

# Presentazione

di Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*

## Favorire la crescita, l'internazionalizzazione e l'integrazione

dell'economia immobiliare italiana con quella degli altri Paesi europei, unitamente allo sviluppo e alla regolazione dei mercati, costituisce uno degli obiettivi centrali di **Tecnoborsa**. In questo quadro e con la finalità di favorire la conoscenza delle dinamiche e delle regole locali dei singoli mercati, nonché di contribuire alla loro integrazione e all'allargamento anche alle economie in transizione, **Tecnoborsa** ha proposto alle Nazioni Unite di realizzare un forum pubblico-privato che vedesse coinvolti rappresentanti governativi, Organizzazioni Non Governative (NGO) e operatori internazionali, per avviare una fase determinante di riforme e iniziative volte a favorire un significativo sviluppo del settore immobiliare, finanziario e professionale europeo.

Pertanto, il primo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare ha costituito per **Tecnoborsa** un importante momento di cooperazione con il Real Estate Advisory Group (REAG) della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), del quale **Tecnoborsa** è membro. E Roma è stata prescelta quale sede dei lavori perché il Summit ha voluto richiamare l'attenzione anche verso il sistema economico italiano, incentrato su una piccola e media impresa particolarmente dinamica e innovativa, sempre più integrato ed efficiente, in grado di conciliare tradizione e cultura professionale con nuove idee e moderni standard operativi internazionali. John Maynard Keynes conclude la sua *"Teoria Generale"* del 1936 con la nota riflessione sul potere delle idee, affermando che "sono le idee più che gli interessi a governare il mondo" e, in questo senso, l'economia immobiliare italiana costituisce un esempio di dinamicità. Il Summit, pur essendo focalizzato sulla risorsa terra quale fattore base di sviluppo, ha affrontato temi di interesse centrale per tutte le economie internazionali, sia nelle sessioni plenarie che nei *focus meeting* incentrati sulla finanza immobiliare, sulla va-



*Aldo De Marco,  
Presidente Tecnoborsa*





**Nel suo intervento ufficiale, il Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite ha sottolineato l'importanza di varare regole giuridiche generali per integrare e sostenere il concetto di sviluppo con una politica sostenibile per l'attività immobiliare, premessa indispensabile per il benessere economico e sociale di tutta l'Europa**

lutazione, sulla regolazione, sull'organizzazione e l'integrazione dei mercati. In particolare, i lavori sono stati rivolti a evidenziare come i singoli mercati europei siano aperti alla competizione interna ed internazionale; a identificare le barriere commerciali nel settore immobiliare anche a livello internazionale; a determinare i benefici dell'apertura dei mercati agli operatori interni ed esterni; a realizzare modelli di regolazione e di sviluppo internazionale dei mercati; ad esplorare la necessità di un approccio comune a livello internazionale.

Infatti, l'analisi e il confronto sulle principali regole e metodologie vigenti nei mercati più evoluti costituisce un prezioso contributo di conoscenza e di esperienza per i paesi delle economie in fase di transizione, tutto ciò con l'obiettivo principale, condiviso con le Nazioni Unite, di "creare un mercato immobiliare europeo vitale, dinamico e integrato" <sup>9</sup>.

Inoltre, **Tecnoborsa** ritiene che il Summit abbia costituito uno stimolo e una importante occasione di confronto anche per i paesi facenti parte dell'Unione Europea e contribuirà alla focalizzazione e alla definizione di standard operativi internazionali sempre più evoluti e maggiormente idonei ad essere adottati anche a livello locale, sia nelle economie più sviluppate che in quelle in fase di transizione, dal momento che il sistema delle imprese, il risparmio e le risorse economiche vengono impiegate sempre più a livello internazionale nei paesi che sono in grado di assicurare regole certe, standard e metodologie internazionali.

L'obiettivo principale, condiviso con le Nazioni Unite, è stato quello di gettare le basi per un mercato immobiliare di respiro europeo e tracciare, pertanto, le linee operative che apriranno i singoli mercati alla competizione interna e agli investimenti internazionali, rimuovendo gli ostacoli esistenti e realizzando modelli comuni di regolazione e di sviluppo dei mercati stessi, poiché sappiamo come la quasi totalità dei paesi delle economie in transizione necessitino di una ridefinizione degli

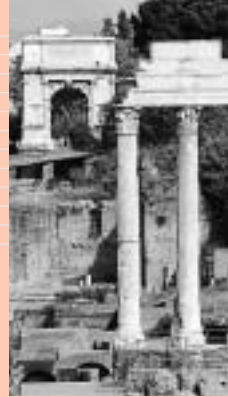
<sup>9</sup> La definizione "Creating a viable, dynamic and integrated european real estate market" è stata usata dall'allora Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite, Danuta Hubner, nella Sua lettera di comunicazione di disponibilità alla cooperazione con **Tecnoborsa** del luglio 2001.

strumenti giuridici, amministrativi e tecnici necessari a garantire una gestione futura del territorio.

Il programma Terra per lo sviluppo - LFDP lanciato dalle Nazioni Unite è volto proprio a realizzare questi obiettivi, raggiungibili attraverso il riconoscimento dei diritti di proprietà immobiliare, la riorganizzazione degli uffici dei Registri Immobiliari e dei Catasti, con il supporto tecnico-informativo delle Amministrazioni locali e facendo ricorso ai contributi dell'Unione Europea come i Fondi Strutturali.

UNECE/REAG, Commissione Europea, Banca Mondiale, Banca Europea per lo Sviluppo e la Ricostruzione e Istituti di Credito Internazionale hanno stanziato cospicui contributi per sostenere la nascita di un sistema creditizio immobiliare, fondamentale per creare un mercato finanziario atto a promuovere lo sviluppo edilizio, motore per incrementare l'economia di ogni paese. Durante i lavori del primo Summit è stata anche segnalata l'apertura di uno sportello per gli operatori italiani che vogliono contribuire allo sviluppo di paesi come Romania, Ungheria, Kosovo, sulla base di tre strategie di intervento: imprenditorialità, progettualità e solidarietà.

Nel suo intervento ufficiale, il Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite ha sottolineato l'importanza di varare regole giuridiche generali per integrare e sostenere il concetto di sviluppo con una politica sostenibile per l'attività immobiliare, premessa indispensabile per il benessere economico e sociale di tutta l'Europa. Pertanto, in linea con i contenuti e le indicazioni di questo Summit, desidero ringraziare tutti i partecipanti intervenuti, le istituzioni che hanno contribuito alla realizzazione dell'evento, i rappresentanti delle Nazioni Unite, la Camera di Commercio di Roma, in particolare, per il prezioso sostegno dato all'iniziativa e i prestigiosi relatori per il loro contributo di idee, con un ringraziamento particolare al Professor Hernando De Soto e do l'appuntamento all'anno prossimo, ancora in Italia e ancora nella nostra bellissima città di Roma, per il futuro Summit. •



**L'obiettivo principale è quello di gettare le basi per un mercato immobiliare europeo e tracciare pertanto le linee operative che apriranno i singoli mercati alla competizione interna e internazionale**