



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Prot. 898/14

Roma 20 giugno 2014

Dr. Antonio Intiglietta

Presidente

Eire

intiglietta@gestionefiere.com

Caro Antonio,

non è mia abitudine mancare ad un impegno ed in particolare ad un impegno che avevo preso con te, tanti mesi fa. Purtroppo devo restare a Roma e non mi è possibile essere presente ad EIRE ed in particolare al Convegno inaugurale, dove tu mi avevi offerto di partecipare come relatore.

Il mio intervento ad EIRE sarebbe stata l'occasione per far conoscere meglio INVIMIT, il suo ruolo istituzionale, il suo ruolo nel mercato immobiliare e soprattutto i progetti che saranno operativi già nei prossimi mesi del 2014.

Come tutti i partecipanti ad EIRE ben sanno, ad INVIMIT è stato affidato un compito fondamentale nel processo di progressivo avvicinamento e confronto delle due realtà che operano nel *real estate* italiano -il settore pubblico e quello privato- molto distanti nell'agire, fino a non pochi anni fa.

Il patrimonio immobiliare pubblico e quello privato hanno seguito processi e logiche diverse e spesso contrapposte, sino all'inizio degli anni duemila.

Fino a quando il patrimonio pubblico cresceva e offriva ai costruttori la opportunità di realizzare edifici pubblici oppure agli immobiliareisti di occupare immobili in locazione al pubblico, la distanza non era percepita e le logiche gestionali pubbliche e private non avevano necessità e opportunità di confrontarsi. Dal duemila, e soprattutto da quando il deficit prima e poi il debito pubblico sono diventati insostenibili, si è cominciato a guardare al patrimonio pubblico sotto un'altra ottica e con un diverso approccio.

Lo Stato e gli Enti pubblici hanno capito che i patrimoni pubblici costano, deperiscono, e quindi devono essere gestiti con logiche totalmente diverse da quelle fin qui seguite. Gli operatori privati hanno capito, a loro volta, che non possono aspettarsi nuove risorse dal pubblico ma che, al contrario, devono contribuire al processo di efficientamento e privatizzazione del patrimonio pubblico.

Sembra apparentemente tutto semplice e ovvio. Purtroppo non lo è ancora.

Alcuni tentativi sono stati fatti ed alcuni risultati sono stati realizzati. Siamo tutti consapevoli che la strada davanti a noi prevede un progressivo avvicinamento del mondo pubblico e di quello privato fino ad ipotizzare una indifferenza ed una osmosi dei portafogli immobiliari.

Ma la distanza che si è prodotta nei 40 anni precedenti in termini di procedure urbanistiche, edilizie, catastali, fiscali, gestionali, ecc. deve essere colmata rapidamente attraverso strumenti chiari e definitivi. I rapporti contrattuali fra pubblico e privato devono trovare nuove forme di garanzie reciproche. Le poche risorse finanziarie disponibili devono diventare un volano per il coinvolgimento di una pluralità di soggetti e competenze.

Su tutti questi temi INVIMIT sarà presente e vuole trovare una nuova **destinazione d'uso** al patrimonio pubblico italiano attraverso il contributo e le competenze che la comunità del *real estate* italiano possiede.

PER CRESCERE occorre **CAMBIARE**. Su questo INVIMIT c'è e intende offrire il proprio contributo in termini di **CERNIERA** fra il *real estate* pubblico e privato in termini concreti, attraverso iniziative che saranno avviate nei prossimi mesi.

Auguro all'edizione 2014 di EIRE un grande successo di partecipazione.

A te e a tutti i presenti porgo ancora le mie scuse e mando ai tanti amici un grande abbraccio.

Elisabetta Spitz

