

**MERCOLEDÌ, 14 NOVEMBRE 2007**

*Pagina X - Bari*

**L'ANALISI**

## **Così cambia faccia il mercato immobiliare**

La via da percorrere è quella del partenariato pubblico e privato. Il ruolo delle società di real estate per uno sviluppo qualificato.

**LUIGI MIRIZZI**

---

Il convegno su "Il mercato immobiliare in Puglia", che si è tenuto pochi giorni fa a Bari, ha posto l'attenzione sulla necessità di un percorso comune tra tutti gli operatori che lavorano nel settore edilizio, da sempre volano per l'economia della nostra regione e di conseguenza del suo assetto urbanistico.

I rappresentanti di istituti di credito e di una società immobiliare, la Sviluppo Immobiliare spa Real estate, che è una public company con sede in Bari, hanno rappresentato lo scenario che ci aspetta per il prossimo futuro. Rispetto ai mercati immobiliari tradizionali, dove coloro che guidavano i processi erano i costruttori e i progettisti, oggi i veri decisori sono coloro che gestiscono i fondi, le grandi società di real estate, le banche, le società di gestione del risparmio, le grandi property companies e i gestori di servizi di property management.

Le società immobiliari oggi fanno parte di un settore capace di incidere su questioni rilevanti: il 50% della ricchezza del nostro Paese è costituito da immobili e per gestirli e valorizzarli l'industria immobiliare occupa circa 330.000 addetti contro gli 85.000 di 15 anni fa. A partire da quest'anno vi sarà il primo trend negativo dopo dieci anni ed è da supporre che questa inversione di tendenza del ciclo immobiliare durerà almeno sino al 2010. Per il futuro vi è l'incognita degli investimenti nelle opere pubbliche, le sole che possono dare slancio al mercato.

Il settore immobiliare in questi anni è così diventato più ricco, ma l'enorme redditività prodotta non ha restituito alle città e al territorio una nuova qualità. Eppure poteva essere un'occasione formidabile per un nuovo disegno insediativo, per tipologie abitative più aderenti ai nostri tempi, per tecnologie innovative tese al risparmio energetico e per componenti edilizi più duraturi. Occorre oggi un'inversione di tendenza generalizzata. Gli interventi sul territorio devono diventare l'occasione di crescita virtuosa delle nostre città, non avendo paura di utilizzare l'architettura contemporanea. La via da percorrere è quella del partenariato pubblico e privato. Interessi privati e pubblici devono unirsi con la massima trasparenza per accrescere le loro potenzialità. E' necessario uno "sviluppo qualificato" attraverso interventi di riammodernamento e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente introducendo modelli e prodotti di moderna concezione e i progettisti, coadiuvati dalla committenza, devono impegnarsi per il raggiungimento di alti standard di qualità urbanistica, architettonica e tecnologica. Le grandi società che gestiscono il credito e le società immobiliari, tra le quali la Sviluppo Immobiliare devono avere obiettivi a medio e lungo termine in grado, grazie alla possibilità di indirizzare le risorse economiche, di cambiare realmente il volto delle aree degradate. Se sapranno coniugare ricerca del profitto e qualità degli interventi, attraverso un'azione congiunta con le istituzioni pubbliche, le ricadute positive ci saranno per tutti gli operatori del mondo delle costruzioni, cittadini compresi.

Consigliere di amministrazione Sviluppo Immobiliare S.p.A.