

Perché serve Federimmobiliare

di **Federico Filippo Oriana**

Il progetto di **Federimmobiliare**, che nasce da un impulso simultaneo di **Aspesi** e **Assoimmobiliare**, si propone risultati positivi (a mio giudizio essenziali) sia per gli operatori del settore, sia per tutte le associazioni che attualmente lo rappresentano. Anche se, ovviamente, i primi sono più importanti (le singole associazioni possono esserci o non esserci, ma gli immobili - ovviamente - ci saranno sempre e continueranno a rappresentare, nell'orizzonte secolare che possiamo riuscire a vedere, la struttura fondamentale del vivere umano), non vanno sottovalutati neppure i secondi.

Di cosa, infatti, soffre il settore immobiliare? Di negatività normative che solo la politica può risolvere. Per sintetizzare al massimo il discorso, vi sono storture giuridiche in vari campi: civilistiche, amministrative, urbanistiche e fiscali. Limite i pochissimi esempi, tra i tanti che si potrebbero fare, a questi ultimi due profili che sono quelli di più immediato e decisivo impatto. È mai possibile che nell'attività di trasformazione e recupero - la vera attività immobiliare-costruttiva del futuro per la strutturale e crescente mancanza di nuovi terreni edificabili - quasi mai si possa fare la cosa più semplice - e, semi è permesso, più giusta -: demolire? Parlo, ovviamente, di cose senza alcun pregio né storico né culturale, anzi di veri orrori, frutto del cattivo gusto e della strutturale povertà del nostro paese. Ed è mai possibile, se la fiscalità è istituzionalmente uno strumento della politica economica, che l'acquisto di appartamenti vecchi e non ristrutturati sia privilegiato rispetto a quelli nuovi? Infatti per i primi l'imposta è del 3% applicato sul valore a rendite catastali, mentre sull'acquisto da società e imprese di alloggi nuovi o ristrutturati è applicata un'Iva del 4% e

sull'intero prezzo, in genere molto superiore al valore a rendita. Peccato solo che gli alloggi nuovi abbiano un contenuto di lavoro, Pil, occupazione e riqualificazione edilizia e urbana di cui gli immobili vecchi sono totalmente privi.

Ebbene, queste storture (ne ho citate solo due comprensibili da tutti, ma a partire dal famigerato Dl 223 Visco-Bersani del 2006 abbiamo contato ben 14 misure punitive del nostro lavoro) stanno compromettendo l'effettiva possibilità di un settore che rappresenta tra il 10% e il 15% del Pil italiano, nonché il maggiore contribuente fiscale del paese. E i governi cambiano ma nulla di concreto viene fatto per rimediare effettivamente. Intervenire efficacemente costerebbe molto meno dei vari "piani-casa" con un risultato molto maggiore e, soprattutto, più rapido. In questo la rappresentanza diversa che vogliamo creare sarebbe essenziale per raggiungere qualche risultato concreto: oggi questo settore è forte nei numeri e debole nei risultati "politici" perché, come direbbe Kant, il contenuto senza la forma è cieco.

Dopo approfondite riflessioni interne, lo strumento che **Assoimmobiliare** e **Aspesi** stanno creando segue uno schema "federale", non per omaggio a una moda, ma perché siamo arrivati alla conclusione che i tempi dettati dalla difficilissima realtà che ci circonda non ci permettono di aspettare la soluzione dei complessi problemi di integrazione organizzativa e contributiva che un modello ad "associazione unica" pone. Mentre l'integrazione tra **Aspesi** e **Assoimmobiliare** procede, intanto puntiamo da subito a una rappresentanza unitaria dell'intero settore con le altre associazioni rappresentative dei singoli mestieri dell'immobiliare. Tra le poche cose buone di questo difficile settore una è sicuramente la mancanza di conflitti di interesse tra i vari segmenti: se gli sviluppatori vanno bene anche

gli agenti hanno lavoro, ma se le operazioni immobiliari non si fanno gli agenti, i tecnici e i vari consulenti non lavorano.

Su questa base di profonda e sostanziale convergenza di interessi di fondo dell'intera attività immobiliare trova il suo fondamento la federazione di settore che **Assoimmobiliare** e **Aspesi** stanno insieme creando con **Federimmobiliare**: trovare una voce unica, attraverso elaborazioni condivise, sui temi prioritari del settore. Per raggiungere risultati in termini di public policy che la singola associazione non può da sola conseguire: sia per suoi limiti dimensionali, sia

VOCELEADER

L'immobiliare pesa oltre il 10% del Pil italiano ma a livello politico è poco ascoltato. La necessità di un'unione di associazioni

perché ciascuna rappresenta solo un segmento dell'immobiliare e non può parlare a nome dell'intero settore. Il progetto federativo prende le mosse dal Forum Interassociativo Real Estate creato nel 2007 con tutte le realtà associative più rappresentative a livello nazionale, mantenendo vive tutte le organizzazioni esistenti a presidio delle rispettive specificità (sviluppo e costruzione, mediazione, consulenza, centri commerciali, facility management eccetera), ma mettendole a fattor comune in una sinergia di risorse organizzative, finanziarie e, soprattutto, umane e politiche. Supera, però, positivamente quell'esperienza grazie alla ritrovata unità tra **Aspesi** e **Assoimmobiliare**, le due associazioni che, raggruppando le società immobiliari, rappresentano gli investitori e la committenza, ossia il vertice della filiera immobiliare.

Presidente nazionale **Aspesi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angeletti (48) Binder (44) Bizzi (46) Buia (45) Callantine (45) Caputi (46) Cartone (46) Casale (46) Chevalier (44) Dini (46) Malfatto (46) Marchesini (47) Martha (45) Mazzocco (46) Oriana (48) Puri Negri (46) Renna (45) Righi (48) Solaro (47) Tronchetti Provera (46) Ysebrant de Lendonck (44)

Aedes (46) Aspesi (48) Assar (44) Assoimmobiliare (48) Auprema (46) Banca Halease (46) Bbpr (44) Beni Stabili (46) Bpl Real Estate (46) Bioschi (46) Cdp (45) Cened (47) Capi (48) Chiomenti Studio legale (45) Condotte immobiliare (47) Coop Adriatica (46) Eire (45) Federimmobiliare (48) Fiaip (48) Fidentia (44) Fimaa (48) Fimit (46) (47) Gabetti (47) Galotti (47) Grosvenor (45) Gruppo Sanpaolo Imi (47) Henderson (45) Hines Italia (47) Honua Group (46) Igd (46) Immobiliare Venezia (45) Interporto di Bologna (47) Intesa Sanpaolo (46) Ipi (46) (47) Jones Lang LaSalle (47) Limitless (46) Pirelli Real Estate (46) Regus (43) Risanamento (46) Unicoop Tirreno (46)