

Rovere (Assoimmobiliare): il real estate sarà l'anima dei fondi Ue

di Teresa Campo

Real estate pronto a scendere in campo. **RE** per il semplice motivo che si tratta sicuramente di uno dei settori chiave per declinare al meglio gli obiettivi dell'appena varato Recovery Fund, ovvero sviluppare e attuare quanto più possibile i concetti di inclusione, sostenibilità e digitalizzazione. Parola di Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, carica cui proprio oggi si appresta a essere riconfermata, forte di un programma basato esattamente su questi temi. Ecco in che modo.

Domanda. Quali sono i punti fondamentali del suo programma?

Risposta. C'è un'evidente convergenza tra gli obiettivi di Assoimmobiliare e quelli dei programmi Next Generation e Recovery fund. I concetti di inclusione, sostenibilità e sviluppo digitale possono essere ben soddisfatti attraverso uno sviluppo più sostenibile delle città, tema su cui stanno già puntando molto gli altri Paesi europei, ancora poco l'Italia.

D. Il governo attuale ha però appena lanciato i super ecobonus e sismabonus...

R. Certo, e sono iniziative che vanno nella direzione giusta, ma che non sono ancora sufficienti. Mancano innanzitutto incentivi indirizzati anche a investitori e imprese, ma soprattutto poiché si tratta di misure rivolte ai privati, cioè ai proprietari di casa e ai condomini, sono bonus che incentivano solo interventi di piccole dimensioni. Recovery fund e Next Generation puntano invece a finanziare grandi progetti infrastrutturali. Lo sviluppo urbano mette insieme l'impegno pubblico per esempio su infrastrutture come quelle indirizzate alla mobilità, come trasporto elettrico, tranvie, poste ciclabili,

con le infrastrutture digitali, per esempio la banda larga o il 5G, parte essenziale per sviluppare il concetto di inclusione perché fondamentale per rendere anche formazioni e apprendimento accessibili a tutti.

D. Ma fare tutto questo spetta alle Pa. Quale potrebbe essere, invece, il compito degli investitori privati?

R. Si possono innanzitutto realizzare progetti misti pubblico-privato utilizzando i capitali del Recovery fund.

Ma non solo: lo sviluppo di mobilità e infrastrutture in genere può rendere quartieri e anche intere città molto più attrattive dal punto di vista degli investimenti immobiliari, calamitando l'attenzione di acquirenti e investitori. Per fare qualche esempio, la Francia ha stanziato 50 miliardi per Parigi, indirizzati allo sviluppo di mobilità e infrastrutture,

e proprio grazie a questo sono già partiti almeno una decina di programmi mirati alla riqualificazione delle periferie della capitale. Sempre in Francia, Marsiglia è letteralmente rinata dopo la riqualificazione del lungomare, archiviando i grossi problemi di criminalità e disoccupazione che l'affliggevano. Mi pare evidente che in Italia interventi del genere sarebbero preziosi per città come Roma, dove mobilità e periferie sono uno dei temi più caldi, oppure Genova, che dispone già dei 5 miliardi stanziati dal Governo per potenziare le infrastrutture dopo il crollo del ponte Morandi. Ma si può pensare a iniziative analoghe anche per Napoli e Trieste, tanto per cominciare. O anche per Padova,

Bologna, Torino, città con importanti poli universitari che potrebbero rinascere grazie a piani in tema di ospitalità e turismo. In sintesi servono progetti per rendere le città sempre più interconnesse, policentriche, attente al consumo del suolo, energeticamente efficienti, capaci di rispondere alla domanda di inclusione.

D. Cosa manca affinché tutto questo possa concretizzarsi? Cosa chiede il mondo del real estate?

R. Le risorse del Recovery fund rappresentano una straordinaria opportunità per realizzare progetti di rigenerazione urbana che spingano lavoro e sviluppo economico. Penso però che per promuovere uno sviluppo sostenibile delle città si debba agire anche sulla leva fiscale. Riqualificare quartieri, bonificare terreni e così via comporta investimenti superiori a quelli necessari

per costruire su terreni non ancora edificati. Basterebbero anche pochi accorgimenti in tema per esempio di sospensione di Imu e oneri per tutta la durata dei lavori, dalla richiesta delle autorizzazioni alla vendita degli asset. Utile anche una riduzione delle imposte di trasferimento, cioè le ipocatastali, così come un abbassamento della tassazione per chi realizza edifici a minor impatto ambientale. Non dimentichiamo che, oltre a essere una formidabile leva per lo sviluppo economico del Paese, il real estate coinvolge importanti filiere domestiche, dalla manodopera ai materiali utilizzati, agli impianti fino agli arredi. È un'occasione assolutamente unica e da non perdere. (riproduzione riservata)



Silvia Rovere