

MILANO REAL ESTATE WEEK 2022

DAIFONDI AI PORTALI ONLINE: PROTAGONISTI A CONFRONTO NELLA RASSEGNA DI CLASS EDITORI

Modello Milano per il mattone

Dopo la pandemia il mercato è ripartito con forza e la metropoli è competitiva in tutto il mondo. In centro e in periferia

DI MARCO CAPPONI

Dai fondi ai portali online e agli imprenditori, la visione è una: il mercato del mattone milanese fa storia a sé rispetto al resto d'Italia ed è l'unico in grado di competere con la realtà globale. Ma le sfide sono ancora tante, a cominciare dalla scarsità di offerta di fronte a una domanda in crescita.

Questi i temi al centro della rassegna Milano Real Estate Week di *Class Editori*, arrivata ieri alla terza e conclusiva giornata. Secondo Carlo Giordano, membro del board di immobiliare.it, la pandemia «ha provocato un salto di sostituzione: le persone che vivono di più in casa cercano spazi più grandi e con punti di contatto con l'esterno. Ciò ha rivalorizzato gli immobili ampi». Anche per Pietro Pellizzari, ceo di Wikicasa, dopo il Covid «è tornata la città: le persone che si erano indirizzate al mare o nei borghi antichi sono riconfluite a Milano». Non ci sono soltanto gli acquisti nei trend del capoluogo lombardo. Silvia Spronelli, ceo di Solo Affitti, ha segnalato che in città «è scoppata la richiesta di immobili in affitto sia per il centro sia per la periferia».

In generale, ha osservato il ceo di Dove.it Paolo Facchetti, «le tempistiche medie di vendita sul nostro portale vanno da uno a due mesi, più veloci del resto d'Italia». La regola non vale per tutti. «Il segreto», ha spiegato Emanuele Barbera, presidente di Sarpi Group, «è entrare nel mercato con i prezzi giusti, che spesso sono più bassi rispetto alle richieste iniziali dei venditori». Alcune realtà cercano di

semplificare la ricerca, come Housy Milano, il cui ceo Stefano Ferraguti ha detto che il punto di partenza è «verificare i prodotti e guardarli con gli occhi di chi poi li comprerà».

Oltre al retail, anche i grandi investitori puntano sulla piazza



Raoul Ravara
Hines Italy



milanese. Raoul Ravara, managing director asset management di Hines Italy, citando il progetto di Torre Velasca (realizzato da Asti Architetti, presente al panel con Paolo Asti) ha spiegato che nella scelta degli investimenti vige «la regola delle tre L: location, location, location». Dal canto suo Guido Polito, ceo di Baglioni Hotels & Resorts, ha messo in luce che «ormai Milano è una città internazionale ma resta piccola, vivibile e ricca di eventi». Per Marco Samori di Porta Venezia Design District l'obiettivo è lavorare su «progetti di inclusione che portino sotto lo stesso cappello tutte le zone di una determinata area». (riproduzione riservata)

Il ruolo dei big data nel real estate

di Marco Capponi

Iportali immobiliari non sono più soltanto meri strumenti di ricerca di case, ma si stanno trasformando in uno specchio del mercato reale, «anticipatore di trend oltre che fotografia di quelli passati», ha detto nel corso del convegno Milano Real Estate Week di *Class Editori* Pietro Pellizzari, ceo di Wikicasa. Molto di questo percorso deve passare dai big data, che possono trasformare i portali in «osservatori e banche dati utili alla comunità». In che modo? Secondo il manager «i dati devono essere messi a disposizione di tutta la filiera, dai costruttori agli investitori, affinché ogni attore possa rispondere ad alcune domande indispensabili al suo lavoro». Ad esempio: in quale zona della città si guarda più alla classe energetica? Oppure, dove i compratori cercano un terrazzo? Anche gli stessi cartelli di vendita, secondo Pellizzari, devono essere «parlanti: basta un qr code, che metta in contatto il mondo analogico e quello digitale». (riproduzione riservata)

Bonus 110% verso proroga di almeno tre mesi

di Rossella Savojarlo

Pandemia e inflazione hanno contribuito insieme ad apportare grandi cambiamenti anche nell'asset rifugio per eccellenza, la casa. A mutare sono state anche le forme di finanziamento a questa tipologia di investimenti. A spiegare questi mutamenti sono stati gli esperti del settore intervenuti nell'ultima giornata dell'evento Real Estate Week organizzato da *Class Editori*. «Se guardiamo agli ultimi tre anni», ha in primo luogo spiegato Federato Sutti di Dentons, «abbiamo visto cambiamenti importanti: dal rallentamento del 2020, alla corsa e alla crescita della fine del 2021 e poi gli ultimi 18 mesi fino a giugno del 2022 che di fatto sono stati i più importanti sia per il mercato di Milano che di tutta l'Italia». È in questo quadro che l'offerta delle banche sta cambiando. «Prima vi era solo quasi offerta di mutui a tasso fisso», ha ricordato Fabio Femiani, responsabile di Idealista, «adesso invece i tassi fissi sono molto più alti e dunque è tornata una preferenza per i variabili».

In un periodo di incertezza anche per chi investe sul mattone, il ruolo dell'intermediario in questo processo assume una valenza ancora più importante. «L'intermediario è un attore complicato che per legge non ha l'onere di verificare le problematiche relative all'immobile», ha spiegato Federico Lione, founder dello studio legale Lione Sarli. «Esistono però intermediari professionali che apportano comunque tutte le verifiche sull'immobile. Questi sono fondamentali per evitare di incappare in problemi quali potrebbero essere gli abusi pre-

gressi e per questo è divenuto fondamentale rimettersi a figure più affidabili». Un modo diverso di investire nel settore è anche il crowdfunding immobiliare, una realtà di cui ha raccontato Andrea Maffi, amministratore delegato e fondatore di Trusters, una piattaforma che oggi offre la possibilità, anche ai piccoli, di finanziare operazioni che si concludono nel breve termine e che generano profitti velocemente.

C'è anche da dire che Milano in particolare modo rappresenta una realtà unica nello scenario italiano. «Milano vive un periodo che io non ho mai visto», ha ammesso Marco Tirelli, founder e senior partner di Tirelli & Partners. «Milano è diventato un luogo importante nel mondo e il suo mercato non è in grado oggi di avere un'offerta all'altezza. La domanda c'è ed è molto forte ma non esiste più l'offerta di prima». Un problema del settore è comunque rappresentato anche dal bonus 110%. Dopo lo stop di Poste all'acquisto dei bonus fiscali, i nodi sul tema non accennano a sciogliersi, ha ricordato Fabrizio Poggiani, dottore commercialista e collaboratore di *ItaliaOggi*. «Il tema dei bonus edilizi è preoccupante ma stimolante allo stesso tempo», ha concluso l'onorevole di Fratelli d'Italia, Andrea De Bertoldi. «Ritengo che sia una delle poche misure davvero praticabili, in grado di dare una svolta all'economia del Paese». I problemi in merito però persistono e secondo De Bertoldi per questo motivo con il nuovo governo si andrà «quasi sicuramente verso una proroga sull'esecuzione dei lavori del 110% per almeno tre mesi». (riproduzione riservata)

FIERA MILANO S.p.A. - Sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno, 1
Sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), S.S. del Sempline, 28 - Capitale Sociale Euro 42.445.141,00
I.v. - Registro delle Imprese di Milano, Codice fiscale e P.IVA 13194800150

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2022
Si rende noto che il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2022, del Gruppo Fiera Milano è disponibile presso la sede legale e la sede operativa ed amministrativa di Fiera Milano S.p.A. ed è altresì consultabile sul sito internet della Società www.fieramilano.it nella sezione *Investitori/Documents*, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.smarmarketstorage.com.
Rho, 9 novembre 2022.
IMAGE

ESTRATTO DI AVVISO DI SISTEMA DI QUALIFICAZIONE
HERA S.p.A., V.le C. Bertè Pichat n. 2/4 - Bologna, indice, ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., un Sistema di Qualificazione relativo alla costituzione di n. 5 (cinque) distinti elenchi di operatori economici qualificati per l'ormontatura di contenitori gas impiegati per la misurazione di gas combustibile nell'ambito del territorio gestito dalle società del Gruppo Hera. Durata del Sistema di Qualificazione: dal 04/11/2022 al 03/11/2027. L'avviso integrale è disponibile sul sito www.gruppohera.it.
Invio alla GIUE: 28/10/2022
Il Presidente Esecutivo
dott. Tommaso Tommasi di Vignano

COMUNE DI MATERA
Esito di gara - CIG 8580795809
Relativamente all'affidamento del servizio di gestione del Centro Diurno Comunale "Rocco Bozzarone", si comunica la rettifica dell'esito pubblicato sulla GURI V Serie Speciale n. 119 del 12/10/2022, come di seguito riportato:
Aggiudicatario: "Nasce un Sorriso Società Coop. Sociale", Potenza - PIVA 01518020761, ausiliata dalla "Nuova Luce Società Coop. Sociale a r.l.", Taranto - PIVA 02673320731, anziché Società Servizi Soc. Coop. Sociale, Milano - PIVA 01840110439 ed Heraclea New Service Soc. Coop. Sociale, Policoro (MT) - PIVA 00591570775.
Importo di aggiudicazione: € 878.600,00.
Il R.U.P.
dott.ssa Caterina Rotondaro

Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari
Provincia Autonoma di Trento
AZIENDA PROVINCIALE PER I SERVIZI SANITARI DI TRENTO
Servizio Procedure di Gara in Ambito Sanitario
AVVISO GARA D'APPALTO
Si rende noto che l'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari di Trento indice una procedura aperta sopra soglia comunitaria per l'affidamento dell'appalto delle coperture assicurative RCT/O e ALL RISKS in favore dell'Azienda provinciale per i servizi sanitari, suddiviso in n. 2 lotti - LOTTO 1 CIG. 9412351522 - LOTTO 2 CIG. 941235955A. Termine di presentazione delle offerte: ore 12:00 del 01/12/2022 - Data di invio per pubblicazione in GIUE: 21/10/2022 il valore massimo stimato ai sensi dell'art. 35 del D.lgs 50/2016 è di €30.525.000,00 comprensivi di Iva ed di altre imposte e contributi di legge. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 16 e 17 L.P. 2/2016. Il disciplinare di gara e tutta la documentazione di gara è disponibile sul sito Internet <https://sicopaz2.provincia.tn.it/publicazioni/>.
IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO APPROVVIGIONAMENTI E LOGISTICA
dott. Paolo Fontana

COMUNE DI BUCCINO (SA)
Bando di gara - CIG 947014313B
È indetta procedura aperta, o.e.p.v., per la progettazione definitiva, esecutiva e coordinamento sicurezza in progettazione per adeguamento e messa in sicurezza delle strade comunali di collegamento tra stazione ferroviaria di Sicignano degli Alburni, Palomonte (S.P. 36-b), San Gregorio Magno (S.P. 268-b) e Buccino. Importo: € 3.12.525,00.
Termine ricezione offerte: 28/11/2022 h 12.00. Apertura: 02/12/2022 h 15.30.
Documentazione su: www.comune.buccino.sa.it e su www.asmeccomm.it.

Il responsabile del procedimento
ing. Alessandro Cuozzo

COMUNE DI LAURITO (SA)
Bando di gara - CIG 9457844BC3
È indetta procedura aperta o.e.p.v., per il Servizio di progettazione definitiva ed esecutiva "Recupero del Borgo di Laurito per il miglioramento alle condizioni di vita della popolazione locale attraverso la valorizzazione del patrimonio culturale, storico e paesaggistico".
Importo: € 429.123,39.
Termine ricezione offerte: 07/12/2022 h 12.00. Apertura: 15/12/2022 h 12.00.
Documentazione su: www.comune.laurito.sa.it e su www.asmeccomm.it.

Il responsabile del procedimento
arch. Giuseppe Del Medico

COMUNE DI ROCCANOVA (PZ)
Bando di gara - CIG 9469164953
È indetta procedura aperta con o.e.p.v. per l'affidamento del servizio di raccolta, trasporto e smaltimento RSU, RSAU, raccolta differenziata e servizi vari comprensivo dell'onere di smaltimento della discarica.
Importo: € 488.462,64 IVA esclusa.
Termine ricezione offerte: 09/12/2022 ore 12.00.
Documentazione su: www.comune.roccanovapz.it e www.asmeccomm.it.

Il responsabile della stazione appaltante
geom. Antonio Rocco Graziano

COMUNE DI PRIVERNO
Esito di gara - CIG 910223AFC
La procedura aperta per l'affidamento del servizio di gestione di parcheggi a pagamento nel comune di Priverno è stata aggiudicata, con det. n. 110 del 23/08/2022, alla I.C.A. IMPOSTE COMUNALI AFFINI SRL, con sede legale in Roma, Via Lungotevere della Vittoria n. 9 C.F. n. 02478610583 e P.IVA 01062951007, sulla base delle risultanze dell'offerta tecnica e del ribasso del 19,96% sull'aggio massimo di 49,9% a base di gara, al netto del valore economico degli abbonamenti (€ 15,00 x 80 = € 1.200) e comprensivo dei tre mesi di proroga tecnica corrispondente ad un aggio del 29,94% (compresi oneri sicurezza) per un importo di €236.500,00.
Il responsabile del procedimento
dott. Giuseppe Celi