

Scenari Immobiliari, 15a edizione

La Forza dell' Immobiliare

Opera in un Prologo e quattro Atti

Musica di Mario Breglia (su arie di Gaetano Donizzetti, John Kander, Umberto Giordano, Ruggero Leoncavallo, Pietro Mascagni, Giacomo Puccini, Gioachino Rossini , Giuseppe Verdi, J.S.Bach, Anton Dvorak e Felix Mendelssohn – Bartholdy)

Personaggi :

Mario Deaglio (Centro Einaudi), Gregorio De Felice (Banca Intesa San Paolo), Mikhail Ourinson (Alur Investments and Development - Mosca), Valter Mainetti (Sorgente), Gianluca Muzzi (Rreef), Gianfranco Imperatori (Capitalia IM Asset Management), Saskia Sassen (Columbia University - New York), Claudio De Eccher (Gruppo Rizzani De Eccher), Stefano Boeri (Politecnico di Milano). Elisabetta Spitz (Agenzia del Demanio), Giovanni Paviera (Generali Property Investments), Manfredi Catella (Hines Italia), Ugo Giordano (Gabetti Property Solutions), Mario Amoroso (Silvano Toti), Massimo De Meo (Beni Stabili Hotel), Aldo Mazzocco (Beni Stabili) , Carlo A. Puri Negri (Pirelli & C. Real Estate).

Primo ballerino étoile (Pas de Deux) : Paolo Cuccia (Abn Amro e EUR)

Scena : Grand Hotel Miramare , Santa Margherita Ligure (GE)

Epoca : 14 e 15 settembre 2007

Concertatore e Direttore d'Orchestra : Mario Breglia

Regia, Scene e Costumi : Mario Breglia

Direttore dell'allestimento scenico : Mario Breglia

Movimenti coreografici : Mario Breglia

Luci : Mario Breglia

Direttore della produzione : Mario Breglia

Orchestra Filarmonica della Italian Real Estate Community

Coro Scenari Immobiliari

L' Opera si rappresenta in cinque parti, con un intervallo dopo il Prologo, dopo il Primo Atto e dopo il Terzo Atto.

In scena a Santa Margherita la quindicesima rappresentazione

Applausi per la “ Forza “ diretta dal Maestro Breglia

Grande successo personale dell'americana Sassen alla sua prima prova nell' opera

(dal nostro inviato)

Santa Margherita Ligure. Interminabili minuti di applausi per Saksia Sassen, alla sua prima prova nell' Opera. E' forse questa la nota di maggiore e piacevole novità alla quindicesima rappresentazione della “ Forza dell' Immobiliare ” , che è andata in scena il 14 e 15 settembre al Teatro Grand Hotel Miramare a Santa Margherita.

Per il Maestro Breglia, comunque, un successo annunciato; e l' ormai consueto pubblico delle grandi occasioni , pur se con qualche vistosa assenza nei palchi, soprattutto del primo Ordine.

Breglia, si sa, è artista di grande talento e versatilità, e la sua “ Forza “ è anche testimonianza di una ben raggiunta maturità , ma certo non a discapito dell' innovazione. Il Maestro infatti, forse cogliendo anche gli stimoli del suo pubblico più affezionato e fedele, ha introdotto in questa replica alcune novità (tra cui un movimento sinfonico , un' esecuzione al clavicembalo, un Pas de Deux e addirittura un inno, ne diremo più sotto), incominciando con un applaudito Prologo, proposto nella cosiddetta “Sala Piccola” del Teatro Miramare.

Il mercato immobiliare europeo sta reggendo bene la crisi innescata dai mutui americani, ha preludato Breglia. Anche se nell'ultima parte dell'anno è previsto un calo generalizzato nel mercato della casa, il fatturato complessivo sarà di 900 miliardi di euro con un aumento del 5,9 sul 2006 Per l'anno prossimo si attende una crescita del 4,8 per cento, trainata dal non residenziale. Il mercato italiano soffre più degli altri Paesi, ma chiude il 2007 con un incremento del fatturato del 3,9 per cento e una previsione del più 2 per cento nel 2008. Saranno negative le conseguenze dalla crisi Usa per le famiglie a basso reddito, gli immigrati e i precari. Migliorano il mercato degli uffici e degli immobili per l'impresa.

Il denaro disponibile sarà in futuro in quantità inferiore, i Fondi , che hanno molto equity, chiederanno rendimenti più elevati .

Il vero nodo è la carenza di prodotto di qualità . Real Estate di qualità oggi significa infatti soprattutto qualità urbanistica , e manca anche – pur in un mercato che va bene come quello turistico – l' offerta turistica integrata.

Breglia è anche, si sa, persona massimamente discreta. Questa prima parte della complessa “ Forza “ è quindi scivolata via con pacatezza ed equilibrio (***Si può?... si può ?Signore, Signori,.....scusatemi se da sol mi presento. Io sono il Prologo***), concludendosi presto con un riuscito Coro prima dell' intervallo (***Viva il vino spumeggiante Nel bicchiere scintillante, Come il riso dell' amante Mite infonde il giubilo ! Viva il vino ch'è sincero Che ci allieta ogni pensiero, E che annega l'umor nero Nell'ebbrezza tenera***).

Trasferendosi nella Sala principale del Teatro , il primo Atto della “ Forza” ha visto come sempre protagonista Mario Deaglio, e grazie al famosissimo interprete il tema SubPrime è entrato subito in scena con violenza. Dopo una coreografia semplice e chiara del complesso fenomeno (1° tempo con prezzi in crescita , 2° con prezzi in diminuzione , 3° diffusione internazionale del virus oltre l' economia finanziaria) Deaglio ha affrontato le conseguenze sulla Borsa americana , il mutamento delle prospettive mondiali - con variazione delle previsioni di crescita del prodotto lordo -, gli esiti possibili e i relativi dubbi , anche per l' Italia , concludendo il suo assolo con l' immagine di un ipotetico testo di storia del 2107. Se oggi “hanno ragione” gli ottimisti, il libro reciterà così : la crisi finanziaria del 2007/ 08 fece subito molta paura...ma le Banche centrali si dimostrarono coscienti dei rischi e agirono appropriatamente e tempestivamente. La crisi fu occasione per nuove regole e maggiore trasparenza, e il mercato ne trasse gran beneficio. Se invece hanno ragione i pessimisti , il libro - per Deaglio- concluderà che la crisi rappresentò l' inizio dello sfaldamento del sistema finanziario mondiale, il rallentamento della crescita divenne permanente , si cercò di introdurre nuove regole ma i tentativi fallirono di fronte agli egoismi nazionali. (***Di quella pira l' orrendo foco***).

Nel prendere la scena Gregorio De Felice non ha potuto non accennare che le stime per il 2008 sono molto incerte. Un rallentamento della crescita non significa però recessione, e le pressioni inflazionistiche rimangono complessivamente contenute. Il ciclo europeo è meno dipendente che in passato da quello americano, i nostri consumatori sono meno indebitati, il processo di generazione del reddito è ancora equilibrato. Anche se crescono incertezze e rischi la posizione delle famiglie è solida, e il risparmio anche. Insomma, il quadro non è tutto negativo. **(Che gelida manina, se la lasci riscaldar..)**

Proseguendo nell'innovazione, il Maestro Breglia ha ceduto la bacchetta a Mikhail Ourinson, che ha sviluppato con toni vibranti la situazione del mercato della Russia e a Mosca in particolare (dove egli opera con la società di development di famiglia), mercato in cui ciò che succede oltre Atlantico impatta abbastanza poco. La Russia è un' oasi piena di opportunità. **(Sinfonia dal Nuovo Mondo)**

Dell'ex-nuovo Mondo, ma non ancora vecchio, ha cantato, e con ottimismo relativo, Valter Mainetti: il quale ha sfumato le battute su di un nuovo Fondo, dedicato ai "trophy building", concludendo però poi con in un vero e proprio inno alla "Grande Mela" **(I want to be a part of it New York, New York. I wanna wake up in that city that doesn't sleep, to find I'm king of the hill, top of the heap... I'll make a brand new start of it - in old New York. If I can make it there, I'd make it anywhere, it's up to you - New York, New York).**

(Questa aria è normalmente nota nelle versioni dei cantanti Liza Minnelli e Frank Sinatra, ma l'autore è il musicista John Kander, ndr)

Cambio di stile, e ritorno al tema dei SubPrime con Gianluca Muzzi e Paolo Cuccia. Difficile aggiungere novità, dopo la performance di Deaglio, ma si può sempre proporre una nota di ottimismo tra tanti dubbi e incertezze. **(Pas de Deux dal "Sogno di una notte di fine estate")**

(Nella versione normalmente eseguita, il titolo è "mezza estate". L'étoile poi si è ancora esibito nel Secondo Atto della "Forza" e, accompagnato da una ottima coreografia, ha volteggiato sulla ormai famosa Nuvola dell'EUR, ndr).

Lo scollamento tra finanza ed economia reale è ormai evidente. La finanza faccia il suo mestiere, per lo sviluppo, e la città (ormai divenuta "fabbrica", ci si vive, lavora e consuma), sia vero motore di sviluppo, in un' economia della conoscenza. Anche i Fondi si propongano anche con politiche industriali, su un territorio dove occorrerebbe avere nella PA un alleato forte. Altrimenti, è la finanza "a panna montata". Ha tenuto ancora bene la scena, pur con qualche cedimento nell'acuto finale e nel costume, Gianfranco Imperatori. **(Largo al Factotum. ...Tutti mi chiedono, tutti mi vogliono.... Che bel piacere....Bravo, bravissimo, fortunatissimo per verità. ..Uno alla volta, per carità..)**

Una cerniera, con Imperatori, al cambio di scena: ci troviamo ora nella città come "motore di sviluppo" e l'atmosfera, che era molto sfumata, direi quasi grigia, si tinge di colpo di mille e mille colori allorché a varcare il palcoscenico è Saskia Sassen, grandissima e appassionata studiosa del tema "The Cities in a World Economy": La recita si sposta rapidamente sulla competitività, che non è forse il modo più utile per capire.

Per indagare sul futuro la storia economica di un luogo è importantissima, ci sono gruppi di città che fanno davvero innovazione, altre con elevato livello di routine. Occorre catturare le variabilità. Applausi lunghissimi, alla fine, per l'artista americana che a Roma ha vissuto da giovanissima, e che tuttora conserva un fluente e musicalissimo (e anche spiritoso) italiano. **(Vissi d'arte, vissi d'amore)**

Applaudita anche l'interpretazione di Claudio De Eccher il quale, sorretto da una scenografia di grandi numeri, ha confrontato due realtà che oggi ben rappresentano il cambiamento e lo sviluppo: Mosca e Dubai, a lui note da oltre venti anni. Figlio d'arte, De Eccher continua con caparbia friulanità nella ricerca di nuovi mercati, apparentemente indipendente dagli altrui giudizi e analisi. **(Questa o quella per me pari sono, a quant'altre d'intorno, d'intorno mi vedo; del mio core l'impero non cedo meglio a una che ad altra beltà. La costoro avvenenza è qual dono di che il fato ne infiora la vita; s'oggi questa mi torna gradita, forse un'altra, forse un'altra doman lo sarà).**

Un ultimo interprete per la conclusione del Secondo Atto, famoso tra gli addetti ai lavori, ma nuovo sulla scena di Breglia: Stefano Boeri. Molto complesso il suo passaggio sullo "sviluppo che non sia solo espansione", e sulla "debolezza della politica nelle grandi politiche di riuso": gran parte del territorio obsoleto rischia di essere abbandonato. Una città che possa costruire da sé il proprio profilo? Possibile? E come non richiamare, solfeggiando sulla qualità, la nota sinora non troppo trattenuta del

verde ? (*Chi son? chi son!... e che faccio... come vivo?... Vuole? Chi son? Sono un poeta. Chi cosa faccio?Scrivo. E come vivo? Vivo*)

Ancora, a conclusione della prima giornata dell' Opera, un coro, eseguito nel giardino del Teatro.
(Libiam ne' lieti calici Che la bellezza infiora, E la fuggevol ora S'inebri a voluttà.Libiamo, amor fra i calici Più caldi baci avrà. Godiam la tazza e il cantico .La notte abbella e il riso;In questo paradiso Ne scopra il nuovo di)

La " Forza " è ripresa il mattino successivo con l' interpretazione di Elisabetta Spitz. La conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato è il suo tema prediletto e, con autonomia e decisione, sempre più il presupposto per la crescita di valore del Paese. Nonostante mille costrizioni e altrettanti ostacoli la famosa artista (tutta di bianco abbigliata) è riuscita a far suoi alcuni nuovi tecnicismi (PUV: Programmi unitari di valorizzazione) che - uniti alla nota estensione - 2500 immobili ad alto potenziale ,sempre di valorizzazione , localizzati in 153 Comuni – le consentiranno di certo di esibirsi anche in altri importanti e persin più rilevanti Palcoscenici *(Io sono docile, son rispettosa, sono obbediente, dolce, amorosa; mi lascio reggere, mi fo guidar. Ma se mi toccano dov'è il mio debole sarò una vipera e cento trappole prima di cedere farò giocare)*

E' stato poi il turno di Giovanni Paviera. Lucido il canto sul futuro dell' industria, sempre alla luce della crisi SubPrime, ma nessun accenno, ahimè, sulle non dico strategie ma almeno operazioni della grandissima figura che sullo sfondo campeggiava *(la scenografia triestina a ciò ben si presta , ndr)* anche se l' esordio lasciava ben sperare : " After the Party, Trattato sui postumi della sbornia " .
Ci sarà un mutamento nello stile di gestione anche per la società?

Ai posteri l' ardua sentenza.

Per ora, pare che la regola sia quella del powerful stand alone *(Vivo sola soletta là in una bianca cameretta: guardo sui tetti e in cielo; ma quando vien lo sgelo il primo sole è mio)*

(In realtà questa è aria da soprano, ma per le Generali si segue normalmente il genere femminile , ndr)

Sintetica e combattiva l' apparizione di Manfredi Catella. Ci vuole un' economia più forte. Punto.

L' era delle sole analisi finanziarie è finita. Basta.

O vi è visione strategica politica, o non andiamo da nessuna parte. Punto.

Sostenibilità urbana : chi l' ha detto che più è grande il parco e meglio è? Basta.

Occorre governance maggiore :non credo nelle partnership. Finito.

Attenzione al management. Punto.

Traspariva, dalla voce di Catella, l' impegno visionario che da sempre lo distingue, ma con la fermezza , diversa, di andare sino in fondo. *(Rataplan, rataplan, la vittoria al guerriero conquista ogni cor)*

(So benissimo che la famosa aria è in realtà eseguita da un mezzosoprano. E che trattatasi della zingara Preziosilla nella " Forza del destino". Ma scusate, se no, che razza di " Forza dell' Immobiliare" sarebbe senza neppure la citazione di un' aria dall' opera verdiana ? ndr)

E passiamo a questo punto dell' Opera al canto di Ugo Giordano, non pessimista perché il consolidamento è positivo. Ed egli è certo che la qualità pagherà sempre di più , e la pagheremo di tasca nostra. Gli rendiamo atto, anche , di una bella frase: siamo " solo" in balia di eventi internazionali, cosa che ci ha fatto viepiù ricordare l' amor di patria *(T' amo tu che mi baci, divinamente bella, o patria mia)*

Mario Amoruso. Poiché il tema affidatogli riguardava ancora le città, ha presentato alla platea una suggestiva interpretazione di alcune delle grandi trasformazioni e progetti, soprattutto in Roma, già presentati in altre sedi , ma proposte in versione clavicembalistica *(alcune delle 32 " Variazioni Goldberg")* . Ci auguriamo di sentire presto le altre: perché Roma ha opportunità in crescita.

Nel descrivere la nuova società di cui ha la responsabilità, grande è stata la performance di Massimo De Meo. Visto che, nel Programma di Sala, dopo di lui sarebbe stata la volta dell' ex partner in amministrazione delegata Aldo Mazzocco, va a merito del Maestro Breglia averli voluti ancora quasi insieme, in un Pas de Deux non del tutto immaginario, dato l' intreccio del Gruppo FDR- Beni Stabili. Pur in momenti in cui il mercato è strutturalmente sano, qualche valutazione andrebbe fatta sul ruolo dei valutatori. Inoltre l' aria fredda dei SubPrime richiede , se non proprio un cappotto, almeno un maglioncino .

Indecifrabile, ha gorgheggiato De Meo. l' offerta degli hotel nel nostro Paese..

Si aprono però, per chi è pronto con apposita piattaforma e abbondante liquidità (un miliardo di euro da investire, in tre anni, per non parlar delle RSA, della logistica e parcheggi) grandi prospettive. **(Tu pure o Principessa, nella tua fredda stanzaDilegua, o notte! Tramontate, stelle! Tramontate, stelle! All'alba vincerò! Vincerò! Vincerò!)**

Ancora vento fresco a causa dei SubPrime , ma che fa tanto bene per fare sì che – grazie anche alle SIQ - l' Italia divenga un mercato come tutti gli altri. Questa la prosecuzione di Aldo Mazzocco il quale, nel ribadire le perplessità sulla questione “ periti “ (e qui forse qualche mugugno dalla platea mi è sembrato di coglierlo), si è a lungo soffermato sul ruolo e le forme del rapporto tra FDR e Beni Stabili. **(Recondita armonia di bellezze diverse).**

Profondo conoscitore della “ sua “ società italiana, va sottolineato che Mazzocco è strettamente impegnato, e da molti mesi, nel rapporto di felice e armoniosa conoscenza ai vertici con la capogruppo francese. **(Oh dolci baci, o languide carezze, mentr'io fremente le belle forme disciogliea dai veli).**

Per nulla stanca, e si era alle battute finali dell' Opera, la platea attendeva in religioso silenzio **(Coro Muto dalla Butterfly)** l' arrivo dell' artista sommo.

Sorvolando sui SubPrime (è un problema di tracciabilità del debito), Carlo Alessandro Puri Negri ha subito trasgressivamente **(di solito la cabaletta arriva alla fine dell' Atto, ndr)** affrontato una cabaletta (il trading della vecchia maniera è finito). Ha poi percorso tutto il palcoscenico dei temi, dalla necessità di una politica locativa “seria” a quella della cultura e della formazione.

Passando alle logiche della concorrenza si inventino (in mancanza dell' appeal che non abbiamo) almeno nuovi strumenti che consentano di competere. E, adagio ma non troppo, ci si organizzi sul fronte associativo, per arrivare alla federazione dell' immobiliare **(Un bel dì vedremo, Levarsi un fil di fumo, Sull' estremo confin del mar, E poi, la nave appar).**

Ancora applausi.

Sipario.

Si replica , per la sedicesima volta, il 12 e 13 settembre 2008

Paola G. Lunghini