Pagina

1/5 Foglio









Pagina

16/22

2/5 Foglio





INTERVISTA

L'INDUSTRIA IMMOBILIARE STA ATTRAVERSANDO UN MOMENTO DI GRANDE TRASFORMAZIONE, SIA PER LA CONTAMINAZIONE CON ALTRI SETTORI, SIA PER L'IMPATTO DELLA TRANSIZIONE DIGITALE.

INNOVARE PER **EVOLVERE**

di Maria Elena Molteni

llineare le nuove istanze con quelle più tradizionali, includendo un ampio spettro di soggetti di riferimento: dal mondo della gestione del risparmio, a quello dello sviluppo, fino alle società di servizi, tra cui i soggetti emergenti legati all'innovazione e alla digitalizzazione. E' quanto si propone Confindustria Assoimmobiliare, nella consapevolezza che il real estate sta attraversando un momento di grande evoluzione e trasformazione. Ne abbiamo parlato con il presidente Davide Albertini Petroni.

Cinquanta nuovi soci uno slancio per la vita associativa?

L'entrata di nuovi soci rappresenta sempre un motivo di soddisfazione perché viene riconosciuta l'importanza dell'Associazione e del lavoro che sta svolgendo. Confindustria Assoimmobiliare rappresenta, con l'eccezione del settore delle costruzioni, l'intera filiera del Real Estate italiano, una filiera che si è diversificata notevolmente negli ultimi anni e i nostri associati possiedono circa 150 miliardi di patrimonio nelle varie asset class. La componente uffici rappresenta la maggioranza di questo patrimonio ed è tornata ad essere la prima destinazione d'investimento nel primo semestre di quest'anno. Siamo il punto di riferimento per il settore turistico, con oltre 450 alberghi in proprietà o gestiti nelle principali città italiane, per un valore di quasi 8 miliardi di euro, e per il settore logistico, con circa il 60% dell'intero portafoglio in Italia.

SETTEMBRE/OTTOBRE 2024 PAMBIANCO REAL ESTATE

17





esclusivo del destinatario, non riproducibile





INTERVISTA





Sopra, il cantiere del Villaggio Olimpico a Milano. Sotto, uno In apertura, Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria

Le prossime sfide del settore.

Una, importante per l'Industry ma più in generale per il Paese, riguarda l'allargamento degli investimenti immobiliari su una scala geografica più ampia rispetto alle sole Roma e Milano, aprendosi a realtà territoriali con grandi potenzialità di sviluppo. Come Associazione, abbiamo già avviato un tavolo di lavoro sulla città di Torino e ne apriremo altri in diverse città italiane. In secondo luogo, il tema della riqualificazione

energetica dei fabbricati, è un elemento con un forte impatto sulla capacità dell'Italia di attrarre investimenti; un tema che riguarda anche il patrimonio pubblico. Abbiamo avviato una collaborazione con l'Agenzia del Demanio per esplorare possibili scenari di utilizzo degli istituti giuridici di Partnership Pubblico-Private (PPP) disciplinati dal nuovo Codice dei contratti pubblici per operazioni di rifunzionalizzazione e valorizzazione di immobili statali con finalità turisticoculturali, ricettive e residenziali a forte impatto rigenerativo dei territori. Infine, sarà cruciale affrontare il tema della "casa", argomento su cui collaboriamo insieme al MIT a livello nazionale. La casa rappresenta infatti un'infrastruttura sociale fondamentale per un Paese, in grado di favorire inclusione e coesione. In questo ambito il tema dell'affordability è fondamentale ma anche la strutturazione di un'offerta di nuove "forme di abitare" come il co-living, il senior living e lo student housing, per garantire un ventaglio differenziato di soluzioni abitative a segmenti di domanda diversi. Sono questi i modelli che, arricchiti da strutture gestionali specializzate, rispondono in modo articolato alle nuove forme di domanda. Per creare questo tipo di offerta in volumi significativi, è necessario il coinvolgimento di investitori e operatori istituzionali, rendendo il sistema delle regole attrattivo, trasparente e fiscalmente allineato ai mercati più maturi, favorendo l'investimento dei capitali nazionali ed internazionali. Occorre, inoltre, eliminare alcuni disincentivi fiscali, come, ad esempio, la possibilità di esercitare l'opzione per l'imposizione IVA, permettendo agli investitori di detrarre l'imposta pagata al momento dell'acquisto, la classificazione in bilancio come bene strumentale, o la possibilità di detrarre gli investimenti in manutenzione e di applicare la cedolare secca per le società immobiliari.

Quali novità introduce il 'Salva Casa'?

Il decreto 'Salva Casa' darà un impulso al mercato, sbloccando una serie di iniziative ferme a causa di alcune difformità regolatorie del patrimonio immobiliare che, ricordiamo, ha un'età particolarmente avanzata, essendo mediamente superiore ai 40 anni. Il decreto ha accolto due importanti proposte presentate dalla nostra Associazione. La prima riguarda l'accertamento di conformità, in

esclusivo del destinatario, non riproducibile.

nso

ad

Ritaglio stampa

REAL ESTATE

'ECO DELLA STAMPA'

16/22

Foglio





INTERVISTA

cui gli interventi dovranno essere adeguati alla disciplina urbanistica vigente al solo momento della presentazione della domanda. Viene quindi superato il tema della 'doppia conformità urbanistica', ossia anche al momento dell'esecuzione dei lavori, sinora vigente. La seconda riguarda la liberalizzazione dei mutamenti di destinazione d'uso tra le varie categorie funzionali, escludendo questi casi dall'obbligo di reperimento di standard e parcheggi pertinenziali.

Quali comitati sono stati attivati?

Abbiamo attivato 11 Comitati tecnici con 14 tavoli di lavoro su asset class specifiche (commercial real estate, residenza, hospitality, retail, logistica, student housing), tipologie di operatori (credito, servizi immobiliari, intermediari e società vigilate), città metropolitane (Milano, Roma, Torino) e temi trasversali (normative, sostenibilità, innovazione, giovani, fiscalità e urbanistica). La partecipazione di oltre 460 rappresentanti delle imprese associate favorisce proposte e condivisione tra i soci, creando collaborazione e dando "forma" all'industria. Il lavoro dei Comitati Tecnici è fondamentale, proprio perché è in grado di individuare le Istanze da portare all'attenzione delle Istituzioni. Rigenerazione urbana, tanto urgente quanto difficile da realizzare con 7 disegni di legge Siamo in attesa della presentazione di un testo che unisca le proposte in materia, ma abbiamo già presentato osservazioni utili



Rendering della nuova Santa Giulia con l'Arena olimpica da 16.000 spettatori

per semplificare e favorire le operazioni di rigenerazione urbana. Crediamo che, nell'attuale contesto, sia ormai opportuno modificare una normativa che prevede, alla base, leggi come la 1150/1942 o la 1444 del 1968 circa gli standard urbanistici, pensate in una fase di espansione delle nostre città che oggi non è più tale. Una normativa che riconosca l'attuale fase di consolidamento dei tessuti urbani e sia in grado di favorire il recupero di aree dismesse, anche tramite operazioni di demolizione e ricostruzione. Occorre riconoscere come la densificazione, ovvero "costruire sul costruito", rappresenti una misura necessaria per contrastare il consumo di suolo. Gli incentivi per la rigenerazione urbana devono essere operativi quasi immediatamente, senza attendere piani strategici nazionali, regionali o varianti alla pianificazione locale. È necessaria maggiore flessibilità rispetto alle vigenti previsioni delle leggi regionali e dei regolamenti locali, puntando a una universalità di linguaggio. Gli investitori cercano, infatti, semplificazione normativa, certezza dei tempi di esecuzione dei lavori e del diritto acquisito, nonché un rapporto di collaborazione con il settore pubblico che permetta di creare valore per tutta la comunità. Le nostre proposte partono dal riconoscimento che l'iniziativa privata costituisce, nella maggior parte dei casi, il motore attivo in questi processi.

Transizione green, un obiettivo possibile?

E' un obiettivo ineludibile e condivisibile e richiesto sempre più dal mercato. La necessità di rinnovare il patrimonio italiano, infatti, sosterrà la domanda immobiliare nei prossimi mesi. La sostenibilità, considerata sotto gli aspetti economico, ambientale ed energetico, rimane cruciale per l'interesse di inquilini, investitori e istituti di credito. L'efficientamento degli edifici è rafforzato dal rischio di aumento dei costi energetici, creando un divario di valore tra gli immobili moderni e quelli di vecchia generazione. Il patrimonio immobiliare italiano, soprattutto quello residenziale è caratterizzato da un'età avanzata, dovuta alla mancanza di prodotto nuovo. Certamente, la transizione "green" deve essere gestita e affrontata attraverso una visione di lungo periodo e coinvolgendo tutti i portatori di interesse: famiglie, Stato, banche ed operatori immobiliari.





INTERVISTA



Vista aerea del nuovo distretto Mind - Milano Innovation District

Troppo poche le società quotate in Italia? Perché? Un tema anche di trasparenza?

Nel primo decennio degli anni 2000, il mercato immobiliare italiano era sostenuto per il 70% da capitali domestici e solo per il 30% da capitali internazionali: oggi la proporzione è invertita. Il mercato delle società quotate valeva oltre 8 miliardi di euro con ben 4 società che superavano il miliardo di capitalizzazione. Non credo fosse un caso: dobbiamo riflettere su quanto sia importante sviluppare un sano mercato dei capitali in Italia, anche dando impulso all'impiego del risparmio degli italiani. Purtroppo, la tendenza attuale in Italia mostra un calo delle quotazioni, con operazioni di delisting che riducono ulteriormente il peso dell'immobiliare in borsa. Le Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) necessitano di ulteriori revisioni per diffondersi e svolgere efficacemente la loro funzione di investitori "pazienti" del risparmio collettivo, come avviene in altri paesi europei. Migliorare la normativa SIIQ per renderla più appetibile potrebbe allineare l'Italia alla media europea in termini di capitalizzazione, potenzialmente aumentando il valore del mercato immobiliare quotato. La limitata dimensione del settore quotato in Italia è infatti una barriera per molti investitori, che trovano il mercato troppo piccolo e illiquido, con costi sproporzionati e difficoltà di transazione.

Quali gli asset del prossimo futuro?

Il mercato è caratterizzato dalla ricerca di ottimizzazione dei ricavi con un aumentata operatività sui servizi ai tenants, ottimizzazione nella gestione e nei consumi.Oltre ad una nuova visione del settore uffici che rimane un asset class di riferimento ci sono settori che hanno avuto ed avranno un dinamismo importante. Penso al living, sia come residenziale in vendita o in locazione sia lo Student Housing, oppure il settore alberghiero che ha visto diverse nuove aperture di alberghi di fascia alta. L'offerta di immobili in locazione dovrà essere ampliata e migliorata in termini qualitativi, poiché la domanda di residenziale in locazione è cresciuta costantemente negli ultimi anni. Se è vero che la casa in proprietà rimane un importante traguardo di vita per molte famiglie, è altrettanto vero che i nuovi modelli di vita, le esigenze di mobilità per studio e lavoro, e la tendenza delle nuove generazioni a vedere l'abitare come "servizio" stanno modificando le caratteristiche della domanda. Un altro settore potenzialmente di grande crescita è quello del Senior Housing, che si sta consolidando in Europa e negli Stati Uniti inconsiderazione delle dinamiche demografica e del progressivo invecchiamento della popolazione Questo settore offre soluzioni abitative a persone anziane indipendenti, con servizi come assistenza medica e attività ricreative anche con l'aiuto dell'innovazione tecnologica come la telemedicina ed il telemonitoring. Gli anziani italiani vivono prevalentemente in case di proprietà, spesso datate e non sempre adatte alle loro esigenze. Entro il 2030, con il previsto aumento delle categorie over 65 e over 80 e una diminuzione della popolazione italiana di oltre un milione di persone sarà necessaria una strategia nazionale per sviluppare soluzioni adeguate, ispirate ai modelli europei, considerando che la "silver Economy" che non è solo socioassistenziale ma precede nuove forme di turismo, di intrattenimento ed anche di offerta residenziale, vale oggi oltre un terzo del PIL. Infine, il settore dei data center ha sperimentato una crescita significativa, trainata dai progressi nell'intelligenza artificiale. In Italia, si prevedono investimenti per 4,8 miliardi di euro nel settore dei data center entro il 2028, triplicando rispetto al quadriennio precedente.

esclusivo del destinatario, non riproducibile.

nso

Ritaglio stampa

