

PROFESSIONI
MERCATO
REAL ESTATE

.casa

Non residenziale
A Torino in campo
investimenti
per 185 milioni
su student housing,
Rsa e logistica

Tra i nuovi progetti Palazzo Novocento, riquilibrato da Ipi e Corte Alfieri di Milano Contract District. Prezzi delle case stabili, ma aumenta la richiesta di nuovo

Sotto la Mole. Il progetto Corte Alfieri di MCD nel cuore di Torino



+

Trova di più sul sito
ilssole24ore.com

.professioni .casa — LUNEDÌ .salute — MARTEDÌ .lavoro — MERCOLEDÌ .nòva.tech — GIOVEDÌ .moda — VENERDÌ .food — SABATO .lifestyle — DOMENICA

Immobiliare innovativo. Rendimenti tra l'8 e il 10% per chi partecipa a raccolte fondi per edifici e riconversioni
Le operazioni più recenti nel capoluogo lombardo e a Brooklyn

Per il crowdfunding nuove piattaforme tra Milano e New York

Adriano Lovera

Il crowdfunding immobiliare è in fermento: arrivano nuovi player, sbarca all'estero e le "exit" ormai numerose confermano la bontà della soluzione a livello di rendimenti, sempre intorno all'8-10%. Che il settore sia interessante lo dimostra l'ampliamento della sezione "real estate" di CrowdFundMe, unica piattaforma quotata in Borsa, che ha già ospitato diverse campagne relative a società di servizi del real estate (tra cui CleanBnb, Locare, RentApp) e che adesso si apre direttamente ai progetti di sviluppo immobiliare.

Sino alla fine di marzo si può partecipare alla proposta di 4F Real estate, società che vede tra i fondatori Francesco Lionetti, in passato protagonista del lancio del co-working milanese o2Factory. Anche in questo caso il teatro delle operazioni è il capoluogo lombardo. Con un'unica raccolta (il minimo di 150mila euro è stato già coperto in poche ore) si finanziano due operazioni distinte, una finalizzata alla vendita di un edificio residenziale acquisito all'asta e ristrutturato, l'altra orientata all'utilizzo di un immobile centrale, ex uso ufficio, con la formula "affitto e subaffitto", che genererà ricavi tramite lo short rent. Nel complesso, il Roi annuo stimato è dell'8%.

Nel segmento equity, Walliance si conferma leader di mercato. Secondo il report annuale elaborato da Starteed, ha messo a segno la campagna record 2019 in ambito equity-real estate, con oltre 3 milioni di euro raccolti per la riquilibratura di un ex istituto sui colli fiorentini, a Settignano. E il

2020 sarà un anno di ulteriore crescita, con un focus sull'estero. Si deve alla società veneta il primo progetto "extra continentale" di successo, con la raccolta portata a termine del giro di poche ore di 1,6 milioni di euro, per un progetto residenziale nel cuore di Brooklyn, a New York, selezionato con il contributo della società di consulenza Vivaldi Real Estate, dell'italiano Guido Pompili. «E con la fondazione di Walliance France, quest'anno ci apriamo anche al mercato francese. L'obiettivo è dare la possibilità agli utenti di diversificare gli investimenti anche dal punto di vista geografico», ha commentato il ceo Giacomo Bertoldi. Inoltre, dal punto di vista societario, Walliance si è trasformata in spa, soluzione che in futuro potrebbe aprire la strada alla quotazione, e ha deliberato un aumento di capitale da 4 milioni di euro. Il portale, a quasi tre anni dal lancio, conta oggi 27mila utenti profilati, ha già raccolto oltre 17 milioni e ha portato a casa 4 exit, che hanno generato in media un Roi del 10,52 per cento.

È arrivata la prima exit anche per un'altra piattaforma equity molto attiva, Concrete Investing. Chi aveva investito sul progetto residenziale Torre Milano nel dicembre 2018, a inizio anno 2020 è stato remunerato con un rendimento definitivo dell'11,86%. L'anno scorso la piattaforma ha messo a segno 4 campagne di successo e stretto partnership con imprese quali Percassi e Borgosesia. E proprio il mese scorso ha chiuso nel giro di 24 ore la raccolta per un'altra operazione residenziale a Milano, Park Towers, sviluppata da Bluestone, per due milioni di euro, oltre 150 adesioni e un rendimento annuo atteso del 18,36%. «Il nostro successo è la dimostrazione di quanto il crowdfunding catturi l'interesse di un largo numero di investitori, anche retail», dice il ceo Lorenzo Pedotti.

Tra le nuove operazioni, si muove ancora sull'Italia Crowdestate, principale piattaforma continentale che permette di investire in diversi Paesi e che offre la particolarità di poter scambiare le quote nei vari progetti, tramite la funzione "mercato secondario". La raccolta riguarda un'operazione residenziale a Milano, ossia la trasformazione di un ufficio in tre monolocali di lusso, in zona centrale, con un ritorno atteso del 12% annuo. Sempre a Milano, Crowdestate ha già portato a termine tre exit, che hanno ripagato un rendimento compreso tra l'11% e il 12%, mentre nel complesso la piattaforma, nata nel 2014, su scala europea ha raccolto la bellezza di 87 milioni.

Vanno a gonfie vele anche le piattaforme italiane di tipo lending (la più nota è Housers, ma la proprietà è spagnola). Rendimento Etico, nel solo 2019, ha raccolto 6 milioni realizzando 26 progetti immobiliari, il 77% dei quali in Lombardia, coinvolgendo 2.754 finanziatori e con un rendimento medio annuo dell'11,7%. La piattaforma, focalizzata su immobili residenziali che stanno per finire all'asta, è riuscita anche ad azzerare i debiti di 17 famiglie in difficoltà. «Per l'intero 2020 l'obiettivo è raggiungere una raccolta di 10 milioni», afferma il fondatore, Andrea Maurizio Gilardoni.



New York. Il rendering del progetto per cui Walliance ha curato la raccolta

STRUMENTI ALTERNATIVI

C'è chi sceglie la blockchain

Anche il crowdfunding immobiliare si apre all'utilizzo della blockchain. Un primo annuncio di questo tipo è arrivato da Trusters, piattaforma lending concentrata su operazioni residenziali di piccolo taglio, che nel mese di gennaio ha raccolto circa 600mila euro per tre progetti (a Rozzano, Milano e Novara), tutti con Roi stimati fra il 9 e il 10%. Dal mese di febbraio, dice la società, «tutte le operazioni presentate sono inserite in un registro decentralizzato e immutabile. I dati catastali e le condizioni di prestito sono consultabili in una sezione del portale in modo semplice, gratuito e ancor più trasparente». Anche Italy Crowd si presenta come operatore lending nativo digitale, dal momento che tutte le operazioni e transazioni

sono scritte con il sistema dei blocchi decentrati, grazie alla tecnologia fornita dalla fintech svizzera Swiss Crowd Sa (che possiede il 10% del capitale di Italy Crowd). La piattaforma punta a cambiare pelle. Finora è stato un operatore ibrido, cioè si limitava a mettere in vetrina i progetti immobiliari e selezionare gli investitori. Ora, grazie a un accordo con Lemonway, otterrà l'autorizzazione da Banca d'Italia per la raccolta di denaro. «Inoltre, nel capitale sociale di Italy Crowd è entrato anche il gruppo Astebook e che recentemente ha realizzato la prima piattaforma telematica di aste immobiliari con tecnologia blockchain», ha affermato Augusto Vecchi, ceo e fondatore di Italy Crowd.

—A.Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROGETTO DELLA SETTIMANA

CAMERA DI COMMERCIO DI SONDRIO

L'edificio razionalista isolato con il nanotech

Mantenere intatto l'aspetto estetico originario della struttura e al tempo stesso garantire una soluzione di isolamento paragonabile alle moderne tecnologie in commercio. Accade a Sondrio e la soluzione, in via di sperimentazione da parte di un team di progettisti guidati dall'architetto torinese Luca Moretto, arriva dalle nanotecnologie. Il restyling riguarda la Camera di Commercio della città, costruita negli anni 50 e firmata da Ico Parisi, Fulvio Cappellini e Silvio Longhi: nonostante una serie di rimaneggiamenti, l'edificio è ancora un importante esempio di architettura di impronta razionalista. Tuttavia, l'edificio non era dotato di alcun tipo di superficie isolante e i serramenti, per quanto all'epoca della realizzazione originale fossero all'avanguardia, erano obsoleti. Un rivestimento isolante tradizionale, di circa 15 centimetri, era però da escludersi perché avrebbe snaturato la facciata di 3.200 metri quadrati: per questo si è ricorso in alternativa alle nanotecnologie, da testare proprio a partire da questa case history.

«Abbiamo scelto un rivestimento non strutturato termoflettente — spiega Moretto — composto da un rasante a spessore ridotto di 4 millimetri costituito da fosfati acrilati, microsfere di ceramica e altri materiali. Attraverso uno strato molto sottile, questa tecnologia consente di raggiungere standard di isolamento molto alti, rispettando, al contempo, l'essenza concettuale dell'edificio». A integrare la soluzione sperimentale, nei punti più sofferenti, è stato inserito un cappotto interno formato da pannelli in aerogel di uno o due centimetri. Altro aspetto dell'intervento: i serramenti. «Abbiamo mantenuto i caratteri originali — prosegue l'architetto — ma abbiamo inserito nuovi profili Schüco. Abbiamo scelto un prodotto doppio e apribile con, all'interno, un frangisole regolabile a distanza». Così da eliminare il pericolo dei ponti termici e, insieme, garantire agli ambienti l'apporto di luce necessaria e la schermatura adeguata. Luca Moretto, inoltre, ha saputo valorizzare le linee originarie del progetto che con gli interventi successivi erano andate perdute. I committenti, d'altra parte, hanno riconosciuto e sostenuto l'idea conservativa, puntando sul recupero architettonico dell'ingresso e su una riquilibratura totale dei 13.700 metri cubi dell'edificio. Appena avviati, i lavori — che hanno richiesto un investimento di circa 2 milioni — termineranno a giugno.

—Maria Chiara Voci

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Recupero efficiente. L'edificio della Camera di Commercio di Sondrio manterrà il suo aspetto originale, ma avrà una pelle hi-tech

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La base dati di  Immobiliare.it
+ L'intelligenza di  realitycs

= La migliore valutazione immobiliare