BG Personal ADVISORY

In collaborazione con Il Sole 24 ORE | Radiocor

24 Re

BANCA GENERALI

SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI

Numero venticinque - Giugno 2022

SETTORE PAGINA 2 — QUADRO E PROSPETTIVE 2022 — Mercato ancora in ripresa, ma nubi all'orizzonte dalla geopolitica

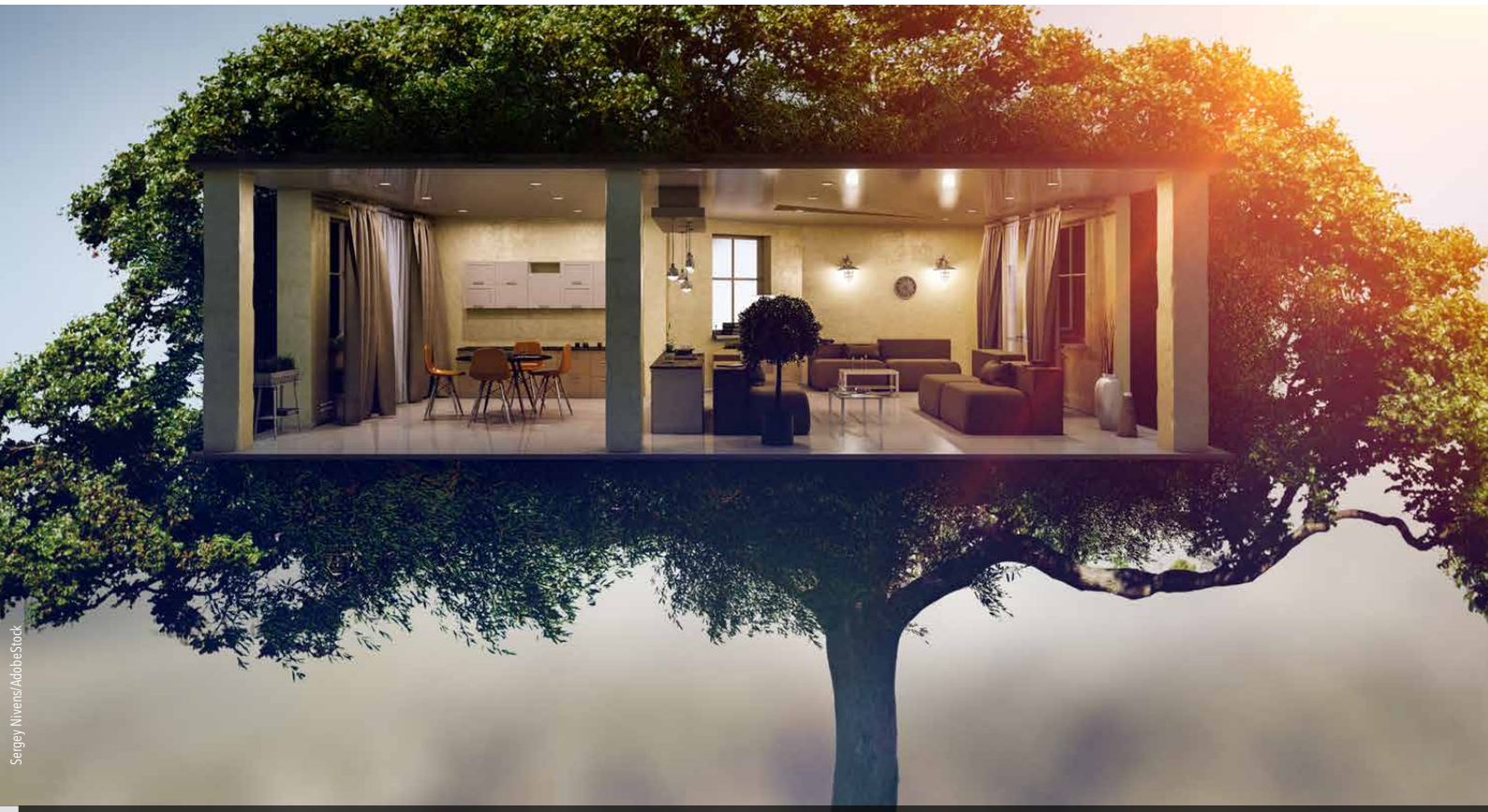
SETTORE PAGINA 3 — PREZZI — Picco dell'inflazione, il mattone è ancora un bene rifugio?

INTERVISTA PAGINA 4 — THOMAS GUARDIANI, DILS — Il domani del residenziale è prospero, ma attenzione alle ombre

INTERVISTA PAGINA 5 — ALFREDO MAURI, DILS — Inquilini e proprietari nel labirinto dei canoni d'affitto

NORMATIVA PAGINA 6 — INCENTIVI — Superbonus 110%, corsa a ostacoli tra le modifiche

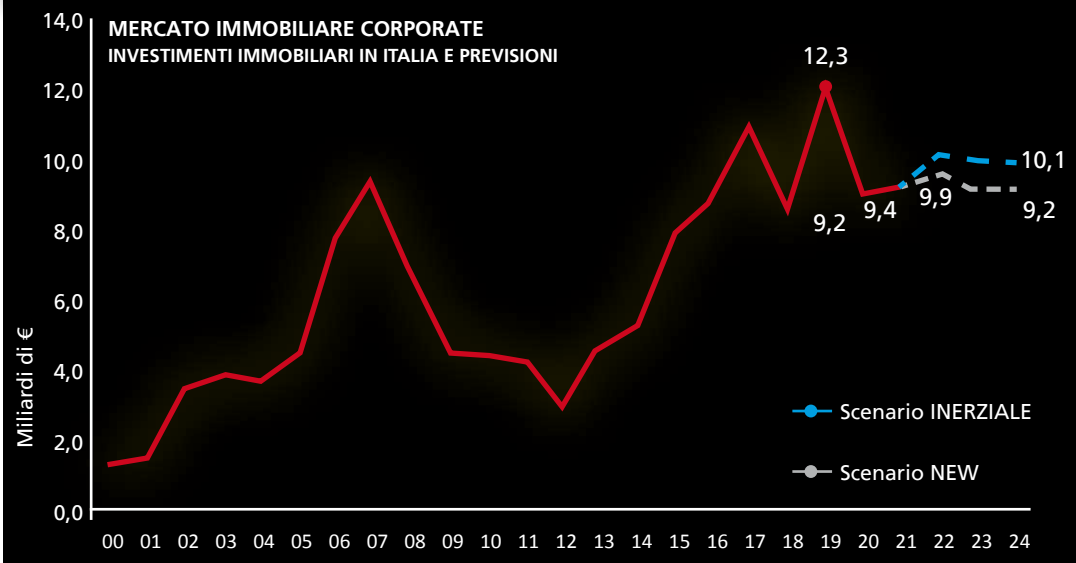
TAX & LEGAL PAGINA 7 — SOSTENIBILITÀ — Net Zero Energy Building, l'efficienza è il punto di partenza



Sergey Nivens/AdobeStock

LIFESTYLE - A PAGINA 8

L'immobiliare sbarca nel metaverso, il futuro è già arrivato



Previsioni Nomisma

SCENARI

INERZIALE: è quello che si sarebbe verificato senza variabili esogene complesse. Era attesa una graduale ripresa dell'economia al 2024, recuperando quasi del tutto i livelli pre-Covid.

NEW: è quello che si potrebbe verificare alla luce del nuovo contesto geopolitico ed economico, se non interverranno altri cambiamenti. Quadro problematico, caratterizzato da una ripresa debole o nulla.

Mercato ancora in ripresa, ma nubi all'orizzonte dalla geopolitica

Dopo la battuta d'arresto del 2020 e il successivo rimbalzo, per il 2022 era attesa un'ulteriore accelerata. La crisi in Ucraina, il picco dell'inflazione e le ricadute economiche alimentano l'incertezza. L'immobiliare tuttavia è resiliente

Dopo la drastica battuta d'arresto del 2020 e il recupero dell'anno scorso, per il 2022 era attesa un'accelerata ulteriore, ma l'attuale congiuntura economica e geopolitica invita a una maggiore prudenza. Secondo i dati di Savillis, il settore immobiliare italiano nei primi mesi dell'anno ha raggiunto il record storico degli ultimi dieci anni con un totale di investimenti di 3,4 miliardi di euro, +172% rispetto al primo trimestre del 2021.Inoltre, come mostra un rapporto di Nomisma, il balzo in avanti delle compravendite (+34% rispetto al 2020) e la risalita dei prezzi anche nelle città di media dimensione (+1,2% su base annua per le abitazioni usate, +1,7% per quelle nuove) ben fotografa l'impennata del mercato residenziale. A beneficiarne sono stati pressoché tutti i contesti territoriali, con un'accentuazione più marcata nelle localizzazioni periferiche e di provincia. Tuttavia, sempre secondo Nomisma, superata brillantemente la tempesta Covid-19, il mercato immobiliare italiano si trova ora ad affrontare le conseguenze di un altro shock: il canale finanziario, oltre agli interscambi commerciali e alla dipendenza di molte economie avanzate dalle materie prime russe, favoriscono una propagazione su scala globale delle conseguenze del conflitto. Per questo, Nomisma ha rivisto al ribasso le stime per il triennio 2022-2024: se prima del conflitto in Ucraina la previsione delle compravendite a fine 2022 era di 736.000, ora è atteso un numero di scambi a 694.000 unità (-7,3%). Inoltre nel 2023 l'aspettativa è di un ulteriore calo a quota 651.000.

Il faro è puntato in particolare sul comparto del lusso, che negli anni passati ha beneficiato principalmente degli investimenti stranieri, con Russia e Stati Uniti in primo piano, tendenza che avrebbe dovuto trainare il mercato anche nel 2022, come mostrano report di Berkshire Hathaway HomeServices e del ministero per lo Sviluppo economico. Tuttavia, si legge nei documenti, eventi esterni come le attuali vicende geopolitiche, con il conflitto in Ucraina e le sanzioni imposte a Mosca, possono rimescolare le carte, impattando anche sull'immobiliare. Inoltre, le politiche monetarie varate per contrastare gli effetti dell'inflazione, in particolare gli aumenti dei tassi d'interesse, potranno avere ricadute sul comparto e mettere la domanda sotto pressione. Tuttavia, il mercato dovrebbe essere abbastanza solido da superare queste sfide.

La riforma del Catasto

Nei prossimi anni sullo scenario immobiliare inciderà anche la prevista riforma del Catasto, introdotta con la legge delega della riforma fiscale e che, se approvata, dovrebbe entrare in vigore nel 2026. La riforma prevede l'introduzione di modifiche normative e operative per assicurare l'emersione di immobili e terreni non accatastati. Oltre alla rendita catastale si punta a rilevare il valore patrimoniale di ciascuna unità immobiliare, in base ai valori normali espressi dal mercato e introducendo meccanismi di adeguamento periodico, tutto questo senza che ci sia una modifica nel gettito tributario, ovvero maggiori tasse per i cittadini.

SETTORE

Picco dell'inflazione, il mattone è ancora un bene rifugio?

In un contesto di rialzo della domanda, a fronte di una disponibilità di immobili che non cresce di pari passo, i prezzi delle case saliranno, ma non al ritmo dell'inflazione. Per il mercato immobiliare è attesa una stabilizzazione, ma resta da capire dove andranno i risparmi delle famiglie

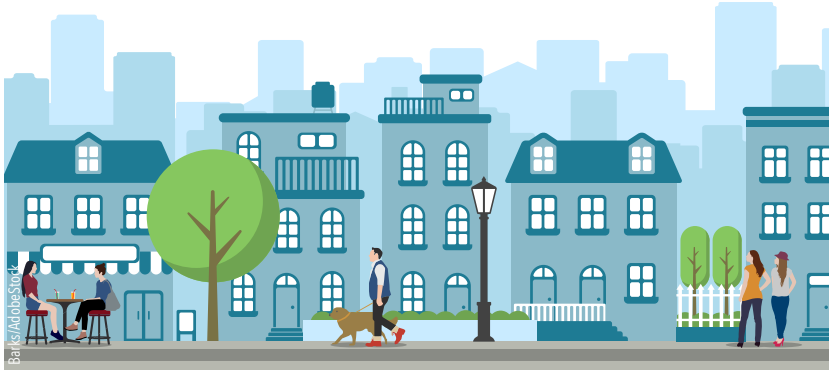
Il mercato delle compravendite di abitazioni in Italia, nei primi mesi del 2022, si conferma solido, dopo l'exploit dello scorso anno, con un trend stabile sull'ultimo quadrimestre 2021, ma con percentuali di crescita più limitate. Secondo un sondaggio di Fimaa, Federazione italiana mediatori agenti d'affari, l'andamento è giustificato da due fattori: da un lato una domanda per acquisto percepita come ancora dinamica, dall'altro una quantità di offerta in vendita in calo. Il risultato, secondo Nomisma, è che nelle 13 maggiori città italiane, pur se con forti differenziazioni geografiche, i valori saliranno dell'1,9% nel 2022, del 2,2% nel 2023 e del 2% nel 2024. Questo, però, in un quadro di inflazione in forte rialzo, in Italia (secondo l'Istat, +4,3% nel primo trimestre) e nel mondo, con la crescita dei prezzi degli immobili che, in media dal 2016 al 2021, non ha tenuto il passo dell'incremento dell'inflazione, con un rendimento reale negativo del 6,1%.

Il mattone, dunque, è ancora e continuerà a essere un bene rifugio per le famiglie italiane? L'attesa è per un settore in via di stabilizzazione, che grazie al boom di domanda in tempi di Covid, ha ritrovato una forza che si era indebolita negli ultimi 10-12 anni. Per Nomisma, nel 2022 le transazioni dovrebbero scendere a 694.000 unità, non lontano da fine 2021, per calare ancora l'anno successivo e risalire a 747.630 nel 2024. Per Scenari Immobiliari, l'andamento futuro dipenderà anche dagli altri mercati: per esempio, se i titoli di Stato perdessero terreno, le famiglie guarderebbero ancora più al mattone. Se anche solo una piccola parte dei 1.825 miliardi di depositi degli italiani (dati di ottobre dell'Associazione Bancaria Italiana) si riversassero nel mercato residenziale, si assisterebbe a una forte impennata della domanda.

In questo contesto si inserisce anche il discorso sugli affitti brevi, che in certa misura alterano il mercato. L'impatto che hanno sulle città comporta anche un effetto spiazzamento per i locatori di abitazioni, perché la redditività turistica è maggiore rispetto all'affitto per le famiglie. Per questa ragione in molte città si stanno studiando vincoli e norme ad hoc per una regolarizzazione della presenza degli affitti brevi, dallo stop a nuove licenze nelle aree più affollate, al divieto di cumulo di appartamenti in affitto (in Italia, per esempio, il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta) e alle limitazioni degli affitti per meno di un mese, come fatto a Barcellona.

TITOLO DELLA TABELLA

Città	Prezzi €/m² ottobre 2021	Previsione prezzi €/m² ottobre 2022	Δ prezzo €/m² 2022 vs 2021
Torino	1.893	1.994	5,3%
Milano	4.900	5.107	4,2%
Bari	1.862	1.896	1,8%
%Bologna	3.089	3.126	1,2%
Roma	3.256	3.265	0,3%
Venezia	2.940	2.878	-2,1%
Napoli	2.679	2.611	-2,5%
Genova	1.576	1.532	-2,8%
Palermo	1.295	1.254	-3,2%
Firenze	3.967	3.825	-3,6%
Catania	1.229	1.170	-4,2%



Fonte: Immobiliare Insights

INTERVISTA - THOMAS GUARDIANI, DILS

Il domani del residenziale è prospero, ma attenzione alle nubi

Il 2021 è stato un anno record e il 2022 dovrebbe seguire la stessa via. L'aumento dei tassi e dei costi delle materie prime saranno un rischio oppure un'opportunità?

> *Abbiamo avviato un programma di internazionalizzazione di tutti i settori della società in altri Paesi europei, in particolare in Spagna, Portogallo, Francia, Germania e Polonia*

Dopo un 2021 brillante per l'immobiliare residenziale, l'anno in corso dovrebbe seguire lo stesso trend, pur se con qualche incertezza. Ne abbiamo parlato con Thomas Guardiani, Head of Living & Residential di Dils.

Dopo un 2021 record, che strada seguirà il settore residenziale?

Il 2021 è stato un anno molto positivo per l'immobiliare residenziale italiano che ha segnato un incremento del 34% nel numero di transazioni sul 2020 e del 24% sul 2019. In particolare Milano si è dimostrata la piazza più attiva facendo segnare il record storico di transazioni e sfiorando le 27.000 unità vendute, ma anche Roma, Genova e Torino hanno evidenziato incrementi a doppia cifra rispetto sia al 2020 sia al 2019. Per il 2022 vediamo un analogo un trend molto positivo e un numero di compravendite in linea con l'anno precedente. Sul mercato dei cantieri l'aumento dei costi legato alle nuove costruzioni potrebbe avere un impatto sulla produzione e sulla messa in commercio di nuove abitazioni, ma al momento non vediamo ricadute sulla domanda, che rimane sempre consistente.

Ci sono fattori che potrebbero provocare un cambio di rotta?

Non vediamo cambi di rotta all'orizzonte anche se ci sono sicuramente alcuni fattori che vanno tenuti in considerazione. Il primo è l'andamento dei tassi di interesse, in particolare quelli sui finanziamenti per l'acquisto immobiliare. Oggi i tassi sono ancora molto convenienti, soprattutto se paragonati all'inflazione, ma se l'aumento intervenuto negli ultimi mesi dovesse continuare in modo significativo, ci potrebbe essere un impatto sul costo che le famiglie devono sostenere per comprare casa. L'altro elemento sono i costi legati alle case, l'aumento dei prezzi delle materie prime unitamente alle spinte inflazionistiche in corso potrebbero incidere sui prezzi, ragion per cui molti investitori stanno acquistando in questa fase.

Come si comportano gli asset di fascia alta?

Il mercato dal premium al lusso, quindi medio-alto e alto, in questo momento è meno soggetto a fluttuazioni e volatilità della domanda. Questo mercato infatti è estremamente attivo in questa fase, perché la liquidità delle famiglie italiane è cresciuta significativamente negli ultimi anni e di conseguenza è aumentata la capacità di spesa. Inoltre, le prospettive inflazionistiche e la volatilità sui mercati stanno portando molti investitori verso il mattone, che è considerato, come spesse accade in situazioni analoghe, un bene rifugio.

Quali sono le prospettive per Dils?

Anche per la nostra società ci aspettiamo un trend in linea con il mercato, così come accaduto nel 2021, anno record anche per il nostro gruppo. A livello geografico, nel settore residenziale non siamo presenti solo a Milano, ma anche a Torino, Roma e Genova, mentre abbiamo in programma prossime aperture a Bologna e Firenze. Abbiamo inoltre avviato un programma di internazionalizzazione di tutti i settori della società in altri Paesi europei, in particolare nel sud e centro Europa, quindi Spagna, Portogallo, Francia, Germania e Polonia.

Il settore a che futuro va incontro?

Il futuro del residenziale è prospero ed eccellente e, con la logistica, si è dimostrato il settore più resiliente durante la pandemia. Era considerato una asset class meno istituzionale, ma negli ultimi anni si è riscoperta di grande appeal così come nel resto d'Europa. D'altronde in Italia vengono compravenduti mediamente circa 100 miliardi di euro di abitazioni ogni anno contro i circa 10 miliardi all'anno di media di investimenti nelle altre asset class. Noi lavoriamo molto con gli investitori internazionali in tutti i nostri settori e negli ultimi 18-24 mesi abbiamo visto un crescente interesse per il residenziale. Il settore vive un boom sia dal punto di vista della domanda sia degli investitori che la seguono e propongono un prodotto in linea con quello che il mercato cerca.

Come procede la collaborazione con Banca Generali?

La collaborazione va benissimo, il rapporto è splendido e consolidato da molti anni, lavoriamo ogni giorno affinché i clienti della banca possano trovare nei nostri servizi una soluzione a tutte le loro esigenze immobiliari.

Thomas Guardiani

Ha conseguito una laurea in giurisprudenza con una specializzazione in economia presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore in Milano. Ha maturato esperienza nel settore immobiliare nel dipartimento real estate di Banca Italease prima di entrare in Gva Redilco nel 2008. Ha una vasta esperienza in acquisizione, sviluppo e dismissioni di asset e portafogli immobiliari e nella gestione di joint venture con partner sia locali che stranieri. Dal 2018 è Head of Living & Residential di Dils.

INTERVISTA - ALFREDO MAURI, DILS

La logistica corre, per gli investitori nuove aree di interesse

Il mercato è in crescita e le crisi in corso non dovrebbero fare deragliare il trend positivo. Chi punta su questo comparto deve però prendersi anche dei rischi, esplorando per esempio location alternative

La logistica vive un periodo felice, con un aumento degli investimenti e dei nuovi progetti. Il futuro del settore, nonostante le crisi in corso, dovrebbe essere altrettanto positivo. Ne abbiamo parlato con Alfredo Mauri, Head of Logistics & Industrial Department di Dils.

Per l'immobiliare della logistica come sta andando il 2022?

Nel primo trimestre è proseguito il momento effervescente del 2021, un anno record per l'immobiliare legato alla logistica, con un volume di investimento di 2,7 miliardi di euro. È stata l'asset class in cui in percentuale si è investito di più, superando anche settori storici come uffici e retail. L'inizio 2022 ha confermato il trend, con volumi per 670 milioni, il migliore primo trimestre di sempre, anche a livello di assorbimento di magazzini. Infatti, sono stati affittati oltre 700.000 metri quadri, un parametro che testimonia il buono stato di salute del mercato.

Quanto incidono le crisi in corso?

Hanno un impatto, ma per ora non tale da rovesciare il trend positivo degli ultimi tre anni. L'interesse è molto alto, in termini di assorbimento e di volume investito. C'è una maggiore cautela, soprattutto sui tassi di interesse con cui si entra in queste operazioni, il *cap rate*, che era sceso l'anno scorso sotto il 4% e ci si aspettava che potesse calare ulteriormente verso il 3,5%, mentre è stato calmierato e le ultime operazioni *core* sono in un range più verso il 4%, principalmente dovuto all'aumento del costo del finanziamento. Poi c'è un tema di aumento dei costi delle materie prime e di produzione, che impatta sulla *pipeline* dei nuovi sviluppi immobiliari, *built to suit* o speculativi.

Quali sono le prospettive per Dils?

Storicamente la logistica è stata per Gva Redilco prima e per Dils ora (c'è stato il rebranding a fine 2021) il core business insieme agli uffici, vi investiamo da 20 anni. Quando abbiamo iniziato nel 2006-2007 la logistica era il fanalino di coda nel real estate, poi c'è stata una crescita e il boom degli ultimi due o tre anni. Siamo attrezzati qualora ci fosse un momento di minore euforia, ma non credo che accada, ci saranno elementi di criticità che influenzeranno il settore, ma non lo faranno deragliare. Il patrimonio immobiliare logistico supera i 21 milioni di metri quadri ed è per più del 50% proprietà di investitori istituzionali, non solo specializzati. Se ci sarà un problema sistemico dovrà essere affrontato come tale, non ci sarà nessuna fuga.

> *Il patrimonio logistico supera i 21 milioni di metri quadri ed è per più del 50% proprietà di investitori istituzionali. Se ci sarà un problema sistemico dovrà essere affrontato come tale, non ci sarà nessuna fuga*

A cosa guardano gli investitori?

La domanda di magazzini sta aumentando, nonostante il periodo di crisi il *take up* continua e lo sfitto è molto basso (intorno al 2-3% dello stock). Ci siamo accorti durante il lockdown di quanto la logistica sia strategica per l'approvvigionamento delle materie prime e per la distribuzione finale, quindi tutti gli operatori stanno rivedendo le decisioni sul collocamento dei magazzini, sulla necessità di essere vicini alle fabbriche di produzione e ai centri di distribuzione. Gli investitori sono per lo più internazionali (Emea e Usa *in primis*) e catalizzano circa il 90% degli immobili compravenduti per logistica in Italia.

Qual è la strategia migliore per il prossimo futuro?

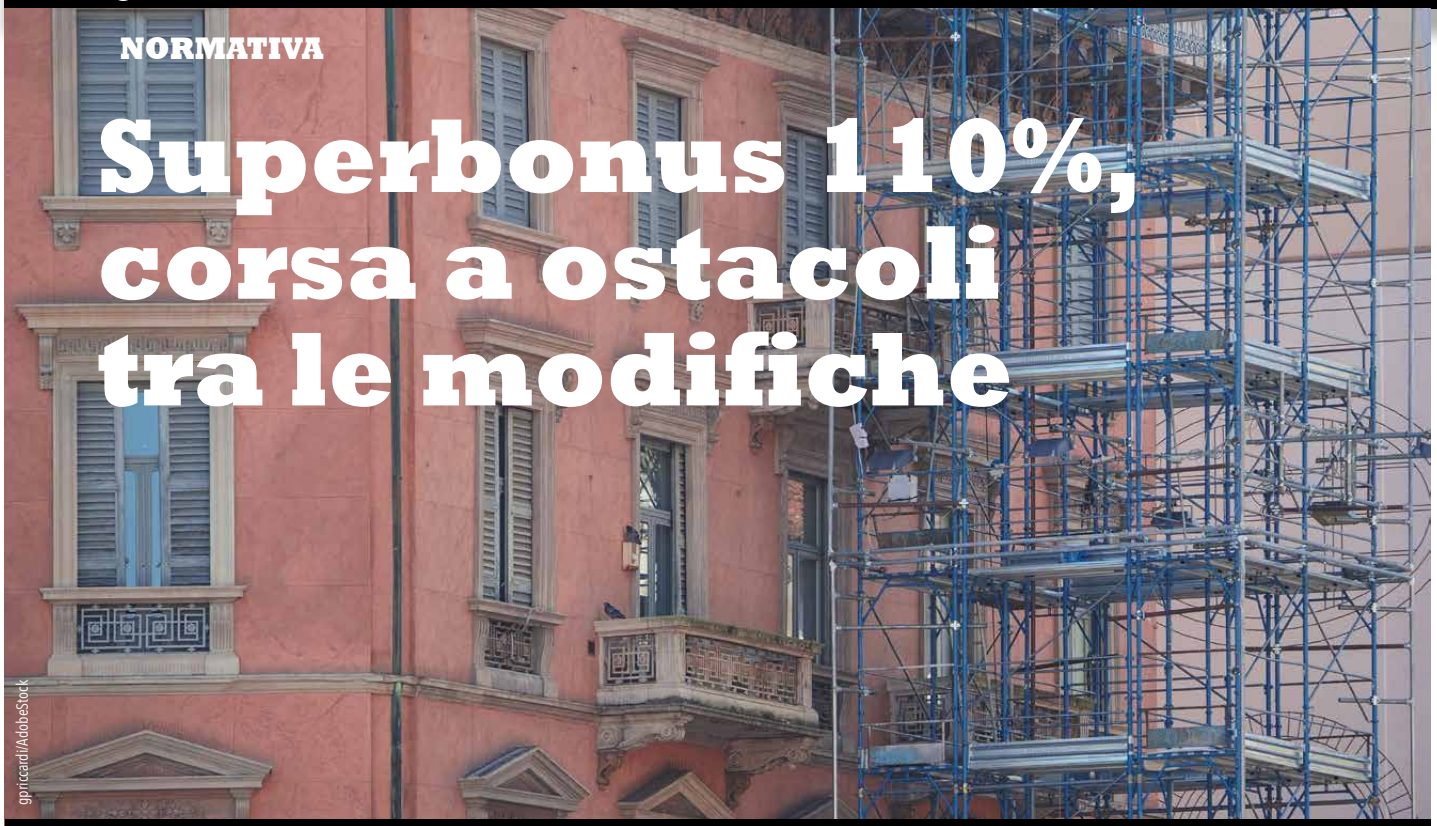
Noi abbiamo due uffici operativi a Milano e Roma. Da anni siamo advisor di Amazon per il mercato italiano e, oltre al Nord Italia, negli ultimi 18-24 mesi di lavoro per loro sull'apertura delle *delivery station* guardiamo ovunque, isole comprese. Ora che i *net yield* si sono compressi notevolmente, gli investitori con strategie *value add* o più opportunistiche devono prendersi dei rischi, comprando immobili da riqualificare e sfitti o esplorare *location* alternative, tra cui il Sud Italia o il cosiddetto *Adriatic corridor*, l'autostrada A14 da Rimini-Cesena a Bari, che serve una serie di città e su cui si è finora sviluppato poco di logistica. Un suggerimento che diamo e che è accolto è comprare terreni in quelle zone e realizzare sviluppi logistici.

Alfredo Mauri

Da oltre 16 anni gestisce il team agency e investment di Dils dedicato all'asset class logistica e industriale. Oltre alle attività di letting, è specializzato in operazioni di capital market di immobili e di portafogli logistici per conto di investitori internazionali e di progetti di sviluppo immobiliare da greenfield/brownfield. Svolge attività di gestione di progetti immobiliari dedicati ai data center e alla logistica last-mile per gli operatori dell'e-commerce. Dal 2015 è socio e consigliere di amministrazione di Dils.

NORMATIVA

Superbonus 110%, corsa a ostacoli tra le modifiche



gpricardi/AdobeStock

Il Decreto Aiuti ha prorogato alcune scadenze e apportato modifiche non sostanziali. Il premier Draghi si è detto contrario al provvedimento, che quindi potrebbe cambiare in futuro

Il Decreto Aiuti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 17 maggio, ha prorogato la scadenza del Superbonus 110% prevista per gli edifici unifamiliari e ha modificato nuovamente il meccanismo delle opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito). In particolare, è stata posticipata dal 30 giugno al 30 settembre la data entro la quale realizzare il 30% dell'intervento necessario per usufruire della detrazione al 31 dicembre ed è previsto che alle banche sia sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali.

Per i condomini e gli edifici plurifamiliari con unica proprietà e un numero di unità immobiliari da due a quattro la scadenza resta per il 31 dicembre 2023, così come per le abitazioni degli Iacp (Istituto autonomo case popolari).

Inoltre, nel 2024 l'aliquota scende al 70% e nel 2025 al 65%, tranne per i lavori sulle abitazioni che si trovano nei comuni colpiti da eventi sismici dal 2009 che potranno usufruire del 110% fino a tutto il 2025.

Quello del Superbonus 110%, che era stato introdotto nel 2020 con il Decreto Rilancio del Governo Conte II, resta comunque un percorso a ostacoli, tanto più che il presidente del Consiglio, Mario Draghi, non ha nascosto la sua contrarietà alla misura: "Non siamo d'accordo su questo provvedimento. Il costo di efficientamento è più che triplicato a causa dei provvedimenti del 110%, i prezzi degli investimenti necessari per le ristrutturazioni sono più che triplicati perché il bonus di per sé toglie l'incentivo alla trattativa sul prezzo", aveva detto nelle scorse settimane. I conti sono stati fatti da Enea, secondo cui finora sono stati ammessi alle detrazioni 27,4 miliardi di euro (le unifamiliari hanno attratto il maggior numero di asseverazioni con 81.973 lavori), ma con un carico dello Stato che supera i 30 miliardi.

Draghi: "Non siamo d'accordo con il provvedimento. Il costo di efficientamento è più che triplicato con il 110% e anche i prezzi degli investimenti necessari per le ristrutturazioni sono più che triplicati"

I PROBLEMI

Fin da subito sono emerse criticità, non superate

- Lo Stato ha speso molti soldi pubblici per il provvedimento e il Governo chiede modifiche (per esempio l'esclusione delle villette e l'introduzione di una soglia di accesso con Isee di 25.000 euro). Inoltre, secondo i più critici, sembra portare benefici limitati in termini di emissioni risparmiate e sarebbe poco equo perché favorirebbe le fasce benestanti della popolazione.

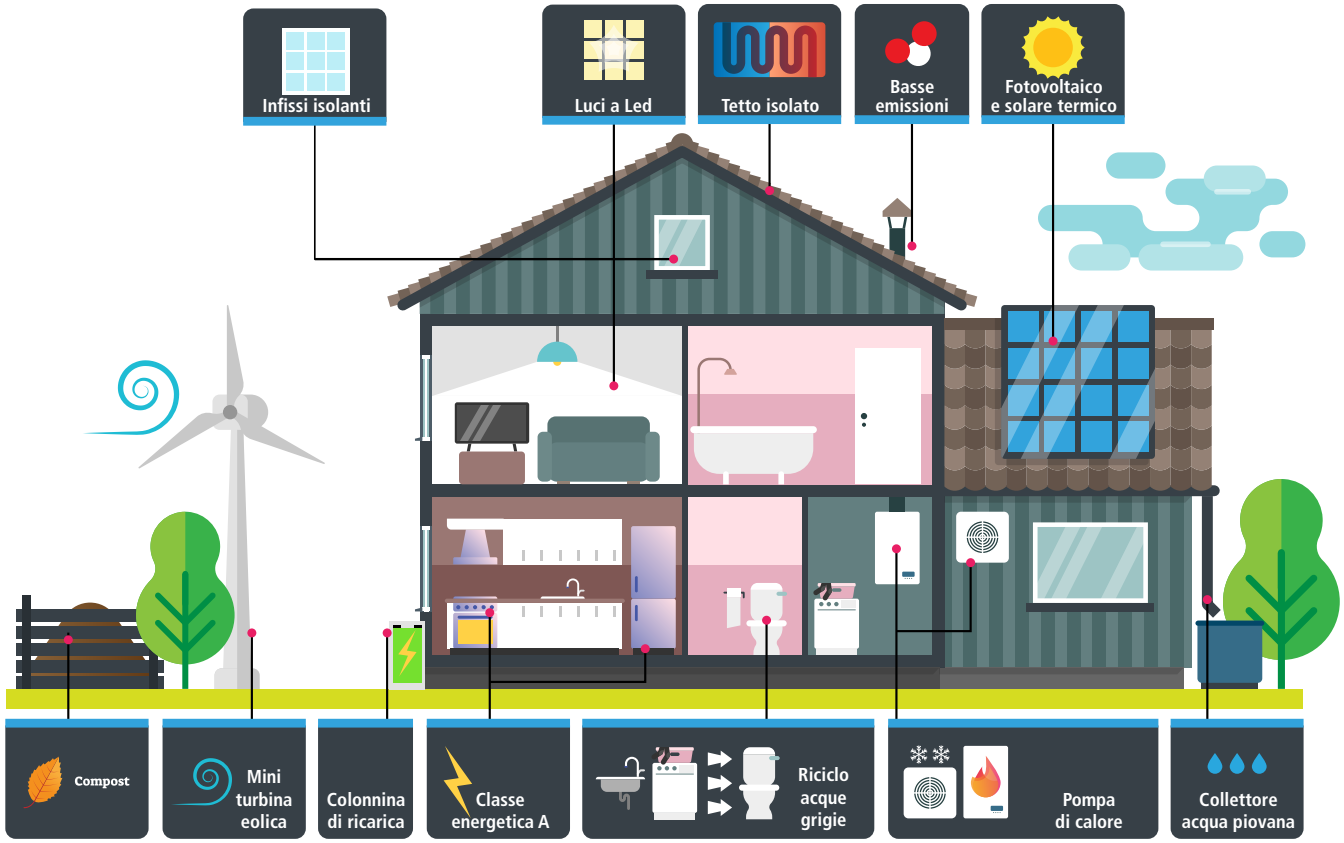
COSA FARE

Come regolarsi in questa fase incerta?

- Secondo gli esperti è importante tenersi sempre aggiornati sulle evoluzioni della normativa e procedere con i lavori secondo le scadenze fissate. Un'altra cosa utile è presentare subito i progetti, in modo da non trovarsi a mal partito in caso di cambiamenti, e cercare di "prevenire" eventuali modifiche sulla scorta delle variazioni fatte in precedenza.

TAX & LEGAL

Net Zero Energy Building, l'efficienza è il punto di partenza



VectorMine/AdobeStock

Decarbonizzazione e progetti a impatto zero sono la chiave di volta per l'edilizia nei prossimi decenni. Le norme ci sono, e il Pnrr, gli incentivi, le agevolazioni fiscali e la transizione energetica possono dare la spinta giusta per un cambio di passo

Dalla crisi energetica degli anni Settanta in poi l'attenzione al tema dell'efficienza energetica è cresciuta in modo esponenziale, portando alla definizione degli Nzeb, Net Zero Energy Building, edifici a elevata efficienza con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo, coperto in misura significativa tramite fonti rinnovabili, prodotte all'interno del confine del sistema.

La direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia è il principale strumento legislativo dell'Unione europea per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ed è stata recepita in ogni Stato: in Italia, in virtù del Decreto sui requisiti minimi, da gennaio 2021 i criteri Ue sono un parametro obbligatorio per tutte le nuove costruzioni, pubbliche e private. A dicembre scorso è stata inoltre presentata una proposta affinché il 15% del patrimonio edilizio con le prestazioni peggiori sia ammodernato dalla classificazione energetica G alla F entro il 2027 per gli edifici non residenziali ed entro il 2030 per i residenziali.

A livello italiano ed europeo l'incremento dell'efficienza energetica è un obiettivo di interesse primario condiviso nell'ambito della politica energetica. L'Europa ha evidenziato l'importanza di ridurre le emissioni di Co_2 attraverso politiche finalizzate a un uso più efficiente dell'energia, richiedendo agli Stati membri di conseguire risparmi di energia superiori al 50%. Secondo gli osservatori, favorire la costruzione di nuovi edifici super efficienti e la ristrutturazione di quelli esistenti è un meccanismo che aiuta il comparto edile, impegnato nello sviluppo di centri urbani *green*, anche nell'ottica della transizione energetica che è la base del Pnrr. In passato questi interventi erano considerati quasi inaccessibili per le tasche delle famiglie e quindi rinviati nel tempo, mentre ora, anche grazie a un sistema di incentivi e agevolazioni fiscali (si pensi per esempio al Superbonus 110%), la riqualificazione energetica, o *retrofit* dell'edificio, è più conveniente rispetto a quella "vecchia maniera". Statisticamente, tramite interventi parziali o integrati di riqualificazione energetica, si possono raggiungere percentuali di risparmio tra il 10% e il 70%, soprattutto quando oltre agli interventi di coibentazione delle superfici disperdenti si sostituiscono i vecchi generatori con sistemi cogenerativi ad alto rendimento, si introducono recuperi di calore e si integrano fonti rinnovabili.

xyz+/AdobeStock

LIFESTYLE

L'immobiliare sbarca nel metaverso, il futuro è già arrivato

È un territorio da esplorare anche in ottica business, in attesa di regole chiare

LA NUOVA FRONTIERA DEL REAL ESTATE

Termine coniato nel 1992 da Neal Stephenson in un romanzo cyberpunk, il metaverso è una sorta di realtà virtuale condivisa tramite internet, di cui è considerato un'evoluzione, e dove si è rappresentati in tre dimensioni dal proprio avatar. Il metaverso è già considerato l'ultima frontiera dell'immobiliare: i più diffusi "mondi virtuali" sono quattro (Sandbox, Decentraland, Cryptovoxels e Somnium Space) e al loro interno si è sviluppata una lotta all'accaparramento di lotti o edifici, nell'ottica di un investimento potenzialmente molto remunerativo, ma ad alto rischio. C'è chi punta alla speculazione edilizia virtuale: far crescere i prezzi dei lotti per poi rivenderli.

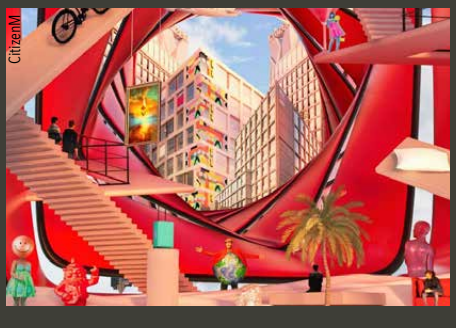
muratteliogly/AdobeStock

Un "mondo" redditizio, ma ad alto rischio

Proprio come nel mondo reale i prezzi dei lotti (chiamati *parcel* o, se più grandi, *estate*) sono usati per costruire case, aprire attività o creare spazi verdi. I prezzi variano a seconda della dimensione e della *location* e si versano nella valuta specifica di ogni metaverso (su Decentraland si paga in mana, che al momento vale circa 2,74 euro e un lotto costa a partire da 5.000 mana, circa 13.700 euro, mentre su Sandbox si paga in sand, che vale circa 1,3 dollari). Restano non pochi nodi da sciogliere. Oltre alle tematiche legate a contratti, pagamenti, norme sulla proprietà intellettuale che variano da stato a stato ed eventuali accordi di licenza, c'è anche il fatto che il cosiddetto *virtual real estate*, ossia la compravendita di proprietà digitali nei metaversi quali mondi virtuali basati sulla tecnologia Blockchain, comporterebbe l'esclusione del diritto di proprietà immobiliare, che tradizionalmente per il codice civile italiano si applica solo a beni fisici e tangibili.

CITIZENM, IL GRUPPO ALBERGHIERO È IL PRIMO SU SANDBOX

Vari grandi gruppi, come Facebook, che non a caso ha cambiato il proprio nome in Meta, e Microsoft, sono già sbarcati sul metaverso, mentre il primo progetto immobiliare strutturato di una certa dimensione è quello dell'olandese citizenM, pioniere degli *affordable luxury hotel* e primo gruppo alberghiero a costruire su Sandbox. I profitti serviranno alla società per finanziare una proprietà fisica e reale, scelta e votata dai titolari di *token* in linea con l'approccio democratico del marchio, che si pone l'obiettivo di "sfidare" i modelli tradizionali di business. Una volta acquistato il terreno, citizenM finanzierà la costruzione dell'hotel attraverso la vendita di una collezione esclusiva di Nft (*non fungible tokens*), con *reward* del mondo reale annesse. Ognuno dei 2.000 Nft avrà lo stesso prezzo, ma agli acquirenti sarà assegnato a caso uno dei tre livelli (1.500 cittadini "normali", 450 "speciali" e 50 "leggendari"). I premi saranno riscattabili in uno dei qualsiasi hotel del portafoglio di hotel di citizenM nel mondo reale.


CitizenM