

LE INTEGRAZIONI SOLIDALI DEVONO PREVALERE SULLE CONTRAPPOSIZIONI LIMITANTI

Il real estate del nostro paese richiede un salto di qualità

Enrico Biasi

Il nono appuntamento con il fascicolo monografico Scenari Mark Up coincide con la settima edizione di Eire, che intende caratterizzarsi come “luogo di riflessione sugli obiettivi di crescita e sviluppo del nostro sistema economico, in cui inizi a prendere corpo una vera e propria community del real esta-

1. *La frammentazione della filiera del real estate ne penalizza le istanze*
2. *Marketing territoriale e comunicazione sono leve competitive basilari*

te italiano, capace di dialogare e paragonarsi con le opportunità che ci sono nel nostro paese, nonché di attrarre l'attenzione del mercato internazionale”: lo abbiamo rilevato nell'introduzione al web report del maggio scorso, dedicato al principale evento tricolore d'ambito immobiliare (disponibile online sul sito www.markup.it, al quale rinviando per approfondimenti), riprendendo le parole di Antonio Intiglietta. Convocando gli Stati Generali, l'ad di Ge.Fi. ha posto domande

ineludibili circa lo stato dell'arte e le prospettive del comparto, che vogliamo qui riproporre: “Cos'è il real estate in Italia? Chi ne fa parte? Chi contribuisce allo sviluppo di questo settore? Che capacità ha di darsi un'identità, di comunicare adeguatamente le esperienze positive, di dialogare con l'opinione pubblica, le istituzioni e la politica?”.

Si tratta di temi nodali per le magnifiche sorti e progressive di una filiera di valenza strategica, la cui frammentazione è di palmare evidenza: ribadiamo dunque che il successo di Eire 2011 si misurerà anche e soprattutto sulla sua funzione di catalizzatore della virtuosa aggregazione delle avanguardie di una comunità chiamata a procedere verso equilibri più avanzati.

Il compito è tutt'altro che agevole, poiché non basta limitarsi ad assommare le diverse componenti: è necessario addivenire a una sintesi funzionale, affinché la complessità riesca a prevalere sulla confusione, con un'interlocuzione che privilegi la pars construens, in maniera non estemporanea, a monte e a valle. Un percorso che richiede l'impegno di tutti gli stakeholder e di cui vedremo gli effetti nel medio periodo.

“HIC RHODUS, HIC SALTA...”

Intanto, sebbene le dinamiche congiunturali non difettino di segnali incoraggianti, l'indi-



Enrico Biasi

ce di gradimento domestico risente all'esterno dell'influsso di vicende astruse, che ipostatizzano il meglio del peggio di un consolidato repertorio bipartisan (le alzate d'ingegno si susseguono, da Visco in avanti), ritenuto tipico dell'Italia de noantri. Equidistanti dall'autoapologetica e dall'autoflagellazione, dobbiamo constatare che lo schema di regolamento elaborato dal ministero dell'Economia e delle Finanze (dl 78/2010) ha suscitato nette prese di posizione in ordine a “una riforma sulla quale il nostro giudizio è positivo negli obiettivi, ovvero l'eliminazione delle aree di elusione e il ripristino dell'utilizzo appropriato dello strumento ‘fondo immobiliare’, ma negativo nel metodo (attraverso un decreto legge), nell'approccio (con una visione amministrativa incoerente rispetto alle best practice internazionali) e nei risultati (blocco dell'attività dell'industria e incertezza normativa perdurante dal luglio 2010)”. Abbiamo citato un passaggio

della lettera inviata da Gualtiero Tamburini a Giulio Tremonti il 22 marzo, nella sua veste di presidente di Assoimmobiliare, a seguito delle polemiche innescate da alcuni interventi incentrati sulle criticità tricolori nel contesto del convegno “Investimenti immobiliari in Italia: una nuova stagione”, tenutosi in occasione del Mipim di Cannes: dove i rappresentanti istituzionali del Belpaese, peraltro, sembrano essersi ispirati al verso bertolucciano “assenza più acuta presenza”.

Mentre scriviamo, non è chiaro se saranno infine allentati i lacci in materia di pluralità dei partecipanti (più di cinque i soci previsti nella formulazione iniziale) e di operazioni in conflitto d'interesse (del tutto escluse): il principio della retroattività in riferimento al primo punto (a partire dal 2009, implicando il pagamento delle relative tasse) è comunque un elemento destabilizzante e il rischio di un ridimensionamento del segmento è concreto. Quanto alla paventata fuga dei capitali stranieri, in effetti taluni player potrebbero decidere di andarsene: in fila longobarda (Brancaleone docet), così come sono arrivati. Al riguardo, le leve del marketing e della comunicazione saranno decisive per consentire di cogliere le non trascurabili potenzialità di un mercato che trascende gli stereotipi. Chi vivrà vedrà: per dirla con Totò, ai postumi l'ardua sentenza... ■