

COMUNICATO STAMPA FEDERIMMOBILIARE

Roma 4 febbraio 2014

Nel corso dell'Assemblea annuale di Federimmobiliare è stato presentato il Rapporto su Industria e Servizi immobiliari 2014 intitolato al rinnovamento delle Città: *Renovatio Urbis*.

I risultati dell'indagine Delphy, a cui partecipano ogni anno i Presidenti delle Associazioni raccolte in Federimmobiliare, presentati oggi a Roma in occasione dell'Assemblea della Federazione, indicano un deciso e migliorato mutamento delle aspettative sull'evoluzione del mercato dopo sette anni molto difficili che il Rapporto definisce "di guerra".

Il 2014 dovrebbe essere l'anno di svolta anche secondo il *Sentiment* dei *manager* immobiliari (rilevato dalla consueta indagine quadrimestrale patrocinata da Federimmobiliare e realizzata dall'Università di Parma col sostegno di Sorgente Group) fra i quali circa la metà prevede un miglioramento del mercato (anche i prezzi per la grande maggioranza degli intervistati non dovrebbero più calare), e quasi si azzerà la percentuale di chi ritiene di dover ridurre il personale, un 33% i ritiene invece che le condizioni del mercato rimarranno sostanzialmente stabili.

Il Rapporto 2014, proprio a partire dalla valutazione di essere arrivati alla "fine della guerra", fornisce una stima di quelli che sono stati i principali danni e, sulla base dei dati sulle dinamiche in atto, si concentra sulle prospettive del "dopoguerra" rappresentate dalla ulteriore crescita dell'attività di rinnovo, recupero e manutenzione, che già oggi costituiscono circa i due terzi del fatturato di edilizia e *Real Estate*.

La ricerca, presentata dal **Presidente di Federimmobiliare Gualtiero Tamburini**, misura prudenzialmente in circa 5,7 i punti di PIL persi, sugli 8,9 totali bruciati dalla recessione, a causa della caduta degli Investimenti in costruzioni, dei redditi dei fabbricati e dei redditi dei servizi immobiliari.

Il minor contributo al sostegno dell'economia del Paese da parte del settore immobiliare "durante la guerra", oltre che in termini di minor PIL, è stato anche dovuto alla perdita di ricchezza immobiliare che le famiglie italiane proprietarie di immobili (il 72,1 % su circa 25 milioni di famiglie) hanno subito.

Il Rapporto quantifica questa perdita di ricchezza in circa 1.000 miliardi di Euro pari a 55 mila Euro per famiglia, con una diminuzione del valore della ricchezza, così come stimata da Banca d'Italia al 2008 in 5.409 miliardi di Euro, ai 4.400 miliardi di Euro attuali.

"Una perdita di ricchezza reale così ingente aiuta molto bene a spiegare la straordinaria caduta dei consumi che si è accompagnata alla recessione. La minor ricchezza, infatti," ha dichiarato Tamburini commentando i dati presentati "disincentiva ulteriormente la spesa acuendo l'effetto direttamente esercitato sui consumi dalla riduzione del reddito disponibile e dall'incertezza sulle prospettive di ripresa."

"Il mancato sostegno all'economia da parte di costruzioni ed immobiliare durante la crisi, così come emerge dai dati presentati oggi, che indicano come circa 70 miliardi di Euro almeno di PIL in meno derivino da questo solo comparto " ha continuato Tamburini "è stato più attenuato in altri paesi dove si sono adottate più incisive misure di rilancio del settore impedendo che la sua depressione enfatizzasse la recessione in atto. È stupefacente che i lavori pubblici, normalmente usati con funzione anticiclica nel caso italiano hanno funzionato al contrario essendosi quasi dimezzati nel periodo."

"Nel suo insieme ormai i due terzi dell'attività immobiliare e di costruzioni, grazie ad una crescita impetuosa nell'ultima decade, è in manutenzione e rinnovo" ha aggiunto Tamburini "e questo fa intendere che il futuro del rinnovo delle città è già cominciato. Ma perché possa essere in linea con i bisogni e le aspettative, è necessario che il volume degli investimenti cresca ben al di sopra degli ammontari attuali e

che le normative li indirizzino sempre di più nella rigenerazione dei tessuti urbani e nel riutilizzo della città costruita.”

*“Aver portato la fiscalità immobiliare italiana al di sopra della media OCSE del 40% come risulta dal Rapporto Federimmobiliare proprio durante la dura crisi post 2007-2008” ha aggiunto **Federico Filippo Oriana, Amministratore Delegato e CEO di ASPESI**, l'Associazione Nazionale delle Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare” ha avuto l'effetto di deprimere ulteriormente un mercato già in crisi, un mercato che semmai avrebbe avuto bisogno di essere incentivato per fornire il suo sostegno all'economia”.*

Aldo Mazzocco, Presidente di Assoimmobiliare, a proposito delle prospettive del settore, dichiara che *“Se questo è allora l'anno della ripartenza, dobbiamo lavorare nelle nostre aziende e tra le nostre aziende per essere più innovativi ed efficienti, per disegnare un tipo di immobiliare ben più moderno di quello che ci siamo lasciati alle spalle negli anni 2000.*

Come accaduto per molti altri settori dell'economia, dobbiamo “alleggerire” il nostro prodotto, renderlo facile, veloce, low cost”

*Ha poi dichiarato **Paolo Crisafi**, segretario generale di Federimmobiliare: “è ormai patrimonio comune che ci sia in Italia una diffusa necessità di riqualificare i centri urbani, nella consapevolezza che la *renovatio urbis* costituisca un'opportunità di rilancio economico dalla forte valenza sociale, per la collegata azione di ammodernamento delle infrastrutture del paese. Nella consapevolezza del ruolo chiave giocato dall'industria immobiliare in tale contesto, è importante, quindi, portare avanti un dibattito culturale sulla *forma urbis* e sulle regole di governo del territorio, che devono essere riprogettate per una più aderente rispondenza alle esigenze della società italiana odierna”.*

All'Assemblea di Federimmobiliare sono stati invitati, come *Key Note Speaker* **Paolo Garonna, Segretario Generale di FeBAF – Federazione Banche Assicurazioni Finanza -** e **Paolo Baratta – Presidente della Biennale di Architettura di Venezia**, quest'anno ispirata alla *Renovatio Urbis*.

In merito alla rigenerazione del patrimonio edilizio ed urbano, *focus* del Rapporto Federimmobiliare 2014, **Paolo Garonna** dichiara *“Bene fa il Rapporto 2014 di Federimmobiliare ad insistere sulle città. Anche sotto il profilo del welfare, una fetta consistente delle calamità naturali si scarica su infrastrutture e tessuti urbani con effetti moltiplicatori in termini di danni e, spesso, di vite umane. La sfida che si pone innanzi all'industria immobiliare è la risposta al bisogno di sicurezza e qualità che la collettività richiede. Occorre andare oltre programmi di consumo di suolo “zero”, con vaste operazioni di riqualificazione urbana (Renovatio Urbis, appunto). A queste operazioni l'industria immobiliare potrà contribuire anche utilizzando i nuovi strumenti finanziari introdotti in Italia, come i mini bond, e modalità innovative di partnership pubblico-privata. Una specie di smart finance per smart cities. Alla modernizzazione del sistema finanziario, compreso quello immobiliare, dovrà contribuire anche una tassazione del risparmio che non penalizzi quest'ultimo ed anzi lo valorizzi soprattutto nei suoi sbocchi di sostegno all'economia reale. Come FeBAF, siamo impegnati proprio su questo fronte”.*

Conclude al proposito **Paolo Baratta** *“Solo una nuova consapevolezza (e nuova progettualità) nelle Amministrazioni pubbliche locali e negli investitori privati, volta a limitare consumo di suolo e a concentrare idee e interventi nel tessuto già “costruito”, può generare convenienze non effimere e una ripresa credibile. Riforme che promuovano e incentivino questi nuovi consapevoli comportamenti sono necessarie al paese quanto le riforme nei suoi ordinamenti costituzionali, di più, ne sono stretti complementi”.*

*A margine dell'Assemblea, il Presidente AdEPP **Andrea Camporese** ha dichiarato: “I temi della riqualificazione urbana, dell'edilizia sociale sostenibile, dell'efficienza energetica e delle iniziative specifiche collegate all'allungamento della vita media, sono all'ordine del giorno del sistema della previdenza italiana. La protezione dei rendimenti del risparmio previdenziale si può coniugare con una ridefinizione delle strategie e delle professionalità messe in campo da una industria di settore che sappia metter a fattor*



comune livelli di rischio accettabili, socialità e profonda analisi del territorio. semplificazione del quadro normativo e vantaggi fiscali possono chiudere il cerchio".

Il Vice segretario generale dell'ANCI **Alessandro Gargani** ha, inoltre, dichiarato: "l'esigenza di azioni di sistema per integrare saperi e azioni comuni tra imprenditori e settore pubblico nella riqualificazione urbana è una priorità; non mancano competenze e risorse pubbliche da investire su questa materia che attraverso il recupero e la riqualificazione si presenta come uno strumento di sviluppo. Il rapporto tra Pubblico e Privato, e tutta l'attività che le nostre Associazioni fanno per facilitarlo, è un fattore chiave di successo per far funzionare le diverse iniziative che sono attualmente allo studio".

Contatti FEDERIMMOBILIARE

Tel: 06 32600458

info@federimmobiliare.it