



RELAZIONE DEL PRESIDENTE

FEDERICO FILIPPO ORIANA

ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA NAZIONALE ASPESI 2016

HOTEL DE LA VILLE

SALA DUOMO

MILANO, 6 luglio 2016

Cari Associati, cari Amici,

sono lieto di accogliervi e salutarvi tutti a nome dell'Aspesi e ringraziarvi per la vostra presenza a questo nostro tradizionale appuntamento annuale.

In questo anno trascorso dal luglio 2015 la ripresa del mercato è continuata, ma in misura e modi sicuramente meno chiari e decisi di quanto ci aspettassimo allora. I fattori li conosciamo: lento e insufficiente sviluppo dell'economia italiana - la Banca d'Italia ha ridotto le stime di crescita per il 2016 all'1,1% e all'1,2% per il 2017 e 2018, numeri veramente insufficienti per un Paese come l'Italia - e quindi dell'occupazione a tempo indeterminato dei giovani (necessaria per contrarre un mutuo) e del reddito disponibile, conseguente mancata formazione di nuovo risparmio privato (meno di un terzo delle famiglie italiane riesce a risparmiare), preoccupazione diffusa per il futuro dell'economia europea e mondiale - sicuramente aggravato dalla recente e sorprendente vicenda di Brexit-, tassazione eccessiva della proprietà immobiliare con effetti, da un lato, "espropriativi" e, dall'altro, dissuasivi di nuovi investimenti, perfino di quelli di necessità. I recenti miglioramenti apportati su questo versante dal Governo Renzi sono troppo circoscritti alla proprietà della prima casa e non incidono positivamente né su altri importanti segmenti immobiliari (come le dimore turistiche o gli immobili non abitativi), né sulla produzione di nuovi alloggi sempre fortemente penalizzata da inutili balzelli all'origine. Basti pensare che Il Sole 24 Ore del 27 giugno ha intitolato la pagina degli immobili: "Imposte sul mattone, l'anno nero del 2015". Il prelievo ha sfiorato niente meno che 44 miliardi di euro, di gran lunga record storico assoluto!

Segnali di una più decisa ripresa sono arrivati nelle ultime settimane: penso ad esempio ai dati che emergono dalla Nota trimestrale Omi, realizzata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al primo trimestre 2016 che evidenziano una ripresa media del +17,3% sul piano nazionale e di oltre il 20% se si considera solo il segmento residenziale. Segno positivo anche per le pertinenze (+17,3%) e per il settore commerciale (+14,5%), mentre è più contenuta la ripresa del comparto produttivo (+7%) e soprattutto del terziario (+1,3%) che risente dei cali registrati al centro (-1,1%) e al sud (-4,5%), mentre al nord le compravendite di uffici recuperano il 4,5%. Tra le grandi città, Torino, Genova e Milano registrano gli incrementi maggiori nelle compravendite delle abitazioni, facendo registrare, rispettivamente, una crescita del 37,2%, 27,8% e 26%. Anche Roma presenta una buona crescita, con il 12,5% di compravendite in più. Le compravendite di abitazioni nei primi tre mesi del 2016 sono state 115.135 in aumento del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2015. Il mercato registra una crescita più accentuata nei Comuni capoluogo (+22,9%) rispetto a quelli non capoluogo (+19,4%), mentre in riferimento alle aree territoriali la crescita risulta più sostenuta al nord (+24,1%), rispetto al centro (+18,5%) e al sud (+16%).

Segnali positivi, peraltro, parzialmente contraddetti dalla recentissima rilevazione Istat relativa ai prezzi delle abitazioni che, secondo i dati preliminari, hanno segnato una flessione nel primo trimestre 2016 dello 0,4%, confermando la vischiosità dei prezzi rispetto agli andamenti del numero di abitazioni scambiate che è invece in marcato aumento.

Anche le costruzioni - il settore produttivo italiano che più ha sofferto in questi 8 anni di crisi - mostrano segni di ripresa: in aprile i dati Istat evidenziano una crescita del +2,5% sul mese precedente e del +3% su base annua, contro rispettivamente il +0,2% e +0,4% dell'area euro e del +0,4 e -1,5% della UE a 28 (ci dovremo purtroppo abituare presto a dire "a 27"). Questi dati sono importanti perché in un quadro in cui l'economia italiana riporta da anni dati peggiori di quelli del resto d'Europa è significativo che solo nelle costruzioni siano invece migliori. Fatto che conferma la idea Aspesi che il comparto economico immobiliare-costruzioni italiano sia tra tutti quello con le maggiori potenzialità di crescita sia sul piano del contributo all'economia nazionale che su quello occupazionale e conservi, pur con tutte le ammacature della storia recente, il suo storico ruolo anticiclico, invero unico.

Ma perché questi dati si confermino e si affermino nel tempo occorre una politica industriale da parte dello Stato di sostegno del settore immobiliare-costruzioni chiara, costante e di lungo periodo, ai fini della quale non esiste oggettivamente una leva più efficace di quella fiscale. Ma va usata bene, visti i ben noti vincoli del fiscal compact che ora diverranno ancora più restrittivi dopo Brexit per i rischi che l'Italia maggiormente corre: mi riferisco a misure come quella del governo Letta di fine 2013 in cui l'aliquota prima casa dell'imposta di registro per le transazioni tra privati fu fatta scendere dal 3% al 2% senza che nessuno lo avesse chiesto. Misura costosissima (l'80% circa di tutte le compravendite in Italia sono tra privati con le agevolazioni "prima casa") e incentivante di niente, anzi disincentivante del recupero e della rigenerazione edilizia rendendo ingiustamente più costoso l'acquisto di un alloggio nuovo o ristrutturato. Mentre in quella circostanza furono abolite ben sei misure di favore per la trasformazione immobiliare (dal costo irrisorio per le casse pubbliche, anzi ...) e in particolare quella storicamente cara ad Aspesi di favore per il trading, ossia l'imposta di registro all'1% quando si acquistava il residenziale con l'impegno di rivendere entro 3 anni. Il risultato di questa bella idea è stato che il trading non si fa, le società e le imprese non lavorano e lo Stato... non incassa nulla!

Premesso che il complesso di tre balzelli comunemente chiamato "imposta di registro" è per noi trasformatori di immobili la più odiosa delle tasse -perché non detraibile né in genere finanziabile, insomma un costo aggiuntivo flat all'operazione immobiliare- e che il suo rendimento allo Stato è minimo - tutto l'incasso dell'imposta di registro non copre il costo strutturale per esigerla, paradosso questo tutto italiano-, con l'insostituibile ausilio del nostro responsabile dell'area fiscalità Stefano Baruzzi - che colgo l'occasione per ringraziare per il suo costante e prezioso supporto - abbiamo varato un documento contenente una proposta globale per favorire il trading e le permutate attraverso l'agevolazione dell'imposta di registro. Questo documento, che Vi è stato distribuito, sarà oggetto di confronto con Governo e Parlamento e posso peraltro preannunciarvi che la proposta Aspesi ha già trovato il consenso - anche in termini di priorità - del Presidente, On. Maurizio Bernardi, e del Vicepresidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati con i quali ho parlato personalmente.

Ma a questo punto, dopo aver guardato alla congiuntura del mercato e sommariamente alle problematiche fiscali (anche per non ripeterci troppo), forse è il caso di fare una riflessione obiettiva sulle condizioni dell'investimento immobiliare dopo tanti anni di crisi, generale e in particolare del settore "mattone". L'Aspesi, infatti, potrebbe essere definita l'associazione delle operazioni immobiliari ed è su queste che non può mancare la sua parola. E' indubbio che la nostra categoria, in senso allargato, ha creato nel dopoguerra la ricchezza del Paese, una ricchezza diffusa (l'80% degli italiani vive in case di proprietà) e resiliente perché la curva della sequenza storica dell'andamento dei valori immobiliari esposta recentemente dai centri studi (penso in particolare all'apertura del nostro Consigliere Prof. Tamburini del meeting di Nomisma a Roma di metà giugno sulla finanza immobiliare) evidenzia che il trend di lungo periodo dal 1946 ad oggi è stato sempre crescente, pur tra picchi e flessioni, e ancor oggi dopo 8 anni di forte crisi i valori sono superiori a quelli del 1991, anno finale del boom precedente a quello della prima parte del primo decennio di questo secolo.

Se non dobbiamo, quindi, avere scrupoli di coscienza nel suggerire ancora l'investimento immobiliare sia ai privati che agli operatori - singoli e istituzionali, interni ed internazionali -, il problema che ci si pone come ambiente immobiliare è quello di come attrarre investitori nel nostro settore. Perché è evidente che l'investimento è l'elemento principale sul quale si incardina e si struttura un sistema economico complesso. E quando si parla di un investimento i concetti di rischio e rendimento sono intrinsecamente collegati ed è interesse essenziale dell'investitore che il suo asset presenti un rapporto rischio/rendimento soddisfacente. Per ottenere questo risultato egli dovrà limitare il rischio del suo investimento o alternativamente aumentarne la redditività: io ritengo che nella decisione di fare un'operazione immobiliare, l'obiettivo dovrebbe essere decisamente la riduzione del rischio piuttosto che la ricerca di una elevata redditività. Se la motivazione principale che guida l'investitore fosse solo la ricerca di redditività finanziaria, allora l'asset

immobile perderebbe necessariamente il confronto con altre asset class. Questo in virtù delle stesse caratteristiche peculiari che definiscono l'immobile in quanto "bene": l'alto valore unitario, la grande complessità di progettazione e messa in opera, i lunghi tempi di "realizzazione" fisica, finanziaria e burocratica dello stesso lo rendono un prodotto estremamente complesso. Difficile da alienare in tempi brevi. La cui redditività reale può essere calcolata solo attraverso un profondo studio di tutte le complessità che lo caratterizzano.

Affinché un immobile produca una redditività paragonabile a quella di altri asset più liquidi, è necessario che si verifichino condizioni socio-economiche molto particolari: grande dinamismo economico, ottimismo, crescita ed inflazione robuste, facilità di accesso al credito. Situazioni che hanno caratterizzato molte fasi, anche relativamente recenti, dell'economia italiana del dopoguerra, ma non quella che si presenta oggi o che possiamo razionalmente attenderci nell'immediato futuro. L'immobiliare, però, dispone sempre di una caratteristica che è unica e distintiva rispetto alle altre asset class: quella di poter lasciare un segno, reale e potente, della sua presenza, del suo essere attività umana prima ancora che economica. Un'immobile è materia: esiste nella quotidianità, lo si può toccare. Un'immobile è utile: utile in sé stesso, non in quanto mero strumento, mezzo che funge da intermediario per ottenere qualcosa d'altro, come il denaro. Fin quando esisterà l'umanità, saranno necessarie delle costruzioni che possano contenere degli uomini, dargli protezione e permettere che in queste essi svolgano le proprie attività. Queste proprietà - materialità ed utilità - dell'immobile, sono "il rovescio della medaglia" (positivo) dei fattori di debolezza rispetto agli altri asset che ho prima accennato: un manufatto architettonico è un prodotto altamente complesso e costoso perché deve durare nel tempo, e deve servire l'uomo per i suoi bisogni fondamentali. È importante che la comunità del real estate prenda atto del fatto che la natura intrinseca dell'investimento immobiliare sta nel suo essere un investimento sicuro. Un immobile si può vedere e toccare: questa è la radicale differenza con altri asset che per certi versi ne costituisce la debolezza ma deve diventarne la forza e questa forza deve trasformarsi in valore economico. Affinché il valore dell'asset cresca e sia così più appetibile per l'investitore, questo deve diventare un investimento più sicuro, non più remunerativo.

E nell'incremento di valore attraverso la riduzione del rischio dell'investimento, un ruolo di primo piano viene giocato dal fattore tempo: il modo e l'intensità con cui il tempo inciderà sul suo valore è la partita decisiva che si dovrà giocare per fornire nuovamente attrattività a questa asset class. Una sorta di capovolgimento temporale del concetto di valore: deve interessare all'operatore quale sarà il presumibile valore dello specifico immobile alla fine del suo ciclo di vita utile. Se ragionevolmente si può presumere soddisfacente, la redditività perderà il suo ruolo centrale: ovviamente dovrà comunque essere presente in una certa misura e sarà importante studiare affinché sia il più possibile certa e solida, per ammortizzare negli anni, almeno parzialmente, l'investimento iniziale. Ma non deve essere più l'unico elemento da considerare, né il più importante. Ciò che più importerà sarà il valore dell'immobile alla fine del ciclo di vita dell'investimento. Il tempo è un alleato dell'immobile in quanto può scalfire solo relativamente il suo valore, perché questo anche dopo decenni sarà ancora lì presente, visibile nella sua materialità e utilità. Queste sono certezze preziose e uniche, introvabili in altri asset da investimento, come è purtroppo ben visibile in questi giorni. Non è un caso che nel nostro Paese il mattone costituisca la forma di investimento prediletta dalle famiglie: gli italiani, notoriamente avversi al rischio in ogni sua forma, ne sono attratti quasi inconsciamente, perché attratti dalle proprietà di cui l'immobile è compiuta espressione. La difesa e conservazione del valore alla fine del ciclo di vita dell'investimento immobiliare deve essere sempre più la missione della comunità del real estate.

Quando si parla di come rendere il sistema-Paese più competitivo ed evoluto si sottolinea sempre quanto sia fondamentale investire in R&D visto che viviamo in un'era caratterizzata dall'economia della conoscenza. E questo è vero anche per il mondo del real estate, un ambito sempre più tecnologico e multidisciplinare come forse nessun altro settore economico. Apparentemente non sembra facile innovare tecnologicamente il comparto immobiliare-costruzioni perché il "mattone" è una commodity pesante,

tradizionale, old economy e l'innovazione è praticamente impossibile sullo scheletro dell'edificio: gli esperimenti in tal senso degli anni '70 (prefabbricazione) sono falliti e quelli recenti (costruzione in legno) sono per ora marginali. In realtà la possibilità esiste solo lungo due strade. 1) Investire in quelle attività che si pongono temporalmente all'inizio di un'operazione immobiliare: business-plan immobiliari, manutenzione predittiva, pianificazione della gestione dell'edificio, progettazione, raccolta ed elaborazione di tutti i dati che un immobile può produrre. Queste sono tutte attività che se affrontate con un approccio scientifico possono risultare decisive nel processo di massimizzazione del valore. I cosiddetti "servizi evoluti" dell'immobiliare sono uno straordinario strumento finalizzato al presidio del valore nel tempo, sebbene costituiscano ancora un territorio in parte inesplorato in quanto hanno iniziato a svilupparsi (in Italia) poco prima dello scoppio della crisi epocale del settore e ciò ne ha inevitabilmente rallentato il processo di crescita. Asset, property e facility management possono contribuire, ognuno aggredendo differenti aspetti del problema ma in modo interdipendente, ad una gestione più razionale ed efficace dell'investimento immobiliare; il set di saperi su cui queste attività si fondano potrà garantire che il bene posseduto oggi anche tra vent'anni avrà mantenuto elevato il suo valore. È importantissimo utilizzare modelli che possano assicurare una razionale gestione dell'immobile, nonché una conoscenza il più possibile precisa dei suoi costi, perché come è noto, il costo di gestione di un immobile può essere anche di molto superiore a quello della sua realizzazione. 2) Collaborare con l'industria per l'evoluzione delle forniture di materiali e impianti per la "finitura" degli edifici: dalle parti comuni all'interno delle singole unità, dalle facciate esterne alle soluzioni interne per la qualità della vita, la sicurezza, l'efficientamento energetico, la domotica ecc. Attività, quindi, industriali e artigianali, non propriamente edilizie. L'Aspesi, grazie a Quotidiano Immobiliare e alla sua mente Guglielmo Pelliccioli, si è mossa pesantemente nel 2016 su quest'ultimo versante e ha già partecipato a due incontri - uno riservato e uno pubblico - sulle possibili sinergie tecnologiche tra industria e real estate. L'industria italiana - in particolare quella media e piccola - ha fatto passi da gigante nella qualità dei materiali, delle soluzioni tecniche e nei software applicativi: il nostro problema di realtors è di poter accedere a questa tumultuosa evoluzione tecnologica in corso senza far crescere costi - e quindi prezzi - dei nostri immobili oltre ai limiti consentiti dal mercato e dalle necessità socio-civili. I confini di questo nuovo rapporto non sono oggi determinabili, ma sicuramente sono molto avanzati e, più che interessanti, li definirei assolutamente indispensabili, sia per il nostro business che per l'attività associativa.

Quanto al profilo della rappresentanza, è proseguito anche in quest'ultimo anno il cammino lungo le due direttrici di sviluppo alla base del programma con il quale sono stato rieletto alla presidenza per il triennio 2015-2018: a) la conversione di Aspesi da organizzazione degli sviluppatori ad associazione generale orizzontale dei mestieri immobiliari, in coerenza con quanto ora ricordato sul "nuovo immobiliare"; b) la convergenza interassociativa volta all'espansione soggettiva ed oggettiva della rappresentanza del territorio. Sul primo versante segnalo il grande successo di Aspesi Torino per il quale ringrazio il suo Presidente Antonio Romano e il suo Consigliere Delegato Giusy Sferlazza, la forte crescita del numero e dell'importanza dei Soci Aderenti rappresentanti il mondo dei servizi e delle professioni immobiliari, ora guidati dall'Ing. Caridei che ringrazio, l'iscrizione ad Aspesi di grandi società leader, rispettivamente, della finanza immobiliare - come Idea Fimit Sgr -, del facility management, - come la Romeo Gestioni -, delle costruzioni - come la Constructors e la Carron. Lo stesso programma di eventi dei due segmenti territoriali di Aspesi Milano e di Aspesi Torino è ora fortemente indirizzato verso i servizi. Il più recente fatto nuovo della nostra vita associativa è, come dianzi accennato, l'incontro con l'industria manifatturiera e impiantistica dei fornitori degli edifici e degli appartamenti sotto la regia di Quotidiano Immobiliare: noi speriamo fortemente che siano rose.

Sul secondo profilo, è proseguita l'integrazione con le associazioni consorelle del nostro sistema come Fiabci Italia, Cobaty Milano-Italia, Reyma e la nuovissima Assocastelli. Splendida ed efficace la collaborazione con le prime tre organizzazioni insieme a noi da più tempo, ma un saluto particolare e un riconoscimento lo devo rivolgere alla neonata Assocastelli che in pochissimo tempo si è già fatta valere

raggiungendo una imprevista celebrità nazionale ed internazionale: merito del suo Presidente, Ivan Drogo Inglese, che ringrazio sia per l'idea che per la partenza fulminea che per l'impressionante numero di relazioni ad alto livello che ha saputo mettere in campo a supporto di questa nuova iniziativa che ci onora e gratifica tutti.

La prossima tappa del nuovo cammino che ho iniziato nel gennaio 2015 sarà la costituzione di Aspesi Roma, una presenza imprescindibile quella nella capitale per un'organizzazione nazionale come Aspesi, sia per l'importanza immobiliare-edilizia di Roma, sia per la nostra attività di proposizione di misure fiscali a livello governativo e parlamentare. Ringrazio per questo l'Ing. Enrico Antonelli, importante Collega sviluppatore e costruttore in proprio, che si è assunto l'onere di costituire il comitato promotore della nuova aggregazione e di avviarla e la Dr.sa Emma Rossi Bernardi che ne sarà il Consigliere Delegato. Vi e mi auguro che abbiate lo stesso successo di Torino, con i problemi immensi che Roma evidenzia in questa fase storica, ma favoriti dalla dimensione molto maggiore. In bocca al lupo Enrico ed Emma!

Prosegue, infine, il progetto di una nuova aggregazione interassociativa per rappresentare il territorio, le sue esigenze, rispondere ai suoi problemi. Tutti gli *stakeholders* esterni dettagliatamente informati del progetto lo hanno approvato entusiasticamente, sono io che, per serietà, ho preferito rinviare la partenza operativa al momento in cui il quadro delle risorse necessarie sarà stato opportunamente definito e concordato con sponsor e gli altri soci fondatori.

L'Aspesi è viva e - nonostante il quadro di estrema difficoltà in cui versa l'associazionismo imprenditoriale - gode di ottima salute, come evidenziano anche i dati molto migliorati dei bilanci approvati nella parte privata dell'Assemblea: i dati di bilancio sono indicativi non solo perchè le risorse finanziarie sono indispensabili per sviluppare i nostri programmi, ma anche e soprattutto perchè sono stati raggiunti grazie alla fedeltà dei vecchi Soci e alle molte iscrizioni di nuovi che hanno compensato, almeno numericamente, il venir meno di diverse società e attività immobiliari colpite dalla crisi.

Dulcis in fundo saluti e ringraziamenti a tutti gli Amici che mi hanno dato una mano in questo difficile, ma entusiasmante cammino: penso ai presidenti delle associazioni legate ad Aspesi da vincoli associativi, come Fiabci Italia, Cobaty Milano-Italia, Reyma ed Assocastelli; ai Vice-presidenti nazionali e ai Presidenti Anzani e Romano e ai Vice-presidenti di Milano e di Torino, al Dr. Di Renzo perfetto organizzatore degli eventi di Milano, alla Sig.ra Sferlazza superba organizzatrice di Torino e, ovviamente, alla nostra inossidabile Stefania Amato coordinatrice della segreteria generale, delle comunicazioni e dell'amministrazione. Grazie di cuore perchè senza tutti e ciascuno di Voi avrei già dovuto staccare la spina da tempo.

Concludo con due frasi sinergiche sulla ricchezza che provengono da persone molto diverse tra loro e le indirizzo a un pubblico dotato sicuramente di molte ricchezze, anche se forse diminuite in senso materiale rispetto a una volta. Dario Fo ha scritto recentemente su Il Sole 24 Ore: "Il vero lusso è meraviglia. Se la ricchezza è sinonimo di denaro, arricchirsi non significa fare soldi bensì esperienze. Raccogliere emozioni, slanci, bellezza, non smettere di stupirsi". Io sono d'accordo, soprattutto pensando agli edifici, anche a qualcuno di quelli prodotti da Soci Aspesi. Papa Francesco ha detto che il suo auspicio è che "la ricchezza, prodotta dall'impegno e dall'ingegno di chi in essa ha creduto investendoci, porti al miglioramento del mondo". Anche in questo caso come non essere d'accordo? La vita del singolo è breve e siamo tutti responsabili di quello che lasciamo alle future generazioni: visto il disastro socio-economico-culturale degli ultimi anni penso sia il caso -per l'ennesima volta- di rimboccarci le maniche e andare avanti con l'ottimismo della volontà.

GRAZIE