

L'INTERVENTO

# «IL NUOVO GOVERNO ATTUI I DOSSIER SULL'IMMOBILIARE»

di **Silvia Rovere\***

LA PRESIDENTE DI **ASSOIMMOBILIARE**: OCCORRE REALIZZARE I PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA E GLI INVESTIMENTI SU ROMA CAPITALE E SI SVILUPPI IL RESIDENZIALE IN LOCAZIONE

**I**l mercato immobiliare non è un'entità astratta, ma è una comunità di persone e imprese che investono capitali, per migliorare le città esistenti e costruire quelle del futuro. Per realizzare questi obiettivi servono due pre-condizioni essenziali: stabilità politica e una legislazione chiara e reattiva.

Il prossimo governo dovrà, necessariamente, essere in grado di garantire una maggiore stabilità - anche rispetto ai pur buoni risultati ottenuti dall'Esecutivo guidato da **Mario Draghi** - perché si troverà ad operare in un contesto caratterizzato da una gravissima crisi energetica, da una pesante inflazione - mai così alta dal 1987 - e da un conflitto armato alle porte dell'Europa.

Ai fattori sopra citati si lega, inevitabilmente, anche il forte aumento dei prezzi di commodity come acciaio, petrolio, gas, carbone e cemento, che incidono da un lato sui costi diretti e indiretti delle imprese, dall'altro sulla capacità di spesa delle famiglie. Questi innescano poi la spirale inflattiva che ha già iniziato a intaccare il potere d'acquisto dei singoli, preannunciando maggiori e incontrollabili effetti sulla tenuta economica di un Paese che, come ricordava il Financial Times, rischia un doloroso amarcord del 2011. Tutto questo si può fronteggiare se e solo se al timone c'è un governo capace di dare a cittadini, mercati e osservatori internazionali un indirizzo deciso e la capacità di portare a compimento il **Pnrr**, offrendo una leva anticiclica all'economia.

## DOSSIER DA PORTARE A TERMINE

Nello specifico del real estate, sarà fondamentale portare a termine con successo alcuni importanti dossier già avviati nel



corso della XVIII Legislatura, come quello della rigenerazione urbana e quello degli investimenti su **Roma Capitale**, e di avviarne di nuovi che rappresentano le priorità per l'industria immobiliare, come il rilancio del settore residenziale in locazione.

## RIGENERAZIONE URBANA

Il comparto, ormai da diverso tempo, sente la necessità di una legge organica che disciplini i processi di ammodernamento ed efficientamento degli edifici, soprattutto nei tanti centri storici delle città d'Italia. Ci vuole un quadro normativo chiaro ed efficiente, che salvaguardi le importanti esperienze regionali e locali, susseguitesi nel corso degli anni, che hanno portato ad alcuni primi risultati virtuosi. Gli investimenti attivati dal Pnrr impongono al prossimo governo di attuare una regolazione della rigenerazione urbana lungimirante e innovativa. Il rinnovamento, la riqualificazione e la sostituzione del parco immobiliare, infatti, sono considerati fondamentali per raggiungere gli obiettivi comunitari di un'economia Net Zero nel 2050. L'industria immobiliare è responsabile del 36% delle emissioni di anidride carbonica dell'Unione Europea e rappresenta il comparto in grado di avere un maggiore impatto per il raggiungimento degli obiettivi europei. Ciò significa che un piano per la sostenibilità del settore immobiliare dovrebbe essere una delle "priorità dei primi 100 giorni". Per dare all'Italia un futuro più pulito, ma anche più virtuoso nell'utilizzo dell'energia. Rendere gli edifici efficienti nei consumi significa contribuire all'indipendenza energetica del Paese.

Nella foto **Silvia Rovere**, presidente di Assoimmobiliare





### ROMA CAPITALE

Qualche giorno fa, il New York Times ha pubblicato l'ennesimo articolo che ritrae la città in stato di affanno, soffocata da immondizia e incendi. Eppure, Roma dovrà essere la capitale degli investimenti immobiliari, anche grazie ai grandi eventi che si prepara ad ospitare, come il Giubileo 2025 e, auspicabilmente, il prossimo Expo 2030.

Ora che Milano ha raggiunto un alto standard di sviluppo, il prossimo mercato immobiliare in espansione è proprio quello romano. Ciò significa che per almeno un ventennio la Capitale avrà l'opportunità di colmare i suoi gap storici ed inaugurare una nuova stagione di infrastrutture, edilizia sociale, ma anche di creazione di spazi dedicati al coworking, warehouse commerciali e luoghi destinati al turismo di lusso.

Come è accaduto a Milano in occasione dei grandi eventi quali Expo, Roma ha l'occasione storica di diventare una città altamente innovativa, attrattiva per gli investimenti e profondamente trasformata, pur mantenendo la sua identità di metropoli euro-mediterranea.

### SVILUPPO DEL COMPARTO RESIDENZIALE IN LOCAZIONE

Come Associazione, riteniamo prioritario favorire le condizioni affinché la locazione di fabbricati a destinazione residenziale diventi sempre più accessibile, andando incontro alle nuove esigenze abitative e di mobilità dei cittadini. L'ampliamento e la qualificazione dell'offerta sono processi che su larga scala possono essere portati avanti solo dagli investitori istituzionali del settore immobiliare. Per questi motivi, è necessario garantire che l'asset class residenziale in locazione sia

un investimento finanziariamente praticabile ed appetibile per questa tipologia di investitori. Prendendo spunto anche dalle regolamentazioni ed esperienze del social housing, riteniamo necessario eliminare alcuni disincentivi che ad oggi frenano lo sviluppo del mercato residenziale italiano.

### INVESTIMENTI

Il settore immobiliare in Italia richiede una grande necessità di impegni finanziari: si pensi che quasi il 70% del patrimonio residenziale ha un'età superiore ai 50 anni, e il 60% degli immobili è in classe energetica G o F. Nei prossimi anni, occorrerà lavorare sulla componente energetica, anche per allinearsi alle Direttive Europee, e sull'ampliamento di servizi che oggi sono fondamentali per chiunque cerchi un immobile come, ad esempio, la connettività. E anche quest'ultima è un presidio fondamentale del Pnrr. Torniamo sempre qui: il prossimo governo deve proseguire con l'esecuzione del Pnrr dal giorno uno.

### OCCUPAZIONI E RISPETTO DELLE REGOLE

C'è poi una questione sottovalutata in questi anni, quella dello sgombero dei molti edifici - pubblici e privati - occupati abusivamente. Non può più valere l'alibi diffuso delle "questioni di ordine pubblico", anche perché molti degli immobili occupati sono il frutto di investimenti e sacrifici da parte di famiglie, imprese, comunità, istituzioni. E compito del governo che verrà è impegnarsi anche in questo ambito.

### EDUCATION E COMPETENZE

Vorremmo che il prossimo governo desse

la possibilità a pubblico e privato di investire sempre più sulla formazione. Come **Assoimmobiliare**, anche noi vogliamo essere parte di questo circuito positivo e interveniamo già in maniera innovativa in uno spazio di formazione e competenze, con l'aiuto della **SDA Bocconi School of Management**. Per il terzo anno consecutivo, infatti, promuoviamo la REInnovation Academy, un corso di alta formazione per giovani neolaureati che vogliono entrare nel nostro settore e diventarne i professionisti di domani. Il programma mette insieme lo studio delle materie settoriali a quello di casi concreti presentati dai manager e dalle aziende, con simulazioni ed esercitazioni pratiche. Dopo il diploma, tutti i partecipanti al corso svolgeranno un tirocinio formativo nelle aziende partner; per chiudere il circolo virtuoso tra accademia e mondo del lavoro. Le iscrizioni sono aperte fino a novembre sul sito **Sda Bocconi**, sia per gli studenti che per le aziende che vorranno partecipare alla formazione ed essere partner dell'iniziativa. Speriamo di poter accogliere tanti giovani e altrettante imprese desiderose di formare nuovi talenti per la nostra Industry. Infine, conosciamo bene le urgenze di questo tempo e sappiamo che l'autunno si prospetta con molte incognite. Per questo, ci mettiamo come sempre al servizio del Paese, per offrire al prossimo Governo, così come al prossimo Parlamento, tutta la conoscenza, l'esperienza e il supporto che la nostra Associazione detiene. Lo facciamo per imprese e famiglie, perché chi investe, così come chi costruisce, lo fa per lasciare un segno, per definizione positivo. E a noi il futuro piace così: ricco di sostenibilità, idee e opportunità.

\*Presidente di **Assoimmobiliare**