

## **Oriana (Aspesi): "Il repricing non è la soluzione alla crisi dell'immobiliare"**



*di Cristina Giua*

30/09/2012

Dai primi di luglio c'è stato un cambiamento ai vertici di **Aspesi** (l'associazione delle società di promozione e sviluppo immobiliare): Franco Minardi, ad di Sviluppo immobiliare, è stato eletto presidente e Federico Filippo Oriana, da presidente uscente è diventato amministratore delegato e Ceo (chief executive officer).

**Monitorimmobiliare.it** parla con l'avvocato Oriana dei programmi e dell'assetto dell'associazione in un contesto di mercato che si prospetta ancora molto difficile.

### **D: Perché una nuova impostazione di governance "duale" in Aspesi?**

Oriana: Oggi come oggi non c'è più spazio per un presidente "prestato" all'associazione, è un approccio superato che poteva andare bene in passato. La gestione di una struttura come Aspesi è un lavoro a tempo pieno e impegnativo. Quindi abbiamo deciso di introdurre questa forma di "diarchia" e ci siamo divisi i campi d'azione.

Come presidente, Minardi guida e rappresenta il consiglio direttivo, interfacciandosi con me a cui spetta la parte operativa, in pratica tutto quello che è la gestione e il controllo della struttura. La formazione di Franco è da immobiliare puro, mentre io posso definirmi un professionista della rappresentanza imprenditoriale, un campo dove ho iniziato a lavorare nel '75 come dirigente di Confindustria Liguria. Da luglio devo dire stiamo lavorando bene insieme, in un contesto generale, come sappiamo, molto complesso.

### **D: E' appena stata diffusa la Nota sul secondo trimestre 2012 dell'Agenzia del territorio che segnala un 25% di scambi di immobili in meno su base annua: il mercato ha toccato il fondo, oppure fra tre mesi dobbiamo aspettarci altri dati negativi?**

**Oriana:** Secondo me non c'è rischio di ulteriori diminuzioni dei volumi di vendita, mi aspetto anzi un mercato un po' più vivace verso fine anno. A Milano vediamo che la situazione sta migliorando a livello di transazioni, anche se la svolta è lontana: nelle aree metropolitane, Milano e Roma in testa, bisognerà aspettare il 2014 per la ripresa dei prezzi e delle contrattazioni, il resto del mercato stagnerà più a lungo.

### **D: E sulla questione prezzi? Da più parti per sbloccare il mercato si invoca un repricing.**

**Oriana:** I prezzi reali sono già scesi parecchio, in alcuni casi anche del 30%. Le transazioni in realtà non riprendono perché c'è una stretta del credito dal parte delle banche che non erogano mutui e perché manca la fiducia nel futuro, che blocca gli investitori a credere ancora nell'immobiliare: per questo se fossero in vista altri cali di prezzi, un ulteriore repricing, sarebbe la botta finale per il settore.

### **D: Quali sono gli appuntamenti di Aspesi nei prossimi mesi?**

**Oriana:** Entro Natale, con Santo Crea, presidente del gruppo promotore, costituiremo **Aspesi Torino**, gruppo locale analogo ad Aspesi Milano, che si occuperà di tenere i rapporti con le istituzioni locali. Nel frattempo sono due gli appuntamenti per i soci, il 23 ottobre a Milano organizzeremo un convegno sul costruire in classe A dal punto di vista tecnico, giuridico, imprenditoriale e a novembre sarà il turno di un

altro incontro dedicato alle opportunità immobiliari tra Francia e Italia. L'obiettivo è sempre quello di mantenere Aspesi una struttura piccola e agile che costi il meno possibile, ma in grado di dare tantissimo.

**D: E Federimmobiliare, come procede il cammino della [federazione nata nel 2010](#)?**

**Oriana:** Negli ultimi mesi abbiamo raccolto altri due adesioni portandoci quindi a 19 soci. E abbiamo intenzione di andare ancora avanti con le adesioni. In questa fase storica il focus di **Federimmobiliare** sarà diventare di più un punto di riferimento per l'orientamento e la cultura immobiliare, occupandosi di questioni tecniche e tecnologiche legate al real estate. Attraverso l'ufficio studi continuerà ad occuparsi anche di ricerca economica, ad esempio con l'[indice Fiups](#), l'[indagine congiunturale sul sentiment degli operatori](#).