

INTERVISTA

GUALTIERO TAMBURINI
presidente di Federimmobiliare



Gualtiero Tamburini è presidente di Federimmobiliare dal 2011. In precedenza ha presieduto, sin dalla costituzione nel 2003, Assoimmobiliare. È professore di Economia applicata presso l'Università Nettuno, Chairman di

T.R.E. - Tamburini real estate - e membro Frics. Fra i principali incarichi pubblici ricoperti è stato coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali, (1996-2003); presidente della Commissione di

valutazione degli investimenti infrastrutturali nel Mezzogiorno, (1993-1996); membro del Comitato direttivo dell'Agenzia del demanio (2000-2003) e componente del Consiglio superiore dei lavori pubblici (1995-1998).

«Il prossimo governo si occupi di noi»

Domani l'assemblea delle federazioni a Milano. Intanto il settore perde il 40%

Evelina Marchesini

Federimmobiliare, che raggruppa 18 associazioni del settore immobiliare, riunirà domani a Milano tutti i principali protagonisti del real estate per l'Assemblea annuale. Casa24 Plus ha intervistato il presidente di Federimmobiliare, Gualtiero Tamburini, per avere qualche anticipazione dei temi e delle linee su cui verranno condotti i lavori di domani e del resto dell'anno.

Quali sono le novità che presenterete agli associati?

Questa è la seconda assemblea di Federimmobiliare, che si alterna tra Roma e Milano. L'obiettivo è una riflessione di carattere generale sui vari segmenti del mercato immobiliare per dare un contributo all'informazione su questo settore e creare una cultura in materia.

Andiamo al cuore della questione: come vanno le cose per gli immobiliari?

Per niente bene. In occasione della presentazione del Rapporto sull'industria immobiliare per il 2012, un anno fa, producemmo, fra l'altro, uno studio basato sui dati di contabilità nazionale analizzati attraverso il modello input-output, o delle interdipendenze settoriali dell'economia, da cui in particolare risultava che il peso del comparto immobiliare allargato sull'intera economia, ovvero della produzione edilizia, dei servizi immobiliari e dei redditi locativi prodotti dagli immobili era pari complessivamente al 19,5 per cento. Ovvero, quasi un quinto del reddito prodotto ogni anno in Italia dipendeva dall'immobiliare. Quel rapporto indicava la situazione al 2008, ultimo anno per il quale erano disponibili i dati della tavola input-output. Oggi risulta che a inizio 2013, ovvero dopo quattro anni di grave crisi per un settore come il nostro che, più degli altri è

stato colpito, il peso dell'immobiliare sull'intera economia è calato di due punti, dal 19,5% al 17,5 per cento. Conseguentemente si può affermare che ben due punti di perdita di Pil sul totale dei 5,1 persi dall'Italia nel quadriennio 2009-2012 (circa il 40%, quindi) sono il tributo pagato alla crisi del comparto immobiliare. Questo dato dovrebbe far riflettere sulla necessità di ripristinare i meccanismi della produzione immobiliare per far ripartire l'intera economia.

«L'immobiliare vale un quinto del Pil nazionale ma precipita con la crisi»

Quindi se va male l'immobiliare, va male l'intera economia del Paese. E scendendo al settore?

I numeri della crisi sono tanti, e vanno analizzati nel dettaglio. La botta della crisi nel 2012 è stata molto forte sia sul residenziale che sul non residenziale. In termini di transazioni il calo è stato molto vicino alla somma dei cali del 2009 e del 2010, i due anni orribili. Il 2011 era stato discreto, lasciandoci sperare

in una ripresa. Il settore residenziale nel 2006 fatturava 133 miliardi, scesi ai 101 del 2009 e ai 104 del 2010; nel 2012 è stato, secondo le nostre stime, di 74,2 miliardi, con una variazione complessiva del -44%. Il non residenziale pesava per 28 miliardi nel 2006, scesi a 13,6 nel 2012, con un arretramento del 45,5%, e quindi molto simile a quello del residenziale. In totale, il crollo del mercato delle compravendite in valori correnti, basato sui prezzi stimati dall'Istat e dall'agenzia del Territorio che, come noto, misurano una riduzione dei prezzi molto minore di quella stimata da altre fonti commerciali private, nei sei anni di recessione immobiliare è nell'ordine del 50%, e addirittura il 27,2% è dovuto al solo ultimo anno.

E il 2013 come si prospetta?

È iniziato da pochi giorni, davvero presto per fare proiezioni. In questo caso possono venire d'aiuto le interviste dell'indagine Delphi condotte presso le associazioni, secondo cui verso la fine del 2013 l'economia globale potrebbe cominciare a crescere e, quindi, anche l'immobiliare potrebbe seguire la stessa strada. Tutta la prima parte dell'anno però continuerà a essere molto problematica.

Lavorare all'estero potrebbe essere d'aiuto per il settore?

Dipende dall'attività. Lo sviluppo, per esempio, è tipicamente nazionale, difficile esportare l'expertise all'estero. Diverso il discorso sui servizi e sulla gestione, oppure per il settore delle costruzioni, dove abbiamo visto anche le medie imprese andare oltrefrontiera: ma solo se ci sono commesse ben precise.

Quali sono le problematiche che emergono dai dati e dalle indagini?

Un tema evocato da tutti è naturalmente quello di cosa farà il prossimo Governo. Pensiamo che sarà utile preparare il Vademecum che presenteremo domani, proprio per chiarire la situazione che stiamo vivendo e le necessità del settore. Ci sono tre questioni fondamentali. Primo, per la ripresa dello sviluppo del Paese, serve una politica industriale per il settore, che metta al

L'ASSOCIAZIONE

I soggetti coinvolti

I COMPONENTI
Federimmobiliare (www.federimmobiliare.it) è aperta alle principali associazioni del mondo immobiliare. Ad essa aderiscono 18 Associazioni ed è stata promossa da Assoimmobiliare e da Aspesi, unitamente a Adepp (Associazione delle casse di previdenza), Aici (Associazione italiana consulenti, gestori e valutatori immobiliari), Anaci (Associazione nazionale amministratori di condominio e immobili), Anci (Associazione nazionale dei Comuni italiani), Arel (Associazione italiana real estate ladies), Audis (Associazione delle aree urbane dismesse), Cncc (Consiglio nazionale dei centri commerciali), Cobaty Italia (Coopération dans le bâtir - cooperazione nel costruire), Consiglio notarile di Milano, Federproprietà (Federazione nazionale proprietà edilizia), Fiabci Italia (International real estate federation), Ifma Italia (International facility management association), Isivi (Istituto italiano di valutazione immobiliare), Reia (Real estate investment association), Rics Italia (Associazione italiana dei valutatori immobiliari - Royal Institution of Chartered Surveyors), Uli Italia (Associazione italiana dell'Urban Land Institute).

LE PERSONE

Federimmobiliare è attualmente presieduta da Gualtiero Tamburini, vicepresidente vicario Federico Filippo Oriana e vicepresidenti ne sono i presidenti delle associazioni aderenti. Segretario generale è Paolo Crisafi.

centro l'investimento immobiliare, tenendo conto delle complesse interdipendenze fra i diversi temi e segmenti di attività. Secondo, una nuova normativa urbanistica rispondente ai bisogni contemporanei di efficienza nel perseguimento della qualità urbana. Terzo, il sostegno delle politiche di risparmio del suolo e valorizzazione attraverso la riqualificazione edilizia, urbana e ambientale. Il tutto sostenuto da una notevole semplificazione, che non significa deregulation,

«Il peso sul Pil è passato dal 19,5% del 2008 al 17,5% di inizio 2013»

ma mettere mano all'attuale giunta inestricabile.

E nel campo della finanza immobiliare?

Dieci anni fa avevamo un settore quotato real estate che muoveva più di dieci miliardi di euro, oggi si parla di un miliardo. Cioè tre bei palazzi a reddito nel centro di Milano...Quindi il settore è quasi scomparso. Stesso discorso per i fondi immobiliari quotati, in via di estinzione. È naturale che occorre mettervi mano.

E per le privatizzazioni di immobili pubblici? Se non è riuscito a fare il Governo Monti, che prospettive ci sono?

Si tratta di un argomento di grande interesse per gli operatori nel 2013, a cui dedichiamo i lavori di domani. Non dimentichiamo che in passato le privatizzazioni sono state fatte e hanno funzionato: ricordo le case degli enti previdenziali vendute sul mercato, le varie Scip. E sono ancora in corso, per esempio a livello di grandi Comuni come Milano. Ora bisogna naturalmente accelerare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

L'intervista integrale
www.casa24plus.it/mondo-immobiliare

a cura di Evelina Marchesini

IN AGENDA

8 febbraio - Milano

FEDERIMMOBILIARE
Si svolge presso la Fondazione Catella dalle 10.15 il Seminario assemblea annuale di Federimmobiliare. Tema: «L'industria immobiliare italiana 2013: la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato per la riattivazione dello sviluppo e della crescita del Paese». Info: www.federimmobiliare.it

14 febbraio - Milano

IFMA
L'associazione italiana facility management organizza l'«8° Benchmarking Ifma Italia, strumenti di valutazione dei servizi» presso l'Hotel de la Ville a Milano. La partecipazione è gratuita per i soci Ifma, ma l'iscrizione è obbligatoria. Info: www.ifmaitalia.it

13-14 febbraio - New York

AFIRE
L'«Afire (Association of foreign investors in real estate) organizza a New York la «Winter Conference». Il titolo dell'edizione 2013 è: «From recovery to stabilization: now what?». Presso il Mandarin Oriental Hotel. Per informazioni e iscrizioni: tel. 001 202 3121400 www.afire.org

15-17 febbraio - Piacenza

PIACENZA EXPO
Dal 15 al 17 appuntamento con Edilshow, salone dell'edilizia. I pilastri centrali della manifestazione sono l'edilizia rurale, il risparmio energetico, le ristrutturazioni, l'urbanistica sostenibile. All'interno la mostra-convegno Energy days sulla green economy. tel.0523-602711; www.edilshow.it

21-21 febbraio - New York

IPO
Due giorni per l'Ipd Usa Investment forum che si terrà al Grand Hyatt di New York. Il 20 è dedicato a un seminario accessibile solo a invitati per i membri Iprea; il 21 sarà un'intera giornata per la presentazione del property fund index e sulle previsioni future del real estate. Info: www.ipdindex.co.uk