

PRESIDENTE ASPESI MINARDI: “Lo Stato non può che ripartire da noi per invertire il trend economico-finanziario negativo del Paese”.

Nella Silver Conference Room, in Fieramilanocity, si è svolta nella giornata di apertura dell'EIRE 2013 la celebrazione del Ventennale dell'ASPESI, l'Associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare.

L'ASPESI ha scelto l'EIRE per festeggiare questo traguardo come riconoscimento dell'importanza raggiunta in questi suoi primi nove anni di vita da EIRE, divenuta l'unica esposizione italiana del settore immobiliare.

A sua volta la Ge.Fi, organizzatrice dell'EIRE, ha concesso ad ASPESI per la particolare occasione un'intera area che costituisce il corpo di collegamento tra due padiglioni della Fiera del Portello.

L'evento è iniziato con l'Assemblea annuale dell'Aspesi che, nella sua parte pubblica, ha visto la lettura della Relazione del Presidente, Franco Minardi de Michetti che era stato nel 1993 anche il primo presidente dell'Aspesi. Nella sua Relazione il Presidente Minardi ha ripercorso in breve il cammino compiuto dall'Associazione - passata in 20 anni da 8 a 150 aziende associate- e ricordato le iniziative dell'ultimo anno da quando ha sostituito Federico Filippo Oriana -divenuto Amministratore Delegato- alla Presidenza.

Ha citato, in particolare, l'avvenuta creazione di Aspesi Torino come momento del processo di estensione sul territorio dell'Associazione e l'adesione ad Aspesi di altre due importanti Associazioni del settore - AICI e Cobaty Italia- che si sono aggiunte alle due già associate: REIA e RICS Italia.

Con l'occasione il Presidente ha dato la notizia di un accordo strategico raggiunto con Assoimmobiliare.

Nell'ambito del processo di avvicinamento tra le due associazioni consorelle, è stato approvato un Protocollo di Intesa finalizzato, in particolare, alla rappresentanza nelle sedi istituzionali nazionali.

Ha commentato Minardi: “A seguito di tale accordo, Assoimmobiliare -che ringrazio nelle persone di Aldo Mazzocco e Paolo Crisafi- si è impegnata a portare in sede governativa e parlamentare anche le nostre istanze, in un quadro di confronto serrato e di collaborazione sui problemi delle aziende associate alle nostre Associazioni. Tale fatto conferma, ove ve ne fosse bisogno, il favorevole sviluppo dei rapporti tra le due Associazioni consorelle che, tra l'altro, sono le fondatrici e le principali sostenitrici di Federimmobiliare, primo esempio di associazionismo federativo in Italia tra le associazioni che si occupano di immobili.”.

Ha, poi, aggiunto, Minardi sulla Federazione:

“Nell'arco dell'anno si è meglio definito il ruolo di Federimmobiliare cui è stato demandato il compito di “fare cultura” per il settore, come è stato ribadito e realizzato nel Seminario assembleare 2013.

La nostra Federazione è ottimamente guidata da quel grande professionista e intellettuale che è Gualtiero Tamburini: lo ringrazio pubblicamente per la sua opera e per la sua presenza oggi”.

Passando alla situazione del mercato immobiliare, sono stati riepilogati alcuni dati rappresentativi dello stato del settore immobiliare e delle costruzioni:

Investimenti in costruzioni

La situazione di crisi delle costruzioni, nel corso del 2012, ha subito un forte peggioramento. Tutti gli indicatori settoriali disponibili danno evidenza della gravità della situazione del mercato con intensità di cadute simili a quelle registrate nel 2009 e cioè nella fase iniziale della crisi. Secondo le stime Ance, nel 2012 gli investimenti in costruzioni registrano una flessione del 7,6% in termini reali ed un ulteriore calo del 3,8% è previsto per il 2013.

In sei anni, dal 2008 al 2013, il settore delle costruzioni avrà perso circa il 30% degli investimenti e si colloca sui livelli più bassi degli ultimi quaranta anni.

La caduta dei livelli produttivi coinvolge tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che nei sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%.

Crisi occupazionale

Il mercato del lavoro continua a risentire pesantemente della prolungata crisi in atto nelle costruzioni.

Secondo stime Ance, dall'inizio della crisi, i posti di lavoro persi nelle costruzioni sono 360.000, che raggiungono le 550.000 unità se si considerano anche i settori collegati.

Mercato residenziale

Alla fine del 2012 gli scambi di abitazioni in Italia hanno fatto registrare un calo del 25,8%, per un totale di circa 444.000 unità abitative compravendute. La discesa è stata omogenea in tutte le tre macro-aree con il Sud (-23,2%) leggermente migliore rispetto al Nord (-26,7%) e al Centro (-26,9%). In sei anni (2007-2012) il numero di abitazioni compravendute si è ridotto della metà (-49,9%), collocandosi sui livelli più bassi degli ultimi 18 anni. Alla fine di aprile, i prezzi di vendita, in media, hanno fatto segnare un nuovo calo dell'1,3%. Le variazioni più negative (-1,8% in media), si sono registrate al Nord, mentre nel Centro e nel Sud Italia i valori sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto a fine 2012.

Il calo medio in Italia dei prezzi negli ultimi cinque anni è stato del 23,3%. (fonte: Agenzia delle Entrate)Mercato non residenziale

Nel 2012 le transazioni relative ad unità immobiliari a destinazione terziaria, commerciale e produttiva scambiate hanno subito un calo del 24%, rispetto all'anno precedente.

In discesa, nel 2012, anche le quotazioni medie, che risultano in calo sia per i negozi (-2,1%), sia per gli uffici (-1,6%), sia per i capannoni (-0,9%). (fonte: Agenzia delle Entrate)

Mercato locazioni

Cresce la domanda di abitazioni in affitto, +9,6% alla fine del primo trimestre 2013, a fronte di un forte aumento dell'offerta +21,0%.

Conclusioni e previsioni

L'analisi dei dati relativi all'anno 2012 conferma la situazione di grave difficoltà in cui operano le imprese del settore. Non migliori le aspettative per il 2013, che prevedono un'ulteriore riduzione degli investimenti.

Come confermato nel Rapporto congiunturale presentato recentemente da Ance Lombardia, oltre alla diffusa incertezza che caratterizza questo momento, le cause sono da ricercare principalmente nella difficoltà di accesso al credito, sia per le imprese che per chi vuole acquistare casa, a cui si aggiungono gli effetti del patto di stabilità.

Una nota positiva in Lombardia nella crescita demografica, che alimenta la domanda potenziale di abitazioni, la tenuta dei prezzi dei nuovi immobili e degli investimenti per le riqualificazioni, il cui comparto si conferma in lieve tenuta (+0,8% nel 2012, come nel 2011, ovvero +7,5% in cinque anni).

Il Presidente Minardi ha ricordato come già vent'anni fa il mercato navigasse in acque piuttosto agitate: “Oggi siamo chiamati a sfide molto più dure.

Sfide che vinceremo tenendo fede ai principi di determinazione e unità che vedo e che ho sempre visto in ognuno di Voi. Come ha più volte ricordato il nostro Amministratore Delegato, Federico Oriana, circa il 20% dell'economia italiana deriva, direttamente o indirettamente, dalle attività immobiliari.

Il settore immobiliare allargato con le costruzioni costituisce il primo settore economico del Paese per produzione, occupazione e contribuzione fiscale. Lo Stato non può che ripartire da noi per invertire il trend economico-finanziario negativo del Paese”.

Il Presidente ha concluso dunque la sua Relazione con una frase di Tucidide: “E' inutile accusare il passato più di quanto giovi al presente. Bisogna invece provvedere al presente per amore del futuro senza risparmiare nuove fatiche”. Per questo “amore del futuro” auguro all'Aspesi altri decenni propizi e a tutti noi e alle nostre attività di conoscere ben presto tempi migliori”.

E' seguito un dibattito sulla situazione del mercato, del mestiere e della rappresentanza nel quale sono intervenuti i vertici delle più importanti associazioni ed enti del settore immobiliare e delle costruzioni milanesi, italiani ed europei: Assimpredil - Ance, Assoedilizia Milano, Assoimmobiliare, Confedilizia, European Property Federation, Federcostruzioni, Federimmobiliare, Fiabci, Gefi-Eire, Islvi, Osmi - Camera di Commercio di Milano, oltre che le quattro Associazioni aderenti ad Aspesi: Aici, Cobaty Italia, Reia e Rics Italia.

Unanime l'apprezzamento dei Presidenti intervenuti per il fondamentale ruolo svolto da Aspesi negli ultimi anni per riunire le forze rappresentative dell'intera filiera del settore.

Dal dibattito è emersa la ancor maggiore necessità, considerato il momento di particolare difficoltà, di individuare obiettivi comuni e collaborare per il loro raggiungimento.

In quest'ottica, Corrado Sforza Fogliani, Presidente Confedilizia, ha invitato Aspesi e le altre Associazioni ad unirsi per indirizzare al meglio l'azione di Governo in merito alla formulazione del nuovo Catasto, per far sì che “non si impongano tasse sul reddito al di là del reddito che il bene stesso produce. Se pensano di basare il nuovo Catasto - ha aggiunto Sforza Fogliani - sull'astratto tariffario OMI e non sui valori reali di mercato, si inizia male”.

Roberto Mascellani, Vice Presidente di Federcostruzioni -la federazione di filiera delle costruzioni facente capo ad Ance ed equivalente a quello che è Federimmobiliare per l'immobiliare- ha posto come obiettivo comune "la valutazione di soluzioni atte a sbloccare la cristallizzazione del patrimonio immobiliare dovuta all'eccessiva tassazione che ne frena i trasferimenti, con l'individuazione di mezzi che possano liberare le risorse immobiliari, favorire la mobilità delle compravendite e del settore in generale".

Anche secondo Claudio De Albertis, Presidente di Assimpredil-Ance, "compito delle Associazioni è, in questo momento, dettare delle priorità sulle questioni fiscali". "L'abolizione dell'Imu sulla prima casa - ha aggiunto - non può rappresentare l'unica misura concreta: esistono provvedimenti, derivanti da normative statali o locali, criticità di sistema - inutili e dannose - che sono alla radice dei nostri problemi quotidiani, eliminabili a costo zero e che renderebbero di gran lunga più semplice il lavoro degli operatori".

Achille Lineo Colombo Clerici, Presidente di Assoedilizia Milano, ha concordato con l'appello espresso dal Presidente Minardi sulla necessità di "rilanciare il settore immobiliare, fondamentale per lo sviluppo del Paese, rigenerando - innanzitutto - la fiducia di operatori e investitori con un'azione di Governo atta a potenziare le possibilità di investimento".

Dopo la conclusione dell'Assemblea si è svolta nell'area attigua la festa del Ventennale Aspesi.