

**REAL ESTATE**

*Collana a cura di Oliviero Tronconi*

Andrea Ciaramella  
Oliviero Tronconi

# Real Estate Asset Management

**La gestione strategica dei portafogli immobiliari**

GRUPPO **24** ORE

 *Beni Stabili Siiq*

**G**esti.Tec

Laboratorio di Management e Tecnologia  
per il settore delle costruzioni, immobiliare e il territorio

**La collana REAL ESTATE vuole fornire agli operatori del settore immobiliare strumenti culturali e professionali in grado di supportare le profonde esigenze conoscitive e di crescita personale che dal mercato nel suo complesso emergono con forza.** L'obiettivo è presentare gli elaborati e i temi più significativi dello sviluppo immobiliare in termini di approccio strategico al mercato; metodiche innovative e utilizzabili nell'impostazione professionale di attività; visione culturale ampia e sintetica delle problematiche immobiliari trattate; ampia e sistematica analisi e visione dei problemi emergenti dello sviluppo urbano e territoriale del nostro Paese; presentazione di analisi e di dati quantitativi e qualitativi sui fenomeni frutto di originali ricerche compiute dal Politecnico di Milano e da altre Università italiane e straniere; definizione di una strumentazione professionale di tipo analitico; presentazione di casi studio estremamente significativi e rappresentativi dei fenomeni analizzati.

Il volume è il primo testo che affronta in modo organico e approfondito la tematica dell'Asset Management immobiliare attraverso una dettagliata esposizione delle principali aree di attività e l'analisi dei principali strumenti finanziari che caratterizzano le diverse tipologie di investimento immobiliare.

Una prima parte è dedicata ai contenuti professionali dell'attività di Asset Management, le diverse tipologie di operatore e di strategie di investimento immobiliare e la dimensione finanziaria che caratterizza la fase attuale del mercato. Successivamente vengono presentati i principali strumenti e veicoli che vengono utilizzati per realizzare gli investimenti immobiliari: i fondi di investimento, le diverse tipologie di leasing, le molteplici modalità di finanziamento delle operazioni di sviluppo e/o acquisizione di immobili, nonché i criteri/metodi per realizzare le fondamentali attività di valutazione di portafogli immobiliari.

Il testo illustra anche in modo analitico la complessa problematica dei rischi dell'investimento immobiliare e le più recenti impostazioni/metodiche per affrontarli, nonché lo snodo rappresentato dalle attività che legano l'acquisizione e la gestione di immobili, fino alla sempre più delicata e complessa attività di commercializzazione.

Nella parte finale del volume vengono esaminate le problematiche dei servizi a supporto dell'investimento che è necessario affrontare per realizzare uno sviluppo immobiliare e vengono approfondite le tematiche legate alla sostenibilità e all'attività di Asset Management nell'ambito del patrimonio immobiliare pubblico.

I contributi del volume sono realizzati, oltre che dagli autori, da esponenti delle più dinamiche e importanti imprese e organizzazioni operanti nel mercato immobiliare italiano.

**Andrea Ciaramella**, docente al Politecnico di Milano, insegna "Valutazione economica e gestione delle aziende" nel Corso di laurea in Architettura e Produzione Edilizia ed è titolare del "Laboratorio di Facility management", VI Facoltà di ingegneria, Corso di laurea magistrale in Gestione del Costruito. Svolge attività di docenza e coordina programmi formativi presso il Mip-School of Management del Politecnico di Milano. È membro del Continental European Standard Board della Royal Institution of Chartered Surveyors.

**Oliviero Tronconi**, professore ordinario di Tecnologia dell'architettura al Politecnico di Milano, si occupa di problemi legati all'innovazione gestionale e tecnologica del settore delle costruzioni/immobiliare. È responsabile del Centro di Competenze sulla gestione del costruito (Ge.Co) istituito dai dipartimenti DIG e BEST presso il MIP, la Business School del Politecnico di Milano. Ha promosso e dirige diverse iniziative formative tra cui i corsi executive del Mip-Politecnico di Milano e ha svolto ricerche finanziate dall'Unione Europea, Plan Construction, MURST e per associazioni e aziende pubbliche e private. È membro della Royal Institution of Chartered Surveyors.

ISBN 978-88-324-8191-4



9 788832 481914

€ 35,00

revoli e hanno permesso di realizzare un prodotto abitativo assolutamente in linea con la domanda del mercato.

### **13.4.2 Il complesso residenziale “Giardini Verro” a Milano**

#### **Il progetto**

Il complesso immobiliare “Giardini Verro” si colloca in un’area a Sud di Milano, nelle vicinanze di via Ripamonti e più precisamente in via Bugatto Zanetto.

L’ambito urbano è caratterizzato dallo scarso livello di consolidamento dell’assetto morfologico; l’apparato della rete viaria si presenta disomogeneo e disarticolato, mentre il tessuto edilizio risulta degradato e sottoutilizzato.

L’intera area è oggetto di una trasformazione radicale grazie all’applicazione di alcuni Programmi Integrati di Intervento (PII) che prevedono la realizzazione di infrastrutture e di servizi e una significativa presenza di verde pubblico e privato a supporto dello sviluppo residenziale del quartiere.

*Il Programma Integrato di Intervento (PII).* Il PII denominato “Verro, Alamanni, Ferrari” nel quale è incluso il progetto del complesso “Giardini Verro”, comporta la nuova edificazione di immobili residenziali per complessivi 15.000 mq di SIp con quota parte in edilizia agevolata, l’inserimento di funzioni compatibili con la residenza, la riorganizzazione di spazi pubblici destinati a verde di quartiere, la realizzazione di un asse ciclopedonale e di alcuni spazi attrezzati per il gioco dei bambini e per lo sport. Infine, è stata introdotta una nuova piazza porticata dal forte carattere urbano con fontane, pensiline e aree per la sosta pedonale.

#### **La consulenza strategica per lo sviluppo dell’operazione**

La proprietà ha richiesto l’analisi del progetto approvato nel 2008<sup>8</sup> al fine di valutarne l’attualità e l’opportunità di una soluzione migliorativa.

Il vecchio progetto è stato completamente trasformato e il nuovo, affidato allo Studio Lorena Fasolini Architetti, è stato reso maggiormente in linea con le richieste del mercato odierno, sia sotto l’aspetto tipologico, che morfologico.

Attraverso l’utilizzo di tecnologie di progettazione informatizzate<sup>9</sup> è stato possibile riformulare la nuova proposta progettuale nel rispetto della tempistica dettata dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Il nuovo progetto**

Il nuovo progetto prevede la realizzazione di tre edifici residenziali di cinque piani che

---

<sup>8</sup> Il progetto ha avuto una vicenda travagliata: il PII è stato presentato nel 2002 e adottato nel 2005. Nel 2006 è stato approvato ed è stata stipulata la convenzione. Nel 2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire con inizio lavori nel 2009 e con scadenza prevista nel giugno 2012. Si rendeva pertanto necessario un intervento immediato per recuperare il tempo trascorso inoperativamente, fissando l’inizio delle attività di cantiere non oltre il febbraio 2011.

<sup>9</sup> Si tratta della tecnologia Building Information Modeling (BIM) e precisamente del software Autodesk Revit Design Suite che è stato fornito e supportato da One Team.

risultano disposti a "L" attorno a una corte centrale nella quale è in corso di realizzazione un ampio parco pubblico attrezzato. Il numero degli appartamenti è di 94 unità e le tipologie variano dal bilocale, trilocale, quadrilocale e attico con una vasta gamma di metrature. Gli edifici hanno un rivestimento in materiale lapideo e ogni abitazione dispone di un ampio terrazzo coperto.

Oltre agli appartamenti di edilizia libera sono contemplati alloggi in regime agevolato nella quota del 20%. Si è scelto di dotare tutte le unità, sia di edilizia agevolata che libera, delle medesime finiture e anziché collocare gli appartamenti convenzionati in un fabbricato, differenziare le due tipologie esclusivamente in base alla posizione degli alloggi negli immobili (all'edilizia convenzionata è destinato il primo piano di tutti gli edifici). Questa scelta nell'obiettivo di ottenere la massima integrazione sociale.

Il progetto ha posto attenzione al contesto nel quale si inserisce: la disposizione planimetrica dei tre edifici non crea inclusioni, ma al contrario si apre sull'intorno urbano.

Le caratteristiche morfologiche del progetto sono tese a conferire agli edifici un'immagine architettonica omogenea in contrasto con l'attuale frammentarietà e disordine del tessuto preesistente.

Gli immobili, in classe energetica "B", sono dotati di tre distinte centrali termiche ad alta efficienza, pannelli solari e isolamento a cappotto con particolare attenzione all'eliminazione dei ponti termici.

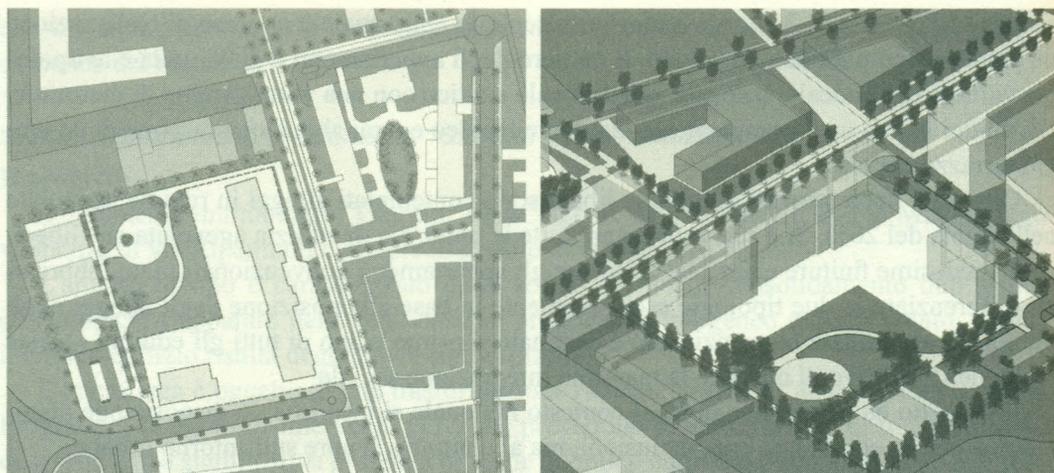
Cura specifica è stata posta alla distribuzione dei box nell'autorimessa per utilizzare un solo piano interrato ed evitare problemi di falda che caratterizza il sistema idrogeologico della zona.

Le finiture sono di buon livello, con particolare riguardo alle ampie parti comuni quali elementi caratterizzanti l'intervento. Le cucine dotate di piastre elettriche a induzione vengono fornite insieme alle unità abitative.

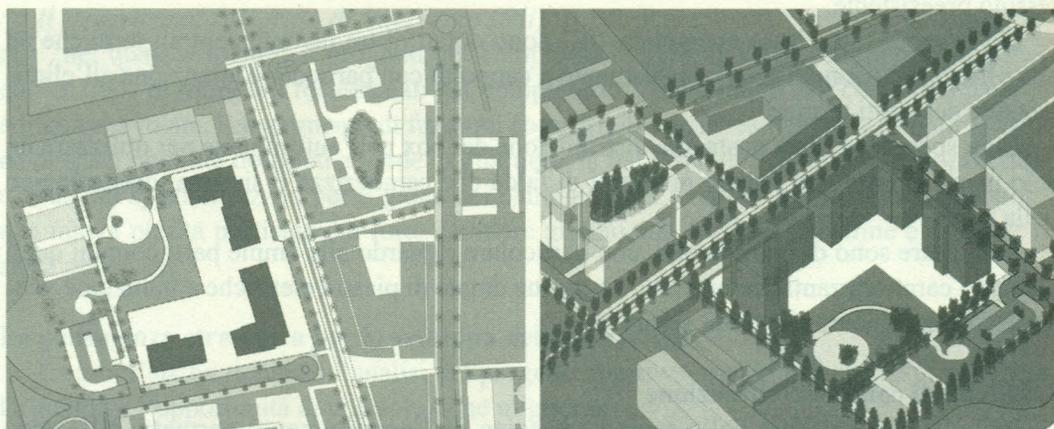
### **L'attività di commercializzazione**

Includere la fornitura della cucina nel costo dell'appartamento permette all'acquirente di utilizzare un unico strumento di finanziamento (mutuo fondiario) evitando così ulteriori costi.

La campagna di comunicazione ha utilizzato strumenti convenzionali, quali la pubblicazione di annunci (in formato cartaceo e informatizzato), l'installazione di cartellonistica, la distribuzione di volantini ecc. Particolarmente positivo è stato il riscontro di azioni di marketing quali l'allestimento di corner informativi nei quali personale qualificato distribuisce materiale informativo dell'operazione e gadget promozionali. I luoghi deputati a tale iniziativa sono i principali spazi di aggregazione sociale.



**Figura 13.5** – Planivolumetrico del progetto originario



**Figura 13.6** – Planivolumetrico del progetto definitivo



**Figura 13.7** – Rendering di progetto



Figura 13.8 - Particolare del prospetto

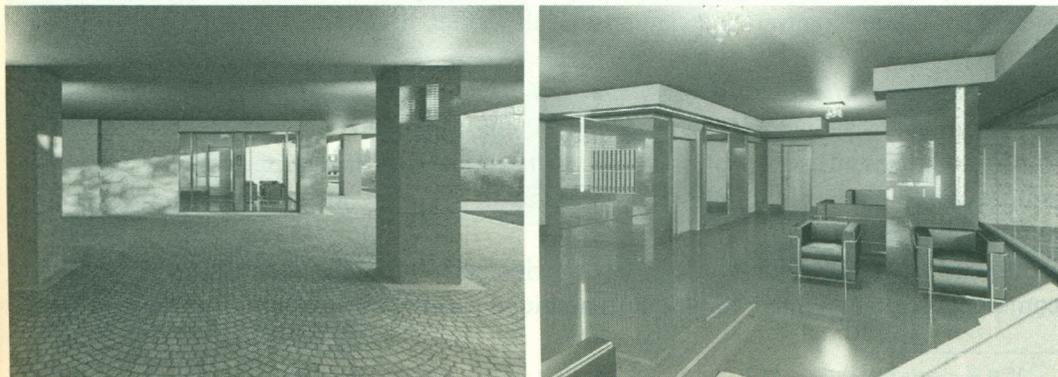


Figura 13.9 - Atrio di ingresso e hall