

Intervista ad Antonio Intiglietta

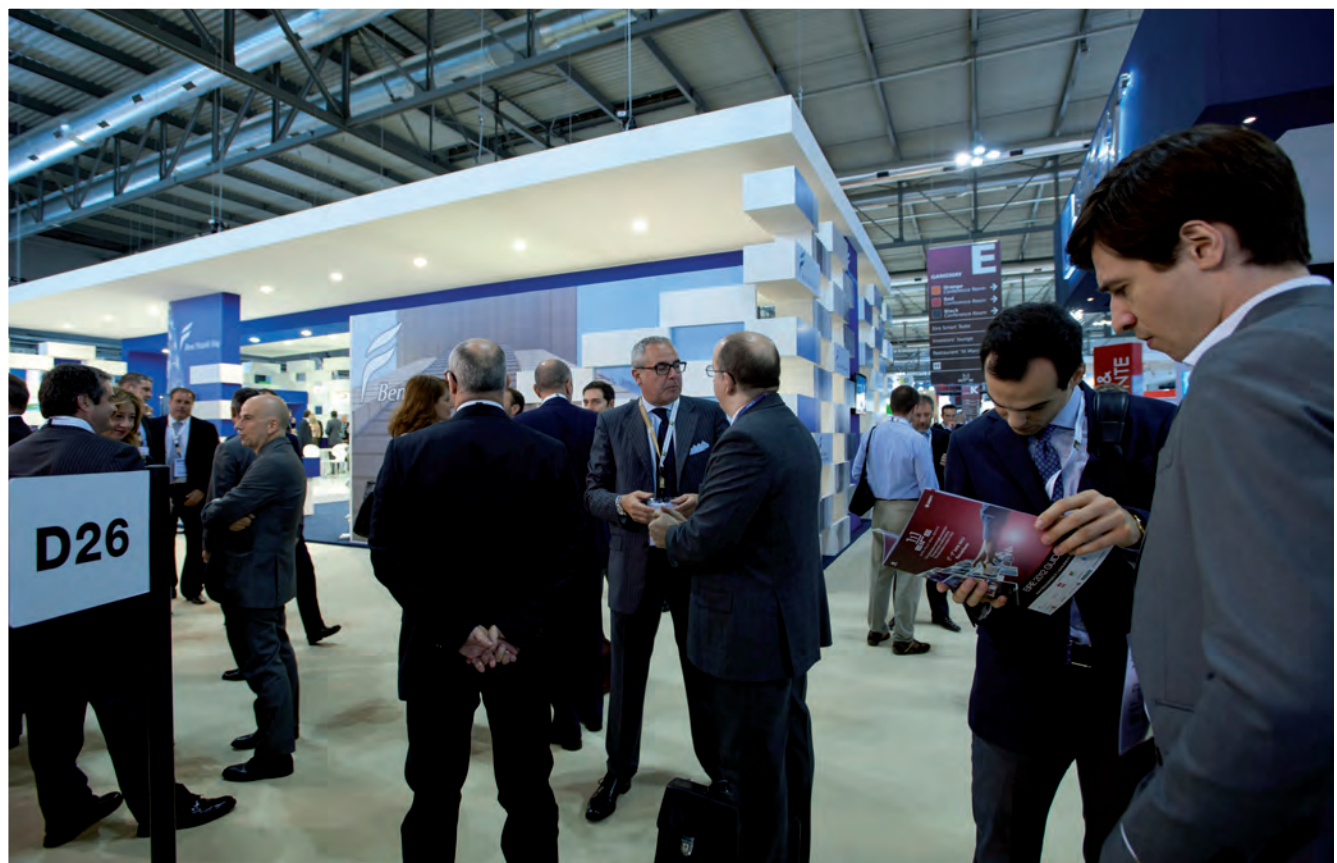


**“Valorizzare”,
questo il futuro
del mattone**

Antonio Intiglietta

Per il presidente di Ge.Fi non è più tempo di chiacchiere, serve il contributo di tutti per innescare quell'inversione di tendenza attesa da troppo tempo e in grado di ristabilire le sorti del comparto immobiliare

di Fabio Pandolfini



Incontriamo Antonio Intiglietta, presidente di Ge.Fi. SpA, la società che organizza ogni anno la più importante manifestazione fieristica italiana del settore immobiliare, proprio in occasione del nostro primo numero del 2013. Riteniamo infatti che affrontare lo spinoso argomento del futuro del mattone è impresa ardua, e come tale va trattata mediante una visione d'insieme organica e non segmentata, e il numero uno di Ge.Fi. pensiamo sia la persona che faccia al caso nostro. Senza indugi gli chiediamo:

Presidente Intiglietta, il 2012 è ormai storia passata. L'anno che abbiamo davanti si preannuncia anch'esso in salita ma al tempo stesso foriero di opportunità. Quali sono secondo lei i driver di crescita sui quali l'industria immobiliare è chiamata a concentrarsi per una concreta e sistematica ripresa?

“Anzitutto è bene essere realisti: questa crisi non è passeggera, ma come tutti i momenti di difficoltà è un'occasione per interrogarsi e cambiare. E' un principio



“
Chi è possessore di un bene, pubblico e privato, deve essere messo in condizione di interagire con la comunità economica e professionale del real estate, capace di leggere le potenzialità del patrimonio e di individuare iniziative
 ”

generale, che ovviamente vale a maggior ragione per la comunità del real estate che deve formulare proposte valide per sostenere una ripresa. In questo senso credo che il real estate possa assumere un protagonismo, mettendo in moto, in termini unitari, una capacità progettuale nei confronti della realtà del proprio Paese, delle istituzioni e degli investitori esteri. L'Italia vanta tre grandi plus che la rendono unica nel mondo: la cultura e la bellezza, che ci sono date, e il patrimonio, vero motore della nostra crescita futura. Valorizzare questo giacimento, che solo per la parte pubblica è stato stimato in 368 miliardi di euro, è una grande opportunità, ma devono essere tutti disponibili a fare la propria parte”.

Da più parti e da molto tempo, troppo forse, sentiamo parlare di dismissioni del patrimonio pubblico senza che alle parole e ai piani ad ampio spettro sia mai stato dato realmente e soprattutto efficientemente seguito. Come ritiene opportuno muoverci in quest'ambito? “Mi piace parlare di valorizzazione dei patrimoni, pubblici e privati, perché è un concetto più ampio, per certi versi più impegnativo, che non significa ne-

cessariamente vendere o, peggio ancora, svendere. La sfida è sviluppare immobili, aree e terreni per rispondere ai fabbisogni reali della società. Ed è una sfida doppia: da una parte stimola chi possiede questi patrimoni a mettersi in moto per incontrare quelle professionalità in grado di supportare un valido percorso di valorizzazione, dall'altra, sollecita professionisti, progettisti, sviluppatori e operatori della finanza, perché pongano le loro capacità ed esperienze imprenditoriali al servizio della comunità.

Mi rendo conto che si tratta di un cambiamento prima di tutto culturale, ma è uno snodo necessario, imposto com'è dalla crisi che viviamo. Qui dobbiamo costruire una nuova economia, fondata sull'importanza della partecipazione all'interesse generale. Un concetto che viene prima del tornaconto personale. Di fatto, oggi il mondo del real estate è chiamato a “piegarsi” ai bisogni reali del nostro Paese”.

Quali sono secondo lei i rischi, oltre che le opportunità da cogliere proprio sul fronte del patrimonio pubblico? “E' necessario che il patrimonio esistente venga comunicato al mercato.

Chi è possessore di un bene, pubblico e privato, deve essere messo in condizione di interagire con la comunità economica e professionale del real estate, capace di leggere le potenzialità del patrimonio e di individuare iniziative. La stessa Pubblica Amministrazione ha bisogno di essere supportata nella comprensione del reale valore di ciò che possiede. Diversamente, registreremo aste deserte, con una progressiva perdita dei valori economici”.

Infrastrutture, partenariato pubblico-privato e ancora housing sociale. Si è fatto tutto ciò che era necessario fare, o ci sono ancora margini di operatività con riferimento a una parte di domanda non ancora sufficientemente evasa? “Se parliamo dell’edilizia residenziale sostenibile in Italia, ci riferiamo a un tema che non può più essere classificato solo come una delle tante questioni

aperte. E’ un’emergenza, accentuata dalla crisi che ha trasformato la casa in un “lusso” che sempre meno famiglie si possono permettere. Lo sviluppo del Social Housing, che resta la via maestra

per rispondere alla domanda interna, è ancora troppo lento. Da tempo vado sottolineando tre condizioni imprescindibili per imprimere un’accelerazione allo sviluppo di progetti di abitare so-





“L’ultima edizione di EIRE, collocata in un quadro economico difficile, è stata in grado di generare positività. Un effetto dettato in primo luogo dalla presa di coscienza dell’impulso decisivo che il real estate può offrire per lo sviluppo del nostro Paese

ciale. La prima riguarda una maggiore utilizzabilità di aree a standard o di patrimoni, pubblici o privati, che possono essere messi rapidamente a disposizione di fondi, imprese e realtà non-profit perché possano valorizzarli. La seconda è inerente all’abbattimento dei tassi d’interesse sui mutui e alla creazione di fondi che coinvolgano la finanza pubblica e privata, anche col sostegno della Cassa Depositi e Prestiti. La terza condizione passa da una riforma fiscale che introduca un regime Iva al 4% per chi sviluppa politiche sociali della casa”.

Il comparto immobiliare, che fino a prova del contrario rappresenta a tutt’oggi un nodo cruciale per il processo di creazione di ricchezza nel nostro Paese, più che essere sostenuto viene ancora tartassato. Quali sono secondo lei le giuste azioni che il nuovo Legislatore, e con esso il Governo nascente, dovrebbero porre immediatamente in atto al fine di sostenere l’industria immobiliare?

“Ci si attende una capacità di mettere in campo chiarezza legislativa sulle politiche urbanistiche italiane. Tutti gli operatori del real estate hanno bisogno di semplificazione ed è un tema di cui

abbiamo dibattuto durante in occasione dell’apertura della scorsa edizione di EIRE. Il quadro normativo di riferimento va unificato delimitando per ogni soggetto il proprio ruolo di responsabilità: lo Stato definendo una legge di principi, le Regioni operando senza logiche di “centralismo locale”, i Comuni garantendo tempi e procedure più certe, i promotori sviluppando progetti chiari e sostenibili.

Basterebbe individuare alcuni principi essenziali per poter impostare un linguaggio comune sulle politiche di sviluppo del territorio, a partire proprio da un glossario nazionale. Oggi la legislazione in materia è un rompicapo, con concetti e definizioni che valgono per un territorio, ma che poi non valgono per un altro. Oltre a ciò, è auspicabile una fiscalizzazione che incentivi, in generale, gli investimenti sullo sviluppo immobiliare”.

Banche e mattone: il meccanismo è ancora inceppato? Vede la possibilità che nel medio periodo si possa sanare quel corto circuito che ha ulteriormente ingessato il comparto?

“Il sostegno delle banche è essenziale per la ripresa. Prima della crisi re-



il luogo dove gli investitori possono conoscere e investire sulle opportunità del mercato italiano anche in vista dell'Esposizione Universale".

Parliamo di Eire. Durante l'ultima edizione abbiamo focalizzato l'attenzione sulle opportunità da proporre in vetrina per gli investitori stranieri, soprattutto cinesi. Com'è andata a finire la storia? Sono giunte effettive manifestazioni di interesse per il mattone italiano? E in quale direzione si sono eventualmente mosse?

"L'ultima edizione di EIRE, collocata in un quadro economico difficile, è stata in grado di generare positività. Un effetto dettato in primo luogo dalla presa di coscienza dell'impulso decisivo che il real estate può offrire per lo sviluppo del nostro Paese. Tutti i leader del settore riconoscono ormai il valore della manifestazione, che ha svolto verso la concezione di luogo di lavoro utile, oltre che vetrina espositiva dei migliori progetti immobiliari. L'anno scorso, per la prima volta, più di cento investitori, italiani ed esteri, hanno partecipato a EIRE, per incontrare le opportunità nel nostro Paese, generando 180 appuntamenti. E' una formula che replicheremo

gistravamo un'acritica disponibilità a finanziare progetti di qualunque tipologia. Oggi, nel pieno della tormenta, verificiamo quotidianamente un'acritica indisponibilità a valutare iniziative reali, con un enorme patrimonio immobiliare iscritto nei bilanci dei principali istituti. E' giunta l'ora di condividere insieme criteri di qualità e sostenibilità che mettano il settore creditizio in condizione di definire un progetto più o meno bancabile".

Ormai ci siamo, il 2015 è dietro l'angolo: la sfida dell'Expo incombe. Quali le reali opportunità per l'industria immobiliare latu sensu, legate all'evento?

"Intanto più che chiedersi che cosa l'Expo potrà dare a Milano e al Paese ritengo più interessante che ognuno capisca quale contenuto e quale contributo può offrire. EIRE, tra l'altro, può svolgere un ruolo decisivo nella presentazione e realizzazione delle opere necessarie alla riuscita dell'evento, diventando

ROMA C

Best in Rome



ROMA CAPITALE

Riqualificazione di / Regeneration of Ostia Waterfront di Roma

PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DI OSTIA, WATERFRONT DI ROMA

Ostia e il suo litorale rappresentano un territorio di elevatissima potenzialità sotto il profilo turistico-culturale per la presenza del mare, della pineta, di presenze archeologiche di riconosciuto valore, nonché di edifici di notevole pregio architettonico, testimoniati da Liberty e del razionalismo. Purtroppo tali elementi si inseriscono in un contesto urbano e sociale degradato, per la scarsa qualità architettonica e ambientale prodotta dalla crescita edilizia del secondo dopoguerra. A partire dal decennio scorso, Ostia e il Territorio del suo entroterra sono stati oggetto di una serie di interventi di recupero e riqualificazione urbana i quali non sono però riusciti a soddisfare l'intero campo dei fabbisogni e della domanda di riqualificazione del territorio, sotto il profilo urbano, ambientale e turistico.

L'Amministrazione Capitolina ha ritenuto, pertanto, di definire un programma più vasto di riqualificazione che metta a sistema gli interventi già in atto coniugandoli con nuove opportunità di sviluppo.

Le necessarie conseguenti trasformazioni territoriali del programma urbanistico ricostruiscono in più tasselli un'immagine unitaria del waterfront organizzato lungo un'unica passeggiata a mare. Gli ambiti interessati sono tutti caratterizzati dal fatto di essere un'interruzione nella continuità dei tessuti, incompiuti, distrutti, da valorizzare o oggetto di compromissione: si interviene quindi con nuove funzioni in vecchie ferite del tessuto urbano. La composizione delle funzioni tiene conto sia della vocazione naturale del luogo sia della domanda crescente di cultura, sport, tempo libero e viene organizzata per ambiti specializzati. L'insieme di queste trasformazioni creerà un nuovo fulcro capace di attrarre nuovi flussi cittadini, nazionali e internazionali e tale da far assumere Ostia ad elemento strutturante, specializzato per la ricettività ed il tempo libero, del Secondo Polo Turistico di Roma, che si estenderà lungo la direttrice Eur - Ostia - Fiumicino.

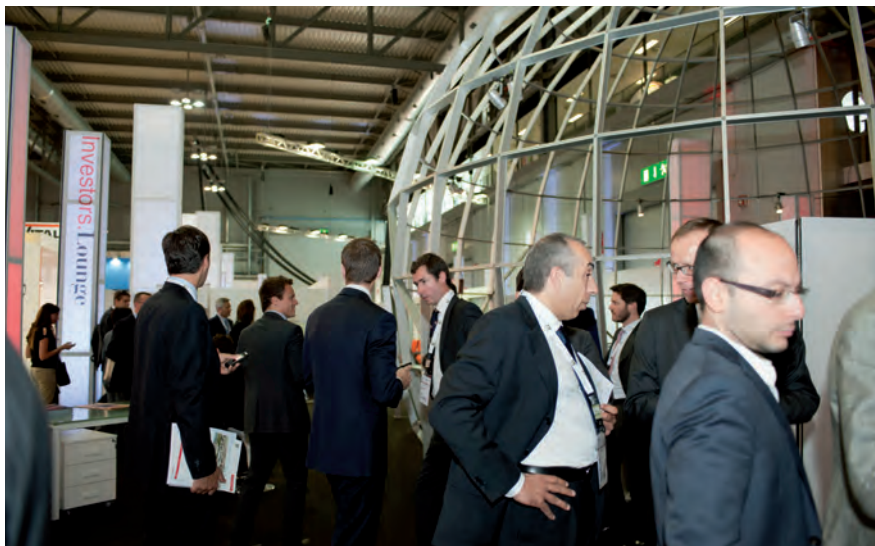
e consolidaremo durante la prossima edizione, dal 4 al 6 giugno, realizzando momenti di confronto per esplorare la percezione che gli investitori hanno rispetto al mercato italiano”.

Non possiamo congedarci dal Presidente Intiglietta, che ringraziamo insieme al suo staff, senza uno scambio di battute sulla prossima edizione di Eire 2013, e gli chiediamo: cosa ci riserverà?

“EIRE si vuole confermare come il luogo di lavoro e di confronto del Real Estate italiano, mettendo a disposizione dei “tools” operativi per facilitare gli incontri e le opportunità di business. Dall’esperienza dello scorso anno è scaturito un vero richiamo agli operatori pubblici e privati in grado di generare un punto comune di promozione e comunicazione per attrarre attenzione e stima da parte del mercato internazionale. Il patrimonio italiano rappresenta una grande fonte di

speranza, perché potenziale sorgente di quelle risorse necessarie alla ripresa economica. E’ un lavoro lungo, con prospettive nel medio-lungo termine, ma proprio per questo non c’è più tempo da perdere, ad ogni livello. Il nostro impegno è massimo e mira a radunare il maggior numero possibile di Comuni italiani, piccoli e grandi, perché possano portare in EIRE i loro progetti, i loro beni e le loro idee su come valorizzare il patrimonio, su come investire sul futuro”.

“EIRE si vuole confermare come il luogo di lavoro e di confronto del Real Estate italiano, mettendo a disposizione dei “tools” operativi per facilitare gli incontri e le opportunità di business



Expo Italia Real Estate in pillole

La sfida che EIRE 2013 deve cogliere è data, come detto nel corso dell'intervista, dalla valorizzazione dei patrimoni: un giacimento stimato in 368 miliardi di euro, solo per la parte pubblica, da mettere in comunicazione col mercato. EIRE è il luogo ideale per chi è possessore di un bene per poter interagire con la comunità economica e professionale del Real Estate, capace di leggere le potenzialità del patrimonio e di individuare iniziative. La prossima edizione di EIRE, in programma dal 4 al 6 giugno 2013 a FieraMilano, favorirà proprio l'incontro tra chi detiene beni, terreni, aree da valorizzare, e i professionisti, progettisti, sviluppatori e operatori della finanza in grado di verificare le migliori modalità per presentare agli investitori progetti trasparenti e sostenibili. Spesso, infatti, le pubbliche amministrazioni si confrontano con un mercato che non conoscono. In tal senso, diviene strategico contestualizzare e verificare l'effettività fattibilità di un'operazione di valorizzazione, passando per il dialogo con gli operatori, l'approfondimento delle proposte e, da ultimo, la promozione al mercato.

EIRE è un evento che ha per sua vocazione la messa a fattore comune delle opportunità di valorizzazione e sviluppo del territorio

italiano da presentare agli investitori esteri (fondi, banche d'affari, società di investimento). Tali opportunità vengono raccolte nel book digitale "The Best of Italy", inviato un mese agli investitori ospiti della manifestazione. L'obiettivo è quello di mostrare l'immensità delle potenzialità del nostro Paese, in ogni dimensione: dal Retail al Turismo, dalla Logistica al Residenziale. Ogni progetto è legato da un filo rosso di qualità ed è inserito in contesti unici al mondo per bellezza e storia. E' una dinamica che ha come sua prerogativa proprio la costruzione di una solida credibilità nei confronti degli investitori in vista di una stagione di ripresa.

EIRE, inoltre, è formazione. Durante la manifestazione vengono organizzati convegni, eventi e focus di approfondimento, mirati ad analizzare le prospettive del mercato, attraverso la presentazione delle migliori esperienze di sviluppo immobiliare e la capacità di proposta dei players del Real Estate italiano. In particolare, durante l'edizione 2013 il tema della valorizzazione del patrimonio sarà oggetto di seminari dedicati, durante i quali i professionisti del settore illustreranno i percorsi più idonei, i modelli di governance e gli strumenti innovativi per trasformare i beni immobili in risorsa strategica.

