

VALORIZZAZIONI E STRUMENTI ALTERNATIVI PER RIATTIVARE IL CREDITO E L'ECONOMIA. LA VISIONE FIABCI

Introduzione:

Fin dagli albori della crisi economica globale, FIABCI si è fatta portavoce delle enormi potenzialità del settore del Real Estate quale volano da sfruttare per stimolare l'economia e fare fronte alla crisi economica.

Come dimostrano ricerche e statistiche, in Italia, il settore immobiliare riveste un ruolo centrale per l'andamento dell'attività produttiva e la stabilità finanziaria, arrivando a rappresentare quasi un quinto del PIL (19,5%), e le attività legate al settore che costituiscono oltre il 60 per cento della ricchezza delle famiglie. L'immobiliare è ad oggi uno dei pochi settori che, nonostante la profonda crisi che coinvolge le diverse aree produttive, è in grado di fornire un contributo positivo all'economia del paese.

Spesso accade però che questa enorme ricchezza potenziale rimanga ferma e passiva, quando potrebbe invece essere gestita in modo sostenibile e moderno con benefici per l'intera economia.

Il metodo delle valorizzazioni intende dare una risposta parziale a questa esigenza, permettendo di utilizzare il patrimonio immobiliare come leva economica finanziaria a supporto delle politiche di investimento.

Accanto a questo strumento ulteriori risorse finanziarie da immettere nel settore e nell'economia del paese potrebbero giungere dall'apertura verso gli investimenti provenienti dai mercati emergenti, promuovendo normative giuridico fiscali favorevoli.

Il ruolo del settore immobiliare

Le stime del Terzo rapporto sul mercato immobiliare 2012 stilato dall'istituto bolognese Nomisma prevedono per il 2012 una flessione dell'andamento del mercato immobiliare, attestando il valore delle compravendite sui dati di metà anni '90 per il prossimo biennio. Fra le ragioni alla base di tale situazione di crisi che vede l'Italia raccogliere solo l'1,6% degli investimenti immobiliari realizzati a livello continentale si evidenziano: il costante deflusso di capitali stranieri, l'attendismo degli operatori istituzionali domestici e le proibitive condizioni di accesso al credito. In particolare l'ultimo aspetto risulta particolarmente critico nonostante la speranza che gli interventi europei fossero in grado di rimuovere i vincoli di liquidità con benefici per l'economia reale, allentando la stretta creditizia che ostacola le decisioni di spesa di imprese e famiglie.

Attualmente il credito erogato al settore immobiliare, che comprende i mutui alle famiglie, prestiti alle imprese di costruzioni e dei servizi connessi con le attività immobiliari, arriva a toccare oltre un terzo degli impieghi bancari totali, costituendo quindi una percentuale di rilievo.

Dal 2007, con l'avvento della crisi, i prestiti bancari al comparto immobiliare hanno decelerato, e hanno registrato alla fine di giugno 2012 un'ulteriore flessione; i dati evidenziano che i prestiti a famiglie e società non finanziarie ammontano, in questo periodo, a circa 1.504 miliardi di euro, con una variazione annua di -0,6% e una flessione della dinamica dei finanziamenti al totale imprese pari a -1,2%.

Tale dinamica dei finanziamenti è stata influenzata dalla forte contrazione degli investimenti; nel primo trimestre del 2012 l'andamento degli investimenti fissi lordi è ulteriormente peggiorato, con una riduzione pari a circa il 14,5% (-10,2% il trimestre precedente). Secondo quanto emerso dall'ultima indagine trimestrale sul credito bancario (Bank Lending Survey – aprile 2012) sulle determinanti della domanda di finanziamento delle imprese, nel corso del primo trimestre del 2012 si è registrata una significativa diminuzione della domanda di finanziamento delle imprese legata agli investimenti.

Questa fase di contrazione del credito registrata in concomitanza con la crisi finanziaria e con il più generale calo dell'attività produttiva, ha portato a serie ripercussioni negative sul comparto immobiliare, accentuando gli ampi margini di incertezza per chi vuole investire nel settore. In questo contesto, l'immissione nel sistema di nuovi capitali e di liquidità è vista come la strada primaria necessaria per promuovere lo sviluppo.

Le valorizzazioni come strumento per riattivare il credito

La l. 214/11 (decreto salva Italia) e la l. 27/12 (decreto liberalizzazioni) hanno posto particolare attenzione al patrimonio immobiliare, stabilendo l'alienazione e la miglior valorizzazione possibile dei beni immobili, prevedendo anche il ricorso a strumenti eminentemente privatistici, nonché la creazione di società e la costituzione di fondi immobiliari esplicitamente pensati per tale scopo.

Da l. 27/12 Art. 50. Disposizioni in materia di concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche

1. Al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'[articolo 143](#):

1) il comma 5 è sostituito dal seguente:

5. Le amministrazioni aggiudicatrici, previa analisi di convenienza economica, possono prevedere nel piano economico finanziario e nella convenzione, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di

godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati la cui utilizzazione ovvero valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione. Le modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice unitamente all'approvazione ai sensi dell'articolo 97 del progetto posto a base di gara, e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

In accordo con quanto espresso da tale norma, gli enti locali si sono attrezzati elaborando dei piani specifici per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, assegnando a tali risorse il ruolo di leva strategica per lo sviluppo da utilizzare per la realizzazione di nuovi investimenti, tra cui interventi di riqualificazione, opere pubbliche e progetti speciali. In accordo con i principi di pianificazione e cooperazione istituzionale gli enti dovrebbero istituire sedi stabili di concertazione che perseguano il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.

Questi "programmi unitari di valorizzazione territoriale" sono finalizzati alla stabilizzazione finanziaria, e promuovono iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese

Nel concreto la valorizzazione immobiliare richiede un progetto/programma edilizio integrato, con una valutazione che, a partire dagli aspetti di ideazione e progettazione, passi attraverso la pianificazione economica finanziaria fino alla realizzazione del progetto stesso e al suo controllo. Per portare a termine un progetto di valutazione immobiliare occorre quindi elaborare un masterplan di pianificazione generale che comprenda studi di fattibilità, documenti programmatici e un assessment in termini edilizi, urbanistici e tecnico economici. Questo è il presupposto essenziale per il reperimento di risorse che consentano di sviluppare tutte le fasi del processo edilizio secondo criteri univoci.

L'auspicio di Fiabci, in relazione a questo tipo di pratica, è che lo strumento delle valorizzazioni si inserisca armonicamente nel più ampio panorama individuato dalle best practices contenute dal documento UNECE REM "Policy Framework for Sustainable Real Estate Market".

Affinché le valorizzazioni possano assolvere compiutamente alla loro funzione di stimolo per gli investimenti e la crescita esse dovrebbero infatti rientrare nell'ambito di un quadro normativo integrato e coerente, che preveda un raccordo adeguato fra i diversi livelli istituzionali pubblici e privati.

Le pratiche dovrebbero perseguire un più generale criterio di efficienza dei servizi per promuovere un mercato immobiliare efficiente e trasparente, in accordo con gli standard internazionali, le norme etiche e le best practices. Attraverso l'elaborazione di politiche integrate per orientare i processi decisionali, le istituzioni dovrebbero creare un clima economico solido e favorire mercati immobiliari più stabili, fondati su regole inequivocabili in termini finanziari e d'investimento. Lo sviluppo armonico del settore, secondo tali principi, prevede la trasformazione delle risorse non utilizzate o sottoutilizzate, quali ad esempio gli immobili oggetto di valorizzazione, in capitale produttivo, rinforzando il ruolo economico centrale del RE.

Agendo in un'ottica di trasparenza e di adeguata valutazione degli immobili e dei processi ad essi legati, sarà possibile produrre vantaggi economici e sociali e ridurre la probabilità di crisi finanziarie future. La promozione di criteri di stima delle proprietà ancorati a standard di valutazione internazionali largamente condivisi, è essenziale sia per le compravendite che per la concessione di mutui e prestiti, per la definizione di eque politiche fiscali e per trarre il massimo vantaggio dalle nuove misure di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare.

Strumenti per la crescita alternativi al credito

Pur considerando le valorizzazioni uno strumento utile per favorire l'immissione di nuovi capitali nell'economia e rilanciare così gli investimenti e la crescita, Fiabci Italia, forte della sua presenza, pluridecennale sui mercati internazionali, individua nell'apertura verso i capitali provenienti dall'estero, una via complementare altrettanto proficua.

L'altra faccia della crisi è un boom con enormi potenzialità da cogliere per il nostro paese: russi, famiglie dell'est Europa, Kazakhstan, Paesi Est, Baltico, Arabi, Indiani, cinesi, che manifestano sempre più fortemente il loro interesse verso l'Italia, e la volontà di trasferirsi nel nostro Paese e ricercano pertanto residenze di livello e standard qualitativi adeguati ad esigenze sia di business che familiari.

Una statistica de "Il Sole 24 Ore" del 7 agosto 2012 dimostra che nel periodo compreso fra il 2005 e il 2011, 26.900 stranieri hanno comprato in Italia per un totale di 9.430 milioni di euro. Oggi l'11% di chi cerca un immobile di prestigio nel nostro paese è di origine straniera, e per il 2012 si stima che le transazioni previste arriveranno a toccare i 2,1 miliardi di Euro.

La ricerca, "*Russians, purchasing second homes abroad: budgets, motivation, preferences. Trends for 2012*", presentata durante il Fiabci World Congress 2012 a San Pietroburgo, ha evidenziato che il 37% degli intervistati considera la possibilità di rilocalizzarsi all'estero, mentre il 31% è alla ricerca di una seconda casa all'estero. L'Italia è al quarto posto fra le mete preferite dai clienti di alto livello (budget superiore ai 5 mln).

La ricerca evidenzia che grazie al boom economico circa 125 milioni di russi nei prossimi anni investiranno in Occidente privilegiando quei contesti con: stabilità politica e atmosfera accogliente; regime di facilitazioni per l'ottenimento di visti/ permessi di soggiorno e in materia di diritti di proprietà; clima favorevole, preferibilmente sulla costa e con infrastrutture di alto livello facilmente raggiungibili e accessibili (meglio se con collegamento diretto con la Russia) e immobili di prestigio (meglio se già pronte da abitare).

Numerosi paesi quali: Usa, Canada, Gran Bretagna e Spagna si sono attivati con politiche specifiche per poter recepire al meglio questo flusso di persone e capitali provenienti dai nuovi paesi emergenti. La Gran Bretagna, con Londra, è una realtà che ha saputo intercettare le richieste provenienti dall'estero grazie ad una serie di interventi coordinati che hanno coinvolto i diversi settori della società (pubblico, privato ecc.) e finalizzati ad incentivare e supportare gli investimenti stranieri. A livello legislativo sono state approvate una normativa volta a regolamentare e facilitare l'ottenimento di un visto permanente / cittadinanza nel Paese, previo il possesso di determinati requisiti di reddito, investimento e garanzia di impiego di persone, e un'intesa su una tassazione annuale forfettaria della durata di dieci anni per chi apporta capitali nel paese e assume personale.

Ciò ha significato certezza sulle imposte e sui costi globali, oltre che sulle norme in materia di permanenza sul territorio, incentivando i ricchi investitori stranieri a scegliere la UK come terra di immigrazione privilegiata.

Gli USA invece stanno implementando gli EB5, un programma federale che offre la residenza permanente nel paese ad investitori provenienti dall'estero, in grado di creare occupazione e business. A chi investe in un business negli States un minimo di \$500,000 o \$1,000,000 e fonda una nuova impresa commerciale capace di dare lavoro, a minimo 10 persone, viene garantita la Green Card e il visto permanente. Dopo 5 anni dall'ottenimento della green card l'imprenditore, la moglie e i figli sotto i 21 anni hanno diritto alla cittadinanza americana.

Anche il governo spagnolo sta per emanare una nuova normativa per garantire il diritto di residenza permanente ai cittadini extra-EU disposti ad investire nel RE oltre €160,000. Questa misura è finalizzata a rivitalizzare la domanda dall'estero e ridurre il disavanzo nello stock immobiliare spagnolo, rimettendo in circolo capitali e liquidità e ridando così fiato all'intero comparto economico.

Come dimostrano le statistiche, l'Italia è stata investita da un forte interesse da parte del mercato estero, ma la domanda non viene soddisfatta dall'offerta attuale. Nel nostro paese manca un'industria immobiliare turistica in grado di creare una scuola con una conseguente normativa urbanistica che indirizza verso il rispetto **natura - ambiente - territorio - uomo**. Non ci sono riforme e **agevolazioni** per chi proviene dall'estero e desidera **stabilirsi ed investire in Italia** ed è assente anche un **sistema di incentivi** per gli imprenditori che li spinga ad investire in direzione dell'innovazione e dell'eccellenza.

Questa congiuntura fa sì che l'Italia rischi di restare esclusa dai benefici potenziali legati a questi flussi di investimenti stranieri, che vedono il RE come volano per uno sviluppo economico che sappia integrare tradizione e innovazione e tenga conto dei valori, delle eccellenze e delle unicità che contraddistinguono lo "stile" italiano: Idee, Creatività, Talento, Cultura, Raffinatezza, Estetica, Storia.

Per fare ripartire il settore e l'intera economia è oggi necessario rifarsi a un concetto di speculazione strettamente interconnesso ai temi della sostenibilità, dell'ecologia e dei servizi. Lo sviluppo dovrebbe essere basato sulla qualità dell'ambiente e su quelle quei valori che vanno a toccare l'essenza l'essere umano: Qualità della vita, Natura, Ambiente, Equilibrio emozionale e Benessere.

Il Ruolo di Fiabci

Fiabci nel suo ruolo di network esteso a livello internazionale, permette di sentirsi e di agire nell'ambito del mercato globale come nel "proprio mercato", rendendo il business globale "famigliare". La duplice veste dell'associazione, che vanta da un lato un profondo radicamento sul territorio e dall'altro una presenza diffusa a livello internazionale, fa sì che siano presenti al suo interno professionalità in grado di agire come trait d'union fra il mondo delle istituzioni e degli investitori privati.

La presenza di professionisti che appartengono al mondo del Real Estate a 360° (broker, sviluppatori, consulenti, architetti, costruttori ecc.), che lavorano a stretto contatto con le istituzioni sul territorio, permette a Fiabci di avere una conoscenza approfondita delle normative e degli aspetti procedurali, potendo agire da garante nei confronti degli investitori privati che desiderano intraprendere un business "certo".

Fiabci fornisce gli strumenti e i contatti per essere sul mercato e ritiene di potersi proporre come interlocutore qualificato, in sinergia con altre associazioni specifiche del settore, per collaborare con lo Stato e gli enti pubblici territoriali per realizzare un *Masterplan*, per il riuso e la valorizzazione di tutto il territorio nazionale, rimanendo nell'ambito del principio di liberalizzazione dei mercati e al tempo stesso del rispetto dell'interesse pubblico di quel bene insostituibile che è il territorio nel quale viviamo.