

**.casa**

**Strumenti.** Immobili all'asta, una torre a Milano e un edificio turistico a Roma tra le operazioni in corso, mentre parte Trusters con Re/Max

## Crowdfunding, decollano piattaforme e rendimenti

**Adriano Lovera**

Il 2018 si chiude con il botto per il crowdfunding immobiliare, con nuove iniziative in fase di avvio, che arrivano a promettere rendimenti annui in doppia cifra. Proprio in questo mese è andata on line, ed è già attiva, la nuova piattaforma Trusters. A capitale italiano, vede tra i cofondatori il broker immobiliare Andrea Maffi e si avvale di una partnership commerciale con il colosso del franchising Re/Max. Il focus degli investimenti proposti sarà concentrato su immobili all'asta, cambi di destinazione d'uso, frazionamenti con ristrutturazione e riqualificazioni, inizialmente nell'area milanese, poi a Roma e Firenze.

«In tutti i casi, si tratterà di operazioni poco complesse e rapide: puntiamo a remunerare i sottoscrittori nel giro di 9-18 mesi per ogni progetto», ha spiegato Andrea Maffi. Sarà centrale il ruolo della rete di agenti immobiliari partner ed è qui che si inserisce Re/Max. «I nostri consulenti potranno segnalare a Trusters potenziali operazioni interessanti, che verranno selezionate tramite un'attenta due diligence. Inoltre, si trovano in mano un nuovo strumento di lavoro, perché possono proporre ai clienti il crowdfunding come modalità alternativa di investimento nel mattone», ha spiegato Nicola Profumi, responsabile sviluppo di Re/Max Italia. La piattaforma è di tipo lending, quindi basata su prestiti erogati alle società veicolo di sviluppo.

**100**

**EURO**  
È la quota minima di sottoscrizione per i progetti di Trusters, che si concentrerà su operazioni dai tempi rapidi con remunerazioni previste nel giro di 9-18 mesi

Gli investimenti saranno possibili a partire da tagli piccolissimi, anche di 100 euro. La prima raccolta riguarda una trasformazione da commerciale a residenziale, a Milano, che promette un rendimento del 6% in appena 9 mesi.

Al via le operazioni anche in casa di Concrete Investing, piattaforma equity presentata in estate e guidata dal ceo Lorenzo Pedotti, che a inizio dicembre ha aperto la sua prima raccolta. Si tratta di un progetto di fascia medio-alta, denominato "Torre Milano", promosso da Opm, società creata dall'impresa edile Rusconi e da Storm.it. Si tratta di una torre di 25 piani più altri due corpi, per oltre 100 appartamenti e 150 box, in zona Maggolina, i cui lavori di costruzione inizieranno a primavera 2019, per concludersi nel 2022. Concrete si è occupata di raccogliere con il

crowdfunding 750mila euro. L'operazione è stata chiusa il 20 dicembre: la quota minima di ingresso era di 10mila e il ritorno sull'investimento atteso (Roi) è del 44% su un periodo di 48 mesi.

L'immobiliare è sbarcata anche su una piattaforma che non si occupa solo di real estate, ma di start up in generale. Si tratta di Backwork24, diventata operatore di crowdfunding nel corso del 2018 dopo la fusione con Equinvest. La raccolta riguarda un progetto a vocazione ricettiva, promosso da una società di scopo del gruppo Daplace Collection (famiglia D'Apuzzo) attivo nella gestione di strutture ricettive extra-alberghiere (camere e appartamenti) di fascia alta.

L'operazione denominata Domus Ludovisi riguarda la gestione, ristrutturazione e futura vendita di un complesso di sei camere nel pieno centro di Roma e promette un ritorno sull'investimento (Roi) del 45% in 48 mesi. Novità, infine, in casa Walliance, che finanzia numerosi progetti di ricerca nell'ambito fintech, ha siglato il rinnovo dell'accordo con il Politecnico di Milano, in particolare modo con il team di Giancarlo Giudici, professore di Finanza aziendale e direttore dell'Osservatorio Italiano sul crowdfunding.



Sulla carta. Per Torre Milano sono stati raccolti 750mila euro



**Trasversale.**  
La Cantina Santa Margherita (sopra); le residenze di viale Montegrappa a Milano (a fianco); il progetto per la nuova sede del gruppo francese Castel in Etiopia.

**Le puntate precedenti:**  
Park associati e Atelier(s) Alfonso Femia (10 e 17 settembre); Valle 3.0 (22 ottobre); Citterio-Viel (12 novembre).



**Viaggio negli studi di architettura/5.**  
Dal 2005 crescita costante dell'attività

## Westway, progetti di headquarter e hotel da Roma all'Africa

**Paola Pierotti**

La qualità progettuale nelle joint venture con le imprese di costruzione. È questo il Dna dello studio romano Westway Architects, fondato nel 2005 da Luca Aureggi e Maurizio Condoluci, al quale si sono associate più recentemente due nuove partner, Laura Franceschini e Nicole Cieri. Una dozzina gli architetti per un team che ha progetti e lavori in tutt'Italia, ma anche un'importante cantiere ad Addis Abeba dove sta per essere ultimata la nuova sede del gruppo francese Castel, tra i big per la produzione della birra.

In Etiopia la multinazionale ha affidato il progetto e la costruzione dei propri headquarter a una cordata italiana: in campo la Elmi Construction guidata da italiani, da tre generazioni impegnata sul territorio, e i romani Westway per l'architettura. A ridosso degli stabilimenti esistenti, lungo una delle arterie principali della città etiopica è pronta la struttura del nuovo edificio, 15mila mq di superficie e 9 piani fuori terra (7 per gli uffici e 2 per le residenze ad uso foresteria).

Anche in Italia è stretta l'alleanza tra le imprese e lo studio romano. In primis con Italiana Costruzioni, per la quale Westway Architects ha firmato il progetto della nuova sede romana, recuperando un villino dei primi del Novecento e completando un progetto di ristrutturazione dove il design contemporaneo si sposa con i resti archeologici della domus romana ritrovata in occasione dei lavori. L'incontro con Italiana Costruzioni è stato in occasione della realizzazione (frutto di un progetto di sostituzione edili-

zia) di un palazzo residenziale a Milano in via Montegrappa, per il quale gli architetti erano stati scelti attraverso un concorso privato, ma anche per altri due edifici residenziali sempre a Milano in zona Iulm. Da lì l'incarico per la progettazione della sede romana e di quella milanese dell'impresa guidata dai Navarra.

È un link che nasce nel mondo delle costruzioni anche quello con un imprenditore di origini tedesche per il quale Westway Architects sta ultimando il progetto per convertire l'ex villa dei Marelli a Trezzina, sul lago di Como, in un hotel di lusso. I lavori dovrebbero partire la prossima primavera e si stimano 15 mesi di cantiere. Clienti internazionali in Italia anche per delle ville di lusso come quella per un inglese in Sardegna a Porto Rafael dopo il successo riscontrato con un'altra residenza costruita a Porto Rotondo per una committenza italo-britannica. In costruzione anche un'altra villa a Noto per un cliente italiano, che sarà pronta per la fine del 2019.

Se con il residenziale è decollato il percorso professionale dello studio romano, nel mondo degli uffici e dei luoghi del lavoro si riscontrano i risultati più recenti. Tra i clienti più "fedeli" c'è il gruppo Santa Margherita (famiglia Marzotto) di Portogruaro per il quale Westway Architects lavora dal 2008 e un anno fa ha ultimato l'ultimo tassello, un edificio per l'imbottigliamento, che va a completare una vera e propria Cittadella del Vino riconvertendo i vecchi edifici industriali e realizzando innesti contemporanei.

### Politecnico di Torino

«Core house», casa resiliente

Una "transitional house". Pensata per evolvere nel tempo, da un primo nucleo fino a incorporare diverse funzioni e attività, residenziali o produttive. Si chiama "Core House" il progetto del Politecnico di Torino che ha vinto il concorso Resilient homes design challenge, promosso da World Bank e Nazioni Unite - Un Habitat, in partnership con Airbnb, Build academy e global facility for disasters reduction and recovery. Si tratta di una elegante casa in bamboo a basso costo ed alta sostenibilità, auto-costruibile (dagli stessi abitanti, almeno in parte), in grado di resistere a ricorrenti inondazioni dal suolo, dotata di un ingegnoso sistema di galleggianti realizzati con materiali di recupero.

Il concept è di un gruppo di 48 studenti, coordinato da alcuni docenti dell'ateneo. A tenerne le fila è stata Laura Munoz Tascon, studentessa colombiana. «Obiettivo dell'iniziativa», spiega Matteo Robiglio, docente di progettazione architettonica e urbana e team leader - era quello di superare la logica dell'abitazione temporanea che viene realizzato per rispondere a una catastrofe naturale. La casa cresce nel tempo, da un lotto di 50 mq, fino ad occupare anche 400. Da primo rifugio ad abitazione, diventa un compendio dello stesso pezzo di terra su cui è realizzata». Anche il costo doveva essere "innovativo": agli studenti si è chiesto di progettare stando nel 10mila dollari per la fase di primo sviluppo. Il Politecnico è stato uno dei 9 vincitori su più di 300 proposte presentate. I progetti potranno essere realizzati e sperimentati nell'ambito di interventi della Banca Mondiale. -M. C. V.

**Certificazioni.** Sotto esame anche ciclo di vita e resistenza agli eventi naturali

## Da Gbc un bollino per i condomini

**Maria Chiara Voci**

Sotto la lente di ingrandimento ci sono i condomini o i complessi che mescolano residenziale e terziario. Il nuovo strumento per valutare questo target di fabbricati si chiama Gbc Condomini: un protocollo che non serve tanto e solo a certificare "lo status quo" o se si sta procedendo con una ristrutturazione corretta, ma a verificare se ciò che si intende fare è davvero economico e sostenibile.

Gbc Condomini fa parte della famiglia dei protocolli sviluppati in modo autonomo dal Green Building Council, l'ente conosciuto soprattutto per la gestione nel nostro Paese alla certificazione americana Leed. Da qualche anno, l'associazione di Rovereto ha messo a punto un ampio ventaglio di strumenti "made in Italy" che, pur nella completa compatibilità con i ranking stranieri, si adattano a chi lavora sul nostro mercato, consentendo una facile osservazione e validazione delle tipologie edilizie italiane.

Gbc condomini è frutto di un lavoro iniziato nel 2015 ed è in fase di pubblicazione. Sta concludendo la prima sperimentazione, che è avvenuta su un palazzo di proprietà di una Fondazione a Brescia. L'azione preliminare dettata dal protocollo è la valutazione dell'edificio: il 70% dei condomini oggi si trova in classe energetica G, ma ciò non è sufficiente a farsi un'idea completa sul loro stato di salute complessivo. Gli aspetti da prendere in considerazione sono anche la durabilità del manufatto e la sua

resilienza. Perché ha poco senso studiare involucri o impianti "da favola" se poi il fabbricato è costruito sul greto di un fiume o a rischio frana. A partire da qui, poi vengono valutati il progetto di riqualificazione, il contesto di partenza, le tecnologie impiegate, il ciclo di vita. «Il focus è restituire una valutazione oggettiva dell'edificio», spiega Lorenzo Balsamelli, coordinatrice del protocollo - e al tempo stesso fornire agli investitori, sia che si tratti di mono-proprietà o di condomini, sia nel caso di operatori finanziari, uno strumento di valutazione preliminare della fattibilità di un'opera volta a trasformare un edificio esistente in un edificio sostenibile». Una volta a regime, lo standard sarà erogato dal Gbc e seguito dalla rete dei suoi validatori.

Fanno parte della "famiglia" (e sono già operativi) anche Gbc Home: fra le residenze validate quest'anno c'è Casa Capristo (ristrutturazione di un edificio anni Novanta in provincia di Bergamo) e un condominio a Costabissara (VI). Secondo il protocollo Gbc Historic Building, dedicato nello specifico al patrimonio antico del nostro Paese, spicca la certificazione rilasciata a marzo a Meis - Museo nazionale dell'ebraismo italiano e della shoah di Ferrara e quella alle Ex-Scuderie Sant'Apollinare in Umbria, edificio che un tempo ospitava le scuderie di un Monastero benedettino e che è stato oggetto di un complesso ed affascinante intervento di restauro, adeguamento sismico e di riqualificazione energetica commissionato dalla Fondazione per l'Istruzione Agraria.

**ANDERMATT**  
SWISS ALPS

Switzerland. As it should be.

Andermatt, oltre ad essere il più ampio e moderno comprensorio sciistico della Svizzera Centrale, offre 180 chilometri di piste per tutti i livelli, perfette non solo per gli sciatori più esigenti, ma anche per le famiglie e gli appassionati di sci in generale. Per quanto riguarda l'estate, invece, tra le attività più amate ci sono il golf, l'escursionismo e il ciclismo.

Investite in uno stile di vita migliore e, al prezzo di 559.900 Franchi Svizzeri, potrete avere il vostro appartamento nei Gotthard Residences, a sole due ore di distanza da Milano.

This is living, as it should be.

**GOTTHARD RESIDENCES  
ANDERMATT**  
IN PRONTA CONSEGNA  
QUEST'INVERNO 2018

gotthard-residences.ch  
+41 (0)41 888 77 99