uffici	0,89%	10,71%	28,57%	43,75%	9,82%	6,25%
Commerciale	1,79%	10,71%	41,07%	33,93%	5,36%	7,14%
Industriale	2,68%	5,36%	22,32%	29,46%	30,36%	9,82%
Alberghiero	6,25%	9,82%	33,93%	26,79%	12,50%	10,71%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

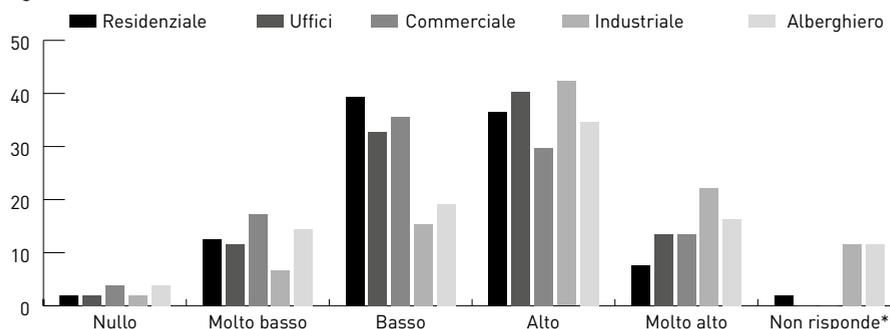
	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto	Non risponde*
Residenziale	0,00%	2,86%	61,90%	29,52%	4,76%	0,95%
Uffici	0,95%	6,67%	42,86%	40,00%	8,57%	0,95%
Commerciale	1,90%	12,38%	49,52%	31,43%	2,86%	1,90%
Industriale	0,95%	14,29%	19,05%	36,19%	25,71%	3,81%
Alberghiero	2,86%	19,05%	34,29%	29,52%	7,62%	6,67%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Nulla	Molto basso	Basso	Alto	Molto alto	Non risponde*
Residenziale	1,92%	12,50%	39,42%	36,54%	7,69%	1,92%
Uffici	1,92%	11,54%	32,69%	40,38%	13,46%	0,00%
Commerciale	3,85%	17,31%	35,58%	29,81%	13,46%	0,00%
Industriale	1,92%	6,73%	15,38%	42,31%	22,12%	11,54%
Alberghiero	3,85%	14,42%	19,23%	34,62%	16,35%	11,54%

Le rilevazioni sull'evoluzione del *Sentiment* in merito allo sconto medio praticato vedono un accentuarsi dello stesso, soprattutto per quanto riguarda i comparti commerciali e industriale. Anche il settore residenziale, da parte sua, mostra segnali sia positivi sia negativi rispetto alle ultime rilevazioni con un accentuarsi delle risposte su uno sconto molto basso e molto alto. Questo sembra da potersi ricondurre anche alla tipologia di immobile. Un immobile di pregio, in una *location* di rilievo non sembra subire lo stesso sconto di prezzo di un immobile senza eccessiva qualità e localizzato, magari, in una zona di scarsa rilevanza.

Fig. 1.13



SEZIONE B

1B) AREA GEOGRAFICA ITALIANA CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITÀ

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole	Non risponde*
Residenziale	16,42%	46,27%	28,36%	0,00%	0,00%	8,96%
Uffici	16,42%	53,73%	14,93%	0,00%	0,00%	14,93%
Commerciale	13,43%	34,33%	32,84%	7,46%	0,00%	11,94%
Industriale	32,84%	40,30%	1,49%	0,00%	0,00%	25,37%
Alberghiero	5,97%	1,49%	25,37%	40,30%	7,46%	19,40%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

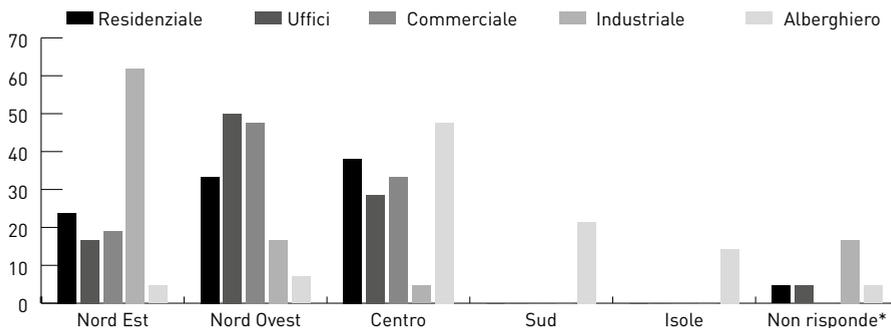
	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole	Non risponde*
Residenziale	21,92%	21,92%	46,58%	0,00%	5,48%	4,11%
Uffici	27,40%	57,53%	9,59%	0,00%	0,00%	5,48%
Commerciale	26,03%	39,73%	28,77%	0,00%	0,00%	5,48%
Industriale	60,27%	24,66%	0,00%	0,00%	0,00%	15,07%
Alberghiero	2,74%	1,37%	46,58%	24,66%	4,11%	20,55%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud	Isole	Non risponde*
Residenziale	23,81%	33,33%	38,10%	0,00%	0,00%	4,76%
Uffici	16,67%	50,00%	28,57%	0,00%	0,00%	4,76%
Commerciale	19,05%	47,62%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Industriale	61,90%	16,67%	4,76%	0,00%	0,00%	16,67%
Alberghiero	4,76%	7,14%	47,62%	21,43%	14,29%	4,76%

Come per tutte le precedenti edizioni, anche il terzo trimestre conferma le rilevazioni dei trimestri precedenti, seppure con minimi scostamenti. In particolare, il Sud si conferma attraente solo per il settore alberghiero, mentre il Nord e il Centro, al cui interno è compresa Roma, mostrano le migliori opportunità per gli altri comparti.

Fig. 1.14



2B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEGLI INVESTIMENTI A ROMA

ROMA – CENTRO	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	36,73%	6,12%
Uffici	34,69%	8,16%
Commerciale	18,37%	2,04%
Industriale	2,04%	30,77%
Alberghiero	28,57%	4,08%

ROMA – SEMICENTRO	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	22,92%	2,08%
Uffici	47,92%	4,17%
Commerciale	12,50%	4,17%
Industriale	10,42%	18,75%
Alberghiero	10,42%	8,33%

ROMA – PERIFERIA	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	30,95%	13,95%
Uffici	4,76%	18,60%
Commerciale	33,33%	11,63%
Industriale	16,67%	9,30%
Alberghiero	7,14%	13,95%

2B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEGLI INVESTIMENTI A MILANO

MILANO – CENTRO	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	31,91%	8,51%
Uffici	29,79%	4,26%
Commerciale	34,04%	2,13%
Industriale	2,13%	19,15%
Alberghiero	14,89%	4,26%

MILANO – SEMICENTRO	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	34,09%	4,55%
Uffici	22,73%	6,82%
Commerciale	18,18%	4,55%
Industriale	9,09%	22,73%
Alberghiero	2,27%	4,55%

MILANO – PERIFERIA	Migliore opportunità	Peggior opportunità
Residenziale	35,87%	9,52%
Uffici	3,17%	9,52%
Commerciale	17,46%	6,35%
Industriale	29,05%	15,87%
Alberghiero	15,87%	25,40%

Come rilevato nelle precedenti indagini del 2013, su Roma gli operatori intervistati ritengono che vi siano le migliori opportunità nel campo residenziale, mentre a Milano non solo questo comparto sembra avere le migliori attese, ma anche quello commerciale. Allo stesso modo, anche il comparto degli uffici in centro mostra segni di vitalità nelle percezioni degli operatori. Il comparto alberghiero nelle zone centrali di Roma e di Milano mostra segni di ottimismo.

3B) GRANDE CITTÀ ITALIANA CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
1	ROMA	MILANO	ROMA	MILANO	ROMA
2	MILANO	ROMA	MILANO	PADOVA	MILANO
3	VENEZIA	BOLOGNA	FIRENZE	TORINO	VENEZIA
4	FIRENZE	TORINO	BOLOGNA	BOLOGNA	FIRENZE
5	TORINO	FIRENZE	NAPOLI	BARI	PALERMO

II QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
1	ROMA	MILANO	ROMA	MILANO	ROMA
2	MILANO	ROMA	MILANO	TORINO	MILANO
3	FIRENZE	TORINO	FIRENZE	PADOVA	FIRENZE
4	NAPOLI	FIRENZE	BOLOGNA	PARMA	VENEZIA
5	TORINO	PADOVA	GENOVA	BOLOGNA	NAPOLI

III QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero
1	ROMA	MILANO	ROMA	MILANO	ROMA
2	MILANO	ROMA	MILANO	TORINO	MILANO
3	FIRENZE	FIRENZE	FIRENZE	PADOVA	VENEZIA
4	BOLOGNA	BOLOGNA	BOLOGNA	PARMA	FIRENZE
5	TORINO	PADOVA	VENEZIA	BOLOGNA	NAPOLI

Roma conferma la tendenza a essere apprezzata quale luogo per investimento immobiliare di tipo residenziale, mentre Milano si conferma interessante per la parte uffici.

A livello di immobili industriali, Torino si mostra seconda sola a Milano, così come a livello di uffici è dietro a Milano e Roma. In quest'ottica, la città piemontese sembrerebbe essere luogo in cui gli operatori vedono prima che altrove gli effetti benefici della possibile ripresa economica.

Da rilevare anche come Venezia, pur essendo considerata ottima sul piano degli investimenti alberghieri, denoti segni di riduzione di *appeal* a livello commerciale.

4B) CITTÀ DI VILLEGGIATURA ITALIANA A VOCAZIONE INTERNAZIONALE CHE PRESENTA LE MIGLIORI OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Commerciale	Alberghiero
CAPRI	34,62%	7,69%	6,41%
CORTINA	21,79%	15,38%	15,38%
PORTOFINO	10,26%	14,10%	7,69%
TAORMINA	5,13%	10,26%	12,82%
ALTRO	16,67%	7,69%	7,69%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

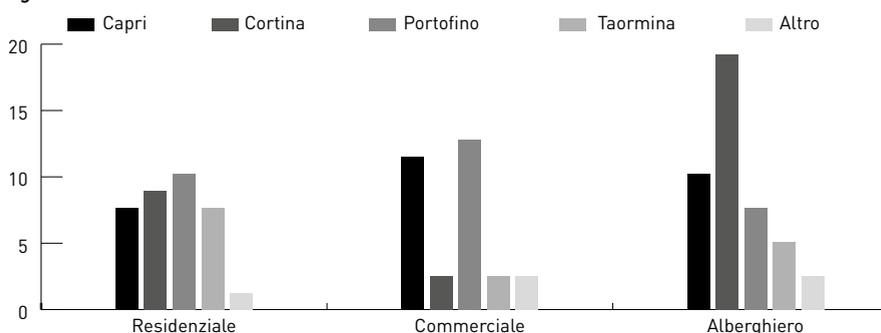
	Residenziale	Commerciale	Alberghiero
CAPRI	21,79%	23,08%	16,67%
CORTINA	6,41%	19,23%	42,31%
PORTOFINO	25,64%	20,51%	1,28%
TAORMINA	12,82%	11,54%	12,82%
ALTRO	11,54%	11,54%	6,41%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Residenziale	Commerciale	Alberghiero
CAPRI	7,69%	11,54%	10,26%
CORTINA	8,97%	2,56%	19,23%
PORTOFINO	10,26%	12,82%	7,69%
TAORMINA	7,69%	2,56%	5,13%
ALTRO	1,28%	2,56%	2,56%

L'ultima rilevazione del *Sentiment* mette in luce come il settore alberghiero confermi la percezione altamente positiva sia per Cortina sia per Capri. Distanziate sono le altre località. Allo stesso modo, per quanto riguarda il comparto residenziale solo Portofino si conferma come località che ha ancora forte *appeal* nelle percezioni del *panel*.

Fig. 1.15



6B) EVOLUZIONE QUANTITATIVA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI
DA PARTE DI INVESTITORI ISTITUZIONALI (RISPETTO ALLA SITUAZIONE
ATTUALE)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi pensione	1,54%	12,31%	56,92%	15,38%	7,69%	6,15%
Casse di previdenza	1,54%	12,31%	61,54%	16,92%	0,00%	7,69%
Compagnie assicurazioni	0,00%	10,77%	50,77%	30,77%	6,15%	1,54%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

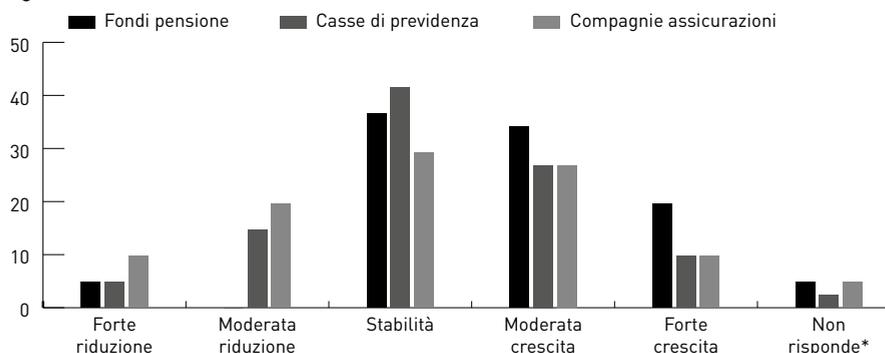
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi pensione	1,45%	17,39%	36,23%	23,19%	11,59%	10,14%
Casse di previdenza	0,00%	13,04%	59,42%	24,64%	0,00%	2,90%
Compagnie assicurazioni	0,00%	5,80%	20,29%	49,28%	14,49%	10,14%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi pensione	4,88%	0,00%	36,59%	34,15%	19,51%	4,88%
Casse di previdenza	4,88%	14,63%	41,46%	26,83%	9,76%	2,44%
Compagnie assicurazioni	9,76%	19,51%	29,27%	26,83%	9,76%	4,88%

L'ultimo *Sentiment* del 2013 conferma le indicazioni progressivamente positive emerse nelle precedenti rilevazioni. In particolare, soprattutto i Fondi pensioni denotano il più grande *trend* di crescita.

Fig. 1.16



7B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI DA PARTE DI INVESTITORI ISTITUZIONALI
(SI INDICHI IL COMPARTO IN CUI SI ATTENDONO MAGGIORI INVESTIMENTI)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	12,90%	56,45%	24,19%	0,00%	3,23%	3,23%
Casse di previdenza	3,23%	54,84%	32,26%	3,23%	3,23%	3,23%
Compagnie assicurazioni	1,61%	41,94%	45,16%	0,00%	3,23%	8,06%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

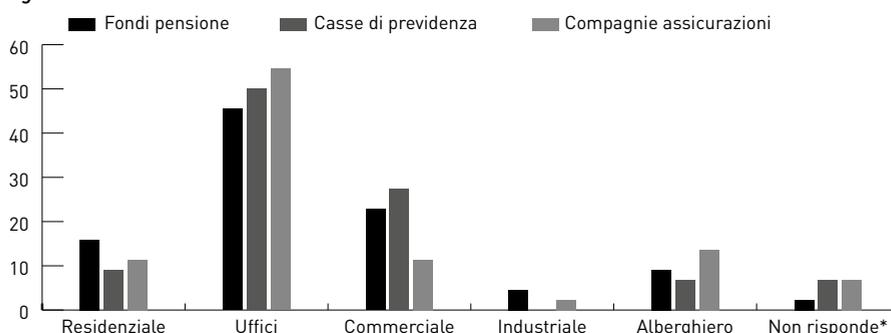
	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	7,58%	57,58%	19,70%	0,00%	7,58%	7,58%
Casse di previdenza	4,55%	65,15%	18,18%	1,52%	3,03%	7,58%
Compagnie assicurazioni	0,00%	57,58%	19,70%	0,00%	7,58%	15,15%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	15,91%	45,45%	22,73%	4,55%	9,09%	2,27%
Casse di previdenza	9,09%	50,00%	27,27%	0,00%	6,82%	6,82%
Compagnie assicurazioni	11,36%	54,55%	11,36%	2,27%	13,64%	6,82%

Rispetto alla precedente rilevazione, si riduce l'aspettativa di investimento degli operatori istituzionali nel comparto tradizionale degli uffici, mentre il commerciale segna un lieve incremento, tranne che per le compagnie di assicurazione. In ripresa il settore alberghiero, anche in relazione alle attese di flussi turistici verso l'Italia per eventi quali l'Expo 2015.

Fig. 1.17



8B) EVOLUZIONE QUALITATIVA DEI DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI DA PARTE DI INVESTITORI ISTITUZIONALI
(SI INDICHI IL COMPARTO IN CUI SI ATTENDONO MAGGIORI DISINVESTIMENTI)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	65,08%	19,05%	7,94%	6,35%	0,00%	1,59%
Casse di previdenza	61,90%	14,29%	9,52%	12,70%	0,00%	1,59%
Compagnie assicurazioni	73,02%	14,29%	3,17%	7,94%	1,59%	0,00%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

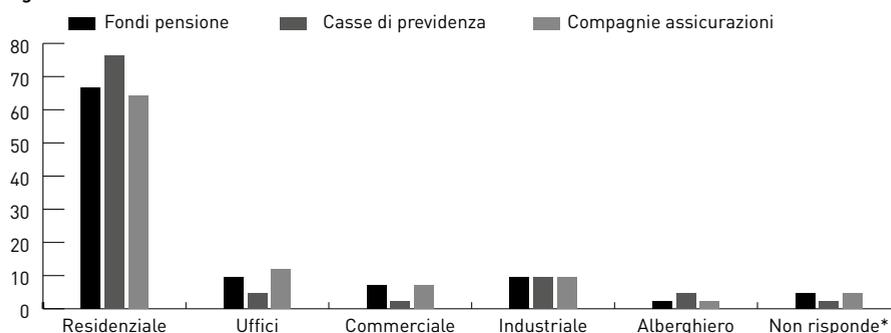
	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	73,44%	7,81%	4,69%	3,13%	0,00%	10,94%
Casse di previdenza	73,44%	12,50%	6,25%	6,25%	0,00%	1,56%
Compagnie assicurazioni	64,06%	17,19%	3,13%	4,69%	1,56%	9,38%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Residenziale	Uffici	Commerciale	Industriale	Alberghiero	Non risponde*
Fondi pensione	66,67%	9,52%	7,14%	9,52%	2,38%	4,76%
Casse di previdenza	76,19%	4,76%	2,38%	9,52%	4,76%	2,38%
Compagnie assicurazioni	64,29%	11,90%	7,14%	9,52%	2,38%	4,76%

Come nelle precedenti edizioni, anche l'ultima del 2013 mostra la volontà degli investitori istituzionali di modificare la composizione del proprio portafoglio, riducendo la quota di investimenti nel settore residenziale e aumentando quella nel terziario e, in particolare nell'ultima rilevazione, nel commerciale. È interessante verificare in futuro le aspettative di investimento degli operatori istituzionali anche alla luce di eventuali nuove modifiche della tassazione degli immobili.

Fig. 1.18



9B) EVOLUZIONE DELL'ACCESSO AI FINANZIAMENTI BANCARI (RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito	Non risponde*
Investitori retail	35,29%	38,24%	22,06%	4,41%
Investitori istituzionali	17,65%	55,88%	23,53%	2,94%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

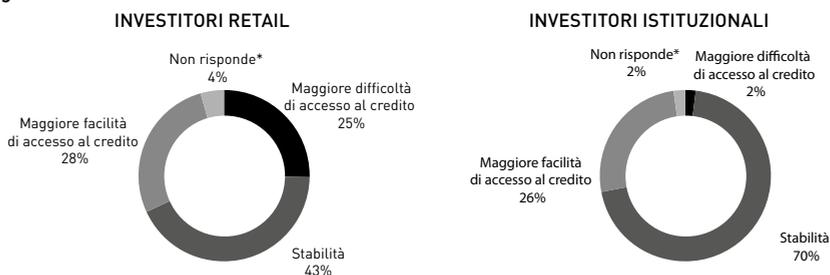
	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito	Non risponde*
Investitori retail	36,11%	34,72%	29,17%	0,00%
Investitori istituzionali	16,67%	65,28%	16,67%	1,39%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Maggiore difficoltà di accesso al credito	Stabilità	Maggiore facilità di accesso al credito	Non risponde*
Investitori retail	25,53%	42,55%	27,66%	4,26%
Investitori istituzionali	2,13%	70,21%	25,53%	2,13%

La situazione dell'accesso al credito vede, da un lato, una stabilizzazione, soprattutto per gli operatori *retail*, dall'altro, una maggiore facilità di accesso al credito per gli operatori istituzionali. In questo, sembra che vi possa essere una timida apertura del sistema bancario a un comparto che fino a pochi mesi fa era stato escluso da ogni possibilità di accesso al credito.

Fig. 1.19



10B) EVOLUZIONE DEL RUOLO DELLA GARANZIA REALE NEI FINANZIAMENTI
(RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Riduzione importanza	Stabilità	Crescita importanza	Non risponde*
Investitori retail	20,29%	46,38%	28,99%	4,35%
Investitori istituzionali	13,04%	71,01%	11,59%	4,35%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

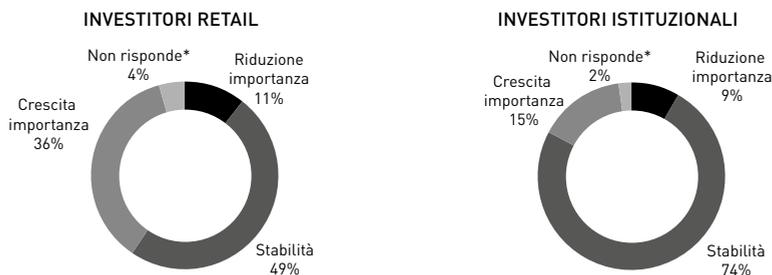
	Riduzione importanza	Stabilità	Crescita importanza	Non risponde*
Investitori retail	22,22%	25,00%	52,78%	0,00%
Investitori istituzionali	9,72%	47,22%	40,28%	2,78%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Riduzione importanza	Stabilità	Crescita importanza	Non risponde*
Investitori retail	10,64%	48,94%	36,17%	4,26%
Investitori istituzionali	8,51%	74,47%	14,89%	2,13%

Gli operatori mostrano un'aspettativa di stabilizzazione del ruolo della garanzia reale rispetto alla rilevazione precedente. In questo, sembra che ormai si possa considerare importante non solo verificare la bontà del bene immobile, ma anche la bontà dei *business plan*.

Fig. 1.20



11B) EVOLUZIONE RAPPORTO TRA FINANZIAMENTO EROGATO E VALORE DELL'IMMOBILE (RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE)

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Riduzione	Stabile	Incremento	Non risponde*
Residenziale	42,65%	45,59%	11,76%	0,00%
Uffici	38,24%	42,65%	8,82%	10,29%
Commerciale	33,82%	44,12%	11,76%	10,29%
Industriale	44,12%	39,71%	5,88%	10,29%
Alberghiero	38,24%	44,12%	7,35%	10,29%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

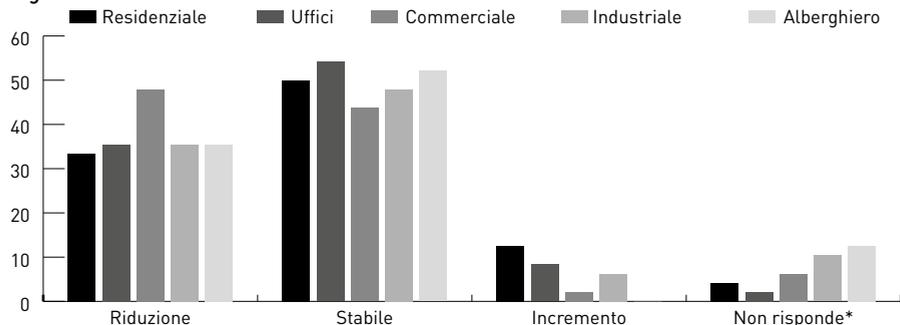
	Riduzione	Stabile	Incremento	Non risponde*
Residenziale	32,39%	40,85%	26,76%	0,00%
Uffici	29,58%	53,52%	15,49%	1,41%
Commerciale	21,13%	59,15%	16,90%	2,82%
Industriale	36,62%	43,66%	16,90%	2,82%
Alberghiero	23,94%	50,70%	18,31%	7,04%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Riduzione	Stabile	Incremento	Non risponde*
Residenziale	33,33%	50,00%	12,50%	4,17%
Uffici	35,42%	54,17%	8,33%	2,08%
Commerciale	47,92%	43,75%	2,08%	6,25%
Industriale	35,42%	47,92%	6,25%	10,42%
Alberghiero	35,42%	52,08%	0,00%	12,50%

Anche con riguardo alle prospettive sul fronte del rapporto tra valore dell'immobile e quello del finanziamento, si conferma un profilo di stabilità per tutto i comparti, anche se, d'altro canto, si accentuano i profili di riduzione dello stesso.

Fig. 1.21



12B) EVOLUZIONE DEL COSTO DEI FINANZIAMENTI IPOTECARI

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Investitori retail	1,52%	21,21%	57,58%	10,61%	4,55%	4,55%
Investitori istituzionali	0,00%	21,21%	65,15%	10,61%	0,00%	3,03%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

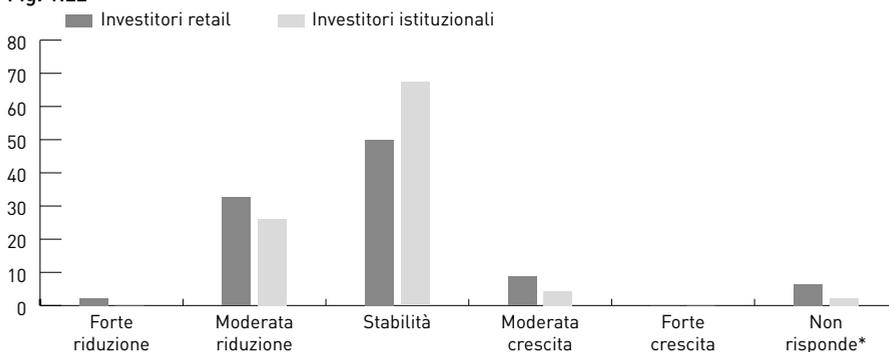
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Investitori retail	1,41%	26,76%	52,11%	18,31%	1,41%	0,00%
Investitori istituzionali	8,45%	30,99%	39,44%	18,31%	0,00%	2,82%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Investitori retail	2,17%	32,61%	50,00%	8,70%	0,00%	6,52%
Investitori istituzionali	0,00%	26,09%	67,39%	4,35%	0,00%	2,17%

A quanto sopra rilevato si nota un percepito miglioramento delle condizioni di accesso al credito, soprattutto per gli investitori istituzionali.

Fig. 1.22



13B) EVOLUZIONE DELLA DOMANDA DI INVESTIMENTO IN QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	18,64%	35,59%	35,59%	8,47%	0,00%	1,69%
Fondi ordinari riservati	1,69%	27,12%	23,73%	33,90%	3,39%	10,17%
Fondi ad apporto retail	15,25%	50,85%	15,25%	11,86%	0,00%	6,78%
Fondi ad apporto riservati	0,00%	16,95%	40,68%	28,81%	1,69%	11,86%
Fondi speculativi	6,78%	6,78%	35,59%	38,98%	6,78%	5,08%
Fondi di fondi	3,39%	3,39%	49,15%	33,90%	3,39%	6,78%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

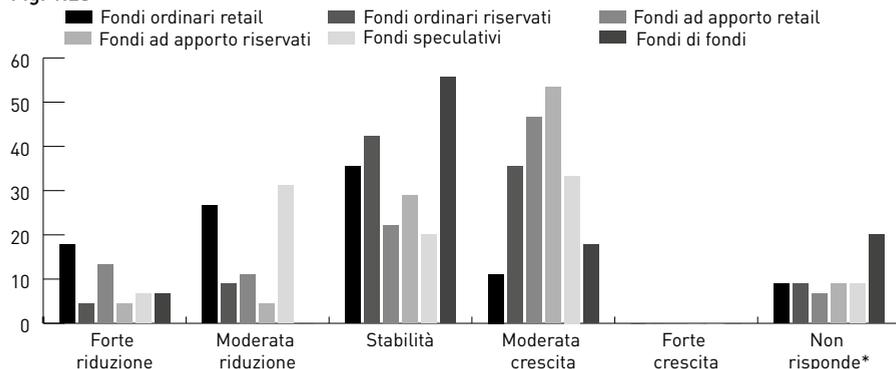
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	23,08%	24,62%	29,23%	21,54%	0,00%	1,54%
Fondi ordinari riservati	0,00%	23,08%	35,38%	32,31%	6,15%	3,08%
Fondi ad apporto retail	7,69%	36,92%	20,00%	33,85%	0,00%	1,54%
Fondi ad apporto riservati	0,00%	24,62%	24,62%	38,46%	7,69%	4,62%
Fondi speculativi	18,46%	9,23%	29,23%	30,77%	12,31%	0,00%
Fondi di fondi	16,92%	6,15%	35,38%	27,69%	7,69%	6,15%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	17,78%	26,67%	35,56%	11,11%	0,00%	8,89%
Fondi ordinari riservati	4,44%	8,89%	42,22%	35,56%	0,00%	8,89%
Fondi ad apporto retail	13,33%	11,11%	22,22%	46,67%	0,00%	6,67%
Fondi ad apporto riservati	4,44%	4,44%	28,89%	53,33%	0,00%	8,89%
Fondi speculativi	6,67%	31,11%	20,00%	33,33%	0,00%	8,89%
Fondi di fondi	6,67%	0,00%	55,56%	17,78%	0,00%	20,00%

La domanda di fondi immobiliari è percepita stabile per tutte le tipologie di strumenti. In particolare, sul fronte dei fondi immobiliari ad apporto si conferma la forte percezione di un incremento delle iniziative. Anche i fondi *retail*, d'altro canto, denotano segnali di percepita ripresa.

Fig. 1.23



14B) EVOLUZIONE DELLA DOMANDA DI COSTITUZIONE DI FONDI IMMOBILIARI

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	25,40%	36,51%	30,16%	3,17%	0,00%	4,76%
Fondi ordinari riservati	1,59%	36,51%	31,75%	19,05%	0,00%	11,11%
Fondi ad apporto retail	9,52%	52,38%	19,05%	7,94%	0,00%	11,11%
Fondi ad apporto riservati	1,59%	31,75%	39,68%	17,46%	1,59%	7,94%
Fondi speculativi	4,76%	22,22%	22,22%	36,51%	7,94%	6,35%
Fondi di fondi	1,59%	23,81%	31,75%	33,33%	1,59%	7,94%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

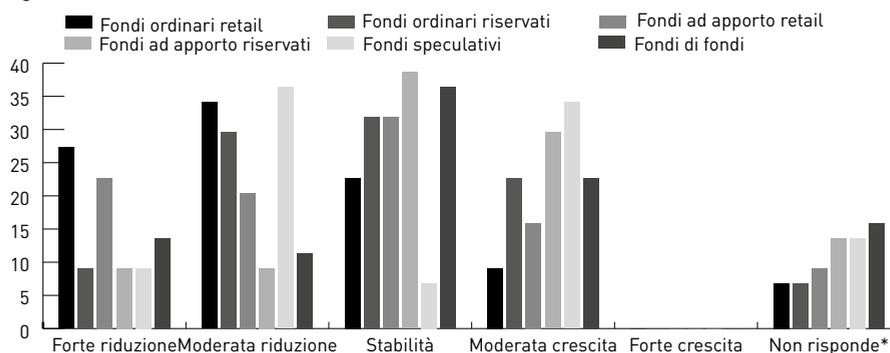
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	8,82%	32,35%	39,71%	14,71%	0,00%	4,41%
Fondi ordinari riservati	1,47%	25,00%	41,18%	26,47%	0,00%	5,88%
Fondi ad apporto retail	4,41%	36,76%	36,76%	16,18%	0,00%	5,88%
Fondi ad apporto riservati	1,47%	10,29%	41,18%	42,65%	1,47%	2,94%
Fondi speculativi	2,94%	30,88%	16,18%	45,59%	2,94%	1,47%
Fondi di fondi	10,29%	27,94%	25,00%	32,35%	1,47%	2,94%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Fondi ordinari retail	27,27%	34,09%	22,73%	9,09%	0,00%	6,82%
Fondi ordinari riservati	9,09%	29,55%	31,82%	22,73%	0,00%	6,82%
Fondi ad apporto retail	22,73%	20,45%	31,82%	15,91%	0,00%	9,09%
Fondi ad apporto riservati	9,09%	9,09%	38,64%	29,55%	0,00%	13,64%
Fondi speculativi	9,09%	36,36%	6,82%	34,09%	0,00%	13,64%
Fondi di fondi	13,64%	11,36%	36,36%	22,73%	0,00%	15,91%

Quanto sopra evidenziato si riflette nella domanda di costituzione di nuovi fondi. Questi sono essenzialmente di natura non tradizionale, con una forte propensione per quelli riservati ad apporto e speculativi. Questa tipologia di fondi esprime la capacità di reazione del comparto in un periodo di crisi che caratterizza il settore immobiliare.

Fig. 1.24



15B) EVOLUZIONE DEI RENDIMENTI IMMOBILIARI DA LOCAZIONE

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	5,32%	20,21%	29,79%	11,70%	0,00%	32,98%
Uffici	6,38%	15,96%	35,11%	6,38%	0,00%	36,17%
Commerciale	4,26%	17,02%	41,49%	5,32%	0,00%	31,91%
Industriale	6,38%	20,21%	20,21%	8,51%	5,32%	39,36%
Alberghiero	2,13%	20,21%	25,53%	8,51%	5,32%	38,30%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

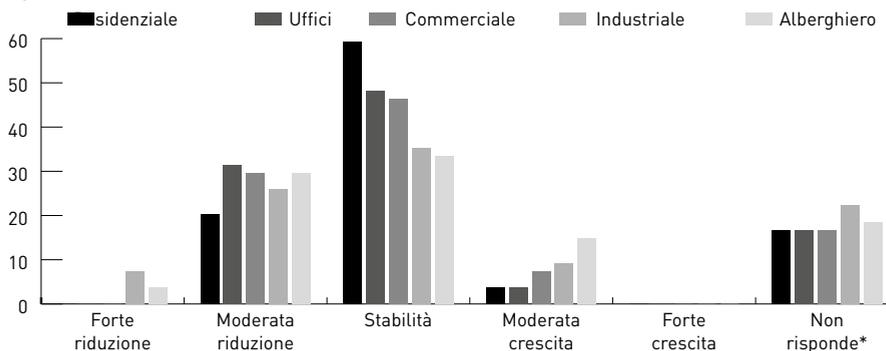
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	1,15%	22,99%	48,28%	3,45%	0,00%	24,14%
Uffici	5,75%	35,63%	34,48%	3,45%	0,00%	20,69%
Commerciale	2,30%	17,24%	57,47%	3,45%	0,00%	19,54%
Industriale	10,34%	28,74%	20,69%	8,05%	9,20%	22,99%
Alberghiero	2,30%	18,39%	33,33%	14,94%	9,20%	21,84%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	20,37%	59,26%	3,70%	0,00%	16,67%
Uffici	0,00%	31,48%	48,15%	3,70%	0,00%	16,67%
Commerciale	0,00%	29,63%	46,30%	7,41%	0,00%	16,67%
Industriale	7,41%	25,93%	35,19%	9,26%	0,00%	22,22%
Alberghiero	3,70%	29,63%	33,33%	14,81%	0,00%	18,52%

Passando al rendimento degli investimenti immobiliari, si iniziano ad avere indicazioni di ottimismo, soprattutto per il comparto commerciale e residenziale. Una fase di riflessione sembra stia influenzando il comparto alberghiero. In questo, l'evoluzione dei rendimenti immobiliari sembra più correlata alla generale tendenza e visione ottimistica dello scenario immobiliare. Risulta interessante verificare se nel futuro tale tendenza sarà confermata o meno.

Fig. 1.25



16B) EVOLUZIONE DEI RENDIMENTI IMMOBILIARI DA CAPITAL GAIN

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	5,88%	41,18%	42,65%	1,47%	0,00%	8,82%
Uffici	7,35%	29,41%	36,76%	11,76%	0,00%	14,71%
Commerciale	7,35%	19,12%	52,94%	13,24%	0,00%	7,35%
Industriale	23,53%	32,35%	22,06%	4,41%	0,00%	17,65%
Alberghiero	13,24%	38,24%	25,00%	5,88%	0,00%	17,65%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

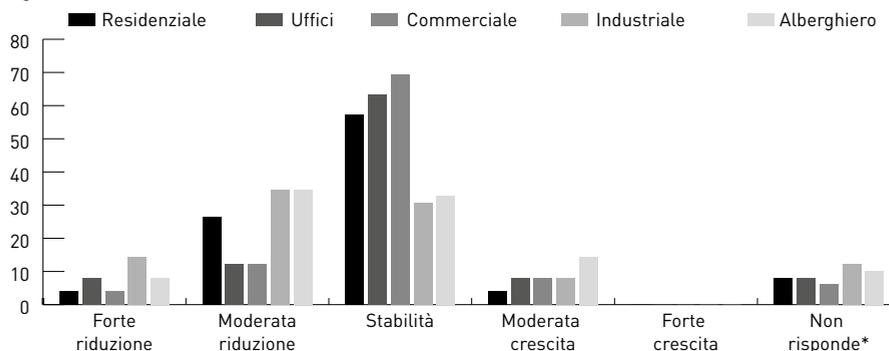
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	15,49%	33,80%	47,89%	0,00%	0,00%	2,82%
Uffici	15,49%	26,76%	50,70%	2,82%	0,00%	4,23%
Commerciale	15,49%	12,68%	64,79%	4,23%	0,00%	2,82%
Industriale	33,80%	33,80%	23,94%	2,82%	0,00%	5,63%
Alberghiero	16,90%	43,66%	25,35%	8,45%	0,00%	5,63%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	4,08%	26,53%	57,14%	4,08%	0,00%	8,16%
Uffici	8,16%	12,24%	63,27%	8,16%	0,00%	8,16%
Commerciale	4,08%	12,24%	69,39%	8,16%	0,00%	6,12%
Industriale	14,29%	34,69%	30,61%	8,16%	0,00%	12,24%
Alberghiero	8,16%	34,69%	32,65%	14,29%	0,00%	10,20%

Anche per quanto concerne il rendimento da *capital gain*, si afferma un'aspettativa di stabilità e di crescita, con particolare riguardo al comparto alberghiero. In ogni caso, anche gli altri settori risultano investiti da moderato ottimismo.

Fig. 1.26



17B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO LOCATARIO

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	18,31%	26,76%	42,25%	2,82%	9,86%
Uffici	4,23%	14,08%	32,39%	29,58%	5,63%	14,08%
Commerciale	5,63%	5,63%	43,66%	33,80%	5,63%	5,63%
Industriale	5,63%	5,63%	23,94%	38,03%	8,45%	18,31%
Alberghiero	0,00%	7,04%	39,44%	25,35%	8,45%	19,72%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

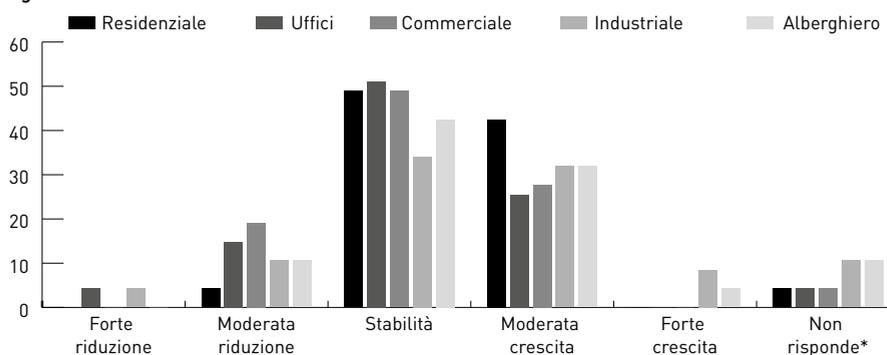
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	9,72%	52,78%	27,78%	6,94%	2,78%
Uffici	9,72%	22,22%	33,33%	23,61%	8,33%	2,78%
Commerciale	11,11%	16,67%	44,44%	16,67%	9,72%	1,39%
Industriale	9,72%	15,28%	38,89%	19,44%	11,11%	5,56%
Alberghiero	0,00%	15,28%	44,44%	18,06%	6,94%	15,28%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	4,26%	48,94%	42,55%	0,00%	4,26%
Uffici	4,26%	14,89%	51,06%	25,53%	0,00%	4,26%
Commerciale	0,00%	19,15%	48,94%	27,66%	0,00%	4,26%
Industriale	4,26%	10,64%	34,04%	31,91%	8,51%	10,64%
Alberghiero	0,00%	10,64%	42,55%	31,91%	4,26%	10,64%

Con riguardo al rischio locatario, si assiste a un'inversione di tendenza, con aspettative di incremento e di stabilità. Questo denota il *Sentiment* degli operatori che ancora non vedono chiusa la fase economica recessiva che sta interessando soprattutto il nostro Paese.

Fig. 1.27



18B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO BENE ENDOGENO

DATI DEL II QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	14,93%	56,72%	14,93%	4,48%	8,96%
Uffici	0,00%	5,97%	49,25%	26,87%	4,48%	13,43%
Commerciale	0,00%	5,97%	58,21%	25,37%	4,48%	5,97%
Industriale	0,00%	5,97%	38,81%	28,36%	8,96%	17,91%
Alberghiero	0,00%	16,42%	40,30%	20,90%	5,97%	16,42%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

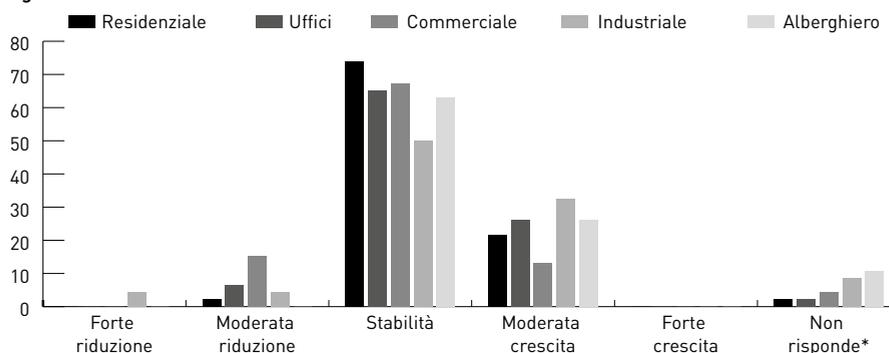
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	5,80%	85,51%	4,35%	1,45%	2,90%
Uffici	0,00%	20,29%	57,97%	17,39%	1,45%	2,90%
Commerciale	0,00%	20,29%	60,87%	15,94%	1,45%	1,45%
Industriale	8,70%	13,04%	46,38%	17,39%	8,70%	5,80%
Alberghiero	0,00%	27,54%	47,83%	17,39%	2,90%	4,35%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	2,17%	73,91%	21,74%	0,00%	2,17%
Uffici	0,00%	6,52%	65,22%	26,09%	0,00%	2,17%
Commerciale	0,00%	15,22%	67,39%	13,04%	0,00%	4,35%
Industriale	4,35%	4,35%	50,00%	32,61%	0,00%	8,70%
Alberghiero	0,00%	0,00%	63,04%	26,09%	0,00%	10,87%

Il rischio bene endogeno segna un ulteriore miglioramento, seppure prevalga ancora la stabilità dello stesso. In particolare, continua a essere preoccupante la situazione degli immobili industriali in un periodo di ancora non definitiva ripresa economica.

Fig. 1.28



19B) EVOLUZIONE DEI RISCHI IMMOBILIARI: RISCHIO BENE ESOGENO

DATI DEL I QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	3,45%	53,45%	36,21%	6,90%	0,00%
Uffici	1,72%	10,34%	41,38%	43,10%	3,45%	0,00%
Commerciale	1,72%	12,07%	41,38%	36,21%	6,90%	1,72%
Industriale	3,45%	10,34%	46,55%	32,76%	3,45%	3,45%
Alberghiero	0,00%	15,52%	50,00%	29,31%	1,72%	3,45%

DATI DEL II QUADRIMESTRE

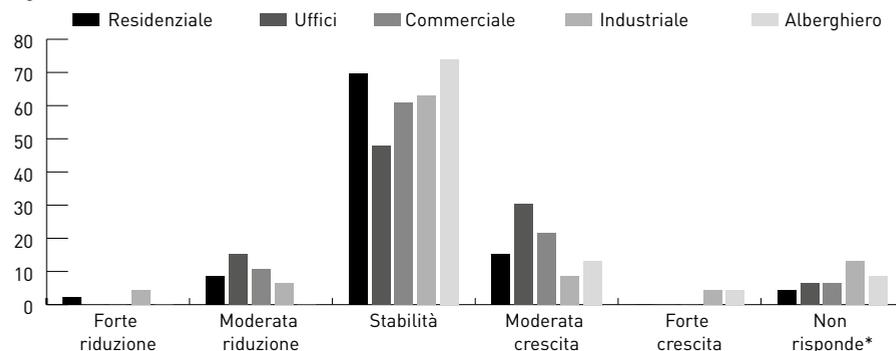
	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	0,00%	10,45%	62,69%	25,37%	1,49%	0,00%
Uffici	0,00%	25,37%	46,27%	28,36%	0,00%	0,00%
Commerciale	10,45%	11,94%	49,25%	19,40%	7,46%	1,49%
Industriale	19,40%	10,45%	47,76%	14,93%	5,97%	1,49%
Alberghiero	4,48%	29,85%	46,27%	13,43%	4,48%	1,49%

DATI DEL III QUADRIMESTRE

	Forte riduzione	Moderata riduzione	Stabilità	Moderata crescita	Forte crescita	Non risponde*
Residenziale	2,17%	8,70%	69,57%	15,22%	0,00%	4,35%
Uffici	0,00%	15,22%	47,83%	30,43%	0,00%	6,52%
Commerciale	0,00%	10,87%	60,87%	21,74%	0,00%	6,52%
Industriale	4,35%	6,52%	63,04%	8,70%	4,35%	13,04%
Alberghiero	0,00%	0,00%	73,91%	13,04%	4,35%	8,70%

Infine, il rischio bene esogeno è atteso in stabilità. Le prospettive di miglioramento si attenuano, anche in seguito al continuo e incerto procedere della normativa amministrativa e tributaria in materia immobiliare.

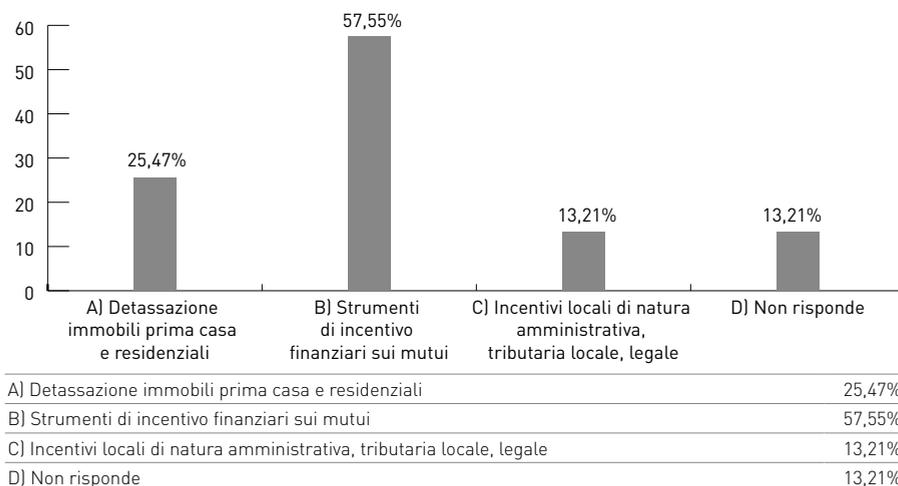
Fig. 1.29



SEZIONE INTEGRATIVA

1. Quali di questi ritiene che possano costituire incentivi efficaci per fare ripartire il mercato immobiliare:

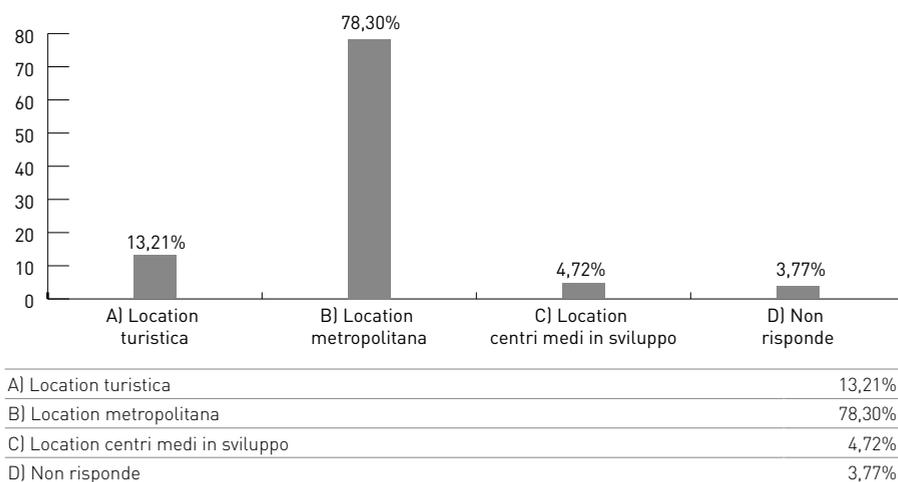
Fig. 1.30



Gli incentivi sui mutui continuano a mantenere il dominio quale strumento per poter fare decollare ancora il settore immobiliare. Ciò è particolarmente vero anche per la detassazione degli immobili a uso residenziale e per la prima casa.

2. Cosa può essere ancora premiante nella scelta degli immobili al fine di preservarne il valore:

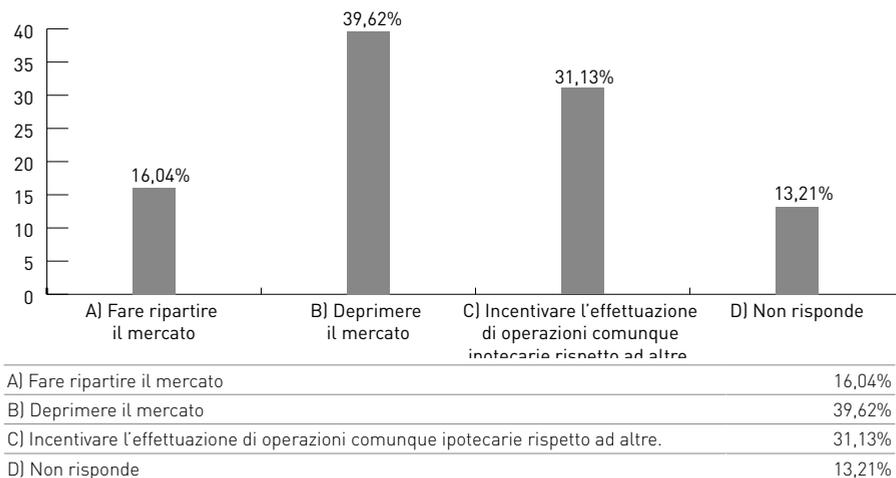
Fig. 1.31



Rispetto ai tre rischi evidenziati in precedenza, la *location* mantiene il predominio quale variabile in grado di potere preservare il valore degli immobili. Questo risponde anche ai criteri di finanziabilità tipicamente utilizzati dalle banche.

3. Ritiene che la richiesta di garanzie reali da parte delle banche nei finanziamenti possa contribuire a:

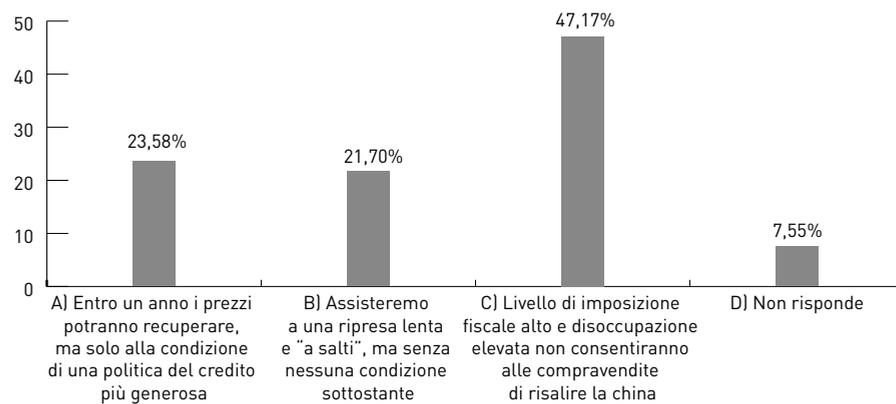
Fig. 1.32



Coerentemente con quanto emerso in precedenza, la richiesta di garanzie reali nei finanziamenti è percepito quale elemento deterrente nella ripresa del mercato. Allo stesso modo, il volere imprimere alle operazioni la natura ipotecaria contribuisce ugualmente a rendere depresse le quotazioni.

4) Per il futuro immediato del mercato della prima casa, è più probabile che:

Fig. 1.33

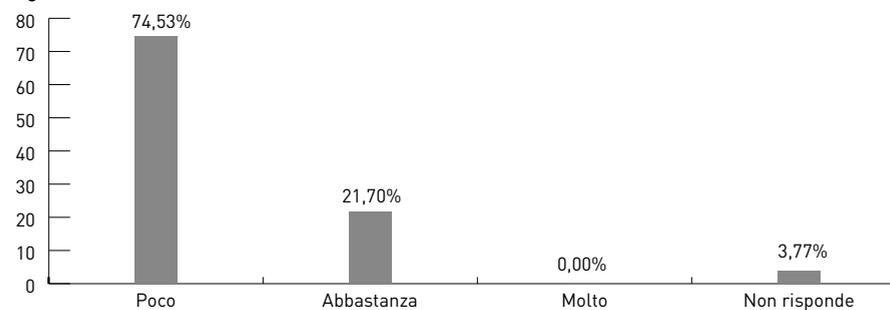


A) Entro un anno i prezzi potranno recuperare, ma solo alla condizione di una politica del credito più generosa	23,58%
B) Assisteremo a una ripresa lenta e "a salti", ma senza nessuna condizione sottostante	21,70%
C) Livello di imposizione fiscale alto e disoccupazione elevata non consentiranno alle compravendite di risalire la china	47,17%
D) Non risponde	7,55%

Il *Sentiment* degli operatori riguardo a questa domanda mostra come le incertezze non solo fiscali, ma anche economiche, possano deprimere le quotazioni degli immobili. In questo quadro, il livello di occupazione, per le implicazioni finanziarie che esso può comportare, continua a imprimere indicazioni negative sui prezzi.

5) *Nel breve termine gli incentivi all'ecosostenibilità possono contribuire a dare impulso al mercato residenziale?*

Fig. 1.34



A) Poco	74,53%
B) Abbastanza	21,70%
C) Molto	0,00%
D) Non risponde	3,77%

Il *Sentiment* degli operatori mostra coerenza complessiva: solo un'efficace ripresa economica unita a certezza giuridica e tributaria può permettere di avere un incentivo efficace alla ripresa del comparto immobiliare. Ogni altro incentivo, compreso quello legato all'ecologia e alla sostenibilità, è considerato di aiuto, ma non dirimente per una vera inversione di tendenza del comparto immobiliare.

2.

Criticità ed opportunità del Real Estate: l'indagine Delphi

OBIETTIVI E CENNI METODOLOGICI

Questa sezione della ricerca è stata condotta attraverso interviste ai vertici delle Associazioni aderenti a Federimmobiliare adottando un approccio di tipo Delphi. Esso consiste sostanzialmente nella realizzazione di una indagine attraverso una procedura iterativa che si svolge in più fasi di espressione e valutazione delle opinioni di un *panel* di esperti con il fine di individuare l'opinione più completa e condivisa.

Nel caso specifico, l'indagine è stata svolta in due *round* presso i Presidenti delle Associazioni ed Enti aderenti cui è stato somministrato un questionario e poi, sulla base dei primi risultati anonimi ottenuti, sono state realizzate interviste individuali dirette per commentare ed integrare i risultati stessi così da riceverne una visione che fosse espressione condivisa proveniente dalle diverse voci che, a titolo diverso e con le proprie specificità, compongono la filiera del settore immobiliare.

I temi che ha toccato il questionario possono essere essenzialmente raggruppati in due tipologie: le previsioni e le proposte.

Per quanto riguarda gli aspetti previsionali, si è chiesto agli intervistati di formulare ipotesi prospettiche in relazione al *real estate* ed ai suoi diversi comparti e segmenti, mettendo poi a confronto i risultati ottenuti quest'anno con quelli degli anni passati.

Con riferimento, invece, agli aspetti propositivi, si è chiesto di formulare percorsi ed azioni per risolvere alcuni nodi di interesse settoriale e di sviluppo economico e territoriale complessivi, su tematiche riguardanti la rigenerazione urbana, la manutenzione e valorizzazione del patrimonio culturale/storico, oltre alle priorità che il nuovo Governo dovrebbe avere in agenda per fare ripartire l'economia e il settore immobiliare.

Di seguito, quindi, i risultati dell'indagine che ripercorrono i quesiti del questionario e delle interviste dirette.

1. LE PREVISIONI PER I PROSSIMI ANNI

Come ritiene che andrà l'immobiliare nel suo insieme nel 2014? E quali previsioni può fare per il 2015 e 2016?

Oltre alla indicazione in termini qualitativi, in fondo alla domanda si chiede di riportare una indicazione quantitativa con un punteggio da 1 a 10 (maggiore è il punteggio migliori sono le previsioni) con riferimento a ciascuno degli anni considerati.

• Il 2014 PUNTEGGIO: 4,7

Il secondo semestre 2013 ha evidenziato segnali di una graduale espansione dell'attività economica globale, sostenuta dalla stabilizzazione dello scenario finanziario internazionale, da un lieve rafforzamento del commercio mondiale e dal miglioramento del clima di fiducia di imprese e consumatori. Tuttavia, la ripresa resta moderata e disomogenea, frenata da una serie di fattori ciclici e strutturali. Nelle economie avanzate il processo di riduzione della leva finanziaria nel settore privato e l'azione di risanamento dei conti pubblici continuano a frenare la domanda interna, ma l'incidenza di tali fattori è in fase di attenuazione.

Per il 2014 si prevede una lieve crescita del prodotto interno lordo italiano e dell'1,2/1,4% per il 2015, per effetto del graduale rafforzamento della domanda interna e delle esportazioni. Inoltre, i miglioramenti recentemente osservati nei mercati finanziari e i progressi realizzati nel risanamento dei conti pubblici si stanno trasmettendo all'economia reale.

In linea con l'attività economica, i mercati immobiliari europei hanno mostrato un andamento incerto, con crescenti disomogeneità tra aree geografiche e segmenti di mercato. Qualche miglioramento è atteso per il 2014, lo stesso sarà probabilmente più consistente a partire dal 2015.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare italiano, dopo un 2013 che ha visto una ulteriore brusca riduzione sui livelli delle transazioni e riduzioni sui prezzi, in particolare sugli immobili "non core", oggi è piuttosto condivisa la sensazione che si stia ripartendo – anche se da non sottovalutare sono le opinioni di chi continua ancora a vedere un futuro difficile, stanti i numerosi aspetti critici della nostra situazione macro e micro economica -, sebbene timidamente, e che si sia invertita la direzione di marcia per poter, gradualmente, agganciare la ripresa, in particolare per il segmento "core", accentuando una situazione di mercato a due velocità (*two tier market*).

La cautela nelle previsioni comunque è d'obbligo considerando la fragilità dei fondamentali in merito alla situazione economica di contorno (con particolare riferimento all'ancora elevato livello di disoccupazione ed alla progressione nella erosione sui consumi).

Per il settore residenziale ci si attende una situazione analoga a quella vista nel 2013, con una lieve crescita in termini di compravendite, ma con prezzi a sconto, ed un rallentamento nel tasso di discesa rispetto al passato. Non ci si attendono cambiamenti sostanziali per i comparti non residenziali. In ogni caso si reputa che i centri urbani continueranno a mostrare una maggiore tenuta rispetto alle cinture, indipendentemente dai comparti considerati.

A proposito della dinamica dei prezzi, il *panel* Delphi propende per un arresto del fenomeno *repricing*, che ha caratterizzato il biennio 2012/2013, ed ha motivato in larga misura il ritorno degli investitori internazionali sul nostro mercato – anche se in massima parte con un’ottica opportunistica di breve periodo.

Sporadici, invece, i casi di investitori di lungo termine, in particolare i fondi sovrani (Middle East e Norvegia *in primis*). Per avere un ritorno degli investimenti di lungo periodo e degli sviluppi nel *real estate* si dovrà attendere una ripresa più solida dei fondamentali sul fronte dei consumi, una riduzione graduale dei livelli di disoccupazione e ricostituzione dei redditi familiari. Giocherà un ruolo molto importante anche la risalita del clima di fiducia da parte delle famiglie, la cui caduta ha determinato una riduzione dei consumi molto più che proporzionali rispetto alla effettiva riduzione della disponibilità di spesa.

La lentezza nel ritmo della ripresa del mercato immobiliare è comunque in buona misura imputabile alla difficile situazione sul piano del finanziamento bancario che stenta a riprendere in maniera sensibile – sebbene vi siano più segnali di miglioramento -, ancorché di lieve entità, sia sul fronte privato che di intervento pubblico.

Relativamente al finanziamento *corporate*, si sta sempre più abbandonando il canale dei mutui ipotecari tradizionali, dove il *credit crunch* è evidente da tempo, rivolgendosi invece a strumenti alternativi quali i *debt fund*, o anche le assicurazioni, che si sostituiscono agli operatori finanziari puri, mentre si stanno facendo avanti banche estere per sopperire alla stretta che caratterizza il mercato domestico.

Di certo l’atteggiamento tenuto dalla pubblica amministrazione in merito al trattamento fiscale della proprietà immobiliare, sempre più colpita ed interessata da una forte incertezza in merito al carico fiscale che dovrà essere sopportato in futuro – non solo per gli immobili non residenziali e seconde case, ma addirittura nei confronti della prima casa¹⁶-, non può che appesantire, anche psicologicamente, il mercato e frenare significativamente i deboli segnali di ripresa.

A tale proposito, si rimarca il fatto che il mercato della casa, inteso come investimento, si è pressoché fermato, essendo sempre più interessato da inasprimenti fiscali

16 Sulla prima casa è stata pagata la mini-IMU in quasi tutti i Comuni d’Italia, mentre sulla nuova TASI (Tributo per i Servizi Comunali Indivisibili) a carico di tutti i proprietari indistintamente, graverà anche una componente IMU. Le altre imposte sugli immobili non solo non sono state abolite, ma è previsto altresì un rincarico dell’IRPEF. La forte pressione fiscale gravante sui cespiti immobiliari a livello locale è da imputarsi a che il Governo Centrale, avendo operato tagli importanti sui trasferimenti agli Enti Locali, ha di fatto obbligato questi ultimi a sopperire con un pesante prelievo fiscale decentrato.

che scoraggiano gli investitori – sia privati che istituzionali – con impatti importanti anche sul mercato dell'affitto, che, invece, dovrebbe essere incentivato¹⁷ –, favorendo così la mobilità socio-economica sul territorio oltre che il mantenimento funzionale del patrimonio immobiliare esistente.

Fra le tendenze che si radicalizzeranno sempre più vi è, infatti, l'attenzione da porre nei confronti della manutenzione e gestione dello *stock*. È sempre più netta l'evidenza che esiste un mercato dell'esistente di scarsa qualità, che langue e che difficilmente potrà riprendersi senza interventi radicali, mentre il nuovo viene assorbito, ma lentamente (con il rischio che possa anch'esso mostrare segni di obsolescenza e minore appetibilità). L'efficientamento energetico e funzionale del patrimonio immobiliare esistente rappresenta una strada da percorrere obbligatoriamente per colmare il *gap* con il nuovo e stimolare il riavvio del mercato. Un processo che vedrà, fra i protagonisti di tale corso, un sempre maggiore coinvolgimento dei fornitori di quei servizi tesi a migliorare le prestazioni degli edifici in un'ottica, oramai imprescindibile, di *cost saving*. Se questa è la direzione che prenderà il mercato immobiliare ed edilizio¹⁸, è necessario adottare una politica economica e di settore che ponga una sempre maggiore attenzione alla riqualificazione dello *stock*, non già con interventi episodici anticongiunturali, bensì con misure a carattere continuativo¹⁹.

• Il 2015 PUNTEGGIO: 5,4

Il 2015 dovrebbe comportare una maggiore stabilizzazione in termini di prezzi ed una leggera crescita delle transazioni ma con un tendenziale miglioramento in corrispondenza del settore residenziale, che avrà una domanda ancora piuttosto debole, ma non stagnante. Tutto ciò a condizione che permanga una certa stabilità sul piano politico (italiano *in primis*, ma anche europeo). La ripresa economica non potrà infatti prendere piede senza politiche economiche coordinate e stabili sul medio-lungo periodo, incentrate in particolar modo sulla riduzione della spesa pubblica improduttiva e ad una parallela progressiva riduzione della pressione fiscale che possa stimolare consumi ed investimenti.

Il miglioramento, ancorché non marcato previsto per il 2015, si basa sulle previsioni di irrobustimento dei fondamentali macroeconomici, con un sostegno alla domanda interna, che seguirà le politiche di sviluppo che già in sede europea – ma auspicabilmente presto anche nel nostro Paese – dovranno generare un rilancio della produzione e dei consumi su cui poggia la ripresa economica. In questo scenario,

17 Ad esempio incrementando ulteriormente le agevolazioni per i contratti a canone concordato, che dovranno essere comparativamente sempre più convenienti rispetto al canone libero per entrambe le parti contrattuali.

18 E noi siamo convinti che lo sia, avendo per ben due anni dedicato questo Rapporto Industria Immobiliare a tale tema.

19 Ad esempio rendendo strutturali le agevolazioni per gli interventi di riqualificazione edilizia, di *redevelopment*, piuttosto che non al consumo di nuovo territorio con interventi *greenfield*.

dovranno irrobustirsi i programmi di unificazione bancaria e fiscale a livello europeo per poi tradursi in benefici duraturi anche per il nostro Paese.

In un quadro siffatto si prevede la prosecuzione di un *trend* positivo degli investimenti internazionali, spinto dal comportamento emulativo dei principali *players* del mercato, oltre che dall'ingresso di capitali dal *Far East* con un ampliamento degli interessi di investimento anche alle operazioni di sviluppo immobiliare.

Con riferimento particolare poi all'evento cardine del 2015, l'EXPO di Milano, è piuttosto evidente che ci si sia mossi con un forte ritardo nella programmazione degli interventi e che adesso si stia facendo una corsa contro il tempo per cercare di massimizzare i benefici potenziali derivanti da tale appuntamento. Ma il vero punto di domanda, che potrà rappresentare una svolta strategica per l'area metropolitana milanese, consiste nell'individuazione delle funzioni da insediare nell'area che avrà ospitato l'EXPO – considerando peraltro la necessità di rientrare finanziariamente di oltre 300 milioni di Euro! Su questo aspetto, che sicuramente avrà i più forti impatti sul futuro e sullo sviluppo del territorio interessato, si denuncia un forte ritardo che andrà rapidamente colmato attraverso l'individuazione della destinazione d'uso e l'attivazione di tutte quelle azioni necessarie per attrarre gli investimenti, anche esteri. Gli esempi virtuosi in questo campo non mancano (Lisbona con EXPO 1998 è fra i principali), e bisogna evitare che questa grande opportunità di rilancio del territorio si traduca in una occasione perduta.

• Il 2016 PUNTEGGIO: 6,0

Anche se risulta alquanto azzardato formulare previsioni su un orizzonte temporale così lungo, data la turbolenza che caratterizza gli scenari economici locali e globali, il *panel* Delphi interpellato prefigura (o forse auspica) per il 2016 una ripresa, lieve, anche per il mercato immobiliare non residenziale, oltre ad un consolidamento per il settore residenziale, caratterizzata da una accentuazione delle tendenze emerse nel biennio precedente, con una sempre più marcata stabilizzazione nel livello dei prezzi (che potrebbe, in uno scenario più ottimistico, determinare una moderata crescita dei valori) ed un andamento leggermente incrementale delle transazioni.

Oggi si stanno gettando le fondamenta per la creazione di un vero e proprio nuovo mercato basato su nuovi parametri, in particolare in relazione all'efficienza energetica, allo sfruttamento efficiente dello spazio, ed alla qualità della vita che gli immobili potranno garantire. Gli utenti finali (prima quelli *corporate*, ma ora anche quelli residenziali), in maniera progressivamente più marcata, saranno sensibili a tali aspetti andando inevitabilmente a condizionare i mercati immobiliari di riferimento con effetti sul mercato dell'usato che non sia riuscito ad adeguarsi a questo nuovo corso.

Inoltre sarà sempre più importante, prima di affrontare qualsiasi operazione immobiliare, approfondire gli aspetti economici legati al prezzo di uscita che dovrà essere sempre più in linea con le capacità di spesa (oramai alquanto ridimensionate, anche in chiave prospettica), della clientela *target*, che non potrà più avvalersi della

leva finanziaria come avveniva prima della crisi e non scommette più su una crescita reddituale significativa. Potrà derivarne, quindi, una compressione proporzionale dei singoli anelli che compongono la catena del valore immobiliare.

Tra le principali tendenze che interessano il nostro Paese e, indirettamente, gli investimenti di natura immobiliare, vi è la crescente massa di risorse provenienti dalla previdenza privata. Per il primo pilastro, in particolare, si prevedono accumuli di 4-5 miliardi di Euro annui per i prossimi 10 anni che potranno parzialmente essere convogliati anche nell'investimento *real estate*, soprattutto attraverso lo strumento dei fondi immobiliari. Essi dovranno essere gestiti in maniera sempre più efficiente, pertanto si dovrà necessariamente assistere ad un tendenziale consolidamento delle strutture societarie oggi esistenti, sempre più atte a competere a livello internazionale.

Tavola 2.1. Le previsioni di oggi e di ieri (punteggi da 1 a 10, maggiore è il punteggio, migliore è la previsione)

Previsioni formulate a inizio 2012	3,9	5,3	5,8	X	X
Previsioni formulate a inizio 2013	X	3,2	4,4	6,4	X
Previsioni formulate a inizio 2014	X	X	4,7	5,4	6,0

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012, 2013, 2014

ANALISI STORICA DELLE PREVISIONI

La previsione del miglioramento del mercato, che in passato veniva ipotizzata già nel 2013, e che poi nel 2013 è stata disattesa, è slittata in avanti, immaginando che già nel 2014 si cominci ad attenuare la flessione e si pongano le basi per un riavvio, ancorché debole, nel 2015 e 2016. Si ripete, perciò, anche in questa rilevazione, la percezione che gli anni che verranno saranno migliori di quello attuale, ma che comunque non si assisterà, nel breve/medio periodo, ad un recupero di effervescenza e dinamicità così come si era visto nella fase precedente la crisi.

Da sottolineare, quindi, che anche quest'anno le aspettative di recupero si spostano in avanti, ma che già nel corso degli ultimi mesi del 2013, ovvero a consuntivo rispetto a quando è stata realizzata l'indagine, qualche risultato in senso positivo si era raggiunto. Risulta infatti più "argomentata" e poggiata su evidenze empiriche l'idea che la decelerazione del mercato si stia attenuando e che si stiano ponendo le fondamenta per una nuova ripartenza che, secondo la definizione di Confindustria, non si configuri come "ripresa", bensì come una "ricostruzione".

Una "ricostruzione" di un *real estate* che ha vissuto un profondo processo selettivo degli attori e delle modalità con cui opera e con la consapevolezza che, senza un adeguamento culturale e professionale, teso a cogliere questo nuovo "deal", non si possa avere un futuro.

Una ventata di positività viene inoltre fornita dall'ormai prossimo appuntamento di EXPO 2015 che riuscirà, se ben gestito, a dare una formidabile visibilità alle eccellenze italiane e che dovrà fungere da volano per irradiare un impatto positivo a livello territoriale su scala allargata, grazie alle politiche *post evento* che verranno attuate. Una occasione di rilancio che il nostro Paese non può lasciarsi sfuggire soprattutto in un momento in cui potremo trarre i massimi benefici, e quindi essere contagiati, dai venti di ripresa economica globale.

2. L'EVOLUZIONE DEI SEGMENTI DI MERCATO

Cosa prevede per l'immobiliare nel 2014? Quali segmenti di mercato potrebbero crescere e quali caleranno?

(Indicare, a fianco di ciascun segmento/servizio citato un punteggio da 1 a 10 in relazione alle previsioni formulate: a punteggio maggiore si associa una migliore previsione)

Il quadro previsionale complessivo a livello settoriale è diffusamente più positivo rispetto a quanto non emergesse gli anni passati in maniera trasversale per tutti i comparti considerati, sebbene la gran parte dei settori non raggiunga ancora un livello di "sufficienza".

Viene data una certa enfasi agli interventi di ristrutturazione domestica e di recupero dell'esistente, che, come testimoniano anche i dati sulle costruzioni, sono gli unici che reggono a fronte di un crollo pressoché verticale del nuovo.

Il settore residenziale dovrebbe andare mediamente meglio rispetto a quello degli immobili d'impresa, con la sola eccezione del *retail* di lusso e dei centri commerciali, per i quali si denota un buon interesse da parte degli investitori.

Qualità è comunque la parola d'ordine che accomuna tutti i settori. Qualità che andrà quindi declinata traducendosi per il residenziale, nella nicchia del lusso, per gli uffici, negli edifici efficienti, per il *retail*, in *high streets* e *shopping centres* con un buon *track record*, per gli alberghi, solo le *location* d'arte più rinomate. Buone prospettive, inoltre, relativamente alle diverse sfaccettature del settore residenziale, per le residenze per studenti e per il *social housing*.

Tavola 2.2. Le previsioni di oggi e di ieri

	Previsioni del 2014	Punteggio relativo (il massimo = 100)	Previsioni del 2013	Trend
Ristrutturazione domestica	9	100	nd	nd
Residenziale di lusso	7	78	7	
Student housing	7	78	Nd	nd
Recupero da parte di società di sviluppo immobiliare	7-	77	nd	nd
Centri commerciali	6,2	69	5,5	↑
Residenziale	6	67	4	↑
Trading	6	67	2	↑
Housing sociale	6	0	5	nd
Negozi tradizionali	5,9	66	4,9	↑
Logistica	5,7	63	3,7	↑
Ricettivo Alberghiero	5,6	62	4,4	↑
Sviluppo	5	56	2	↑
Servizi con interventi misti pubblico/privato	5	56	nd	nd

Industriale	4,6	51	3,3	↑
Uffici	4,6	51	3,2	↑
Sportivo	2	22	1	↑
Finanza Immobiliare	nd	0	6	nd
Servizi	nd	0	5	nd

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012, 2013 e 2014

• Residenziale PUNTEGGIO: 5,3

Il mercato residenziale sarà prevalentemente legato alla domanda di prima abitazione e soprattutto per le fasce reddituali medio-basse (*housing* sociale ed edilizia a basso costo). Si prevede una sostanziale stabilità con un lieve incremento sul fronte delle quantità e del fatturato, ma ancora a sconto. Si cominceranno gradualmente a percepire più marcatamente segnali di miglioramento grazie agli stimoli messi in campo per arginare il *credit crunch* finanziario e rispondere in tal modo alla domanda di prima casa che si è accumulata nel frattempo. Per il segmento di lusso e del residenziale di qualità, si prevede una crescita, in particolare per quanto riguarda gli immobili residenziali – turistici nei centri storici delle principali città d’arte (Roma, Firenze, ma anche Milano); aumenterà l’interesse altresì per dimore storiche, tenute vitivinicole, castelli e immobili di pregio in generale. La crescita riguarderà soprattutto quella tipologia di immobili dove predominanti sono gli aspetti emozionali dell’investimento. Il bisogno di qualità e benessere è divenuta oramai un’esigenza primaria in grado di indirizzare le scelte di acquisto, soprattutto dei compratori esteri. La capacità del settore di riprendersi e di affermare sempre più la propria connotazione di filiera industriale e di servizi non può prescindere dalla capacità di elaborare una programmazione di sviluppo a carattere strategico che comprenda ed approfondisca i temi della sostenibilità e del sistema dei servizi tesi al raggiungimento del *well being*. Puntando su un elevato livello della qualità della vita che il nostro Sistema Paese sarà in grado di garantire, anche l’appetibilità del nostro mercato immobiliare verrà accresciuta, in particolare per gli acquirenti/investitori stranieri²⁰.

• Student housing PUNTEGGIO: 7

• Social Housing PUNTEGGIO: 6

• Uffici PUNTEGGIO: 4,6

Il comparto degli uffici è tra quelli che, negli ultimi sei anni, hanno maggiormente risentito della fase recessiva e, nel corso della seconda parte del 2013, ha solamente attenuato il *trend* negativo, ma la domanda continua ad essere piuttosto depressa. La

²⁰ A conferma di tale convincimento, alcune evidenze esposte durante lo scorso Summit del Financial Times a Roma “Charting the Way Ahead”, secondo le quali numerosi investitori internazionali (sia istituzionali che privati HNWI) stanno osservando con interesse l’Italia per i propri investimenti immobiliari.

richiesta rimane focalizzata su edifici con elevata efficienza energetica la cui offerta è assai scarsa. Nel corso del prossimo anno si assisterà ancora allo smaltimento di una grande quantità di prodotto in eccedenza (*oversupply*).

- **Negozi tradizionali PUNTEGGIO: 5,9**

Il mercato immobiliare degli immobili commerciali risente del calo del volume delle vendite e della contrazione dei flussi di cassa. La redditività è diminuita e la situazione patrimoniale ha subito un deprezzamento. Per la maggior parte dei *retailer* gli ultimi mesi sono stati caratterizzati da una revisione dei contratti di locazione, alla ricerca di condizioni più vantaggiose. Le previsioni sono all'insegna della stabilità.

- **Centri commerciali PUNTEGGIO: 6,2**

Nel 2013, l'interesse degli investitori internazionali ha chiaramente privilegiato il comparto commerciale, in un'ottica di investimenti opportunistici di breve periodo. Pertanto per il prossimo anno si ipotizza una possibile crescita ulteriore del comparto con rivitalizzazione della GDO. Si preferisce comunque non costruire nuove strutture, ma piuttosto intervenire riqualificando quelle esistenti secondo le nuove esigenze, puntando soprattutto sulla qualità con buone prospettive in tal senso.

- **Industriale PUNTEGGIO: 4,6**

È ancora in corsa una forte tendenza alla delocalizzazione, laddove non vi sia una cessazione definitiva dell'attività produttiva manifatturiera, che determina uno svuotamento ed abbandono degli immobili, soprattutto quelli meno qualificati. Non si pensa assolutamente a costruire nuovi insediamenti, ma semmai a ristrutturare e riqualificare il grande patrimonio esistente. Le previsioni per il 2014 sono improntate alla stabilità rispetto ad un livello attuale estremamente basso.

- **Logistica PUNTEGGIO: 5,7**

Il mercato immobiliare della logistica in Italia nel secondo semestre del 2013 è stato ancora debole. Nonostante il comparto dei servizi di *outsourcing* abbia proseguito su un *trend* positivo e la domanda di spazi idonei alla funzione sia rimasta nel complesso vivace, le transazioni sono state estremamente contenute. Il mercato è stato movimentato quasi esclusivamente dai contratti di locazione. Le previsioni per il 2014 sono di stabilità.

- **Hotel PUNTEGGIO: 5,6**

L'interesse verso il settore alberghiero è limitato esclusivamente alle città d'arte (ad es. Roma, Firenze, Venezia).

- **Edilizia sportiva/stadi PUNTEGGIO: 2**

Si denota un certo interesse da parte degli investitori per il settore degli stadi, alla

luce anche dei risultati virtuosi registrati dall'esempio di Torino o anche guardando i numerosi esempi esteri nel campo dell'edilizia sportiva. Anche se si tratta di un comparto di nicchia, potrebbe costituire un volano di ripresa per i territori in cui si faranno investimenti.

- **Servizi con interventi misti pubblico/privati PUNTEGGIO: 5**

Buona ripresa con sviluppo di nuovi modelli di PPP riguardanti in particolare la gestione di complessi immobiliari, infrastrutture, reti ed impianti tecnologici.

- **Ristrutturazione domestica PUNTEGGIO: 9**

In forte crescita.

- **Recupero (da parte di società di sviluppo immobiliare) PUNTEGGIO: 7-**

- **Sviluppo PUNTEGGIO: 5**

- **Trading PUNTEGGIO: 6**

3. RENOVATIO URBIS

In sintesi, con l'espressione "RENOVATIO URBIS", si intende un nuovo modello di sviluppo delle città e dell'investimento immobiliare teso a ridurre il consumo di suolo e rivolto, invece, a rinnovare gli edifici esistenti (anche demolire/ricostruire) e a completare la città (aree dismesse, ex ferroviarie, caserme, aree edificabili interstiziali di completamento, ...).

3A) Per favorire questo nuovo modello, con riferimento al RINNOVO DELL'ESISTENTE, ed al COMPLETAMENTO/RIGENERAZIONE URBANA quali dovrebbero essere, a Suo avviso, le principali vie da seguire?

Il recupero di intere porzioni di città, attraverso azioni di *Renovatio Urbis*, sarà la chiave per lo sviluppo del nostro territorio attraverso la rigenerazione di comparti dismessi, spesso ubicati in località semicentrali, quindi per lo più altamente appetibili, delle città, e sui cui insistono enormi potenzialità da attivare, in grado di portare benefici non solo al contesto territoriale di riferimento ma anche all'industria delle costruzioni ed immobiliare nel loro insieme, allineando in tal modo gli interessi privatistici a quelli pubblicistici. Attualmente però i progetti di trasformazione e riqualificazione urbana sono in certa misura stagnanti, a fronte di una domanda rarefatta da parte degli investitori che considerano tali operazioni troppo rischiose e piene di incognite procedurali, difficoltà attuative e con esiti non chiari.

La più evidente esigenza in tema di rinnovamento delle città è quella della formu-

lazione di una programmazione di medio lungo periodo che riesca ad individuare le vocazioni urbane. Manca infatti un vero e proprio governo strategico del territorio da parte delle amministrazioni pubbliche a vari livelli su cui poi si possa inserire una progettazione di interventi di riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio.

Emerge con sempre più evidenza la necessità di una coesione rinnovata fra il sistema istituzionale – pubblico e quello privato degli investitori e dei professionisti. Da tale sinergia potrebbero nascere azioni per la definizione di piani strategici per il recupero delle periferie e delle ex-aree industriali in accordo con criteri di massima qualità, ma provvedendo in chiave integrata anche alla riprogettazione della dotazione infrastrutturale e dei servizi collaterali, indispensabili per rendere appetibili i progetti sul mercato. Favorire una cultura del rapporto e del dialogo fra il settore pubblico ed il privato, e quindi anche di una semplificazione delle procedure²¹, in particolar modo quelle concessorie e di cambio di destinazione d'uso, che non comportino modifiche di cubatura dei fabbricati, è un passaggio chiave per poter realmente porre al centro delle politiche di sviluppo la rigenerazione ed il rinnovamento del territorio. Un territorio che sarà quindi teso ad individuare e rispondere tempestivamente alle esigenze attuali e prospettiche affrontando trasversalmente ed organicamente tutte le tematiche che interessano la crescita delle città e delle aree vaste²².

Importante, inoltre, una politica fiscale attenta²³, accompagnata da una urbanistica non troppo vessatoria e penalizzante²⁴ che possa magari prevedere anche un sistema incentivante (rivolto in particolare alla riqualificazione efficienza energetica ed adeguamento antisismico).

Sarà necessaria infatti l'adozione di una pianificazione urbanistica che veda in modo favorevole il recupero e la rigenerazione di ampi ambiti urbani, rispetto al consumo di nuovo suolo²⁵ (su cui vi dovrà essere un maggior rigore che in passato), pensando

21 A tale riguardo, a fronte dell'esistenza di tutti gli strumenti normativi necessari, si denuncia una estrema complicazione nella fase attuativa dei regolamenti il che blocca significativamente qualsivoglia intervento, soprattutto poi se si interviene sull'esistente.

22 Esempi in tal senso sono forniti da realtà urbane complesse quali Bruxelles o Parigi in cui gli amministratori locali hanno individuato una vocazione delle città, definendo obiettivi, strategie ed azioni e coinvolgendo al tavolo di lavoro esperti di varie discipline.

23 Si veda a tale proposito la questione legata alla abolizione (ex DL 104/13) dell'imposta di registro agevolata all'1% per l'acquisto di immobili abitativi condizionata alla loro rivendita, previa trasformazione/recupero entro un congruo termine. L'introduzione di tale agevolazione risale al 1998 ed era tesa ad agevolare la dismissione del patrimonio immobiliare di banche, assicurazioni ed enti per favorire il recupero edilizio rispetto alle nuove costruzioni ed era rivolta ai soggetti IVA. Eliminare l'agevolazione, anziché conservarla e/o estenderla anche ai privati, quindi non soggetti IVA, sarebbe in netto contrasto con la linea d'indirizzo individuata dallo Stato nel recupero/riqualificazione dell'esistente senza il consumo di suolo. I suoi effetti produrranno, invece, una premialità fiscale nella vendita di appartamenti usati e per lo più inefficienti, penalizzando, paradossalmente, quella di alloggi nuovi o ristrutturati, cioè di quelli con elevato contenuto di qualità e risparmio energetico.

24 Un riferimento particolare in questo senso va alla emanazione del Regolamento Edilizio del Comune di Milano che interviene modificando in senso restrittivo diversi aspetti già previsti dal PGT.

25 Si veda a tale proposito il disegno di legge nazionale sul consumo di suolo ed alcune normative regionali,

di apportare varianti agli strumenti di pianificazione – magari anche attraverso la concertazione di diversi Enti Locali a diversa scala – che tengano conto di nuove destinazioni d’uso degli ambiti da riqualificare e di un loro *mix* in linea con lo sviluppo socio-economico del territorio.

A tale proposito si dovrà ricorrere a seri studi di fattibilità tecnico/economici, che considerino la naturale vocazione del bene/i per uno o più possibili nuovi utilizzi (importante a tale proposito l’individuazione dei fattori trainanti, con *asset* di forte richiamo in grado di sollecitare il mercato e fungere da *start-up* per gli interventi/investimenti dei privati), contestualizzati e proiettati nel sistema territoriale di riferimento per verificare se le ipotesi progettuali possano essere assorbite dall’ambito socio-economico e territoriale in cui si vanno a calare. Ciò dovrà comunque essere sempre nel rispetto del percorso storico compiuto, proiettandosi al contempo verso uno sviluppo futuro.

Andrà quindi sondato altresì l’interesse del mercato per i diversi possibili utilizzi, al netto dei pregiudizi che spesso colpiscono questo genere di operazioni²⁶. Ciò le renderebbe maggiormente appetibili da parte di potenziali investitori (soprattutto esteri) e più facilmente “bancabili”. Si sottolinea infatti che il recupero dell’esistente non dovrà essere affrontato in chiave di integralismo ideologico, ma si dovrà comunque raggiungere un compromesso laddove vi sia necessità di un completamento razionale della *forma urbis*.

Fondamentale è inoltre la creazione di una base culturale tesa a comprendere le esigenze di una domanda sempre più complessa e sensibile. Infatti, si stanno affacciando e via via affermando nuovi bisogni che attengono la sfera emotiva dell’acquirente alla ricerca di immobili con elevato contenuto storico/artistico e culturale, ma che al contempo sappiano guardare al futuro grazie a quegli aspetti funzionali e tecnologici necessari a garantire il massimo *comfort*.

Si dovranno anche immaginare nuove e diverse destinazioni d’uso che trascendano rispetto a quelle tradizionali (residenziale, *retail*, ...) ma che rispondano a nuove esigenze anche di natura sociale²⁷.

Si dovrà sempre più tenere conto del progressivo cambiamento nelle esigenze dell’utente, influenzate dal legame esistente tra sensazioni, emozioni e azioni, secondo una concezione olistica, ove lo spazio architettonico va inteso come un’esperienza emotiva e multisensoriale. L’esperienza con lo spazio è quindi da considerarsi cor-

Lombardia *in primis*.

²⁶ A tale proposito si vedano i moti casi europei e tra i più recenti, relativi a trasformazione promosse dagli enti pubblici locali, la conversione a centro commerciale urbano del Palazzo delle Poste di Amsterdam, e la prevista conversione allo stesso tipo di utilizzo del Tribunale di Bruxelles. Ci si potrebbe quindi ispirare ai casi virtuosi esteri, ma calarli nella realtà italiana, che ha proprie specificità storico-culturali e territoriali.

²⁷ La classe media, ad esempio, maggiormente colpita dall’attuale crisi, sta sempre più esprimendo il bisogno di nuove formule di condivisione degli spazi per il lavoro e la residenza come ad esempio il *co-working* ed il *co-housing*, *format* che meglio rispondono all’esigenza di risparmio sulle spese.

porea, contestuale e comportamentale, espressione dell'interazione con l'ambiente.

Dal punto di vista più prettamente tecnico e progettuale, la *renovatio urbis* si dovrà ispirare a principi di densificazione moderata, contrapposta allo *sprawl* urbano, in un'ottica di sostenibilità intesa in senso lato che possa passare dalla scala edilizia (dei singoli edifici) a quello urbano (di quartieri e ambiti di città), a sottolineare una sostanziale e profonda trasformazione culturale in atto.

Il rinnovamento urbano non potrà poi limitarsi, come fatto sinora, ad un intervento puntuale e congiunturale e che perda efficacia nel tempo, ma si dovranno mettere in campo approcci, strumenti e tecniche tesi alla gestione ed al mantenimento duraturo degli interventi effettuati che saranno affrontati necessariamente in chiave unitaria ed integrata²⁸.

Un altro nodo da risolvere in merito alla rigenerazione urbana è quello del trattamento degli edifici in condominio, ovvero del frazionamento e della parcellizzazione estrema in cui è suddiviso il patrimonio immobiliare residenziale italiano. In tali casi, gli interventi di demolizione/ristrutturazione/ricostruzione non si presenta di facile soluzione, sia per la necessità di ottenere l'unanimità dei consensi dei condòmini, sia per le obiettive difficoltà di trovare idonea sistemazione ai proprietari nel tempo necessario all'esecuzione dei lavori (fondamentale quindi conoscere con certezza i tempi di realizzazione dell'intervento²⁹).

Anche sul piano del finanziamento agli interventi su scala urbana si potrà ricorrere a sistemi innovativi non solo per quanto riguarda i prodotti, ma anche in relazione ai processi (ad esempio il *crowdfunding*, *minibond*, fondi immobiliari, ecc.).

I Comuni e gli Enti territoriali in genere potranno quindi favorire concorsi di idee per progetti di sviluppo e di riqualificazione del territorio urbano, avvalendosi anche dei numerosi e diversi strumenti di finanza immobiliare disponibili per questo genere di operazioni.

In sintesi, si riportano di seguito le condizioni cardine per poter proporre una politica seria in termini di *Renovatio Urbis*:

- snellimento della burocrazia in generale con ricorso a buone pratiche;
- normativa (urbanistica e fiscale *in primis*) più semplificata, con una maggiore libertà nella individuazione delle destinazioni d'uso³⁰ e senza effetti retroattivi ov-

28 Su questo punto, va comunque segnalata una tipicità tutta italiana che aggiunge complessità ad una visione unitaria della gestione urbana. La parcellizzazione della proprietà immobiliare e la diffusione dei condòmini dovrà essere oggetto di studio per l'individuazione di un modello di *governance* di parti di città che renda percorribile un approccio gestionale unitario così concepito.

29 Una proposta in questo senso potrebbe essere quella di remunerare i costruttori realizzatori degli interventi di riqualificazione urbana con volumetrie aggiuntive sul nuovo costruito, in base alla normativa dei Piani Casa regionali.

30 Si veda ad esempio il caso della Variante 200 di Torino che lascia ampi margini di flessibilità in termini di individuazione delle destinazioni, mentre su questo aspetto risulta assai più vincolistico il PGT di Milano.

- vero che non intervenga su situazioni già in corso³¹;
- applicazione a tali operazioni (eventualmente oltre una certa soglia dimensionale) di normative quali l'Accordo di programma, in grado di garantire un *iter* di valutazione di approvazione che coinvolga tutti i soggetti interessati, ma che assicuri anche tempi certi e ragionevolmente rapidi per il rilascio delle eventuali autorizzazioni e/o per la elaborazione ed attuazione degli strumenti urbanistici adottati della PPAA;
 - stabilizzazione e rilancio dei Piani Città;
 - limitazione alle possibilità di ricorso avverso l'esito dell'Accordo di Programma, anche con il riconoscimento alle operazioni approvate dello *status* di opera di pubblico interesse;
 - riduzione dell'impatto degli extraoneri (bonifiche, infrastrutture, trasporti), anche attraverso la perequazione o scomputandoli dal contributo di costruzione;
 - apertura a tutti gli operatori economici per la formulazione di proposte competitive per le operazioni individuate, così da non limitare la possibilità di intervenire ai piccoli operatori, garantendo così un approccio veramente industriale e non particolaristico;
 - puntare sulla qualità dell'intervento;
 - risolvere il nodo legato alla parcellizzazione della proprietà e quindi della complessità del "condominio";
 - immaginare fin dalla fase progettuale anche le dinamiche gestionali dell'intervento una volta terminata la sua realizzazione;
 - maggiore visibilità, specie all'estero, di opportunità di investimenti da realizzare in Italia.

3B) Il PATRIMONIO AMBIENTALE e CULTURALE italiano è fra i più rilevanti a livello mondiale e comprende una varietà di temi come il paesaggio, le opere d'arte, i monumenti, gli edifici e i centri storici, basti pensare che un recente censimento dell'ISTAT ha quantificato il numero di musei in 4739. Inoltre quasi gli 8 mila comuni italiani sono dotati di un centro storico e, come tale, di interesse culturale.

Parte rilevante di questa ricchezza è costituita da edifici che vengono utilizzati quotidianamente per ospitare abitazioni, uffici, i musei stessi ed altre attività. Si pone quindi il problema di interventi di rinnovo, di riqualificazione (ad es. risparmio energetico) e modalità di gestione per tutta questa parte di patrimonio per il quale è necessario trovare un compromesso fra le diverse esigenze.

A Suo avviso, quali dovrebbero essere i cardini di una politica capace di attrarre investimenti in questo settore?

31 Si veda al proposito quanto avvenuto nel campo dei fondi immobiliari!

Si tratta di un punto nodale per lo sviluppo del Paese cui sinora si è dedicata troppo poca attenzione e che invece andrebbe maggiormente studiato in chiave non solo di manutenzione del patrimonio, ma dei meccanismi che si possono mettere in campo per attivare ricadute positive e di crescita sull'intero territorio nazionale, nel rispetto del patrimonio culturale, ambientale e storico stesso.

Andrebbe innanzitutto fatta una mappatura del patrimonio ambientale e culturale esistente per poi implementare una strategia di *marketing* per attrarre l'interesse verso il grande valore e le specificità del nostro Paese. Il suo indiscusso patrimonio rende infatti l'Italia un "museo globale" da ri-brandizzare creando un marchio efficace capace di attrarre investimenti a 360 gradi.

Di sicuro ne risulterà un patrimonio estremamente vasto, diffuso ed in veloce deperimento per il cui mantenimento difficilmente si potrà disporre di un adeguato ammontare di risorse finanziarie.

Ma è su questo patrimonio che si gioca l'attrattività e la sfida competitiva dell'Italia e quindi si dovranno impiegare al meglio le risorse comunque disponibili puntando anche sulla formazione professionale e culturale degli addetti alla gestione di tali patrimoni.

Lo sforzo che si dovrà fare sarà quello di attrarre investimenti, in Italia ma anche (e forse soprattutto) dall'estero, dando in primo luogo delle certezze agli investitori in merito alle modalità e alle tempistiche con cui verranno utilizzate le risorse, così da individuare chiaramente una redditività delle operazioni.

Gli investimenti nel settore in oggetto potranno essere attratti, oltre che da una normativa chiaramente espressa e positivamente orientata, da una politica di affidamento ai privati della gestione o comunque che favorisca il finanziamento/sponsorizzazione da parte dei privati degli interventi manutentivi. È quindi necessario individuare formule che consentano – a fronte di un ritorno sull'investimento anche più modesto – un rendimento stabile di lungo periodo (magari attraverso la concessioni in gestione al privato, o con formule di finanziamento agevolato garantito dalla PA, o una combinazione delle due leve, ecc.).

In ogni caso, qualsiasi siano gli strumenti attivati, si rende opportuna una radicale semplificazione dei processi burocratici e dei passaggi presso le PPAA e soprattutto presso le Sovrintendenze ai Beni Culturali, che esercitano una grande arbitrarietà nei tempi, nei modi, oltre che nella sostanza delle proprie risoluzioni con attività che vanno ad ostacolare marcatamente gli interventi sulla manutenzione, preservazione e riqualificazione dell'immenso patrimonio storico-artistico nazionale.

L'alternativa al superamento di queste farraginosità è quella di vedere la progressiva obsolescenza del patrimonio, e quindi ancora una volta della paradossale traduzione di quella che potrebbe essere una ricchezza per la comunità in un elemento di degrado.

4. LE PRIORITÀ

Quali sono le azioni prioritarie che dovrebbero essere affrontate sia a livello di sistema Paese che del real estate?

Di seguito riportiamo quelle indicate nelle indagini passate nell'ordine di priorità assegnato oggi ed il raffronto con il passato:

LE AZIONI	Il grado di priorità 2014	Il grado di priorità in passato	Trend
1. Revisione e stabilità fiscale	Elevata	Elevata	↔
2. Revisione normativa urbanistica ed unificazione a livello territoriale delle procedure	Elevata	Elevata	↔
3. Semplificare procedure di autorizzazione e favorire interventi brownfield	Elevata	Elevata	↔
4. Trasparenza e standardizzazione	Media	Elevata	↘
5. Strategia di crescita per le aree urbane	Media	Media	↔
6. Semplificare e rendere più flessibile il mercato della locazione di abitazioni per favorire la mobilità sociale e sul territorio (ed indirettamente migliorare il patrimonio edilizio)	Media	Elevata	↘
7. Strumenti innovativi di project finance e partenariato pubblico-privato	Media	Media	↔
8. Promozione financing	Bassa	Elevata	↓
9. Formazione professionale (anche nella Pubblica Amministrazione)	Bassa	Bassa	↔
10. Agevolare investimenti e riqualificazioni ecosostenibili	Bassa	Bassa	↔
11. Favorire permuta e ristrutturazioni	Bassa	Bassa	↔
12. Unificare a livello territoriale le procedure autorizzative per il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni eventualmente necessarie per lo svolgimento delle attività imprenditoriali previste (per esempio le licenze commerciali)	Bassa	Bassa	↔
13. Adeguamento della struttura fiscale di SIQ e fondi immobiliari a quelli europei	Bassa	Media	↘
14. Limitare la possibilità di ricorsi strumentali o non adeguatamente motivati in materia urbanistica ed edilizi	Bassa	Bassa	↔
15. Favorire l'intervento sul mercato dello sviluppo di istituzioni previdenziali e fondazioni per supplire in parte all'attuale stretta creditizia	Bassa	Bassa	↔

16. Evoluzione del settore come propria linea produttiva e limitazione della sua finanziarizzazione estrema	Bassa	Bassa	↔
17. Agevolare il reinvestimento degli utili in immobili produttivi così da creare nuovi posti di lavoro e favorire la crescita del paese	Bassa	Bassa	↔
18. Rafforzamento e riordino degli uffici pubblici preposti alla gestione del territorio	Bassa	Media	↘
19. Revisione della contrattualistica (ad es. equo canone, tutela degli acquirenti,)	Bassa	Bassa	↔
20. Favorire la transizione delle imprese di costruzione a società di development	Bassa	Bassa	↔
21. Apertura al mercato a famiglie e investitori dei paesi emergenti. Trasferimento in Italia tramite Golden Visa	Bassa	nd	
22. Riforma nelle procedure bancarie di recupero dei crediti insoluti per ridurre le sofferenze e quindi aumentare la liquidità e ridurre lo spread	Bassa	nd	
23. Politiche industriali per favorire concentrazione di imprese e gestione dei patrimoni	Non prioritaria		
24. Consentire agli operatori l'esecuzione diretta di opere pubbliche compensative senza necessità di procedure di appalto a terzi	Non prioritaria		

Da tale quadro emerge come rimangano prioritari i temi legati alla revisione ed alla stabilizzazione della fiscalità in materia immobiliare, così come urge sempre più una revisione ed uniformazione a livello territoriale della regolamentazione urbanistica. Riprendendo poi la filosofia che ha ispirato la trattazione della *Renovatio Urbis*, a fronte di una limitazione ragionata del consumo di suolo, viene ritenuta comunque di grande importanza la semplificazione procedurale oltre che la incentivazione di interventi (ben più onerosi rispetto allo sviluppo *greenfield*) che vadano a rigenerare il patrimonio edilizio ed il tessuto urbano.

Si riduce, rispetto al passato – complice la crisi che mette in secondo piano i problemi di efficienza e competitività –, la percezione dell'urgenza di interventi che portino ad un aumento della trasparenza ed alla standardizzazione del mercato, quasi a sottintendere che il *gap* comunque esistente si sta progressivamente colmando.

Ultima annotazione per quanto riguarda il tema della stretta creditizia che, se un paio di anni fa, era vista come ostacolo primario da dover sbloccare, oggi è avvertita come meno preoccupante, stante forse la presa d'atto di una svolta oramai definitiva verso procedure di concessione del credito più restrittive e, contemporaneamente, la messa in moto di alcune iniziative private e pubbliche e l'affacciarsi di nuove ed alternative fonti di approvvigionamento finanziario.

Postfazione

Paolo Crisafi, Segretario Generale di Federimmobiliare

Il 2014 viene spesso indicato come l'anno in cui l'Immobiliare si avvierà verso la ripresa, lasciandosi alle spalle gli anni di crisi globale che tanto hanno vessato il Settore e l'economia nazionale. A fronte di tale constatazione non può non ravvisarsi nella riqualificazione dei centri urbani una grande opportunità di sviluppo e crescita.

Il tutto nella convinzione che la *renovatio urbis* rappresenta un'occasione imperdibile di rilancio dell'attività immobiliare, con effetti positivi destinati a riflettersi sull'intera economia, ma, soprattutto costituisce lo strumento indispensabile per realizzare un vero ammodernamento delle infrastrutture del Paese con una forte funzione sociale.

In effetti, la sfida che si prospetta negli anni a venire sarà non già più quella di costruire *ex novo* ma di riqualificare l'esistente riscoprendo il valore dell'etica e della cultura della trasformazione, verso città che siano sempre più ecosostenibili, salubri, efficienti e a misura d'uomo anche sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Europa sul punto con il Pacchetto Clima – Energia (20-20-20).

Infatti le città italiane, che si sono sviluppate nella maggior parte dei casi su insediamenti di inestimabile valore storico architettonico, si sono trasformate, oggi, in agglomerati disordinati ed incompiuti, sono divenute sempre più onerose sotto il profilo energetico, difficili nell'ambito della mobilità e costose sia in termini di manutenzione cittadina sia di costi per l'accesso all'abitazione.

Occorre, quindi, rendere più efficiente l'infrastruttura fisica all'interno della quale la popolazione vive, lavora, consuma e trascorre il tempo libero.

Se, infatti, tanto si parla di improcrastinabili processi di valorizzazione e dismissione dell'ingente patrimonio pubblico anche al fine di realizzare gli obiettivi di *spending review*, l'esigenza di efficientamento coinvolge anche il settore privato e, quindi, la piccola proprietà diffusa; ciò partendo dalla premessa ineludibile secondo cui per la riqualificazione passa un ingente risparmio di spesa e la riduzione dell'impatto ambientale determinato dagli insediamenti umani.

Animati, quindi, dalla consapevolezza del ruolo chiave giocato dall'Industria immobiliare in tale contesto, è quanto mai divenuto importante e prioritario portare avanti un dibattito culturale sulla *forma urbis* e sulle regole di governo del territorio che devono essere riprogettate per una più aderente rispondenza alle esigenze della società italiana odierna.

APPENDICI

Profili degli Associati
a Federimmobiliare

PRESIDENTE: GUALTIERO TAMBURINI

www.federimmobiliare.it

L'operatività della Federazione è centrata soprattutto sulle tematiche culturali delle filiere immobiliari.

In particolare, Federimmobiliare opera per divenire un punto di riferimento interassociativo nel dibattito culturale sulla natura e il ruolo del settore immobiliare inteso come quel complesso di servizi che concorrono alla gestione dello sviluppo e della manutenzione del patrimonio costruito del Paese.

Tale sottolineatura dei profili culturali rispetto a quelli lobbystici è da ricondurre soprattutto alla eterogeneità delle diciotto sigle attualmente aderenti a una Federazione caratterizzata da uno spettro di rappresentanza individuale che va da enti territoriali, al settore previdenziale, alle imprese, ai professionisti.

Tale eterogeneità all'interno di Federimmobiliare presenta un principale fattore di forza, in quanto la residenza di ciascun Partecipante sotto l'ombrello della Federazione consente una autorevolezza ed una visibilità, nelle iniziative comuni, altrimenti impossibile.

Si propone, inoltre, di alimentare il **networking** tra gli Associati e i Soggetti loro aderenti favorendo lo scambio di esperienze, informazioni, competenze e di promuovere l'immagine e la qualità nelle diverse Filiere del Settore immobiliare, anche mediante iniziative culturali, editoriali, fieristiche, formative, pubblicistiche, seminari e sviluppando rapporti, anche a livello internazionale, con le realtà più significative del **Real Estate**.

Federimmobiliare realizza e promuove studi, ricerche ed elaborazioni nei diversi campi di interesse del Settore immobiliare (economico-statistici, finanziari, organizzativo-aziendali, tecnico-progettuali).

L'azione di Federimmobiliare è quindi volta a individuare ambiti condivisi di azione, ricerca, studio così da potersi proporre pubblicamente, anche assieme ad altre realtà associative, sui temi scelti. Federimmobiliare è aperta alle principali Associazioni del mondo immobiliare. Ad essa aderiscono 18 Associazioni ed è stata promossa da ASSOIMMOBILIARE (Associazione italiana dell'Industria Immobiliare) e da ASPESI (Associazione tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare), unitamente a: ADEPP (Associazione delle Casse di Previdenza), AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari), ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili), ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani), AREL (Associazione Italiana Real Estate Ladies), AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse), CNCC (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali), COBATY Italia (*Coopération dans le bâtir* – cooperazione nel costruire), CONSIGLIO NOTARILE di Milano, FEDERPROPRIETÀ (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia), FIABCI Italia (*International Real Estate Federation*), IFMA Italia (*International Facility Management Association*), IsIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), RICS Italia (Asso-

ciazione Italiana dei Valutatori immobiliari – *Royal Institution of Chartered Surveyors*), ULI Italia (Associazione italiana dell'*Urban Land Institute*).

Federimmobiliare è attualmente presieduta da Gualtiero Tamburini, Vicepresidente Vicario Federico Filippo Oriana e Vicepresidenti sono: Andrea Camporese (ADEPP), Fabio Bandirali (AICI), Pietro Membri (ANACI), Alessandro Gargani (ANCI), Francesca Zirnstein (AREL), Federico Minardi de Michetti (ASPESI), Aldo Mazzocco (ASSOIMMOBILIARE), Monica Chittò (AUDIS), Pietro Malaspina (CNCC), Giovanni Bottini (Cobaty), Arrigo Roveda (Consiglio Notarile di Milano), Massimo Anderson (FEDERPROPRIETÀ), Giancarlo Bracco (FIABCI Italia), Marco Decio (IFMA Italia), Enrico Campagnoli (IsVI), Marzia Morena (RICS Italia), Guido Inzaghi (ULI Italia). Segretario Generale: Paolo Crisafi.

ADEPP



PRESIDENTE: ANDREA CAMPORESE

www.webadepp.it

Nel corso del processo di privatizzazione, gli Enti di Previdenza Privati hanno costituito formalmente, nel giugno 1996, un'associazione, ADEPP – Associazione degli Enti di Previdenza Privati – per la rappresentanza di interessi comuni; per lo sviluppo di sinergie; per la tutela dell'autonomia delle Casse associate; per procedere in forma congiunta. Questo ultimo è stato il primigenio ed inizialmente unico intento, alla stipulazione dei contratti collettivi di lavoro e delle eventuali modificazioni o integrazioni, al fine di ottenere uniformità di trattamento giuridico ed economico per i dipendenti degli Enti stessi e per il coordinamento dell'attività di assistenza sanitaria e di previdenza integrativa.

L'adesione a Federimmobiliare da parte dell'Associazione degli Enti di previdenza privati è dettata dal fatto che annualmente questi investono normalmente importanti somme in immobili, pertanto nell'*asset allocation* degli Enti di previdenza privati sono presenti rilevanti investimenti immobiliari con le conseguenti problematiche di gestione.

Attualmente l'Associazione cura anche lo studio e l'approfondimento di omologhi sistemi previdenziali europei, organizza convegni e congressi in materia di previdenza e assistenza e promuove assicurazioni globali per i rischi professionali; coordina, inoltre, iniziative di formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti delle Casse associate.

AICI



PRESIDENTE: FABIO BANDIRALI

www.aici-italia.it

AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari) è nata nel 1987 a Milano con un progetto ben preciso: riunire i professionisti del settore immobiliare, valorizzarne la professionalità, rappresentarne gli interessi e promuovere lo studio del mercato, in sinergia con le altre Associazioni e Federazioni di categoria. Oggi AICI rappresenta professionisti in tutti i comparti del mercato immobiliare e segue costantemente l'evoluzione del settore e le tendenze del mercato. I soci AICI sono: consulenti, gestori di patrimoni immobiliari anche complessi, valutatori immobiliari che operano come singoli professionisti o in studi di professionisti associati o in società specializzate nel fornire servizi immobiliari, responsabili del settore immobiliare in aziende bancarie, assicurative, industriali, commerciali, di servizi, rappresentanti di società che operano in Italia per conto di investitori internazionali, responsabili di istituti di ricerca, soci e **manager** in imprese di costruzione o di intermediazione, soci e collaboratori di studi legali, professori universitari o altri dirigenti/funzionari della pubblica amministrazione, associazioni di categoria e organismi rappresentativi nazionali e internazionali dei professionisti operanti nel settore immobiliare in senso lato.

ANACI



PRESIDENTE: PIETRO MEMBRI

www.anaci.it

ANACI – Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili, raggruppa circa 8.000 amministratori condominiali professionisti, distribuiti in tutte le province italiane, i quali gestiscono la grande maggioranza del patrimonio immobiliare del Paese.

ANACI è stata costituita nel 1995, dalla fusione delle due precedenti più significative Associazioni esistenti: ANAI (Ass.ne Naz.le Amm.ri Imm.ri) ed AIACI (Ass.ne Italiana Amm.ri Cond.li Imm.ri), rispettivamente sorte nel 1970 e 1974. ANACI è una libera Associazione che trae origine dall'esigenza di divulgare la cultura condominiale, riunendo ed organizzando tutti coloro che esercitano l'attività di amministratore di beni immobili a carattere continuativo e professionale, favorendone il costante aggiornamento, mediante l'organizzazione di corsi di ogni livello, anche in riferimento alle normative UE. Tra i suoi scopi Statutari vi sono inoltre quello di favorire l'etica professionale e la moralità a tutela dei consumatori e dei rapporti tra gli associati, nonché quello di conseguire il riconoscimento della professione, ponendosi come punto di riferimento del potere legislativo e di quello esecutivo. ANACI negli anni 2000, fu l'artefice della norma 10801, che certifica la qualità e professionalità dell'Amministratore moderno e tuttora, in collaborazione con diversi Atenei Italiani, è protagonista della gestione di corsi universitari, volti a preparare professionisti immobiliari capaci di affrontare le nuove sfide che l'intera filiera di settore propone, sia a livello nazionale, sia a livello europeo.

ANACI aderisce a CEPI (*Conseil Européen des Professions Immobilières*) con sede a Bruxelles, della quale fanno parte anche altri paesi europei quali Belgio, Germania, Danimarca, Spagna, Finlandia, Francia, Irlanda, Lussemburgo ed Olanda.

ANCI



VICE SEGRETARIO GENERALE: ALESSANDRO GARGANI

www.anci.it

L'ANCI – Associazione Nazionale dei Comuni Italiani rappresenta 7.145 i Comuni aderenti (dati aggiornati a maggio 2011), rappresentativi del 90% della popolazione. Obiettivo fondamentale dell'attività dell'ANCI è rappresentare e tutelare gli interessi dei Comuni di fronte a Parlamento, Governo, Regioni, organi della Pubblica Amministrazione, organismi comunitari, Comitato delle Regioni e ogni altra Istituzione che eserciti funzioni pubbliche di interesse locale.

Questo approccio complessivo si traduce concretamente in una serie di attività: promuove lo studio e l'approfondimento di problemi che interessano Comuni e Città metropolitane, cogliendo tendenze, mutamenti e nuove criticità su ogni materia riguardante la Pubblica Amministrazione; interviene con propri rappresentanti in ogni sede istituzionale in cui si prendano decisioni concernenti gli interessi delle Autonomie locali; presta in modo diretto, o mediante accordi e convenzioni con varie società, attività di consulenza e assistenza ai Comuni relativamente a competenze che la legge attribuisce al Parlamento e allo Stato nazionale; esamina i problemi che riguardano i dipendenti degli Enti locali e riveste un ruolo nell'agenzia ARAN – Agenzia per la Rappresentanza Negoziante nelle Pubbliche Amministrazioni; favorisce iniziative per diffondere la conoscenza delle istituzioni locali, accrescere l'educazione civica dei cittadini e la loro partecipazione alla vita della municipalità; incoraggia e coordina le relazioni internazionali dei suoi associati e le loro attività nel campo della cooperazione internazionale decentrata.

Ancitel e ComuniCare (società), Ifel e Cittalia (Fondazioni) sono quattro realtà – ciascuna con una sua precisa area di interesse – che insieme compongono un sistema del Gruppo ANCI in grado di offrire consulenza, assistenza tecnica e organizzativa, formazione, informazione, supporto tecnologico avanzato, studi e ricerche, cooperazione allo sviluppo, progettazione istituzionale e socio-economica.

AREL



PRESIDENTE: FRANCESCA ZIRNSTEIN

www.arel-italia.it

AREL Associazione Italiana Real Estate Ladies si è costituita nel 2006 a Milano, su iniziativa di un Gruppo di donne professionalmente impegnate nel *Real Estate* in Italia. AREL si è formata sulla stregua di quanto è già presente in altri Paesi: le associazioni di donne del *Real Estate* esistono infatti, e da tempo, in USA, UK, Germania, Francia e Spagna. Tra le finalità dell'associazione primeggia la promozione di specifiche attività formative, ai fini del completamento e del perfezionamento della preparazione necessaria alla moderna figura della professionista dell'immobiliare.

ASPESI



PRESIDENTE: FRANCO MINARDI DE MICHETTI

www.aspesi-associazione.it

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, nata nel 1993 a Milano per riunire gli operatori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, conta oggi tra i suoi associati società che effettuano investimenti finalizzati ad iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di aree edificabili e fabbricati, con un valore di produzione complessivo che supera il miliardo e mezzo di Euro.

Parte di Ance-Confindustria e Federimmobiliare, fornisce ai soci servizi tecnici ed informativi, tra cui la Rassegna Stampa quotidiana delle notizie immobiliari, oltre ad organizzare incontri tra operatori con *stakeholders* e tecnici del settore, nonché seminari formativi. Sono, inoltre, di particolare rilievo le Commissioni composte da Associati ed esperti che elaborano proposte rivolte alle istituzioni e al mercato sulle problematiche tecniche e giuridiche – in particolare urbanistiche e fiscali – di maggiore interesse.

ASPESI ha, nel 2010, istituito la sezione milanese e lombarda dell'Associazione, denominata "ASPESI MILANO", con la finalità di mantenere i rapporti con le Istituzioni pubbliche e private lombarde, promuovere gli interessi degli Associati nel contesto lombardo (primo per importanza in Italia anche nel settore immobiliare) e creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e le loro associazioni - immobiliari e non - di questo territorio.

ASSOIMMOBILIARE



PRESIDENTE: ALDO MAZZOCCO

www.assoimmobiliare.it

Assoimmobiliare, Associazione dell'Industria Immobiliare italiana aderente a Confindustria, è la principale organizzazione rappresentativa delle imprese attive nel *Real Estate*. Assoimmobiliare si propone di contribuire alla crescita economica del Paese e allo sviluppo coerente e sostenibile del territorio nazionale, rappresentando le proposte del sistema immobiliare nei confronti delle principali istituzioni politiche ed amministrative e delle altre forze sociali.

L'Associazione rappresenta le imprese, nazionali ed internazionali, che operano nelle diverse filiere del comparto del *Real Estate* italiano: *Property Company*; *Finance / Credit Service – Factoring*; *Facility and Property Management / Global Service*; *Asset and Fund Management* (Fondi Immobiliari e SIIQ); *Advisory* e Società di Consulenza; *Agency* e *Franchising*; Associazioni, Enti, Fondazioni ed Organismi.

L'Associazione, con i suoi tavoli tecnici, è impegnata nello studio, approfondimento ed elaborazione dei dati economici e giuridici sul settore immobiliare al fine di individuare soluzioni condivise da presentare ai decisori ed al Paese.

AUDIS



PRESIDENTE: MONICA CHITTÒ

www.audis.it

AUDIS – Associazione delle Aree Urbane Dismesse – è nata nel luglio 1995 dall’esigenza di dare impulso operativo al dibattito sulle trasformazioni delle aree dismesse che richiedono da parte degli Amministratori pubblici e degli Operatori, storicamente contrapposti, una comune strategia a beneficio dello sviluppo e rilancio delle città e delle forze economiche e sociali che in essa operano. L’Associazione non ha fini di lucro.

Lo scopo della Associazione è di promuovere l’uso economicamente più efficiente e socialmente più equo delle aree dismesse, industriali e non, nonché di immobili già destinati ad altri usi dismessi od in via di dismissione in Italia, nonché il loro recupero secondo i criteri della migliore qualità urbanistica, architettonica e ambientale. A tal fine l’Associazione promuove: lo scambio di esperienze su progetti e normative in ambito nazionale ed internazionale; lo studio di casi di riutilizzo di aree dismesse sia in Italia che all’estero; l’elaborazione di proposte ed iniziative, anche di carattere legislativo, tese ad ottimizzare i processi di trasformazione.

Nella Carta della Rigenerazione Urbana, approvata nel 2008, AUDIS raccoglie e organizza i principi di qualità ai quali è necessario fare riferimento per orientarsi nella definizione delle politiche urbane di rigenerazione: il bisogno di riprendere il quadro d’insieme dello sviluppo territoriale; la qualità della progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica; la tenuta economica e sociale dell’intervento; la necessità di recuperare e migliorare l’equilibrio ambientale; l’opportunità di rispettare la storia dei luoghi e delle comunità.

CNCC



PRESIDENTE: PIETRO MALASPINA

www.cncc.it

Il CNCC – Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali – è stato costituito nel 1983 con sede in Milano, come rappresentante unico per l'Italia dell'ICSC – *International Council of Shopping Centers* – l'organizzazione mondiale del settore, che raggruppa oltre 60.000 soci in 80 diversi Paesi. L'obiettivo del CNCC è quello di favorire una maggiore conoscenza ed una migliore comprensione dell'industria dei centri commerciali, in tutte le sue diversificazioni, per creare le condizioni necessarie ad una sua armonica crescita nel quadro dell'economia nazionale.

Con questa filosofia il CNCC associa aziende, professionisti ed enti coinvolti nella filiera di realizzazione e gestione dei centri – dallo studio e progettazione allo sviluppo, dal finanziamento all'investimento, dalla proprietà alla gestione, al *marketing* e alla comunicazione – e aziende commerciali e *leisure* che operano all'interno dei centri, offrendo ai Soci oltre all'attività istituzionale di rappresentanza ed assistenza, una serie di servizi mirati per categoria di interessi economici. Attualmente il CNCC conta oltre trecento associati.

COBATY ITALIA



PRESIDENTE: GIOVANNI BOTTINI

www.cobatyitalia.it

Cobaty è una associazione internazionale interprofessionale per le costruzioni, l'urbanistica e l'ambiente. L'originalità di Cobaty (*coopération dans le bâtir* – cooperazione nel costruire) è di riunire architetti, economisti, imprenditori, giuristi, ingegneri, produttori e promotori in una stessa associazione favorendo un aggiornato e disinteressato scambio culturale e la condivisione delle singole esperienze professionali sulla base di una rigorosa etica personale e professionale.

L'associazione ha per scopo raggruppare persone fisiche la cui attività è essenzialmente orientata verso la costruzione, l'urbanistica e l'ambiente; sviluppare uno spirito di comprensione e favorire gli scambi di informazione tra i suoi membri; procurare loro la possibilità di conoscere meglio le persone, i gruppi e gli organismi che partecipano ad attività simili. Organizza inoltre conferenze, studi, congressi, iniziative di relazioni pubbliche.

Dalla fondazione in Francia oltre 50 anni fa, Cobaty è presente in Italia sin dal 1990 a Milano, Bergamo, Padova e Trieste. Cobaty International, con sede a Bruxelles è ufficialmente riconosciuto come osservatore alla Unione Europea, è formalmente presente in Belgio, Burkina Faso, Libano, Francia, Marocco, Polonia, Romania, Spagna, Svizzera, Tunisia.

PRESIDENTE: ARRIGO ROVEDA

www.consiglionotarilemilano.it

Il Consiglio Notarile di Milano rappresenta i notai dei distretti di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese, per un totale di circa 480 professionisti, pari al 60% dei notai attivi in Lombardia. La funzione principale del Consiglio è la vigilanza sul rispetto degli obblighi deontologici e professionali, come sancito dall'art. 93 della legge notarile, che fa espresso riferimento alla vigilanza sulla "conservazione del decoro nell'esercizio della professione" e "nella condotta dei notai", nonché "sull'esatta osservanza dei loro doveri". La vigilanza comprende poteri di richiamo, di indagine, istruttori e sanzionatori. Il Consiglio, infatti, svolge anche un'importante funzione di organo disciplinare: può aprire il procedimento disciplinare ed irrogare al notaio le sanzioni dell'avvertimento e della censura e, nei casi più gravi, deferire il tutto all'autorità giudiziaria, organo competente per irrogare le sanzioni dell'ammenda, della sospensione e della destituzione. In caso di contestazione, il Consiglio è chiamato a pronunciarsi in tema di congruità di onorari e compensi richiesti dal notaio. Il Consiglio Notarile coopera inoltre con autorità, enti locali e organizzazioni di carattere sociale allo scopo di semplificare gli adempimenti burocratici nell'interesse di cittadini e imprese. Il Consiglio Notarile di Milano da tempo è attivo nella promozione e organizzazione di iniziative tese a valorizzare la funzione notarile nel territorio, quali incontri e convegni di carattere divulgativo – spesso organizzati in collaborazione con istituzioni ed enti locali – su materie che coinvolgono l'intervento del notaio a favore di cittadini e imprese.

FEDERPROPRIETÀ



PRESIDENTE: MASSIMO ANDERSON

www.federproprietà.it

La Federazione nazionale della proprietà edilizia è nata (originariamente con il nome di Associazione nazionale della proprietà edilizia) in funzione dell'aggregazione in ambito regionale, provinciale e locale di associazioni già esistenti di proprietari immobiliari e per l'eventuale costituzione di altre similari associazioni nelle località che ne fossero prive. Tra i soci di Federproprietà spicca l'Associazione romana della proprietà edilizia (ARPE) che a Roma e nel Lazio è quella largamente maggioritaria della categoria ed è costituita fin dal 1944. Gli scopi e le azioni volte alla tutela della proprietà sono bene evidenziate nello statuto che ha avuto un recente aggiornamento. Qui basterà dire che Federproprietà è stata riconosciuta associazione ambientalista con decreto n. Dec/RAS/011/2006. È stata chiamata a far parte del Tavolo di concertazione sulle politiche abitative ai sensi della legge n. 9/2007. È firmataria della convenzione nazionale che disciplina le locazioni a canone concordato ai sensi della legge n. 431/1998. È firmataria del contratto collettivo nazionale di lavoro, sottoscritto anche da UPPI e CONFASAL, per i dipendenti da proprietari di fabbricati, depositato presso il Ministero del lavoro il 30.6.2006; è firmataria del contratto collettivo nazionale di lavoro, sottoscritto anche da CONFAPPI, UPPI e CONFASAL, per colf e badanti, depositato presso il Ministero del lavoro 8.08.2006/17.10.2006; È accreditata presso tutte le istituzioni del settore, mentre le associazioni ad essa aderenti lo sono in ciascuno dei propri ambiti. È spesso stata chiamata a far parte di comitati costituiti a supporto dell'attività amministrativa o a partecipare a procedimenti specifici relativi a scelte di fondo della Pubblica Amministrazione. È stata altresì presente ad audizioni indette dalla Camera dei Deputati e dal Senato della Repubblica, ove ha formulato proposte ed iniziative in ordine ai problemi dell'assetto del territorio e della politica della casa. Ha costituito, insieme a CONFAPPI ed UPPI, il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari. Mantiene costanti relazioni con enti pubblici ed associazioni private operanti in settori contigui a quello dell'edilizia e dell'urbanistica. Pubblica la rivista mensile "La proprietà edilizia" diffusa su tutto il territorio nazionale ed inviata alle istituzioni nonché ai singoli rappresentanti di essa che si occupano specificatamente dei problemi della proprietà edilizia e dei settori connessi. Aderisce, insieme ad altre associazioni della proprietà, a CASACONSUM nata per la tutela dei proprietari edilizi nella qualità di consumatori. Aderisce all'UNEDI – Unione nazionale esperti di diritto immobiliare – che ha lo scopo di promuovere lo studio e lo sviluppo scientifico del diritto immobiliare riunendo in un unico organismo avvocati ed altri professionisti esperti di tale materia. Organizza eventi formativi per l'aggiornamento professionale degli Avvocati autorizzati ed accreditati dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, tra gli altri, nel 2010, ne ha tenuto uno sul tema "Deontologia Forense e problematiche attuali". Organizza corsi di formazione per amministratori di condominio. In qualità di Organizzazione costituente l'Ente bilaterale ("Federproprietà, Uppi, Confasal") promuove corsi sulla sicurezza nei luoghi di lavoro per dipendenti da proprietari di

fabbricati di cui al contratto collettivo nazionale di lavoro di tale categoria. Promuove altresì corsi di lingua italiana per colf e badanti stranieri, in qualità di organismo costituente l'EBILCOBA di cui al contratto collettivo nazionale di tale categoria.

FIABCI ITALIA



PRESIDENTE: GIANCARLO BRACCO

www.fiabci.it

Fiabci – *International Real Estate Federation* – (www.fiabci.org) è l'Associazione internazionale più diffusa nel mondo. Fiabci racchiude imprenditori e professionisti dell'intero mercato immobiliare: Gestori di Patrimoni; Amministratori di Beni; Agenti immobiliari; Consulenti Immobiliari ed Aziendali; Promotori di Costruzioni Immobiliari; Imprese di Costruzione; Periti ed Esperti; Finanziatori; Professionisti con attenzioni particolari al settore immobiliare: Architetti, Ingegneri, Geometri, Avvocati, Notai, Consulenti, Editori di settore, Periti ed esperti, Agenti, Consulenti, ecc. Fondata nel 1951 e presente in 60 nazioni, la Fiabci non è propriamente un'Associazione di categoria, ma una struttura aperta a tutte le categorie immobiliari che annovera più di 3.200 soci individuali, 20 "ACADEMIC MEMBERS", oltre a più di 100 associazioni nazionali di categoria, così detti "PRINCIPAL MEMBERS", con accesso a più di un milione e mezzo di potenziali contatti in tutto il mondo. La Federazione opera in quattro zone geografiche: Africa, Americhe, Asia-Pacifico ed Europa-Asia Occidentale, ed ha lo scopo di migliorare qualità e competitività dei membri del settore immobiliare, consentendo lo scambio di conoscenze, informazioni e opportunità a livello nazionale ed internazionale grazie ad una capillare rete che consente di: fornire un accesso diretto ai contatti internazionali; facilitare una relazione soddisfacente tra il settore pubblico e privato; facilitare lo scambio d'informazioni sui mercati più importanti, sulle evoluzioni economiche, legislative, tecnologiche e corporative che riguardano il settore immobiliare; offrire la possibilità di scambi culturali e educativi tra i professionisti immobiliari dei diversi paesi.

Vantando una collaborazione con l'O.N.U. e partecipando attivamente alle principali commissioni di New York e Ginevra e attraverso la *Global Housing Foundation*, associazione senza fini di lucro, si preoccupa di creare abitazioni per le popolazioni disagiate dei paesi in via di sviluppo. Fiabci Italia è la sezione italiana della Federazione, presente in tutto il territorio nazionale.

IFMA ITALIA



PRESIDENTE: MARCO DECIO

www.ifma.it

IFMA è l'Associazione *no-profit* fondata nel 1980 negli Stati Uniti allo scopo di promuovere e sviluppare il *Facility Management*, disciplina definita come la strategia di gestione degli immobili strumentali dell'azienda e dei servizi alla base del *business*, divisi in servizi all'edificio, allo spazio e alle persone.

Presente in 78 nazioni, con 127 "capitoli" nazionali e oltre 20.000 associati nel mondo, IFMA persegue lo scopo di promuovere il ruolo del *Facility Manager* e di supportare le attività di ricerca nel campo del *Facility Management*.

IFMA Italia, capitolo italiano dell'*International Facility Management Association*, rappresenta nel nostro Paese un punto di riferimento fondamentale per il mercato del FM e ha tra i suoi associati tutti i più importanti protagonisti del mercato, sia dal lato della domanda che dell'offerta. I *Facility Manager* soci di IFMA Italia gestiscono un *budget* complessivo quantificabile in oltre 5 miliardi di Euro, per un totale di più di 18.000 mq gestiti. Scopo dell'Associazione è promuovere la disciplina sul piano nazionale e contribuire a creare una classe di professionisti in grado di far progredire il settore; persegue questo obiettivo attraverso studi dettagliati del mercato, nonché attività di comunicazione e formazione al fine di ampliare gli orizzonti del mercato.

IsIVI



PRESIDENTE: ENRICO CAMPAGNOLI

www.isivi.it

L'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (IsIVI) è un'Associazione senza fini di lucro nata nel 1999, che raccoglie i valutatori immobiliari ed esperti indipendenti dei fondi immobiliari.

L'IsIVI, che è *full member* per l'Italia nella principale associazione europea del settore, la TEGoVA, si propone di armonizzare le *best practice* ed in particolare fra l'altro di: rendere responsabile il valutatore del proprio operato di fronte al proprio committente e, se del caso, al pubblico risparmio; qualificare il valutatore e l'esperto indipendente dei fondi immobiliari, ai sensi delle più avanzate metodologie internazionali, quali gli EVS e gli USPAP americani; richiedere una normativa più dettagliata e cogente per la valutazione a tutela del risparmio; agevolare la trasparenza dei prodotti finanziari correlati all'immobiliare tramite anche la valutazione del rischio ed in particolare il *Property and Market Rating*; armonizzare le norme deontologiche italiane con quelle europee ed internazionali; regolare il contenuto e gli obblighi assicurativi del valutatore.

L'integrazione delle norme deontologiche europee e l'applicazione di *standard* comuni nel quale potrà operare il valutatore qualificato, sono obiettivi che l'IsIVI intende promuovere al fine di consolidare un mercato immobiliare Europeo trasparente.

I Valutatori Immobiliari dell' IsIVI devono osservare e rispettare le seguenti norme: Riservatezza e rapporto fiduciario; Obiettività; Imparzialità ed indipendenza; Competenza e professionalità.

L'IsIVI coopera formalmente da tempo con l'OSMI – Borsa Immobiliare, Azienda autonoma della Camera di Commercio di Milano e con l'*Appraisal Institute*, associazione *leader* negli Stati Uniti d'America. Ha tradotto in Italiano gli *European Valuations Standards* – EVS 2003 con un lavoro congiunto al Politecnico di Milano. Ha organizzato numerosi convegni, anche internazionali, nonché incontri di formazione su temi specifici. È socio effettivo UNI – Ente Nazionale Italiano di Unificazione. È "*principal member*" dell' International Real Estate Federation (FIABCI) di cui fanno parte 150 associazioni a livello mondiale e che è attiva presso le Nazioni Unite sin dal 1951.

RICS ITALIA



PRESIDENTE: MARZIA MORENA

www.rics.org

RICS (*the Royal Institution of Chartered Surveyors*) è l'ente mondiale in materia di norme professionali per il mercato immobiliare, per la gestione del territorio e delle costruzioni. Oltre 90.000 professionisti del settore immobiliare che operano nelle economie più avanzate ed emergenti del mondo hanno già riconosciuto l'importanza di ottenere la certificazione RICS diventando membri dell'Associazione ("chartered surveyors").

RICS è un'organizzazione professionale indipendente istituita nel Regno Unito per decreto reale, presente nei cinque continenti. Dal 1868, la RICS si impegna per stabilire e sostenere i massimi *standard* di eccellenza e integrità, fornendo pareri imparziali e autorevoli su problematiche chiave che interessano le aziende e la società. I ruoli principali di RICS sono: promuovere e regolamentare le professioni immobiliari; mantenere i più alti *standard* di formazione e competenza professionale; garantire i clienti ed i consumatori attraverso un preciso codice etico; fornire informazioni e consulenze indipendenti; rappresentare le professioni presso le istituzioni europee e nazionali.

ULI ITALIA



PRESIDENTE: GUIDO INZAGHI

www.uli.it

Urban Land Institute è un'organizzazione internazionale *non profit* di ricerca e formazione fondata nel 1936 che si dedica allo sviluppo delle migliori politiche e alla preparazione di una *leadership* volta ad un utilizzo responsabile del territorio. Aderiscono a ULI oltre 40.000 membri in tutto il mondo, di cui più di 2.600 in Europa a rappresentanza dell'intero spettro delle discipline di sviluppo immobiliare nei settori pubblico e privato.

ULI incoraggia l'attività di relazione tra gli associati dei diversi distretti, nazionali e locali, al fine di sostenere una costante sensibilizzazione degli organismi politici ad attuare migliori prassi per lo sviluppo del territorio. Grazie alla costante valorizzazione delle risorse culturali, tecnologiche e industriali dei paesi in cui è presente, ULI rappresenta una risorsa qualificata a sostegno dello sviluppo consapevole delle aree urbane. ULI crea occasioni di collaborazione e confronto per realizzare progetti basati sul consenso della comunità ed essere, così, motore di una crescita intelligente e ad ampio raggio, dalle problematiche relative agli alloggi, alle infrastrutture pubbliche, alle nuove politiche di sviluppo sostenibile.

Bibliografia e sitografia essenziale

- ANCE (2013), *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni* – Dicembre
- AVCP (2009), *Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture – Relazione annuale 2008*, Roma, Senato della Repubblica, 25 giugno 2009.
- Banca d'Italia (2014), *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2012* – Gennaio
- BPIE (2011), *Principles For nearly Zero-energy Buildings*
- Censis (2013), *47° Rapporto sulla situazione sociale del paese 2013*, Franco Angeli, Milano
- Commissione UE (2013), *Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU Countries*, DG Energy, 19 Aprile
- Cresme (2013), *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, Camera dei Deputati, XVII Legislatura, 26 novembre 2013
- *Disegno di legge sul consumo del suolo relazione tecnica*
- Eurostat (anni vari), *House price index*
- Eurostat (anni vari), *Revenue Statistics*
- Federimmobiliare (anni vari), *Rapporto sull'industria Immobiliare italiana* – AGRA editore
- Fondazione Astrid (2013), *Valorizzazioni e privatizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico*, Roma, Novembre
- ISTAT (2013), *15° Censimento della popolazione e delle abitazioni* – Anno 2011
- Istituto Bruno Leoni, (2012) *Memo. Una riflessione sulla cessione del patrimonio immobiliare*, 12 maggio
- Ministero Economia e Finanza (2013), *Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza*, 20 Settembre
- Ministero Economia e Finanza (2011), *Seminario Commissione Reviglio*, Settembre

- Presidenza del Consiglio dei Ministri (2013), *Destinazione Italia*, Settembre
- RICS EUROPE (2013), *Sustainable Construction: Realising the opportunities for Built Environment professionals*, Ottobre
- RICS Research (2013), *Sustainable Urban Retrofit Evaluation*, febbraio
- ULI, Ernst & Young, Infrastructure (2013) *Global Priorities, Global Insights*
- ULI Infrastructure (2013), *Shifting suburbs – Reinventing infrastructure for compact development*
- demo.istat.it
- www.cdpcities2013.net
- www.federimmobiliare.it
- www.imf.org
- www.labiennale.org/it/arte/
- www.uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Shifting-Suburbs.pdf

FEDERIMMOBILIARE è aperta alle principali Associazioni del mondo immobiliare. Ad essa aderiscono 18 Associazioni ed è stata promossa da ASSOIMMOBILIARE (Associazione italiana dell'Industria Immobiliare) e da ASPESI (Associazione tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare), unitamente a: ADEPP (Associazione delle Casse di Previdenza), AICI (Associazione Italiana Consulenti, Gestori e Valutatori Immobiliari), ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili), ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani), AREL (Associazione Italiana Real Estate Ladies), AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse), CNCC (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali), COBATY Italia (Coopération dans le bâtir – cooperazione nel costruire), CONSIGLIO NOTARILE di Milano, FEDERPROPRIETÀ (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia), FIABCI Italia (International Real Estate Federation), IFMA Italia (International Facility Management Association), ISVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare), REIA (Real Estate Investment Association), RICS Italia (Associazione Italiana dei Valutatori immobiliari – Royal Institution of Chartered Surveyors), ULI Italia (Associazione italiana dell'Urban Land Institute).

Federimmobiliare studia ed analizza il settore immobiliare con lo scopo di creare le condizioni per una crescente integrazione e condivisione di obiettivi tra gli Associati, di studiare le misure più idonee allo sviluppo dei Soggetti operanti nel Settore, coordinando a tal fine le posizioni e le iniziative degli Associati. Si propone, inoltre, di alimentare il *networking* tra gli Associati e i Soggetti loro aderenti favorendo lo scambio di esperienze, informazioni, competenze e di promuovere l'immagine e la qualità nelle diverse Filieri del Settore immobiliare, anche mediante iniziative culturali, editoriali, fieristiche, formative, pubblicistiche, seminari e sviluppando rapporti, anche a livello internazionale, con le realtà più significative del *Real Estate*.

Federimmobiliare realizza e promuove studi, ricerche ed elaborazioni nei diversi campi di interesse del settore immobiliare (economico-statistici, giuridici, finanziari, organizzativo-aziendali, tecnico-progettuali).

Il Rapporto Federimmobiliare su Industria e Servizi immobiliari 2014, il terzo redatto da Federimmobiliare, si focalizza sul rinnovamento delle Città: Renovatio Urbis.

Nel suo insieme ormai i due terzi dell'attività immobiliare e di costruzioni è in manutenzione e rinnovo e questo fa intendere che il futuro del rinnovo delle città è già cominciato. In un quadro macroeconomico ancora permeato dall'incertezza e che ha subito danni paragonabili a quelli di una guerra, appare infatti ormai affermata la tendenza al prevalere quantitativamente e qualitativamente, nella filiera lunga dell'immobiliare, dell'attività di riqualificazione, manutenzione e gestione rispetto a quella di nuova costruzione.

Il Rapporto 2014, proprio a partire dalla valutazione di essere arrivati alla "fine della guerra", fornisce una stima di quelli che sono stati i principali danni – in termini di PIL persi, di minor contributo al sostegno dell'economia del Paese da parte del settore immobiliare, di perdita di ricchezza immobiliare che, insieme alla riduzione dei redditi, induce a comprimere i consumi, ...– e, in base ai dati sulle dinamiche in atto, si concentra sulle prospettive del "dopoguerra" rappresentate dalla ulteriore crescita dell'attività di rinnovo, recupero e manutenzione, che già oggi costituiscono la gran parte del fatturato di edilizia e Real Estate.

Il punto di ripartenza, l'epicentro della ripresa è individuato principalmente nelle città, luoghi nei quali si concentra la popolazione e dove si origina la produzione ed il benessere dell'intero paese, ma anche luoghi nei quali è più sentita l'insufficienza dell'armatura costruita, costituita da edifici ed infrastrutture.

La sfida che oggi si propone alla filiera immobiliare appare quella di quale risposta dare al bisogno di qualità urbana, anche in corrispondenza di una stagione in cui le privatizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico, da un lato, e la quantità di aree ed edifici dismessi o obsoleti, dall'altro, costituiscono i presupposti dell'ulteriore sviluppo di interventi di rinnovo del tessuto esistente. Inoltre, la disponibilità, all'interno dei tessuti urbani di contenitori e siti dismessi o smettibili (caserme, aree ferroviarie, industrie, ecc.), assieme alle nuove tendenze demografiche (popolazione stabilizzata) e della produzione (terziarizzazione), oltre che alla crescente sensibilità ambientale, costituiscono i principali fattori della prospettiva di contenere, se non azzerare, il consumo incrementale di suolo.

È necessario quindi che si compia quel salto culturale che solo può dare spazio a una politica per lo sviluppo dell'infrastruttura immobiliare. Si tratta allora di "spiegare e provare" l'utilità sociale, ambientale, culturale ed economica di uno sviluppo sostenibile nel real estate, proponendo una politica industriale capace di ricucire lo sfrangiato e spesso contraddittorio corpo delle norme di un settore che, per sua natura è più di ogni altro "normativo dipendente".



Euro 25,00