Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

MICHELE STELLA

1) Sintesi cv personale e professionale

Michele Stella nasce a Roma il 18 Ottobre 1970. Laureato in Economia & Commercio a La Sapienza di Roma nel 1995, si abilita alla Professione di Dottore Commercialista nel 1998 ed è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Roma dal 1999.
Svolge la carriera prevalentemente in ruoli di Top Management in società immobiliari e società di gestione risparmio specializzate nella gestione di fondi immobiliari.
Ha collaborato per la ristrutturazione della società Aedes Spa, quotata, Gruppo Parsitalia, developer specializzato sulla piazza romana, è stato amministratore delegato di Torre SGR, Italian Country Manager dell'asset manager tedesco IVG ed oggi è Amministratore Delegato di Polis Fondi SGR, piattaforma *multiasset* controllata da LBO France, private equity francese.

POLIS FONDI SGR

2) La realtà Polis Fondi SGR

Polis Fondi SGR è una piattaforma multi asset che gestisce fondi immobiliari, fondi di debito (crediti NPL) e fondi infrastrutturali. Nel piano di espansione è prevista l'avvio della divisione private equity, specializzato in small/medium cap. Abbiamo in gestione circa Euro 500 milioni di equity.
La direzione è rilanciare tutte le divisioni avviando progetti "*first mover*" in ogni ambito. Obiettivo è impostare progetti sostenibili, tecnologicamente avanzati, raccogliendo la fiducia degli investitori offrendo loro un team con comprovato *track record*.

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Roma è strategica per la nostra Società. Il mercato è stato dominato dai grandi player/investitori internazionali. Noi crediamo che bisogna riavvolgere il nastro e ripartire dagli Investitori Istituzionali Nazionali, tutti basati nella città di Roma.
Gli investitori internazionali hanno un capitale *short/medium term* e non c'è il tempo di costruire progetti di lunga durata, di ogni genere. Gli investitori domestici hanno un capitale più paziente e meno ambizioso in termini di rendimento, ma non per questo meno esigente, è bene chiarirlo. Si possono disegnare progetti sistemici di grande spessore, senza essere assillati dal timing e dalle circostanze/variabili esogene che il contesto internazionale a livello macroeconomico e politico può presentare. La nostra città è influenzata dalle dinamiche globali e come tutti gli investitori, gli internazionali, in momenti di crisi, difficoltà, incertezza si ritirano nel loro mercato di riferimento.
Per l'effetto contrario Polis cercherà di riattivare il percorso virtuoso di sensibilizzare gli Investitori domestici, cercando di costruire un rapporto di fiducia basato sulle performances e sulla reciproca soddisfazione di costruire progetti di spessore.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Roma immobiliare è diversa! Prima di tutto il centro storico è parcellizzato e ci sono pochissimi palazzi cielo terra disponibili. Non ci sono aree di grandi dimensioni da riqualificare, a parte pochissimi esempi di proprietà pubblica. Roma, per natura, ha una grande vocazione turistica. L'accoglienza deve essere migliorata con strutture da aggiornare o da realizzare. La fascia lusso – oggetto delle più recenti riqualificazioni – di successo deve essere maggiormente supportata.

Secondo punto: A Roma è presente il più grande conduttore italiano. Lo Stato. Non è pensabile che si ripetano episodi come quello della riduzione arbitraria dei canoni del 15%, con un effetto drammatico sulla successiva gestione degli immobili condotti da *tenant* pubblici.
Io penso che il rapporto proprietà immobiliare privata e conduttore Stato non funziona. Bisogna lavorarci. Lo Stato ha in Roma delle proprietà *pazzescamente* di valore, mal gestite che non esprimono il valoro implicito e soprattutto non riqualificano il territorio circostante.
Bisogna cercare di essere ambiziosi. Avviare con coraggio i tavoli giusti di discussione perché sia noi investitori immobiliari, sia lo Stato perdiamo sistematicamente grande opportunità.
Manca il dialogo, quel dialogo che marca, a oggi, la differenza con altri esempi virtuosi che tanto fa male a noi romani ricordare, Milano!
Io sono consapevole che Roma è una mega city e che gli amministratori abbiano a cuore le periferie ed altre tematiche sociali rilevanti, ma è anche vero che il centro di una città è il biglietto da visita per avviare ed attivare processi di crescita di cui nel medio beneficiano anche le periferie ed i temi sociali. Ci vuole visione, non obiettivi di breve!
Roma ha una scarsissima presenza d'investitori professionali nel centro. Gli investitori professionali portano innovazione, qualità, interesse e attivano processi virtuosi di crescita sotto ogni punto di vista.
La visione del vecchio immobiliarista romano, pregevole, che ha realizzato case per tutti i cittadini deve essere superata. Abbiamo allargato la città negli ultimi 50 anni ed oggi abbiamo il problema delle periferie. Bisogna riqualificare il centro ed aggiornare il biglietto da visita. E' l'unico modo per ricollocare investimenti nel territorio anche con capitali stranieri. L'onda degli investimenti arriverà anche alle periferie. Ma è una visione. Non si realizza nel breve.

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

Spesso, se non sempre, gli investimenti immobiliari vengono valutati con semplici *business plan* e semplici ratios finanziari. Poco è stato fatto per integrare le analisi – lato amministrazione pubblica che deve supportare i progetti di crescita – con la valutazione costi/benefici per la collettività di ogni singolo intervento. Anche quelli che appaiono di natura esclusivamente privata.
Il nostro Ordine dovrebbe porsi come *advisor* e partner dell'Amministrazione per supportare la valutazione dei progetti indagandoli sotto ogni aspetto, per arrivare a decisioni più consapevoli.
E' un modello spesso teorizzato, ma oggi, con il supporto della tecnologia tra l'altro, può diventare lo strumento per eccellenza per aiutare il funzionario pubblico che spesso trova la sua professionalità sommersa di responsabilità troppi grandi da poter essere gestite con semplici valutazioni finanziarie.
Realizzare hotel 5 stelle nel centro di Roma è un business solo per l'investitore immobiliare o le ricadute sul territorio sono tutt'ora indefinite? Ne abbiamo un'idea, ma possono essere calcolate. Io vedo in quel segmento il ruolo del nostro Ordine.

Intervista pubblicata a Novembre 2024

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