

**MILANO CAPITALI/3** La crisi ha messo in stand-by le potenzialità del real estate. Che ripartirà da alcuni asset selezionati, come logistica, edifici centrali e housing. Mentre il Demanio resta pronto a cedere immobili

di Teresa Campo

Le potenzialità del mattone, con qualche aggiustamento di tiro, restano intatte. Lo sostengono concordi gli operatori del settore intervenuti a *Milano Capitali 2020*, l'iniziativa organizzata da ClassAgorà (Class Editori) e trasmessa in simultanea da ClassCnbc e dalle piattaforme online di *Milano Finanza*. Lo scenario per il real estate tricolore a inizio anno si presentava molto favorevole: da un lato gli immobili del terziario (uffici, spazi commerciali, hotel, logistica ecc.) riduci dall'ennesimo record di investimenti (12,6 miliardi di euro) e con le carte in regola per segnare di nuovi. Dall'altro il patrimonio pubblico, dove intanto procedeva l'opera di riqualificazione, razionalizzazione e dismissione. Di record oggi ovviamente non si parla più, ma i mesi di forzata inattività hanno confermato le potenzialità maturate, facendone anche emergere di nuove, mentre per gli asset pubblici si sta già lavorando a nuove strategie per accelerare i processi in atto. Partendo dalle conferme, Milano resterà la capitale del mattone tricolore perché, come le metropoli internazionali, è la più forte per attrarre capitali. «Oggi il 40% degli investimenti si concentra su Milano», spiega Luigi Aiello, responsabile sviluppo del gruppo Prelios, «attrattività che manterrà anche in futuro grazie a fondamentali forti e stabili». Quanto ai trend in atto, «temi forti restano la riqualificazione degli edifici storici in centro», aggiunge Mario Abbadessa, ad di Hines, «asset che hanno già superato guerre mondiali e recessioni». Al con-

# Il mattone affila le armi



Mario Abbadessa, Hines



Luigi Aiello, Prelios



Giovanna Della Posta, Invimitt



**MILANO CAPITALI 2020**

tempo largo allo sviluppo di nuovi edifici residenziali, come gli studentati, in entrambi i casi all'insegna della sostenibilità ambientale. E largo anche alla logistica in città, edifici per lo smistamento merci che il boom del commercio online rende sempre più necessari». Alcune delle nuove tipologie abitative del resto mancavano, come appunto student housing e social

housing, indispensabili per fornire soluzioni moderne e a prezzi accessibili, meglio ancora se in affitto come impone la maggiore mobilità dei millennials». E i prezzi? Il timore di tutti è che smart working e acquisti online minaccino domanda e canoni di uffici e negozi. «Niente di più falso perché diminuiranno gli spazi per le scrivanie ma cresceranno quelli per incontri e

riunioni», conclude Alexei Dal Pastro, ceo di Covivio. Ma, oltre a uffici e commerciale, calamita degli investimenti saranno ancora Rsa e hotel. «Per le prime, «l'impossibilità dello Stato di soddisfare il bisogno di servizi assistenziali specializzati rende indispensabile l'intervento dei privati», spiega Salvatore Ciccarello, direttore generale di Cattolica Immobiliare. Quanto agli hotel, «per ripartire è indispensabile investire in asset class che producano economia, come appunto gli hotel», aggiunge Emanuele Caniggia, ad di Dea Capital Real Estate, «immobili connessi a un settore, quello del turismo, che da solo vale il 15% del pil tricolore». Ma come premesso, si stanno affilando le armi anche per quanto riguarda i destini degli immobili pubblici. Sul tavolo l'idea di sfruttare i fondi comunitari per valorizzare il patrimonio delle

PA. Ci sta lavorando l'Agenzia del Demanio (42 mila beni in gestione e 61 miliardi di valore tra uffici, negozi, case e capannoni, ma anche ex caserme, conventi e carceri fino a terreni e immobili storici) con l'obiettivo di far fruttare il mattone di Stato e renderlo fattore di crescita per il Paese. Sono in corso contatti «con istituzioni e Commissione Ue per stanziare risorse per la valorizzazione degli immobili demaniali sia in uso sia da dismettere», spiega Stefano Mantella, direttore per la Centrale Strategie Immobiliari e Innovazione del Demanio. Tutti gli edifici andrebbero comunque efficientati in chiave di risparmio energetico, come sottolinea Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, che chiede al governo una forte spinta per favorire progetti di rigenerazione urbana in chiave green. Tra i soggetti pubblici attiva anche la sgr del Tesoro Invimitt, impegnata con Demanio e Difesa nel piano di cessioni, che «ha appena avviato il fondo Dante», sottolinea l'ad Giovanna Della Posta: è la prima volta che una sgr partecipata colloca immobili con le modalità dei privati». Del resto «tornare a un livello di debito accettabile è d'altronde necessario», rimarca Mario Breglia di Scenari Immobiliari e propone un fondo immobiliare pubblico che abbatta il debito del Paese. (riproduzione riservata)

## CleanBnB e TrenDevice, il crowdfunding spinge le smart company

di Nicola Carosielli

In un Paese che ha necessità di guardare alla sua rinascita e ai mezzi per conquistarla, può avere un ruolo innovativo lo strumento del crowdfunding, al centro di una delle giornate di Milano Capitali. Certamente la pandemia ha influenzato anche questo settore, storicamente illiquido e per questo non sempre avvertito come sicuro dagli investitori in momenti di difficoltà. Eppure chi ha potuto ha aumentato gli impegni. «A parità di quadrimestre la raccolta nel 2020 è passata da 14 a oltre 26 milioni con investimenti in crescita da 4.500 a 5.700 euro» nota Fabio Allegreni, partner di Crowd Advisors, sottolineando al contempo come «il crowdfunding è inadatto a soddisfare esigenze di liquidità nel breve ma è l'ideale per fornire a pmi e startup capitali pazienti e di lungo termine, favorendo l'incontro tra risparmi privati e piccole aziende». Ovviamente, sostiene Giovanni D'Antonio, ceo e fondatore di Medspa, «per finanziare un'attività attraverso il crowdfunding occorre avere un prodotto vendibile, un'idea strutturata su processi importanti per far

si che la gente inizi a crederci e finanziare l'attività». Lo strumento (basato sulla raccolta online delle adesioni al capitale anche con piccole somme) «consente alle imprese di essere più forti, in questo modo si riesce ad accedere più facilmente anche a qualsiasi altro servizio a livello finanziario» nota Michela Centioni, ceo e fondatrice di Next Equity.

I casi di successo non mancano, con percorsi in uscita dall'investimento che possono beneficiare dell'eventuale quotazione. Quest'ultima può essere tra l'altro un grande sostegno in momenti come quello attuale. «Il fatto di esserci quotati ci aiuta molto a gestire un momento come questo, quei denari che abbiamo raccolto servono per gestire momenti di crisi», osserva Francesco Zorgno, presidente e co-fondatore di CleanBnB. La strada della borsa è stata imboccata anche da TrenDevice, istant buyer di prodotti hi-tech di fascia alta guidato dal ceo e co-fondatore Alessandro Palmisano che spiega come «il processo va avanti e gli advisor sono a lavoro per arrivare all'ipo entro il 2020». Questa, insieme con Winelivery, sarà una

delle prossime matricole sul segmento Aim di Borsa Italiana e che fa parte della piattaforma Crowdfundme. Secondo l'ad Tommaso Baldissera Pacchetti «sono proprio le storie di successo a fornire credibilità e innescare quindi un circolo

«in questo periodo di crisi le valutazioni devono tener conto anche della condizione di un'incertezza». Il sistema di valutazione, prosegue Pescetto, «deve tener conto di indicatori che misurino la capacità di stare sul mercato e di penetrarlo in prospettiva». Il settore va però incentivato. Un aiuto concreto a startup e pmi può poi arrivare dal fisco secondo Stefano Massarotto, partner dello Studio legale tributario Facchini Rossi Michelutti: «Startup e pmi hanno bisogno di capitale, hanno bisogno di soggetti che partecipino al rischio di impresa. Da qui la necessità di una leva fiscale che vada a incentivare ulteriormente l'investimento di persone fisiche e giuridiche nelle startup». Il tutto senza dimenticare la mission del mondo accademico spiegata da



Fabio Allegreni, Crowd Advisory



Francesco Zorgno, CleanBnB

virtuoso» per piattaforme come la sua. Le storie di successo, in un settore come questo, si legano a doppio filo con il tema delle valutazioni. Il successo di un'impresa si misura anche sulla base delle valutazioni assegnate. È per questo, precisa Paolo Pescetto, fondatore di Innovative-RfK, che

Alessandro Capocchi, professore associato di economia aziendale all'Università Bicocca, ovvero «il dovere di educare i giovani all'imprenditorialità» perché «se non nascono nuove imprese sul nostro territorio perdiamo competitività come Sistema Paese». (riproduzione riservata)