



**MIPIM
2015**

ANCHE PER
L'ITALIA SI
PARLA DI
SVILUPPO

IL SETTIMANALE
de il Qu

CONVEGNO

**EMERGENZA
ABITATIVA**

IL MODELLO DI
WORKOUT
IMMOBILIARE DI
INNOVA-RE

**2015: L'ANNO
DELLA CASA**

ANTICIPAZIONI SUI
TEMI AL CONVEGNO
DE ILQI

IL RE E LA REGINA

ISABELLA BRUNO TOLOMEI TRA COSTRUZIONI E IMMOBILIARE

LA SINERGIA DI CONDOTTE

*Isabella Bruno Tolomei:
operiamo nelle grandi opere
e nel mattone*



di
Guglielmo
Pelliccioli

Isabella Bruno Tolomei Frigerio è una bella signora che lavora a Roma e vive a Padova e di professione fa l'imprenditrice in un settore, quello delle grandi costruzioni, che è certamente più confacente, nell'immaginario comune, a un uomo piuttosto che a una donna. Ma sono solo supposizioni e congetture che dimostrano come certe mentalità siano radicate anche tra i giornalisti. In realtà la signora Isabella è esperta soprattutto nel settore finanziario, ma ciò non le impedisce di rivestire cariche di responsabilità nel gruppo Condotte e in Assoimmobiliare, l'associazione delle imprese di real estate.

Dottoressa Bruno Tolomei il suo gruppo ha un ramo d'azienda che si occupa di immobiliare e real estate con alcune importanti iniziative. Quali differenze esistono tra la vostra attività core e quella specifica del mondo del mattone? Possono nascere delle sinergie?

La Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., fondata a Roma nel 1880, è la più antica società di costruzioni in Italia, ha operato in gran parte dei Paesi del mondo e in tutti i settori delle grandi opere infrastrutturali pubbliche, marittime e dei

VENICE WATERFRONT

trasporti, dell'edilizia civile, delle strutture sanitarie e delle energie rinnovabili. Da oltre 134 anni, Condotte è sinonimo di affidabilità, serietà e qualità nelle costruzioni ed oggi, con un fatturato di 1,2 miliardi di euro, rappresenta una delle principali realtà nel mondo nel settore delle grandi opere e dell'edilizia civile, nonché un partner d'eccezione per lo sviluppo e la gestione di progetti complessi.

Il Gruppo Condotte è inoltre presente nel settore immobiliare con importanti iniziative di sviluppo tra i quali il progetto "Venice Waterfront" a Venezia: la riqualificazione urbana di un'ampia area di Marghera che costituisce il waterfront della terraferma veneziana.

La principale differenza tra il settore delle costruzioni e quello dell'immobiliare è il modello di business. Il costruttore svolge un'attività di impresa, con i propri mezzi, per conto di un committente ben definito a priori e opera in una logica industriale.

L'immobiliarista invece, da una parte, sviluppa l'iniziativa in logica finanziaria raccogliendo capitali propri e/o di terzi e, dall'altra, deve intercettare una domanda finale che è soggetta al rischio di mercato. Il settore delle costruzioni e quello del "mattone" sono comunque parte di una stessa filiera e, per imprese integrate come Condotte che operano in entrambe gli ambiti di attività, si possono ottenere sinergie sia di rischio che di costo. Mi spiego meglio. Uno sviluppatore immobiliare che come noi è anche costruttore, oltre all'utile proveniente dall'investimento, beneficia dell'utile derivante dall'attività di costruzione



PERSONA

**ISABELLA BRUNO
TOLOMEI FRIGERIO**



SOCIETÀ

**CONDOTTE
IMMOBILIARE**



che, altrimenti, dovrebbe riconoscere all'impresa realizzatrice. Inoltre, costruire "in house" permette al committente di ottenere la massima efficienza ed il controllo nei costi di costruzione.

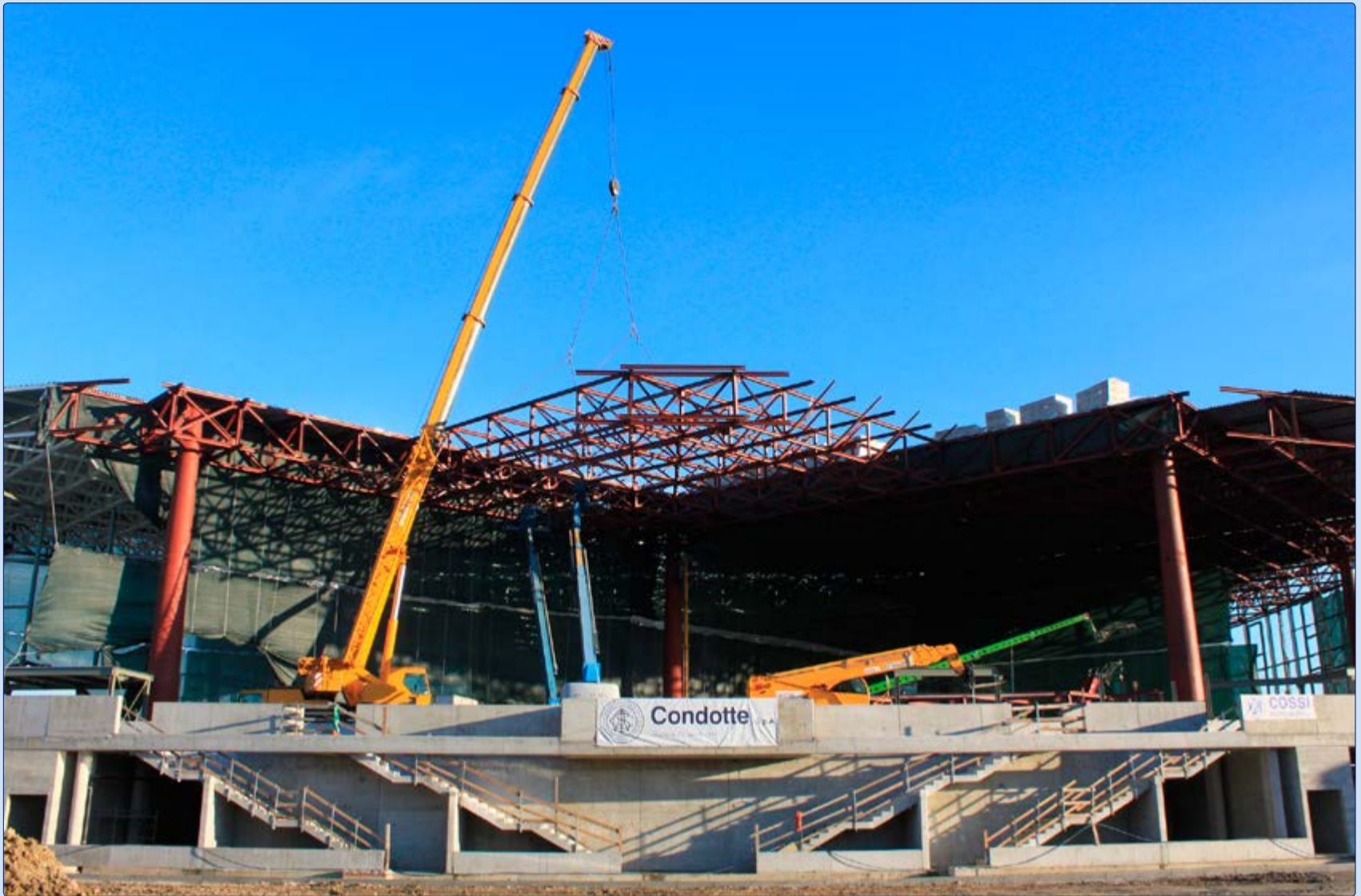
Un tempo le imprese di costruzioni di infrastrutture italiane erano molto apprezzate all'estero. Probabilmente lo sono ancora però si sono concentrate sostanzialmente a tre grandi gruppi. Le chiedo: queste capacità professionali esistono ancora e abbiamo ancora spazio per crescere sui mercati internazionali?

Assolutamente sì, anche oggi le grandi imprese di costruzione italiane hanno rilevanti capacità tecniche, competenze specifiche e determinazione per affrontare i mercati esteri e Condotte è in prima linea tra queste. Dico di più, chi in questi ultimi anni cresce nell'internazionale, è decisamente più bravo dei competitor stranieri, in quanto è in grado di essere competitivo nonostante la zavorra che il sistema Italia gli impone. Infatti, la competitività delle nostre aziende è penalizzata da una sfavorevole fiscalità, dai mille balzelli burocratici, da una mancanza di supporto governativo, da un costo del denaro più oneroso rispetto ai competitor esteri e da un mercato interno che non offre grandi opere, costringendo, quindi, le nostre imprese al nanismo su scala mondiale. Eppure, nonostante tutto ciò, siamo concorrenziali e apprezzati e colgo l'occasione per rivolgermi ai giovani affinché accettino questa sfida con grande entusiasmo.



**ANCHE OGGI LE
GRANDI IMPRESE
DI COSTRUZIONE
ITALIANE HANNO
CAPACITÀ
TECNICHE,
COMPETENZE E
DETERMINAZIONE
PER AFFRONTARE I
MERCATI ESTERI**





Lei, nella sua posizione, gode di un osservatorio particolarmente favorevole per valutare i due mondi di cui abbiamo detto sopra, quello delle grandi opere e quello del real estate. È opinione di molti che quest'ultimo sia piuttosto sbilanciato sulla finanza e poco sull'attività immobiliare. Condividi questa linea di pensiero?

Né il real estate né il mondo delle costruzioni possono esistere senza il supporto della finanza.

Ciò premesso, è un dato di fatto che il settore immobiliare ha subito nell'ultimo ventennio un processo di finanziarizzazione che lo ha reso più efficiente e ha permesso, tra l'altro, la creazione di un mercato da quasi 50 miliardi di euro di patrimonio gestito da fondi di investimento immobiliare.

Tale processo, da una parte, ha senz'altro facilitato l'accesso al credito, creato le condizioni per la raccolta di capitali anche da parte di investitori istituzionali ed esteri con conseguente creazione di valore e crescita complessiva del comparto immobiliare e delle filiere ad esso collegate, dall'altra però, non è sempre stato accompagnato da uno sviluppo urbanistico ed immobiliare rispettoso della domanda reale e coerente con le politiche di consumo del suolo e di



rigenerazione urbana. Ciò ha prodotto, accentuato dalla crisi economica degli ultimi anni, un surplus dello stock di offerta di fabbricati nuovi e obsoleti, di terreni edificabili, di aree industriali abbandonate e di interventi che hanno, in alcuni casi, complessivamente peggiorato la qualità urbana e del paesaggio.

L'investimento immobiliare, invece, sia che venga gestito in logica finanziaria che in logica industriale, non può prescindere dall'attività sottostante e dalla sua sostenibilità.

La tendenza, oggi, è sempre più orientata in questa direzione: non può esistere finanziarizzazione se non accompagnata da un'adeguata attività immobiliare.



È opinione personale di chi scrive che in Italia stia venendo progressivamente a mancare una classe imprenditoriale di capitani coraggiosi e lungimiranti. Questo è ancora più vero nel settore immobiliare. Lei da imprenditrice condivide questo allarme?

Non è un problema di capitani coraggiosi ma piuttosto un problema di modello di capitalismo che, nel nostro Paese, si è modificato radicalmente. In Italia si è fatto di tutto per passare da un capitalismo di tipo familiare ad un modello di capitalismo finanziario e di "public company", che riscontriamo oggi, nel quale è netta la separazione tra azionista e società.

In tale scenario, sono rimasti alla guida delle imprese, capitani coraggiosi con il portafoglio di altri.

Diversamente, dove ancora sussiste un modello

LINK

iQI

Un ottimo esempio di riqualificazione del territorio. Così Pier Paolo Baretta del MEF ha definito Aquae Venezia, esposizione collaterale a EXPO 2015 ospitata in un padiglione realizzato da Condotte a Venezia-Marghera.



di capitalismo di tipo familiare, esistono capitani coraggiosi che continuano in silenzio a rischiare e a creare valore.

È questo il caso di Condotte che ha continuato ad investire nella società rivolgendosi ai mercati con i propri mezzi.

Il futuro del settore immobiliare è la riqualificazione. C'è praticamente tutto il Paese da rigenerare a partire dalle periferie fino alle città ma considerando anche le aree dismesse ex industriali, gli asset pubblici, i porti e i loro waterfront. Pensa che questa opportunità verrà colta dalle imprese o ci si impantonerà nelle solite pastoie burocratico-amministrative a scapito della ripresa del Paese?

Anche in questo caso, il problema non è l'impresa ma il Sistema Italia che è complicato e altamente burocratizzato.

Le città e le aree metropolitane, come Venezia, sono e saranno sempre più i luoghi dello sviluppo e della crescita economica, dove si concentreranno la produzione di PIL e l'incremento demografico. All'interno delle città, quindi, si svilupperanno gli interventi di riqualificazione urbana in linea con le politiche di consumo di suolo zero.

Le trasformazioni urbane in atto sui 10 milioni di mq di aree deindustrializzate a Torino, sui 300 ettari nel quartiere della Ruhr ad Essen in Germania e su una cospicua parte di aree all'interno dei 2000 ettari di Porto Marghera a Venezia, costituiscono veri e propri



**NELLA
RIQUALIFICAZIONE
DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE
ITALIANO IL
PROBLEMA NON È
L'IMPRESA MA IL
SISTEMA ITALIA,
CHE È COMPLICATO
E BUROCRATIZZATO**



esempi di rigenerazione di un tessuto economico, oltre che urbanistico, di una città. Nel caso dell'iniziativa "Venice Waterfront" che Condotte sta sviluppando a Venezia, si tratta di un intervento in grado di cambiare pelle ad un ambito strategico di città, cerniera tra terra ed acqua.

Il tema del recupero dei waterfront, in particolare, rappresenta una complessa sfida che ha l'obiettivo di creare valore su ambiti ex portuali e industriali destinati a diventare urbani: bonifiche, interventi infrastrutturali per la viabilità e la mobilità, urbanizzazioni, rendono particolarmente onerosi e lenti questi processi che si traducono in rischi per l'investimento immobiliare.

Venezia, e in particolare l'ambito di Porto Marghera dove è ubicata l'iniziativa "Venice Waterfront", è una città complicata per la presenza di una molteplicità di soggetti che hanno una competenza e quindi un ruolo nei processi autorizzativi e ciò, sommato agli elementi fisici di criticità, comporta una notevole difficoltà ed onerosità nello sviluppo di iniziative immobiliari. Condotte, investendo oltre 60 milioni di euro in que-

RECUPERO DEL WATERFRONT VENEZIANO: AMBITI EX PORTUALI E INDUSTRIALI DIVENTERANNO URBANI

sta ampia operazione di riqualificazione urbana, di cui 30 milioni di euro per la realizzazione di un primo padiglione espositivo a firma dell'architetto Michele de Lucchi che ospiterà l'Expo di Venezia e, successivamente, un complesso immobiliare di oltre 50 mila mq di superfici a destinazioni d'uso terziarie, espositive, commerciali e ricettive, sta dimostrando che, nonostante tutto, è ancora possibile portare avanti progetti complessi in grado di cambiare il volto di una città.

Il problema è che le amministrazioni e gli enti coinvolti spesso non hanno la capacità né la volontà di contribuire attivamente a queste complesse iniziative, non comprendendone l'importante valenza pubblica in termini di benefici per i tutti cittadini. Tale atteggiamento della pubblica amministrazione scoraggia le imprese nella prosecuzione di simili operazioni che, frequentemente, vengono abbandonate.

