



LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



LUCA MAZZONI

1) Sintesi cv personale e professionale

Luca Mazzoni nasce a Napoli nel 1973. Già nel corso degli studi in Economia inizia il percorso professionale in Kpmg Advisor Corporate Finance dove si occupa prevalentemente di Real Estate e Infrastrutture. Insieme a Kpmg, alle Generali ed Interbanca, dapprima come socio di minoranza, si occuperà del rilancio, della valorizzazione mediante diversificazione della Protos, della quale è Amministratore Delegato da circa 25 anni. Luca è stato membro del Comitato del Fondo Scarlatti di Generali SGR ed ha assunto negli anni ruoli in numerosi Consigli di Amministrazione. È libero docente presso il Master Emafim della Luiss e relatore in Convegni e Workshop. Appassionato e cultore di Musica Classica, Storia ed antropologia a cui si dedica nel poco tempo libero.

2) La realtà Protos

Il DNA di Protos presenta un fattore differenziante costituito dalla elevata capacità di analisi e mitigazione del rischio tecnico-ingegneristico: tale fattore evolutivo invariato nei 40 anni di storia, e nato dal credito a medio-lungo termine, si è poi adattato in funzione delle rinnovate esigenze del mercato. In tal senso Protos Group è diventata, in particolare negli ultimi 20 anni, *market leader* nella consulenza tecnica integrata nel mondo del *technical advisor* (prevalentemente a favore dei così detti *risk takers*, ovvero *Banche, Assicurazioni, Fondi ed Enti Pubblici*) nei settori del Real Estate, Energie Rinnovabili, Infrastrutture e Loan Data Management. Con competenze trasversali ed indipendenti Protos ha superato un volume di affari consolidato di oltre 40 milioni di euro con un network di circa 500 professionisti, prevalentemente ingegneri nelle sedi di Roma, Milano ed un network su tutto il territorio nazionale.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Roma rappresenta da sempre per Protos, il primo "centro di produzione" italiano nonostante la frammentazione della clientela in gran parte ormai sulla piazza milanese. Nei nostri uffici lavorano circa 150 ingegneri, in prevalenza Project Manager che, insieme al team di Milano, coordinano la rete territoriale e i progetti esteri. La gestione di migliaia di progetti, di oltre 500 Clienti di cui circa 50 istituzionali Roma, inoltre, ha una storia di Grandi Imprese che si sono affermate sia in Italia che all'estero operando su progetti particolarmente complessi che hanno rappresentato un vero e proprio laboratorio di ingegneri altamente qualificati, anche grazie ad un'Università di eccellenza.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Roma si qualifica come capitale in grande fermento grazie ad una serie di manifestazioni di rilievo internazionale, alcune già confermate, altre in attesa di conferma, che la vedranno protagonista nel prossimo quinquennio.

Tali eventi avranno ricadute socio-economiche non trascurabili e altresì impatteranno sulla gestione del territorio, sia da un punto di vista di realizzazione di infrastrutture relative alla viabilità, sia di edifici *ad hoc* necessari alla buona riuscita delle manifestazioni.

Opportunità da cogliere:

- Roma è attesa dal Giubileo 2025 e, a lungo termine, dal Giubileo straordinario per l'anniversario della Redenzione 2033-2034. Le celebrazioni per l'Anno Santo rientrano nell'asse temporale di attuazione del PNRR,
- Per quanto riguarda il Giubileo 2025, l'obiettivo è la realizzazione di 135 progetti per un totale di 2,1 mld, per facilitare e sostenere il rapporto tra la città di Roma e i pellegrini. Gli interventi riguardano molteplici aspetti della città, come la riqualificazione dei luoghi della Roma cristiana e pagana, il potenziamento della viabilità, la manutenzione straordinaria delle linee della metropolitana e la riqualificazione di strutture per l'accoglienza.
- PNRR – Le opportunità per Roma

Roma è interessata in particolare da due Missioni del PNRR:

Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura, con due interventi principali: uno relativo al turismo, valorizzazione dell'attrattività di Roma attraverso la riqualificazione di percorsi turistici minori e uno relativo allo sviluppo dell'industria cinematografica, con il Progetto Cinecittà, che prevede il rilancio di un polo europeo strategico. In particolare, l'investimento del PNRR garantirà a Cinecittà circa 300 milioni di € che si divideranno su tre linee d'azione:

- Costruzione di nuovi studi e recupero di quelli esistenti, insieme alla realizzazione di nuovi teatri di alto livello con edifici supplementari;
- Investimento innovativo per potenziare le attività di produzione e formazione del Centro Sperimentale per la Cinematografia;
- Attività per lo sviluppo di infrastrutture (live set di produzione virtuale) sia per uso professionale che didattico attraverso l'e-learning.

Missione 2: infrastrutture per una mobilità sostenibile che prevede un rafforzamento dei collegamenti infrastrutturali diagonali con il potenziamento delle tratte Roma-Pescara, Roma-Ancona e Roma-Perugia, oltre alla chiusura dell'anello di Roma.

La *vision* del futuro disegna una città globale in grado di interpretare i nuovi modi di abitare contemporanei e di valorizzare tutti i suoi quartieri, puntando al cambiamento, alla rigenerazione mediante la sinergia tra pubblico e soggetti privati; il primo si impegna nella creazione degli strumenti urbanistici corredati da una normativa di riferimento di facile comprensione e l'investitore privato promuove progetti in grado di riqualificare porzioni di città in disuso, palazzi storici abbandonati nel rispetto della normativa ma introducendo destinazioni d'uso appetibili per il mercato immobiliare. Fondamentale è iniziare dalla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare che, come evidenziato anche da un recente studio della Banca d'Italia, consente di conseguire valori decisamente più elevati in caso di migliore classamento energetico.

Minacce da gestire:

Il vero problema strutturale di Roma è associato alla estensione dell'area metropolitana, simile a quella di Londra e Parigi, rispetto al numero di abitanti, decisamente inferiore alle due grandi città europee. Roma non rientra e non rientrerà mai, tra le cd "efficienti" città europee di media dimensione (Milano, Francoforte, Vienna etc) con 1-2 milioni di abitanti ma si colloca quindi in una fascia che è possibile definire "ibrida"; a questo bisogna aggiungere la perdita degli *Headquarter* di Banche, Assicurazioni (ormai stabilitesi quasi totalmente a Milano) ed alle forti azioni di *spending review* che hanno caratterizzato il mondo pubblico, nonché l'ex mondo Iri e delle partecipazioni statali. Bisogna quindi puntare ad altre azioni strategiche di riqualificazione, iniziando da una capacità di attrazione di un turismo "che spende", ambasciate, organizzazioni internazionali, oltre a canalizzare meglio il rilevante Pil che Roma è in grado di generare. Oltre a questo bisognerebbe dare una maggiore sicurezza (soprattutto in termini di certezze e semplificazioni urbanistiche dal Campidoglio e dalla Regione) agli imprenditori romani ed ai grandi patrimoni presenti, per riavviare un trend positivo di investimenti di sviluppo soprattutto orientati alla riqualificazione.

Passando ad una *view* macro, il mercato immobiliare di Roma è stato in forte espansione negli ultimi anni, con prezzi in aumento e un aumento della domanda. Tuttavia, ci sono alcune minacce che potrebbero frenare la crescita del mercato nel 2024.

- La prima minaccia è l'inflazione. L'inflazione è in aumento in tutto il mondo, e questo ha portato ad un aumento dei tassi di interesse e dei tassi dei mutui, facendo ridurre il potere di acquisto dei

consumatori e riducendo le possibilità di accedere alle linee di credito da parte di possibili investitori.

- La seconda minaccia è la recessione. L'economia mondiale sta rallentando, e questo potrebbe a sua volta generare incertezza sui mercati e indurre un atteggiamento attendista da parte di investitori.
- La terza minaccia è l'instabilità generata sui mercati internazionali dai conflitti geopolitici.

5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare

Gli iscritti all'ODCEC già si confrontano con il mercato immobiliare in relazione ai diversi ruoli che possono rivestire: curatori, commissari, asseveratori, delegati alla vendita, sindaci, revisori, amministratori.

Seppure con esigenze differenti sono obbligati a dover disporre di una corretta valutazione degli immobili che ricadono nel perimetro dell'attività svolta, non solo in termini astratti ma spesso con esigenze di monetizzazione. Debbono inoltre saper gestire le proprietà immobiliari qualora vengano chiamati in funzione di amministratori a qualsiasi titolo.

Sono dunque aree di interesse del Dottore Commercialista la valutazione immobiliare sia a scopo di vendita che di adeguata rappresentazione nei bilanci delle imprese, il finanziamento delle operazioni immobiliari, la gestione di portafogli e fondi immobiliari.

Il ruolo che i Dottori Commercialisti possono svolgere nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare può variare a seconda delle esigenze specifiche dei clienti e delle transazioni immobiliari coinvolte. Alcuni di questi ruoli includono:

- *Consulenza fiscale* mediante consulenza ai venditori e investitori immobiliari per l'ottimizzazione degli aspetti fiscali delle transazioni.
- *Valutazione degli immobili* mediante processi valutativi per decisioni di investimento.
- Pianificazione successoria supportando i proprietari immobiliari a pianificare la successione dei loro beni.
- *Consulenza finanziaria* offrendo consulenza finanziaria per l'acquisto di immobili, aiutando i clienti a ottenere finanziamenti e a pianificare l'investimento immobiliare.
- *Consulenza aziendale* qualora le transazioni immobiliari coinvolgano aziende o investimenti immobiliari commerciali.
- *Gestione delle controversie* in caso di dispute tra le parti coinvolte in transazioni immobiliari.
- *Consulenza per investimenti immobiliari* mediante una consulenza più strategica per gli investitori immobiliari, aiutandoli a identificare opportunità di investimento, a valutare i rischi e a pianificare una strategia di portafoglio immobiliare.

Intervista pubblicata a Ottobre 2024

Autori delle interviste

Gottardo CASADEI, Walter BIANCHI, Roberto LONGO, Francesca PANNELLA, Anna WRZESIEN.