Bergamo 10 novembre 2020 incontro sulla piattaforma zoom meetings con il Soroptimist International Club Bergamo

Relatore: Guglielmo Pelliccioli si occupa da trent'anni di finanza immobiliare dapprima come responsabile delle pagine di real estate di Milano Finanza e dal 2002 sul Quotidiano Immobiliare il giornale da lui fondato e diretto. La testata e' diventata il riferimento per oltre 10.000 lettori del settore che la ricevono tutte le mattine in formato digitale con notizie e approfondimenti sui principali fatti del mercato e sulle società' che vi operano. Il modello di business del giornale fin dalla sua nascita prevede esclusivamente il corrispettivo di un abbonamento annuale e nessuna forma di pubblicità' per permettere alla redazione la massima indipendenza. Il giornale e' diffuso in tutta Italia ed è' rivolto ai top manager di società' quotate, banche d'affari, società' di gestione del risparmio, studi di architettura e ingegneria, investitori, dipartimenti di real estate di studi legali, pubbliche amministrazioni, aziende manifatturiere, istituti di ricerca, Università', associazioni di categoria.

In precedenza Guglielmo Pelliccioli ha collaborato con le seguenti testate: La Repubblica, L'Espresso, il Sole 24 Ore, Vogue. Settimanalmente i suoi articoli vengono ripresi da Italia Oggi del gruppo Class Editori. Ha pubblicato alcuni libri di cui l'ultimo uscito due anni fa ha per titolo 'La casa salverà' l'Italia' con prefazione della Banca D'Italia e del Cav. Lav. Domenico Bosatelli.

La casa salverà l'italia

1 parte

L'amica Giovanna Bosatelli mi ha chiesto di incontrarvi per parlarvi di un argomento che conosco bene. A dire la verità' l'unico di cui posso parlare con una buona cognizione. Mi riferisco alla casa. Ne parlo con voi donne che fra un mese il giorno 10 dicembre celebrate il Soroptimist Day che coincide con l'anniversario della "Dichiarazione Universale dei Diritti Umani" (1948).

Tra i diritti Umani l'**Articolo 17 afferma che:**

1. Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con altri.
2. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà.

E' necessario a questo punto per iniziare vi dia qualche numero. Per farvi capire le dimensioni di ciò' di cui stiamo parlando.

Vi parlo allora della prima industria italiana che è proprio quella della casa o per essere più' precisi immobiliare. Questa industria rappresenta il 20 per cento del Pil e fattura circa 300 miliardi di euro.

Come nasce questa cifra?

Dalla semplice somma delle case che vengono compravendute ogni anno (sono circa 500 mila a un prezzo medio di 200 mila euro per un totale di 100 miliardi);

dalle case che vengono ristrutturate e sono altri 60 miliardi;

dalle case nuove appena costruite per circa 40 miliardi;

dai servizi generati nell'indotto (manutenzioni, consumi energetici, arredamenti, contrattualistica) per altri 100 miliardi.

Non esiste nessuna industria in Italia che fattura 300 miliardi l'anno.

I protagonisti di questo mercato però' non sono gli industriali, il commercio, la finanza ma le Famiglie Italiane.

In Italia ci sono 32 milioni di case e 24 milioni di famiglie che ne sono proprietarie per una ricchezza complessiva di quasi 6.000 miliardi di euro.

Complessivamente le famiglie detengono anche una ricchezza liquida di 5.000 miliardi di euro impiegata per lo più in titoli dello stato

2 parte

Ci sono svariati modi per parlare della casa: economico, di mercato, architettonico, urbanistico, impiantistico, letterario, promozionale

Potrei annoiarvi per tutto il resto della serata elencandovi altri dati, numeri, rapporti...

Preferisco invece affrontare il tema della casa in modo più' semplice, meno tecnico, certamente più umile ma probabilmente più interessante

Perche' vedete la casa nasce vive e muore appoggiandosi a un muro.

I muri hanno sempre due verità da raccontarci. Sono forse gli unici oggetti che puoi leggere sia al dritto sia al rovescio, ricevendone risposte di natura diversa. Il lato che guarda all'interno e l'altro, che è esposto all'esterno, rappresentano un unicum di due mondi contigui tra loro ma lontanissimi: il dentro e il fuori, il privato e il pubblico, la famiglia e la società, la sicurezza e il pericolo, il benessere e il malessere, la luce e il buio, l'ordine e il caos, il silenzio e il frastuono.

Se i muri potessero parlare, sono convinto che racconterebbero la loro storia in molti modi. Parlerebbero di persone, di impalcature, di cantieri, di sudore e di fatica, di freddo e pioggia, di sole e caldo, qualche volta di caduti, qualche volta di feriti, qualche volta di morti. Se i muri trattenessero la memoria, i mattoni di cui sono fatti avrebbero inciso sulla loro superficie una traccia significativa del lavoro dell'uomo, forse il più antico a cui si è dedicato, dalla notte dei tempi ai nostri giorni. Ma i muri potrebbero raccontare anche tante altre storie, quelle vissute negli spazi chiusi: ecco che allora parlerebbero di felicità e di dolore, di bambini e di vecchi, di anime e di corpi, di odori e di profumi, di amore e di odio, di uomini e donne. E sarebbe una narrazione non meno intensa e intrisa di umanità di quella che riguarda la facciata esterna.

È questo il grande valore simbolico della casa. Coloro che le progettano, le costruiscono, le rifiniscono, le gestiscono sono i creatori di quelle pagine di storia minore che facciamo nascere bianche e che altri, a cui le

lasciamo, riempiono nel divenire del tempo. Il nostro unico dovere è costruire muri diritti, lisci, forti, ben portanti per ottemperare alle loro funzioni.
Dobbiamo costruire ponti non muri diceva Papa Francesco. Ma i muri della casa servono a proteggere, non a isolare, e c'è sempre una porta che dà la possibilità di entrare ed uscire, di passare dall'altra parte, di comunicare o una finestra per guardare attraverso le pareti. I muri della casa sono i ponti su cui transitano tutti quei mondi, prossimi ma separati. Non disprezziamo dunque ciò che ci protegge e ci dà conforto, consideriamo quelle pareti come un segno di civiltà di cui l'uomo fin dalle sue origini ha sempre avuto bisogno.
Lasciamo perdere per un momento le statistiche, le tabelle, i confronti, le leggi dell'economia e i meccanismi di creazione della ricchezza e pensiamo all'umiltà di quel muro scabro e spoglio entro cui svolgiamo la nostra vita. Lasciamo che i muri parlino, ma facciamo sì che raccontino delle belle storie. Storie che celebrino il lavoro, la famiglia, l'impegno sociale, l'educazione, la cultura, la salute e il rispetto degli anziani, la nostra coscienza. I muri sono il graffito della civiltà.

3 parte

Io mi occupo da trent'anni di immobiliare come giornalista e credo di aver scritto decine di migliaia di articoli, intervistato più di mille persone, condotto centinaia di trasmissioni televisive eppure questo mondo riesce ancora a stupirmi. Non nelle persone che cambiano e si alternano, non nelle città che mietano urbanisticamente spesso alla rinfusa e senza una logica ma per quel valore che sottendente la parola casa. Casa è l'equivalente di mamma nell'età adulta, l apèrima che produciamo quando decidiamo di mettere su famiglia o vogliamo andare a vivere la nostra vita. Ebbene questo termine casa ha attraversato lo storia d'Italia degli ultimi settanta' 'anni.
Nel dopoguerra le famiglie se la costruivano da sole, nei paesi lavorando le sere d'estate e le domeniche. C'era un muratore che dava le indicazioni e tutta la famiglia si metteva a impastare cemento, a portare mattoni, a imbiancare pareti. Fino che alla fine si arrivava al testo e si metteva una frana. Quello era il giorno più bello della vita di una famiglia, quello che che tutti si sarebbero ricordati per il reto degli anni. Sul tetto arrivavano fiaschi di vino e salami conservati apposta per festeggiare l'arrivo al tetto, cioè la parte conclusiva. Aver un tetto sopra la testa significava essere proprietari della casa.
Io sono cresciuto in una famiglia di operai. I miei non hanno mai avuto una casa di proprietà. Di fronte a casa minestra c'era un'agenzia Gabetti che vendeva case. Il sogno dei miei genitori è sempre stato quello di un giorno poter mettere piedi in quell'agenzia e provare almeno a chiedere cosa costava una casa. Chi vive di onorata povertà sa quando può fare una cosa e quando invece non può. Mai una volta mio papà e mia mamma hanno varcato quella soglia.
Tre anni fa ricetti un invito dall'amministratore delegato di Gabetti per chiudere la grande convention degli genti che erano arrivati da tutta Italia. Avevo preparato un bel discorso anche un po' retorico e comunque in grado di scaldare gli animi come si addice in questi casi. Ricordo che ero seduto in platea nella prima fila. Quando l'Ad mi chiamò dal palco compii pochi passi e mi accinsi a salire i tre o quattro gradini per accedere al podio dei relatori. Mentre salivo questi pochi gradini mi scappò l'occhio sul grande schermo che avevo davanti e che recava in grade la scritta Gabetti. Non so perchè ma mi vennero in me ste i miei genitori e la loro discrezione a non superare mai quella soglia. Mai da sessant'anni mi era venuta in mente quell'immagine. Raggiunsi il palco e deposi la cartelletta con le cose che dovevo dire. " Per me oggi è un grande giorno" dissi ai relatori che si aspettavano evidentemente un pistolotto di circostanza " perchè salendo quei tre gradini poco fa ho rivisto mio padre. Mia madre" si fece silenzio in sala. " Per mio padre e mia madre" spiegai " del marchio e quel nome Gabetti volevano dire la felicità di un sogno impossibile". Io oggi in un certo senso , se da lassù mi vedono li faccio entrare in sul piccolo negozio e li accompagno sul palco qui con me e ve Lim ostro. Sono le persone che passano una vita per desiderare una casa. E mettono il loro sogno nelle vostre mani". Non tradite il sentimento di chi cerca una casa

4 parte

Ma perchè la casa salverà l'Italia?
La casa è sempre stata un business tipicamente familiare, l'investimento di chi si sposa e mette su famiglia o al massimo di chi investe i suoi risparmi.
In Italia non c'è mai stata una proprietà estesa di patrimoni residenziali come in Francia, Germania, Gran Bretagna, Stati Uniti. In questi paesi diverse società specializzate detengono patrimoni ingenti di abitazioni, 10 mila, 20 mila 30 mila appartamenti che affittano alle famiglie.
Pensate a un nostro condòminiodi venti appartamenti con venti famiglie proprietarie che litigano su tutto e spesso non fanno nulla perchè per certi lavori serve l'unanimità dei proprietari. Ebbene queste grandi società' essendo proprietarie possono gestire in autonomia i patrimoni e mantenerli in piena efficienza. In Italia si stanno creando queste condizioni dopo anni e decenni di assenza.