

Real Estate 24
Investimenti & rigenerazione

Dalla stanza all'ufficio, DoveVivo lancia il primo hub coworking

Nuove tendenze. La società specializzata in appartamenti per i giovani scommette sulla diversificazione dell'offerta immobiliare e punta su spazi nei quali convivono attività di lavoro, servizi e residenziale

Paola Pierotti

Quindici anni di impegno per industrializzare il segmento del residenziale, con un'azienda che è diventata una piattaforma con un portafoglio di 2.500 unità in 40 destinazioni e sei Paesi: Italia (in 14 città), Francia, Inghilterra, Scozia e Portogallo. Revenue nell'ordine dei 40 milioni nei primi sei mesi del 2022, con una crescita del +56% rispetto al 2021, e un fatturato atteso a fine anno che supererà i 90 milioni. Una scalata verso il mondo istituzionale, grazie alla leva della gestione, e alla conoscenza del mercato a valle del processo.

Questi identikit e principali numeri di DoveVivo spiegati dall'ad Valerio Fonseca che da qualche settimana ha aperto a Milano in zona Porta Romana il primo *community hub*, Open by DoveVivo. Si tratta di uno spazio che si rinnova sotto questo brand, con spazi coworking, sale riunioni, una terrazza e un bistrot, per ospitare la comunità di professionisti, imprenditori, start up e aziende che scelgono DoveVivo per l'abitare in affitto (breve, medio e lungo periodo).

Dal 2021 la strategia industriale del gruppo ha lanciato un piano che si articola su tre pilastri: l'evoluzione del modello di business dal co-living all'*integrated living*, estendendo il campo d'azione dagli studentati alle case



Community hub. Un'immagine degli spazi interni ampi e luminosi di Open by DoveVivo

vacanze, con offerte per universitari, coppie, famiglie e giovani lavoratori. Solo il senior housing resta escluso. «Il prossimo passo nei primi mesi del 2023 – dice Fonseca – saranno i prodotti multifamily, a partire proprio

dall'Italia». Secondo aspetto è quello dell'internazionalizzazione anche attraverso l'acquisizione di player come Altido, attivo nel settore dell'hospitality in Europa, e Chez Nestor, leader del co-living in Francia. Terza anima, quella legata all'integrazione nell'offerta dei servizi ad alto valore aggiunto di spazi che offrono esperienze a 360 gradi, non dedicate alla sola accommodation: ecco quindi il nuovo Open. Un modello di business che si fonda sul valore delle relazioni, sugli spazi fisici che le favoriscono. «Constatamo che il mercato finale continua a chiedere un prodotto residenziale di qualità e che il tema della "gestione"

Il modello è quello di favorire le relazioni offrendo un'esperienza che possa coprire sfera privata e professionale

è un *must* non solo per il target 20-40 anni; stiamo creando un brand che fino a oggi non c'era, allargando il campo d'azione dalla piccola scala alle grandi iniziative immobiliari». Tra edifici singoli e stanze, DoveVivo ha mezzo milione di metri quadri in gestione, «si va dal singolo monolocale al complesso di 15mila mq. Dal 2007 a oggi – racconta Fonseca – abbiamo acquisito un importante know how sulla gestione del frazionato e non contiamo di perdere il valore competitivo». Tra gli operatori con cui DoveVivo ha già lavorato ci sono Freo, e alcune Sgr come Generali Real estate, Castello e Dea Capital.

DoveVivo è il referente per chi cerca una soluzione abitativa in affitto, caratterizzata da design, tecnologia e servizi personalizzati, ma anche per i tanti proprietari privati e istituzionali che vogliono offrire una gestione completa delle proprietà immobiliari. «Combiniamo diversi fattori – racconta Fonseca, – occupandoci anche del real estate fisico, della qualità dell'asset da ristrutturare, della messa a norma e della dotazione di impianti. Generalmente operiamo su immobili esistenti, con riuso e riconversione». Grande flessibilità anche nelle soluzioni di partnership: la gestione può avvenire in logica di management, preferita all'estero, con percentuale dell'incasso o *rent to rent*, a canone fisso, privilegiata in Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nuova vita per i palazzi storici della città vecchia di Taranto

Cantieri aperti

Interventi per 15 milioni

Domenico Palmiotti

Una gru svetta nel cuore di piazza Duomo nella città vecchia di Taranto, a qualche metro dalla millenaria Cattedrale di San Cataldo. Si erge su palazzo Troilo, patrimonio comunale, e primo, importante cantiere sui palazzi pubblici dell'isola antica. A qualche centinaio di metri, c'è in completamento il cantiere a palazzo Novelune. Palazzo Carducci completa il tritico delle residenze storiche.

Il restauro e recupero dei tre edifici è finanziato da una delibera Cipe del 2018 ricompresa nel Cis Taranto, il Contratto istituzionale di sviluppo voluto dal Governo e normato da una legge del 2015. Quest'ultimo ha riassegnato precedenti risorse deliberate per Taranto e ne ha aggiunte di nuove arrivando ad un *plafond* complessivo di oltre un miliardo di euro (a settembre scorso c'erano cantieri aperti per 570 milioni di euro). Ai tre complessi edilizi fanno capo interventi per circa 15 milioni su un totale di 168,2 milioni postati sull'intera città vecchia tra progetti, palazzi storici, aree pubbliche e ipogei, vani sotterranei di interesse storico ed archeologico.

«I cantieri che si mettono all'opera – dichiara il sindaco di Taranto, Rinaldo Melucci – sono il segno concreto di un'attività che si dispiega. Diamo senso e significato alla rivitalizzazione della parte antica, la nostra matrice storica e culturale ma soprattutto una nostra priorità. È un'operazione che si aggiunge alle tante altre di riqualificazione in corso a Taranto».

Il dettaglio degli investimenti per i tre palazzi prevede 2,6 milioni di euro per Novelune, 5,2 per Troilo e 7 per Carducci. In particolare per palazzo



Recupero e nuove funzioni. L'esterno di Palazzo Troilo, a Taranto

Carducci è ai nastri di partenza un intervento da 4,5 milioni per restauro conservativo dell'immobile e sviluppo di nuove funzioni, diversificate ai vari piani, per dargli vita come attrattore turistico. «Realizzeremo un bookshop e spazi commerciali su piazzetta Seminario – spiega Mattia Giorno, assessore ai Lavori pubblici –. La corte in stile Liberty sarà il centro delle attività pubbliche. Inoltre ai diversi piani abbiamo previsto sale per videoproiezioni ed installazioni temporanee, spazi espositivi, aree museali, ristorazione e un *roof garden*. Palazzo Carducci verrà restaurato completamente all'esterno e nelle sale interne preservando le decorazioni».

«Palazzo Troilo – prosegue Giorno – con la riqualificazione, costerà 5,2 milioni, diventerà un polo dell'arte e della

cultura con una terrazza-museo e serre bioclimatiche. Ci saranno sale espositive, un caffè letterario, un bookshop, un coworking e infine un incubatore d'imprese smart». Mentre palazzo di vico Novelune – dice ancora Giorno – sarà recuperato e trasformato in una residenza per studenti (circa 40 posti letto) e professori universitari. Con un investimento di oltre 2,6 milioni, porteremo e integreremo tutti i servizi». Palazzo Novelune, a ridosso del dipartimento in materie giuridiche ed economiche dell'Università di Bari, è ubicato in una ex caserma su via Duomo che diversi anni fa ha rappresentato il primo significativo intervento di recupero. E luogo universitario sarà pure palazzo Delli Ponti che guarda sul Mar Piccolo. A disposizione ci sono 2,8 milioni. Si punta ad avviare il cantiere ad inizio 2023. A supporto della presenza universitaria in termini di servizi e residenze, anche palazzo De Bellis, per il quale è postato un altro milione. Mentre servizi ricettivi sono previsti a palazzo D'Ayala (7,5 milioni). Palazzo D'Aquino, che ospita già gli uffici del rettorato dell'Università di Bari, diverrà sede della Zona economica speciale Ionica (Zes).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobili del patrimonio comunale escono da anni di degrado Fondi da scelte Cipe e contratto di sviluppo

+23%

LO SFORZO DELLE FAMIGLIE

È la percentuale di reddito familiare che le famiglie devono mediamente dedicare per l'acquisto di una casa, a causa dei tassi in rialzo che fanno crescere i costi

dei mutui. Un anno fa la percentuale era del 19,4 per cento. Lo rileva Idealista, incrociando i prezzi di vendita di settembre 2022, con i costi finanziari e la stima del reddito familiare.

Ambrosetti: servono altri 14 miliardi per abbattere i consumi delle abitazioni

Smart building

Istituita la Community

Laura Cavestri

Il patrimonio edilizio italiano è attualmente responsabile del 45% dei consumi energetici e del 18% delle emissioni di CO2. Eppure, la quota di Fer (fonti energetiche rinnovabili) nei consumi è pari solo al 20,5%, mentre quella di gas al 52%: una situazione che rende il settore, tra l'altro, molto più esposto all'aumento dei prezzi energetici. Il problema è anche l'obsolescenza del patrimonio immobiliare italiano: il 72% delle abitazioni ha più di 40 anni, e un basso tasso di rinnovamento (0,85% all'anno). Al trend attuale, sarà impossibile raggiungere gli obiettivi fissati per il 2030 a livello Ue con il pacchetto "Fit For 55" per emissioni di gas serra, penetrazione di rinnovabili ed efficienza energetica.

Per investire sull'edificio "intelligente", con le tecnologie, prodotti e impianti interamente smart e realizzato secondo paradigmi di sostenibilità economica, sociale ed ambientale nasce la *Community Smart Building* di The European House - Ambrosetti.

Obiettivo della Community è essere una piattaforma di confronto di alto livello e di produzione di conoscenza sui temi più rilevanti sul tema, producendo contenuti e proposte per promuovere l'evoluzione del parco immobiliare italiano come opportunità di crescita e di modernizzazione del

Paese. Ad oggi, i partner della Community sono: APPLIA Italia, Ance Varese, BTicino, Celli Group, Comoli Ferrari, Kone e Mcz.

Ogni anno il Paese spende 47,1 miliardi di euro per consumi termici ed elettrici negli edifici, mentre intervenendo sul 20% delle costruzioni sarebbe possibile abbattere il 10% di questi costi.

Ad ora il Pnrr alloca 13,9 miliardi per efficienza energetica e riqualificazione degli edifici, con cui sarebbe possibile raggiungere un tasso di rinnovo dell'1,2%, tuttavia ancora lontano dall'obiettivo del 2,1% necessario per allinearsi al

Il parco edilizio è responsabile del 45% del dispendio energetico e del 18% della CO2

target europeo: servirebbero 14 miliardi di euro in più.

L'Italia vanta competenze di alto livello nella filiera industriale e di servizio dell'abitare, ma ad oggi manca una visione integrata. Per questo, il lavoro della *Community Smart Building* sarà coordinato da una cabina di regia che si interfacerà con i vertici delle aziende partner e che coinvolgerà rappresentanti politici e di governo, istituzioni indipendenti ed esperti di riferimento. Un lavoro che porterà alla messa a punto di un modello integrato di *Smart Building*, alla mappatura e ricostruzione della filiera industriale, tecnologica e di servizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Quando il prestigio del nome Coldwell Banker si unisce alla competenza dei migliori agenti immobiliari, *lo straordinario diventa possibile.*

Per saperne di più, visita il sito
www.coldwellbanker.it
o invia un'email a info@cbitaly.it

Con una storia lunga 116 anni, Coldwell Banker è il network immobiliare più longevo e conta oggi più di 100.000 agenti e oltre 3000 uffici in 41 Paesi nel mondo.



COLDWELL BANKER