



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE ITALIANO LE PROPOSTE DEL REAL ESTATE

La recente grande crisi mondiale ha messo seriamente in discussione un *perno* economico sempre esistito ma emerso nel nostro Paese in modo “nuovo” solo da pochi anni: il Real Estate. Tutti i protagonisti di quest’ambito stanno vivendo un periodo di trasformazione e di “crisi”, che richiedono una profonda riflessione sul senso dell’impresa e conseguentemente sulla sua strategia.

In questo contesto EIRE, supportato dal suo Comitato Scientifico, ha voluto convocare un’assemblea generale del Real Estate italiano per definirne gli scopi e quindi il contributo che esso può dare allo sviluppo del Paese.

Il Real Estate è un ambito complesso e trasversale, costituito da un insieme di imprese e uomini (manager e professionisti) le cui competenze abbracciano -senza pretesa di esaustività - la finanza, il diritto amministrativo e societario, la progettazione urbana e architettonica, la promozione, e la gestione immobiliare, il marketing, le innovazioni tecnologiche, la formazione delle risorse umane, la ricerca e lo sviluppo.

**Il Real estate si occupa della realizzazione di tutti i beni immobiliari che riguardano la vita delle persone e quindi l’adeguato svolgersi delle loro attività economiche e sociali.**

E’ così che la singola abitazione, i nuovi insediamenti abitativi, i poli terziari avanzati, i centri commerciali, gli stabilimenti industriali, i centri logistici, gli alberghi, i porti turistici, i negozi, le “botteghe artigiane”, la rigenerazione dei centri storici e altro ancora, sono l’oggetto e l’esito di ciò che chiamiamo Real Estate.



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE - 9 GIUGNO 2011

### 1. DAL REAL ESTATE UNA PROPOSTA PER “IL SISTEMA”

Lo sviluppo immobiliare richiede una visione d’insieme dello sviluppo del territorio, dei servizi e dei necessari collegamenti infrastrutturali.

In sintesi si può dire che il Real estate è l’infrastruttura attraverso la quale si sviluppa l’attività umana, sociale ed economica.

Gli investimenti realizzati nel Real Estate mettono a loro volta in moto tutti gli altri investimenti dello sviluppo economico e sociale. Questa attività viene portata avanti da una molteplicità di professionalità, competenze e conoscenze: si può certamente parlare di un “sistema”.

In questo senso il Real Estate non è esattamente un “comparto” o un “settore” economico ma più propriamente, appunto, un “sistema” che - proprio per la diversità dei soggetti da cui è composto - può esprimere una straordinaria ricchezza quando si configura e si sviluppa adeguatamente nell’ambito e nel contesto di una “Rete”.

Questo “sistema” è portante per l’economia del Paese non solo per ciò che rappresenta in termini propri di PIL (circa il 12%) ma anche perché muove lo sviluppo qualitativo della società e dell’economia di un territorio, come del Paese intero.

Tutto questo richiede di:

a) prendere adeguata coscienza, da parte di tutti i protagonisti, che il Real Estate è un sistema, affinché la ricchezza di competenze e conoscenze possa contribuire a un miglior sviluppo qualitativo dei progetti. Oltre e al di là delle innumerevoli aziende che nell’immobiliare operano, e che l’immobiliare lo “fanno”, sono molte le Associazioni che aggregano le specifiche competenze del Real Estate italiano e decisivo è il loro ruolo in questo processo.

Il primo lavoro di EIRE è quello di favorire e incrementare gli scambi di relazioni tra i tanti e diversi soggetti, così che questo patrimonio diventi patrimonio comune di tutto il Real Estate italiano. In questo senso bisogna fare veramente “sistema” tra tutti i protagonisti e integrarne le competenze.

b) predisporre e lanciare un Piano di Comunicazione capace di valorizzare e “integrare” la parte economica, culturale e sociale del Sistema. Questa azione di comunicazione deve avvenire non solo all’interno del sistema stesso, ma anche e soprattutto all’esterno, così da permettere all’opinione pubblica di ben conoscere e conseguentemente apprezzare l’importantissimo e fondamentale contributo che il Real Estate può dare al Paese.

E’ fondamentale che si crei un’unica “coralità” con tutti i diversi protagonisti, ognuno dei quali deve giocare fino in fondo il proprio ruolo e le proprie responsabilità. Nell’ambito di un “sistema” il modello vincente non può che essere quello dell’orchestra.



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE - 9 GIUGNO 2011

Occorre sottolineare che immobiliare non significa abusivismo. La percezione che vi sia qualcosa di brutto e di insostenibile nel nostro bellissimo territorio deriva spesso proprio da qui.

Allo stesso modo l'immobiliare non coincide con i "derivati". Vi è una diffusa percezione che buona parte della crisi mondiale sia stata generata dall'abuso della libertà concessa alla produzione e distribuzione di tali prodotti finanziari.

In questo senso fa parte della responsabilità di un Sistema che prende adeguata coscienza di sé, anche saper indicare, fino a correggere, quegli aspetti patologici del Real Estate (che dunque non possono fare parte del Sistema) che promuovendo questi abusi, impediscono uno sviluppo trasparente e costante.

### 2) DAL REAL ESTATE UNA PROPOSTA PER LA SOSTENIBILITA'. IL CODICE DEONTOLOGICO PER LA SOSTENIBILITA':

Il Real Estate -promotore dello sviluppo della qualità della vita- si autodisciplina per realizzare la qualità della progettazione, costruzione e gestione del territorio.

Lo sviluppo delle economie di molti Paesi nel mondo sta portando a un'espansione urbana di dimensioni impressionanti.

Lo sviluppo economico in Cina, India, Paesi Arabi, America Latina, per fare solo alcuni esempi, sta trasferendo milioni di persone nelle nuove megalopoli.

Al centro di tale sviluppo, però, non c'è quasi mai la persona con le sue relazioni umane, e nemmeno l'armonia con la realtà che lo circonda, la natura e il suo contesto storico.

Nonostante gli scempi che sono avvenuti anche nel nostro Paese, esso è intriso dalla sua millenaria e meravigliosa storia che ne ha determinato anche la qualità dello sviluppo urbano.

**Il bello e la qualità del vivere sono caratteristiche universalmente riconosciute delle città italiane e della maggior parte delle costruzioni che in esse si trovano.**

Il "gusto del bello" e la "centralità della persona", nell'armonia di ciò che la circonda, sono in sintesi l'eredità che ci è stata consegnata e della quale siamo fieri.

E' in questa continuità culturale e in una continua innovazione che il sistema del Real Estate italiano può trovare la propria identità e missione nell'operare per lo sviluppo del Paese.



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE - 9 GIUGNO 2011

**Il Real Estate è chiamato innanzitutto a riqualificare e rigenerare. Non quindi a sottrarre spazio ma, piuttosto, a contribuire a ripensarlo, rendendolo più bello e fruibile.**

Edifici sostenibili, ecocompatibili, ad alto risparmio energetico e altamente integrati con energie alternative e rinnovabili.

Tutto ciò comporta una progettazione urbana, architettonica e gestionale che si attenga rigorosamente ai principi di eco-sostenibilità universalmente riconosciuti; una qualità che non riguarda solamente lo specifico immobiliare ma il contesto urbano in cui esso viene realizzato.

In questo contesto sarà decisivo definire (e dunque dotarsi di) alcuni criteri in cui il Sistema possa riconoscersi: un **decalogo dell'eco-sostenibilità** che determini la propria attività economica.

### **3) DAL REAL ESTATE UN PATTO PER UN LINGUAGGIO COMUNE PER L'URBANISTICA. IL REAL ESTATE LANCIAM LA NECESSITA' DI UNA PROPOSTA DI LEGGE QUADRO SULL'URBANISTICA BASATA SU CRITERI UNIFORMANTI.**

Un Sistema con tale vocazione ha bisogno necessariamente di una Istituzione pubblica nazionale e locale che sia interlocutore reale e primario.

Allo stesso tempo occorre che queste entità siano collaborative allo sviluppo del territorio; uno sviluppo armonico che sia rispettoso delle diverse identità e teso a dare adeguate risposte ai bisogni abitativi ed economici della comunità per il bene comune.

Questo richiede un "salto culturale" oltre a quello amministrativo e urbanistico.

Devono essere chiari gli obiettivi dello sviluppo urbano e devono essere certi i tempi di attuazione.

**C'è bisogno di una legislazione quadro nazionale che definisca parametri urbanistici unitari per tutto il Paese.**

Occorrono un'uniformità di regole e criteri urbanistici per la costruzione e lo sviluppo progettuale. La chiarezza degli obiettivi dello sviluppo delle città, il metodo con cui si intende realizzarli e una precisa definizione dei tempi di attuazione, sono fattori imprescindibili per lo sviluppo di tutto il Paese. Non solo di un particolare territorio o di una singola area.

**Anche l'apprezzata riforma del Federalismo Demaniale, ancora comunque incompiuta, ha bisogno di tale uniformità di criteri e di questo metodo.**



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE - 9 GIUGNO 2011

### 4) DAL REAL ESTATE UN PATTO CON LE BANCHE E LA FINANZA.

Non c'è progetto economico, e il Real Estate non è da meno, che non abbia bisogno di investimenti finanziari per essere realizzato.

Il Sistema del Real Estate e il mondo bancario e finanziario si sono rapportati, fino alla crisi, con reciproche ambiguità che, non raramente, hanno portato al fallimento di progettualità anche significative. Da una parte, infatti, alcune imprese hanno puntato tutto sul solo risultato economico; dimenticandosi del bene comune. Questo comportamento ha generato uno squilibrio nei valori dei progetti promossi.

Dall'altra parte il mondo bancario si è spesso rapportato con i progetti del Sistema del Real Estate senza adeguate e oggettive valutazioni; ha spesso guardato più alla quantità che alla sostenibilità stessa dei progetti.

Ora stiamo vivendo un atteggiamento opposto; una certa rigidità che rischia di non far valutare adeguatamente la qualità e la bontà dei progetti.

E' fondamentale ridefinire un accordo, un Patto con criteri chiari e condivisi, che possa superare rigidità e scetticismo, e far vincere la credibilità - e quindi la sostenibilità - dei progetti che devono essere promossi.

**Un Patto per il rilancio e lo sviluppo del Paese, attraverso una vera valutazione dei progetti realmente sostenibili economicamente.**

In un quadro di rinnovata e reciproca fiducia, il Sistema non può non guardare con grande stima anche agli strumenti che negli ultimi anni si sono sviluppati e che hanno sostenuto e supportato la crescita delle iniziative del settore: gli esempi più evidenti sono le SIIQ, le SGR e i Fondi Immobiliari.

Molto lavoro c'è ancora da fare per favorire la conoscenza di questi strumenti e una sempre più trasparente gestione. Una maggior conoscenza e credibilità sono essenziali non solo per gli investitori finali, che riconoscono nel "mattone" una delle modalità più sicure per proteggersi dall'inflazione, ma anche e soprattutto per gli investitori internazionali.

Questo lavoro, questa credibilità sono condizioni necessarie e decisive per rendere il nostro Paese non solo "attraente" e bello; ma anche un Paese in cui sia veramente possibile investire, come tanti esempi già documentano.

**EIRE lancerà, a partire dall'edizione 2012, gli "INVESTOR'S DAYS", dedicati alla presentazione delle principali opportunità di investimento nel nostro Paese a investitori internazionali qualificati e selezionati.**



## IL MANIFESTO DEL REAL ESTATE - 9 GIUGNO 2011

### 5) DAL REAL ESTATE UN MODELLO ITALIANO PER IL MONDO

Il nostro Paese è indubbiamente uno dei più belli al mondo. Tale bellezza poggia sulla straordinaria eredità che è insieme storica, culturale, paesaggistica e quindi umana.

Nell'assoluto rispetto di questa identità occorre guardare a un mercato globale.

Questo mercato, nel contesto del lavoro sin qui descritto, ha due fronti significativi:

a) costituisce presupposto fondamentale per una vera politica di marketing immobiliare, possibilità unica per attrarre investimenti e quindi occupazione e ricchezza nel nostro Paese. Alcuni recenti esempi dimostrano che è possibile rendere attraente e vincente il nostro mercato.

b) molte sono le occasioni che lo sviluppo internazionale offre come possibilità al nostro Sistema. E senza fare veramente Sistema non si può operare con successo anche fuori dal nostro Paese.

C'è un "modello italiano" non solo nel Fashion e nel Design. C'è un "modello italiano" anche nello sviluppo urbano, fatto di "urbanità" che si collegano tra di loro in un modo virtuoso e molto diverso dal modello di sviluppo delle grandi megalopoli internazionali.

**Il modello urbanistico italiano, connaturato alla nostra millenaria cultura e all'amore per il bello, può diventare un modello per il mondo intero.**

Un'occasione per portare "fuori" la nostra originalità e fantasia, ma anche per imparare da chi – così lontano da noi - sta crescendo con freschezza ed entusiasmo sorprendenti.