

«Real estate, è l'ora della rigenerazione»

INTERVISTA

**Silvia Rovere, presidente
Assoimmobiliare:
«Cavalcare l'interesse estero»**

Paola Dezza

Il vivace primo semestre del real estate italiano, residenziale e non, fa ben sperare per la chiusura dell'anno. L'interesse dei capitali esteri sale, insieme alla fiducia delle famiglie. Anche se, nonostante la previsione a fine 2019 di 129 miliardi di euro di beni scambiati nel complesso - 5,2 miliardi di euro i volumi da parte degli istituzionali nei primi sei mesi, attesi verso nove miliardi a fine anno -, il settore risente ancora della mancanza di alcune iniezioni di fiducia necessarie, anche sotto il profilo di innovazioni normative e incentivi fiscali.

«L'attenzione e gli investimenti sul real estate italiano dei capitali esteri rappresentano un tema da cavalcare - dice Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, l'associazione di riferimento del settore -, ma anche da incentivare con nuove misure». Altrimenti sarà solo Milano ad avere la forza di attirare nuovi investimenti, che

non necessariamente si estenderanno al resto del Paese.

Troppo spesso il mattone è visto come un settore da spremere. L'industria immobiliare è gravata da una fiscalità che mediamente ogni anno equivale a circa 40 miliardi di gettito, fanno sapere da Assoimmobiliare.

«Il premier Giuseppe Conte ha citato nel suo discorso alla Camera all'interno del Green New Deal la rigenerazione urbana - dice Rovere -, tema caldo del settore, da qui può partire un dialogo costruttivo. In quel discorso manca la parola "immobiliare", ma il settore è fondamentale per la crescita».

La rigenerazione urbana è strategica per la crescita del Paese perché legata al contesto di investimenti privati di larga scala, ma è necessaria anche per riqualificare periferie caratterizzate da immobili ormai vicini alla fine del ciclo di vita. Non solo. «La rigenerazione va di pari passo alle bonifiche di aree dismesse, alle costruzioni ecosostenibili per ridurre i consumi energetici e l'inquinamento, a quella del "green" - continua Rovere -, e non ultimo coinvolge il tema della sicurezza, perché rigenerare significa intervenire su periferie urbane a rischio e considerare nella progettazione di nuovi quartieri asili nido, scuole, ambu-

latori, servizi di vicinato».

Altro tema che il governo potrebbe mettere sotto la lente riguarda la residenza in locazione. «Favorire la rigenerazione urbana consente di riattivare investimenti di nuova residenzialità destinati alla locazione - continua l'intervistata -. Si tratta di una asset class importante a livello internazionale nei portafogli degli investitori,



AL VERTICE
Silvia Rovere guida Assoimmobiliare, l'associazione di riferimento per gli operatori del settore

IL NUMERO

129 miliardi

Le transazioni

La previsione per la fine di quest'anno è raggiungere un controvalore complessivo di 129 miliardi di euro di beni scambiati; i volumi scambiati dagli istituzionali nei primi sei mesi sono stati invece pari a 5,2 miliardi, per un controvalore atteso a fine anno di circa 9 miliardi di euro

non ancora in Italia». Anche se con forme ibride - dal microliving allo student housing - molti investitori internazionali stanno cercando di apprezzare il residenziale. «In questo contesto sarebbe importante introdurre incentivi fiscali e innovare una normativa che lascia in capo alla proprietà il peso della morosità - dice Rovere -. Bisogna cambiare prospettiva, anche perché mentre le infrastrutture pubbliche richiedono soldi dei contribuenti, come rigenerazione urbana un incentivo fiscale ha un effetto moltiplicatore perché attiva investimenti privati e non grava sul bilancio». Quindi la chiave per il rilancio del settore è la fiscalità immobiliare, che andrebbe rivista.

«Tornando alla rigenerazione si capisce quanto il tema sia pressante solo se si pensa che tuttora l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere sono disciplinati da una legge urbanistica del 1942 di Vittorio Emanuele III, che cita ancora il Regno» conclude Rovere sorridendo. Un sorriso amaro con cui passa la palla ai neoministri dell'Economia e delle Finanze Roberto Gualtieri e a Paola De Micheli delle Infrastrutture, ideali interlocutori di un settore che con l'intera filiera genera circa il 18% del Pil.