

Introduzione alla terza edizione

di Claudio Cacciamani

Il volume giunge alla terza edizione, ulteriormente aggiornata e ampliata rispetto alle precedenti. Sotto il primo profilo, come in passato e ove necessario, gli autori hanno aggiornato i contributi per i quali i mutamenti legislativi, regolamentari e di mercato avessero indotto cambiamenti nella materia trattata e negli esempi svolti. Sotto il secondo aspetto, sono state aggiunte nuove parti, in particolare la storia della finanza immobiliare, la due diligence degli immobili, la revisione dei fondi immobiliari e gli investimenti immobiliari di investitori istituzionali pensionistici e previdenziali.

Anche per questa edizione, risulta rafforzato il duplice obiettivo già proprio delle precedenti. In primo luogo, il volume vuole porsi quale compendio ragionato delle principali conoscenze che un operatore professionale dovrebbe possedere in campo immobiliare. In questo senso, anche questa terza edizione non è da considerarsi assolutamente esaustiva della materia, in sé molto vasta e in continua evoluzione, ma un trattato organico di competenze e di tecniche professionali e gestionali.

Di conseguenza, il lavoro vuole ancora maggiormente porsi quale riferimento sistematico per affrontare i problemi strategici e operativi, in molti casi specialistici, che nell'attività immobiliare devono essere risolti. In secondo luogo, forte dell'esperienza delle aule universitarie e delle scuole di formazione, esso costituisce uno strumento di supporto agli insegnamenti, sia universitari sia manageriali e di formazione permanente, nel campo del real estate. Questo secondo obiettivo giustifica l'approccio istituzionale e non specialistico alla materia trattata, volendo l'opera costituire un compendio dei principali temi per studenti e soggetti a vario titolo interessati professionalmente al settore immobiliare.

Il lavoro trae la sua prima origine dal Master in Economia e Gestione Immobiliare realizzato a Brescia dal consorzio Università & Impresa, costituito nel 1999 dalla locale Università degli Studi, dalla Camera di Commercio di Brescia e dall'Istituto Superiore di Formazione e Ricerca – ISFOR 2000. Inizialmente, i singoli contributi sono già stati oggetto di discussione e di annotazioni critiche dei partecipanti nelle varie edizioni del Master. In particolare, la provenienza dei partecipanti rispecchia l'insieme di operatori professionali operanti nel set-

tore immobiliare: promotori e intermediari, imprenditori edili e costruttori, investitori istituzionali e privati, responsabili del comparto real estate di società quotate e di fondi pensioni e casse previdenziali e professionisti a vario titolo impegnati nel settore. Ciò ha sempre permesso un notevole e, poi, continuo arricchimento, tuttavia sempre pragmatico, degli argomenti e della forma dei contributi dei singoli autori, di volta in volta impegnati nella docenza e nella discussione di casi concreti ed esperienze vissute.

Allo stesso tempo, l'adozione del testo nei corsi universitari dedicati all'economia e finanza immobiliare, come quelli presso la Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Parma e in altre università italiane, ha integrato questa edizione delle annotazioni e delle indicazioni provenienti dagli studenti e dai testimoni che si sono succeduti nei diversi seminari specialistici.

Il volume, come i precedenti, è idealmente diviso in due parti. Dopo l'introduzione storica, la prima serie di contributi ha contenuti di natura più eminentemente giuridico-legale, pur sempre trattati in ottica economico-finanziaria e non squisitamente giurisprudenziale. Nella seconda parte, si affrontano le problematiche più propriamente gestionali ed economico-finanziarie, con riferimento anche ai principali strumenti e veicoli mediante i quali possono essere sviluppati, messi a reddito e ceduti gli investimenti immobiliari.

Come già anticipato, i contenuti trattati sono stati oggetto sia di discussione in aula sia di approfondimento in convegni e seminari da parte degli autori e del curatore sia, infine, di applicazione operativa sul piano professionale.

In particolare, tra gli altri, sono da citare gli incontri tecnici presso Assoimmobiliare, Federimmobiliare e ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili), i seminari e le lezioni tenute presso la Facoltà di Economia dell'Università degli Studi di Parma, i convegni presso Borsa Italiana, Scenari Immobiliari, Aspesi e numerose altre istituzioni italiane e straniere. Allo stesso modo, come curatore, alcuni temi sono proposti grazie agli spunti derivati dall'esperienza maturata presso l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia, presso la Borsa Immobiliare di Parma, da varie partecipazioni al comitato scientifico di ERES (European Real Estate Society) Italia e dall'attività a vario titolo svolta presso fondi immobiliari, fondi pensione e casse professionali, SGR immobiliari.

Last but not least, vari e sentiti sono i ringraziamenti che è doveroso esprimere: al dottor Achille Fornasini e al professor Antonio Porterì, rispettivamente direttore e coordinatore scientifico di Università & Impresa, per avere creduto fin dall'origine nell'iniziativa e per avere messo inizialmente a disposizione del curatore lo staff organizzativo della loro struttura, essenziale per il coordinamento iniziale di tanti autori; alla dottoressa Federica Ielasi, per il supporto sempre puntuale fornito nell'assemblare e organizzare, dalle prime fasi, i vari materiali; al professor Luciano Munari, per avere permesso già dal 2001 lo sviluppo delle materie del real estate presso la Sezione di Credito, Finanza e Assicurazioni della Facoltà di Economia dell'Università di Parma, facendo affidamento con lungimiranza e convinzione negli sviluppi formativi e di ricerca di tale filone di studio; agli autori, spesso impegnati con ruoli di rilievo nelle rispettive professioni, per il tem-

po distratto alle loro famiglie e ai loro cari a favore della redazione dei contributi; ai colleghi di altre Università che hanno deciso di adottare il testo nei propri corsi, per gli spunti di miglioramento e di approfondimento forniti.

Da ultimo, ma senza dubbio, soprattutto, un grazie ai lettori. Da questi, sia il curatore sia gli autori si attendono, come in passato, commenti e osservazioni, che, comunque con benevolenza, possano essere di ausilio per il futuro miglioramento del lavoro svolto.

Università degli Studi di Parma
Dipartimento di Economia
@mail: claudio.cacciamani@unipr.it.