

RE Start, un convegno per sfruttare la ripartenza

Quali sono gli approcci capaci di creare valore in un contesto che torna finalmente a registrare un segno più? Questo il tema dell'incontro organizzato da Business International il prossimo 2 dicembre a Milano. Un momento di riflessione che ospiterà gli interventi di accreditati esperti e player del settore. Dei quali, nelle pagine a seguire, proponiamo alcune anticipazioni

di Manuela Falchero

Sul settore immobiliare torna a spirare un vento di crescita: stando, infatti, ai dati diffusi dall'Istat, nel secondo trimestre dell'anno fa nuovamente capolino il segno più per le compravendite che, dopo il calo del 3,6% registrato nel primo trimestre, beneficiano ora di un'accelerazione del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. E tornano a correre prepotentemente anche i mutui, che guadagnano oltre il 23%. I segnali sono insomma confortanti. Anche perché un'ulteriore spinta per il settore potrebbe arrivare nei mesi a venire degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo: se, come pare,

gli incentivi in questo ambito verranno confermati nella Legge di stabilità, si potrebbe confermare la performance positiva già fatta segnare in questo 2015, anno in cui - stima l'Ance - la spesa per questa voce ha rappresentato il 37% del complessivo valore degli investimenti in costruzioni.

Un contesto tanto dinamico, tuttavia, impone agli operatori una riflessione a tutto campo sulle strade di sviluppo che l'immobiliare italiano andrà a percorrere nel prossimo futuro. Quali saranno, infatti, gli approcci capaci di creare valore? E proprio da questa domanda prende le mosse RE - Start Real Estate, evento

organizzato da Business International il prossimo 2 dicembre a Milano con l'obiettivo di condividere con lucidità e concretezza i segnali di ripresa in atto nel mercato e le esperienze innovative per lo sviluppo di nuovo business. Protagonisti del convegno saranno quindi i top manager dell'industria immobiliare e i big player del real estate in ambito pubblico, privato e corporate. A loro infatti sono destinati gli interventi dei relatori, che andranno a illustrare i principali cambiamenti in atto nel settore. Interventi di cui nelle prossime pagine proponiamo alcune significative anticipazioni.

Interventi dei relatori



Maria Deledda

Efficienza energetica, un driver nella gestione del patrimonio immobiliare

Tra i temi che più incideranno nello sviluppo del mercato immobiliare, vi è senza dubbio quello dell'efficienza energetica. "Una serie di misure dell'UE hanno da tempo focalizzato l'attenzione sulle problematiche relative al controllo e alla riduzione del consumo di energia", spiega l'Avv. Maria Deledda, Counsel dello studio legale Hogan Lovells. "E in quest'ottica, una considerazione particolare è riservata proprio al settore immobiliare, responsabile secondo alcune stime del 40% dei consumi energetici dell'intera UE".

Nel caso specifico dell'Italia, va rilevato che "il nostro Paese", continua Deledda "si distingue in tema di efficienza energetica per due motivi, entrambi estremamente interessanti in ottica di mercato: ha un patrimonio immobiliare piuttosto "vecchio" (secondo stime dell'Enea del luglio 2015, ad esempio, oltre il 60% del parco edilizio residenziale italiano ha più di 45 anni) ed è al contempo uno dei Paesi all'avanguardia in tema di efficienza energetica (secondo solo alla Germania secondo stime dell'Accee - American Council for an Energy Efficient Economy). Quest'ultimo risultato è la conseguenza, oltre che dell'avanguardia tecnologica raggiunta in alcuni settori, anche di una politica di incentivi particolarmente efficace e diversificata, che va dalle detrazioni fiscali del 65% (più volte riconfermate negli ultimi anni, da ultimo anche nell'ultima bozza di Legge di stabilità attualmente all'esame del Parlamento) al conto termico, ai titoli di efficienza energetica (TEE), di cui attualmente è in discussione la revisione delle Linee Guida". Alcuni distinguono vanno tuttavia operati in relazione alle singole aree del settore immobiliare. Mentre nel settore industriale i TEE hanno rappresentato un sostegno economico significativo (grazie alla possibilità di combinare gli interventi sugli edifici con quelli sul processo produttivo), nel settore civile "il ricorso ai TEE" continua Deledda "è stato prevalentemente utilizzato in relazione ad alcune specifiche realtà, costituite da immobili per loro natura "energivori" (data centers; catene di supermercati; alberghi) o da pacchetti di immobili (filiali di banche). Al di fuori di queste realtà, l'efficiamento energetico non ha in passato rappresentato un elemento di attenzione per i detentori di grossi patrimoni immobiliari privati, in quanto è stato visto spesso come un 'costo' i cui benefici andavano per lo più al tenants in termini di risparmio in bolletta".

Va però detto che qualcosa sta cambiando. "Una trasformazione in questo atteggiamento", rileva Deledda "la si è vista recentemente a causa del mutamento nella domanda di immobili, soprattutto da parte delle grosse multinazionali che - sia per questioni di contenimento dei consumi energetici, sia per questioni legate all'immagine in termini di corporate sustainability - hanno iniziato a richiedere edifici energeticamente efficienti per i loro uffici ed headquarters; il che implica necessariamente un'attenzione verso il tema dell'efficiamento anche da parte di chi rappresenta l'offerta di mercato". Ma i cambiamenti per il settore non si esauriranno qui. "La prossima sfida", conclude Deledda "sarà l'efficiamento del patrimonio immobiliare nel centro storico delle grandi città".



Cessione dei crediti deteriorati: le principali novità normative

Altra questione "calda" in ambito immobiliare è quella dei crediti deteriorati, indicati dagli operatori finanziari come il principale freno alla ripartenza del sistema bancario e dell'economia italiana. "L'esposizione complessiva delle banche italiane nei confronti del settore immobiliare era stimata all'inizio del 2014 in circa 126 miliardi di euro (e il 20% di questi era costituito da crediti non-performing)", spiega l'Avv. Corrado Fiscale, partner dello studio legale Hogan Lovells. "Di fronte a questa situazione, si è naturalmente cercato di trovare una soluzione che permettesse alle banche di non appesantire i propri bilanci con crediti deteriorati e consentisse di gestire tali crediti in modo efficiente, senza vincoli organizzativi e patrimoniali. La soluzione maggiormente seguita è stata finora la cessione dei crediti deteriorati o a favore di fondi e altri soggetti specializzati nella gestione e nel recupero dei crediti problematici, oppure a favore di società di cartolarizzazione.

Si tratta di alternative completamente differenti che hanno evidenti obiettivi e modalità di investimento diversi tra loro".

"Varie sono state le misure recentemente introdotte dal Legislatore italiano al fine di facilitare il recupero e la cessione dei crediti deteriorati", continua Fiscale. "Misure che mirano ad agevolare lo sviluppo di tale mercato, rimuovendo i principali ostacoli procedurali e cercando di abbreviare i tempi di recupero dei crediti e delle procedure di insolvenza, in linea alla media dell'Unione europea. Si auspica quindi che tali interventi normativi possano rendere più appetibili le operazioni di crediti deteriorati, aumentando il prezzo di mercato di tali attivi, agevolando lo sviluppo in Italia di questo mercato e rendendo forse non estremamente necessaria la costituzione di una 'Bad Bank' statale".

Corrado Fiscale



“

+6,6%
**E' la crescita nel
secondo trimestre
dell'anno rispetto al
2014 dei trasferimenti
di immobili ad uso
abitazione e accessori**

Fonte: Istat

”



Smart working, una nuova frontiera per il real estate

Lo smart working sarà uno dei temi centrali del convegno per le profonde ripercussioni che le nuove modalità di lavoro flessibile avranno anche sul settore immobiliare oltre che sull'organizzazione del lavoro.

Tra le imprese che già si stanno muovendo su questo fronte, c'è Telecom Italia, come racconta Domenico Cipolletta, Business Support Office Service Center Real Estate - Responsabile Space Planning dell'azienda. A lui, il compito di illustrare quali sono i modelli che Telecom Italia intende adottare per un uso smart e sostenibile degli spazi di lavoro. E quali saranno i benefici per i propri dipendenti e per l'ambiente. "Il modello di Smart Working di Telecom Italia prevede un efficientamento degli spazi ad uso esclusivo individuale a vantaggio, invece, di spazi ad uso comune. Questi sono declinati in varie tipologie, in modo da essere utilizzati nei diversi momenti della giornata lavorativa favorendo la creatività, la concentrazione, la collaborazione e l'interazione tra colleghi, la crescita e lo sviluppo delle idee. La presenza, inoltre, di una grande varietà di servizi comuni per le persone, come banca, palestra, parucchiere, lavanderia, spesa on line, ecc., tenderà a favorire la conciliazione tra lavoro e vita privata. Per ottenere questo nuovo modello di lavoro, gli spazi ad uso ufficio saranno completamente ristrutturati utilizzando materiali biocompatibili e tecniche costruttive rispettose dei principi di sostenibilità, secondo le regole della progettazione biofila, che tenderanno a conferire agli spazi la migliore funzionalità e flessibilità, e garantiranno maggior benessere per le persone. Particolare cura sarà adottata nella scelta progettuale degli impianti tecnologici, al fine di ottenere le condizioni ambientali più adeguate in tema di microclima, acustica, salubrità dell'aria,



Stefano Mattevi

illuminazione, ecc. La gestione automatizzata di tali impianti porterà ad un uso degli spazi di lavoro adeguato alle diverse necessità, con sensibile efficientamento dei costi energetici e considerevoli benefici per l'ambiente. Telecom Italia realizzerà tutto questo utilizzando sistemi, apparati e dispositivi di propria produzione e commercializzazione e prevedrà, quindi, sia per le persone che per i building dotazioni informatiche e tecnologiche avanzate e capaci di gestire in modo smart ed ecosostenibile gli ambienti di lavoro. Certo non basterà adeguare gli spazi di lavoro. Il percorso verso lo Smart Working ha bisogno soprattutto di un investimento in cultura, di un nuovo rapporto tra l'Azienda e le sue Persone, basato sulla delega da parte del management e sulla maggiore responsabilizzazione dei collaboratori, che così saranno essenzialmente valutati in base ai risultati e potranno organizzare il proprio lavoro godendo di una maggiore autonomia e fiducia nella gestione del proprio tempo".

E in questo scenario, Telecom Italia è naturalmente coinvolta anche sugli aspetti abilitanti delle tecnologie per le aziende che intendono passare allo Smart Working "Telecom Italia, facendo tesoro anche della propria esperienza interna (è in fase di avvio il "Progetto 10 Città"), già da tempo dedica la giusta attenzione alle aziende che intendano investire in tecnologie abilitanti lo Smart Working attraverso l'offerta di servizi di TIM Impresa Semplice", spiega Stefano Mattevi, Business Marketing - Responsabile Segment Marketing Direct Channel di Telecom Italia. "Con i propri asset infrastrutturali, quali le



Domenico Cipolletta

reti fisse e mobili a banda larga e ultralarga, i data center, il cloud computing e una suite di soluzioni IT dedicate al lavoro agile, si propone come un importante partner per le aziende che decidano di intraprendere questo processo di trasformazione, accompagnandole anche attraverso una progettualità a "piccoli passi" per ottimizzare gli investimenti economici. Un'azienda che voglia consentire alle proprie persone di lavorare senza limiti di spazio e di tempo e di interagire fra loro, dovrebbe dotarsi di infrastrutture di rete adeguate (Adsl, Fiber to the Cab, Fiber to the Home, LTE) abilitanti le tecnologie in mobilità; di servizi di Social Collaboration (servizi di Unified Communication & Collaboration, postazioni convergenti fisso mobile e video, numero unico, VoIP, audio/videoconferenza) e di servizi di personal storage per il back up dei contenuti. Telecom Italia, attraverso i propri Data Center, è in grado di garantire qualunque tipo di esigenza di outsourcing del cliente, nonché di offrire la gestione di infrastrutture, LAN e device, per ottimizzarne costi e prestazioni e massimizzarne la sicurezza, e di consentire alle persone in mobilità l'accesso alle applicazioni aziendali via web, tramite soluzioni cloud erogate in modalità "As A Service". Particolare importanza per aziende in Smart Working ha il mondo dei device mobili, attualmente utilizzati soprattutto per servizi dati e App quali messaging, social networking, browsing e multimedia, con accesso tramite reti WiFi. In tale ambito è fondamentale garantire la sicurezza dei dati aziendali attraverso servizi di mobile device management e mobile content management".