



WEBINAR ASPESI ROMA 10.12.2020

PRESENTAZIONE DEL RAPPORTO SU ROMA DI IMMOBILIARE.IT

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DEL PRESIDENTE NAZIONALE ASPESI,

Federico Filippo Oriana

Il report odierno di Immobiliare.it -per il quale ASPESI con Intesa Sanpaolo Casa ringraziano particolarmente il suo Amministratore Delegato Carlo Giordano- evidenzia che in termini patrimoniali l'immobile è l'unica tipologia di asset a confermare il suo valore anche in una crisi pandemica senza precedenti (slide 11), ma il numero delle compravendite -segnale invece del dinamismo economico- non ritornerà alle 604.000 del 2019 fino al 2024. Occorrono, quindi, correttivi fiscali e parafiscali immediati per favorire la commercializzazione -e quindi la produzione- di case nuove "green" e adatte alle nuove necessità, come da tempo ASPESI chiede insistentemente alla politica.

Alcuni dati positivi, però, emergono dal Report: la percentuale complessiva di coloro che dichiarano di voler acquistare una nuova casa è passata dal 46% di aprile al 69% di ottobre. E, soprattutto, la percentuale di coloro che sono molto determinati ad acquistare una casa nuova -che quindi la vogliono subito- è passata dal 14% di aprile al 26% di ottobre. E questo dato, apparentemente sorprendente, è l'evidente effetto del lock-down di primavera -e dello smart-



working sempre più diffuso in funzione anti-pandemica- fenomeni che hanno mostrato l'inadeguatezza e obsolescenza di gran parte delle abitazioni attuali. Ma non solo per questo dato psicologico Immobiliare.it ha riscontrato un boom delle ricerche nella seconda metà del 2020: è stato colto in Italia -e anche a Roma- il momento buono per acquistare in un rapporto straordinariamente favorevole opportunità/prezzo.

Quanto, in particolare, al mercato romano questo fenomeno positivo di tale rapporto si è verificato più decisamente per quartieri "nuovi" rispetto a quelli tradizionali, quartieri dove però -come ha evidenziato Carlo- la rigenerazione è stata "fai da te", nulla di simile ai nuovi quartieri sorti a Milano per concorso tra la programmazione pubblica e quella privata. Questo giusto commento di Carlo sostiene ancor più la convinzione e l'azione di ASPESI e di ASPESI ROMA per l'introduzione di efficaci facilitazioni nazionali, regionali e comunali alla rigenerazione urbana a costo reale praticamente nullo per le casse pubbliche. E anche all'impiego per questo dei nuovi fondi europei -in particolare il Recovery Fund- per il quale abbiamo realizzato proprio a Roma confronti e iniziative con il Governo e altri ne faremo a breve.

La rigenerazione urbana non si realizzerà a Roma e nelle grandi città italiane con il Superecobonus (che pure ASPESI sostiene e promuove, ma che riguarda singoli edifici), bensì con la realizzazione di progetti di trasformazione di intere zone -sul modello di quelli progettati dal nostro Laboratorio per Roma che ringrazio per il suo generoso lavoro- mediante una sana politica interna unita ai nuovi fondi comunitari. E in questo senso va raccolto anche il giusto



suggerimento di Carlo Giordano per nuovi collegamenti con le periferie, senza i quali la separatezza prevarrebbe sul benessere urbano, come sta succedendo ora a Roma, città di dimensioni molto grandi per le misure italiane.

Mentre i dati emersi dal report di CBRE per gli immobili diversi dalla casa a Roma evidenziano un dinamismo economico-imprenditoriale della Capitale nelle nuove tecnologie e nella nuova industria molto più importante della percezione generale, nonostante i ben noti gravi problemi di carattere urbano che la politica non ha saputo sinora affrontare.

Ringrazio tutti gli spettatori, in particolare quelli che sono rimasti con noi fino alla fine, i nostri organizzatori nazionali e romani dell'evento, i relatori, Intesa San Paolo Casa -sempre con noi in questi report sui mercati di Roma, Torino e Milano- CBRE e, in particolarissimo modo, Immobiliare.it e Carlo Giordano vera anima di questa iniziativa arrivata ormai alla sua quinta edizione.

GRAZIE