

Rigenerare un tesoro da 300 miliardi è la chiave per una strategia di rilancio

IL SEGMENTO CORPORATE MANDA SEGNALI DI RIPRESA QUELLO RESIDENZIALE NO. SECONDO GLI ANALISTI LA SVOLTA PER DARE UNA FORTE SCOSSA AL MERCATO IMMOBILIARE STA NELLA PIANIFICAZIONE DEL RIUSO VARIO E ORIGINALE DI BENI CHE SONO IN ABBANDONO. SE NE PARLA AD EIRE, RASSEGNA DA DOMANI A MILANO

Vito de Ceglia

Milano

Centri urbani da riprogettare, integrando piccoli e grandi punti vendita con piccole e grandi imprese per rispondere alle nuove abitudini dei consumatori. Borghi antichi da valorizzare e, in molti casi, da recuperare ex novo riportando in vita centinaia di migliaia di alloggi disabitati e spesso incustoditi. Strutture turistiche da ripensare, puntando su una nuova visione di offerta ricettiva. Proprietà immobiliari pubbliche da ricollocare attraverso innovative politiche della casa: social housing, appartamenti per studenti e residenze per anziani.

Sono solo alcuni "pezzi" di un puzzle che il nostro Paese deve al più presto ricomporre per far ripartire il motore del mercato immobiliare italiano. Mercato che, in verità, qualche timido segnale di ottimismo inizia a lanciarlo. Almeno nel segmento corporate, dove — secondo gli ultimi dati di Nomisma — il volume degli investimenti è passato da 2,9 miliardi nel 2012 a 4,7 nel 2013. Con un trend di crescita confermato anche per il 2014. Segnali positivi che, invece, non arrivano dal segmento residenziale il quale, sempre secondo Nomisma, con quasi 404 mila compravendite di unità abitative registrate nel 2013, ha riportato il dato più basso degli ultimi 15 anni.

È in questo scenario che si apre la decima edizione di Eire-Expo Italia Real Estate: la rassegna di riferimento del mercato immobiliare, in programma a Milano da domani a giovedì. Tre giorni di incontri e dibattiti a cui parteciperanno tutti i protagonisti del settore: un centi-

naio di investitori pubblici e privati (italiani e stranieri), 52 enti e agenzie pubbliche, 16 associazioni di categorie, una significativa presenza di advisor e diversi esponenti del governo, tra cui il ministro alle Infrastrutture Maurizio Lupi e il sottosegretario alla Cultura Ilaria Borletti Buitoni.

Il *leitmotiv* dell'evento è contrassegnato dalla "rigenerazione" del patrimonio immobiliare esistente, in primis di quello pubblico costituito perlopiù da aree dimesse e strutture inutilizzate. Stiamo parlando di un tesoretto stimabile in 300 miliardi di euro che, se valorizzato nel modo giusto, potrebbe concretamente dare una scossa al mercato. Un capitolo spinoso, questo, che viene affrontato nel convegno inaugurale di Eire, promosso in collaborazione con Assoimmobiliare, dal titolo "Cambiare per crescere: una nuova destinazione d'uso per l'Italia".

In sintesi, l'obiettivo dichiarato è quello di dare voce ad un diverso modello di sviluppo immobiliare che sia in grado di adeguarsi alle attuali esigenze del mercato. In che modo? Sperimentando, ad esempio, una inedita pianificazione urbanistica su scala nazionale che riesca a mettere in rete aree commerciali, artigianali e logistiche presenti nelle nostre città in modo da trasformarle in veri e propri poli di attrazione.

Una sfida senza dubbio ambiziosa, ma di difficile attuazione: perché le idee ci sono, a quanto pare gli investimenti per realizzarle pure ma mancano quasi sempre le regole. O meglio le regole ci sarebbero, ma il più delle volte sono poco trasparenti oppure non sono adeguate alle leggi del mercato. Due esempi su tutti: la difficoltà

legata alla gestione delle gare pubbliche e l'incertezza dei tempi causata dai lacci e lacciuoli della palude burocratica, che rappresentano il primo freno allo sviluppo del Paese.

Ostacoli, a volte insormontabili, per chi vuole fare impresa in Italia. Soprattutto in un momento storico come quello attuale in cui si iniziano ad intravedere incoraggianti segnali di ripresa. Sensazione, peraltro, corroborata da un rinnovato interesse da parte degli investitori stranieri per l'Italia.

Non a caso, è in programma domani, dopo il convegno inaugurale di Eire, un incontro istituzionale a "porte chiuse" tra alcuni investitori internazionali del Real estate (provenienti dall'Europa, Singapore, Israele e dal continente americano) e una delegazione del governo guidata dal ministro Lupi e dal Capo della segreteria tecnica del ministero dell'Economia e delle Finanze, Fabrizio Pagani.

Nei due giorni successivi, seguiranno altri incontri professionali nell'area di Eire dedicata esclusivamente agli investitori stranieri. Un evento nell'evento chiamato "Investors'-Days" e organizzato in collaborazione con Dla Piper, studio legale mondiale di 4200 professionisti. Sono previsti operatori in arrivo da ogni parte del mondo: società internazionali di servizi consulenza immobiliare, realtà specializzate nel *development*. Sgr. gestori di patrimoni e banche d'affari. Nel quadro degli "investors'-davs" mercoledì è, inoltre, in



programma un convegno sul tema "The Italian Real Estate market in the European context. Challenges and opportunities".

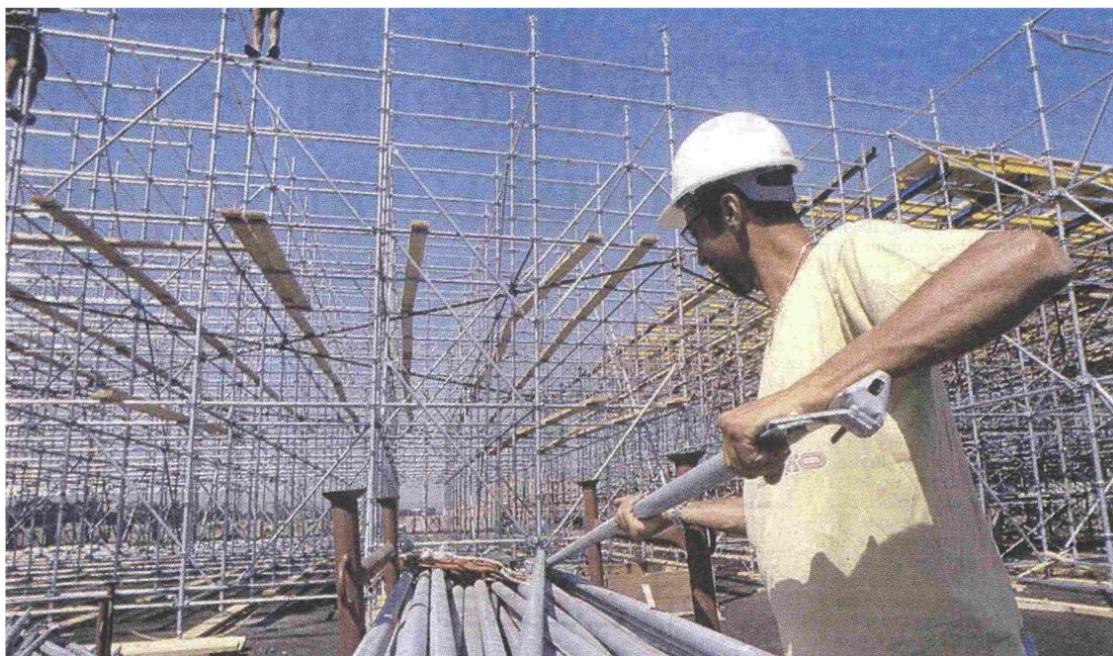
L'appuntamento rappresenta anche l'occasione per dibattere su alternativi modelli di sviluppo legati al mondo del *retail*, del turismo, del *leisure*, del *residential* e dei comparti produttivi. Modelli in grado di conferire a beni immobili e aree dismesse nuove destinazioni d'uso. Ampio spazio verrà dedicato all'*housing*, pure alla luce dell'imminente attuazione del "Piano Casa" del governo.

Nello stesso tempo, Eire prevede una sezione dedicata al mondo dell'ospitalità, "Tourism for Italy": un appuntamento tradizionale che sarà aperto dal convegno "Il new deal del turismo italiano", durante il quale i big del comparto si confronteranno a viso aperto con i rappresentanti della PA per analizzare le opportunità legate alla valorizzazione dei territori. A seguire saranno presentate le formule più innovative lanciate sul mercato come l'"albergo diffuso" e del "resort integrato": il primo mira a con-

ciliare la vacanza con la riscoperta di borghi inesplorati (15.000 in Italia); il secondo coniuga, invece, l'esigenza turistica tradizionale con l'organizzazione di eventi paralleli e la valorizzazione del patrimonio naturalistico.



Nel segmento corporate investimenti saliti da 2,9 miliardi nel 2012 a 4,7 miliardi nel 2013



LA RASSEGNA

Ad Eire-Expo Italia Real Estate parteciperanno un centinaio di investitori pubblici e privati (italiani e stranieri), 52 enti e agenzie pubbliche, 16 associazioni di categorie, una significativa presenza di advisor e due rappresentanti del governo Renzi, Maurizio Lupi (ministro Infrastrutture e Trasporti) e Ilaria Borletti Buitoni, sottosegretario alla Cultura

