



Federico Oriana (Aspesi): «Una voce unica per il real estate»

- 12 luglio 2012
- **Cronologia articolo**
di Evelina Marchesini



Federico Oriana di Aspesi

Dopo due mandati consecutivi come presidente di Aspesi (l'Associazione degli sviluppatori immobiliari), Federico Oriana ha terminato nei giorni scorsi, per statuto, il suo ultimo mandato nell'Associazione. Ma c'è stato un colpo di scena, con un cambio netto nella governance che ha portato a un'importante novità: Aspesi d'ora in avanti avrà un presidente ma anche un Ceo esecutivo, che si occupi professionalmente delle questioni associative. Così, nell'ultima assemblea di Aspesi dello scorso 4 luglio, è stato eletto presidente Franco Minardi de Michetti (a.d. di Sviluppo Immobiliare) e Federico Oriana è diventato Ceo e amministratore delegato.

Una conferma e una novità al tempo stesso, Oriana: come si spiega questo cambiamento?

Il mercato stesso è cambiato moltissimo e, con esso, il ruolo dell'associazionismo e, quindi, anche di Aspesi. Ora la governance prevede un meccanismo duale. Personalmente ho avuto un plebiscito, tutto il direttivo ha chiesto che rimanessi in Aspesi a fare ciò che ho fatto finora: un ruolo attivo, propositivo, direttivo e non di sola rappresentanza. Il presidente, Franco Minardi, è stato il

primo presidente di Aspesi ed è una personalità di grande rilievo, ma gli associati hanno valutato che l'Associazione avesse bisogno anche di un figura operativa, come la mia nei miei ultimi due mandati, senza una scadenza. Così si è deciso per la carica di Ceo e a.d., naturalmente retribuita, perchè è evidente che non resta spazio per attività lavorative proprie. Si è diviso il concetto, come negli Stati Uniti, di incarico da quello di mestiere. D'altra parte le associazioni oggi, nell'immobiliare, sono diventate molto impegnative e anche molto operative.

Con che temi sul tavolo parte questa nuova formula?

I problemi sono tanti e le relative soluzioni si esplicitano nelle linee programmatiche che l'assemblea ha appena delineato. In prima linea c'è la volontà di sviluppare Federimmobiliare, nella quale noi in Aspesi crediamo molto, con la volontà di creare una linea di condotta unica per tutto l'immobiliare italiano. Il suo ufficio studi è oggi il punto di riferimento di tutto il settore. Federimmobiliare deve diventare la vera voce univoca dell'immobiliare in Italia.

Come si pone la questione vista nei confronti di Assoimmobiliare, visto che anch'essa si sta proponendo come interlocutore del real estate nei confronti del legislatore, di Confindustria, etc...?

Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare, è stato confermato anche vice-presidente di Aspesi e dato che a Federimmobiliare aderisce anche Assoimmobiliare, così come altre 17 associazioni settoriali, credo che siamo tutti d'accordo nell'affermare che è Federimmobiliare a doversi porre come interlocutore per l'intero settore.

E oltre a sviluppare Federimmobiliare?

Portare avanti e rafforzare Aspesi Milano, che è importante come rappresentanza di coloro che operano a Milano: a livello locale l'associazionismo è importante anche per condurre in porto gli affari. È un errore guardare solo al livello nazionale tralasciando la strategicità del locale. D'accordo con il presidente, poi, abbiamo intenzione di svilupparci in Lombardia, in particolare a Brescia, Bergamo, Monza. Poi un altro obiettivo molto importante è quello di promuovere una federazione con Ance Lombardia, quindi lavorando insieme a Claudio De Albertis, relativamente alla Milano metropolitana, che ci piacerebbe si chiamasse Unionterritorio Milano.

E che meta avrebbe?

Ragionare su Milano Capitale, non certo nel senso politico del termine, ma come realtà internazionale di governo del territorio. In realtà Milano è l'unico territorio italiano in grado di richiamare risorse e talenti a livello internazionale: il nostro compito è pensare a che contenitori immobiliari dare a questa realtà. Chi meglio di costruttori e sviluppatori insieme può dare un contributo in questo senso?

Nel suo ultimo mandato lei ha annunciato la costituzione di un complesso organismo di investimento grazie al quale gli sviluppatori avrebbero potuto apportare i propri immobili e riceverne in cambio liquidità: che fine ha fatto?

Nessuna fine, sta andando avanti. Una parte è stata realizzata, un'altra no. In particolare la parte italiana sta procedendo: molti sviluppatori stanno apportando i propri progetti al fondo italiano che fa capo ad Amundi Italia real estate Sgr. Il fondo di sviluppo immobiliare si chiamerà Aspesi Core One e la chiusura dei conferimenti, con partenza del fondo, sarà entro il prossimo ottobre. La parte più in ritardo è quella lussemburghese.

Che ruolo avrebbe?

Quello di acquistare le quote del fondo italiano e cambiarle con azioni della Sicav lussemburghese, la quale dovrebbe anche avere una parte di finanziamento, con la possibilità quindi di liquidizzare le quote del fondo italiano.

Le difficoltà quali sono?

È cambiata nel frattempo la normativa lussemburghese, ma poi ci sono anche incomprensioni con la banca in Lussemburgo e questioni in via di definizione. Quindi su questa parte preferisco ancora non pronunciarmi.

Come valuta le possibilità delle valorizzazioni degli immobili pubblici per le società di sviluppo immobiliare?

Ci credo, ma non in tempi brevi. Ho visto molto entusiasmo da parte di diversi operatori, ma la vera difficoltà è l'urbanistica italiana, frammentata e a macchia di leopardo. Una questione che incide in modo assoluto sulle valorizzazioni: il successo delle cessioni del patrimonio pubblico sta nel successo di una triangolazione tra pubblico, privato e amministratori locali. Ma dato che in un territorio grande quanto la California e più piccolo del Texas abbiamo minimo 22 modi diversi di costruire, come può districarsi un operatore privato? Ecco perchè Assoimmobiliare a Eire ha lanciato la proposta di riforma urbanistica nazionale.

Quanti soci ha Aspesi?

Sono 156.

E gli obiettivi di crescita?

L'approccio non sarà quello numerico, come quando sono arrivato la prima volta da presidente sei anni fa. Sarà invece di tipologia, perchè vorremmo crescere in termini di gruppi e associazioni aderenti. Anche per portare avanti quel discorso di cultura unitaria che è un po' il mio chiodo fisso.