

Il servizio offre una strategia di valorizzazione e rigenerazione anche per patrimoni medio-piccoli

# UN FAMILY OFFICE PER IL RE

## Sarpi inaugura Fides per la gestione dei portafogli immobiliari

DI LAURA MAGNA

Si chiama Fides Family Office ed è il primo in Italia con focus sull'immobiliare. L'iniziativa è di Emanuele Barbera, presidente del gruppo Sarpi Immobiliare, holding di controllo con 100 affiliati e soci con agenzie in tutto il territorio nazionale. «Il family office immobiliare è un servizio di consulenza e gestione dei portafogli immobiliari», illustra Barbera a MF-Milano Finanza. «Il nostro lavoro è di supportare a 360 gradi i clienti che hanno un patrimonio immobiliare da rigenerare o vogliono costruire uno ex novo, con una rendita maggiore». L'originalità risiede nella decisione di estendere questo servizio, oggi dedicato esclusi-

sivamente a società con grossi patrimoni immobiliari, anche a privati possessori di patrimoni medio piccoli.

«Cito, per esempio, il caso di un cliente al quale abbiamo fatto acquistare 450 mq di ufficio a Milano», racconta Barbera. «Successivamente ne abbiamo cambiato la destinazione d'uso in appartamento, ristrutturando completamente gli spazi e frazionandolo in sei unità più piccole, che sono state arredate e destinate ad affitti brevi con Airbnb. La rendita sull'investimento oggi ammonta a oltre il 7%».

Il processo è quello tipico della gestione e pianificazione patrimoniale del family office, ma focalizzato sul patrimonio immobiliare. Il primo passo è la costruzione di un database di

progetto, raccogliendo tutte le informazioni fornite dal cliente e integrandole con i dati originali relativi agli immobili e al contesto di riferimento. «In un secondo momento si passa al tracciamento degli scenari e della strategia», continua il presidente di Sarpi. «Viene definita la domanda potenziale e i fabbisogni del territorio e la conseguente strategia di valorizzazione, efficientamento e rigenerazione del patrimonio immobiliare». Infine, si passa alla valutazione della sostenibilità economica. «Viene cioè verificata la sostenibilità delle azioni di ottimizzazione ipotizzate e viene proposto un piano che permette di misurare il valore generato, facendo riferimento agli aspetti fiscali e finanziari del progetto».

La sostenibilità degli interventi, in particolare, viene valutata attraverso due leve: la prima è l'efficientamento in termini strutturali e tecnologici, relativamente all'utilizzo degli spazi, alla destinazione d'uso e alla messa a reddito. La seconda leva segue la logica di portafoglio, ossia la generazione del valore anche attraverso la messa a reddito e l'alienazione di beni non utilizzati o poco utilizzati per attività non strumentali. «Starà poi al cliente decidere se affidarsi o meno l'attuazione del piano strategico condiviso. Il team, formato da esperti valutatori, è in grado, sulla base di un'analisi preliminare di ciascun bene immobiliare, di definire il valore di mercato e individuare criticità e punti di forza».

Fides Family Office, insomma,

segue la gestione economica, amministrativa e tecnica di singoli asset o di interi patrimoni immobiliari, «garantendo l'ottimizzazione della redditività e del valore di mercato durante l'intero ciclo di vita edilizio», conclude Barbera, «ma anche la risoluzione di criticità gestionali e il monitoraggio costante di servizi specifici dell'immobile nel tempo. Ci occupiamo, inoltre, della gestione tecnico-amministrativa delle locazioni, con particolare riguardo alla contrattualistica e ai flussi monetari, fornendo anche un servizio di rinegoziazione dei canoni. E, non ultimo, realizziamo il censimento e l'anagrafe immobiliare dedicata agli aspetti manutentivi e alla loro pianificazione». (riproduzione riservata)

## Cresce la domanda di abitazioni ad alta quota (+13,5%) Ampia forbice nei prezzi, dal top di Cortina ai 1.800 euro al mq di Pejo (Tn)



Il panorama estivo della Val di Pejo, in Trentino

La voglia degli italiani per la casa in montagna cresce di anno in anno e nel 2022 ha spinto la domanda di acquisto di immobili a +13,5% rispetto al 2021, sia per uso diretto sia per investimento. Secondo l'analisi di **Abitare Co.**, società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata in nuove residenze, nel 2022 il costo al metro quadrato per l'acquisto di un'abitazione nuova o ristrutturata in una località rinomata di montagna è aumentato in media del 2,8% in Italia e dell'11,5% all'estero. Nel nostro Paese il costo/mq va dai 1.450 euro di Sella Nevea nel Tarvisiano (Friuli-Venezia Giulia) sino ai 13mila euro di Cortina d'Ampezzo, sulle Dolomiti. Il confronto con i valori delle località estere sulle Alpi svizzere e francesi restituisce una forbice di prezzi molto ampia. Solo Cortina d'Ampezzo, Madonna di Campiglio e Courmayeur si avvicinano a località come St. Moritz in Engadina (23.900 euro/mq), Gstaad (23.600 euro/mq), Courchevel, in questi anni sempre più meta del lusso invernale ribattezzata la «Montecarlo innevata», e Zermatt (entrambe a 19.700 euro/mq). Nell'analisi di Abitare Co., in cima alla classifica dei valori nelle principali località turistiche montane del Belpaese anche quest'anno si trova

Cortina d'Ampezzo, dove si registrano punte fino a 19mila euro/mq. Per godersi Courmayeur, la località sciistica al top della Valle d'Aosta, il costo medio è di 10.300 euro/mq, ma si toccano i 12mila per ville e chalet di lusso o per gli appartamenti nuovi (rari) con vista sul Monte Bianco. Scorrendo il ranking, nel range compreso fra 5 e 7mila euro/mq l'arco geografico si allarga, spaziando da Cervinia (5.500 euro/mq) a Ponte di Legno (6.100 euro/mq), da Bormio (6.950 euro/mq) a Sestriere (6.350 euro/mq). E scendendo ancora si incontrano Gressoney (4.600 euro/mq), Selva di Cadore (3mila euro/mq) e Merano (3mila euro/mq). Prezzi interessanti a Sella Nevea, in Friuli, (1.450 euro/mq), Piancavallo (1.850 euro/mq) e Tarvisio (2.100 euro/mq) e nella trentina Pejo (1.850 euro/mq). Nell'80% dei casi gli acquirenti ricercano immobili di nuova o recente realizzazione con superfici comprese fra i 60 e i 90 mq. Nel segmento più alto di mercato, dai 7 mila euro/mq in su, si prediligono immobili con domotica e connessione digitale, risparmio energetico, situati in prossimità di impianti sciistici o al centro del paese, con posti auto coperti, depositi per sci e scarponi, camino, terrazzi e balconi. (riproduzione riservata)

Riccardo Bonetti

### APPARTAMENTI NUOVI/RISTRUTTURATI ITALIA NELLE PRINCIPALI LOCALITÀ MONTANE

Località	Provincia	Prezzo medio di vendita
Cortina d'Ampezzo	BL	13.000
Courmayeur	AO	10.250
Madonna di Campiglio	TN	9.500
Livigno	SO	9.350
Selva di Val Gardena	BZ	7.950
Bormio	SO	6.950
Ortisei	BZ	6.800
Sestriere	TO	6.350
Madesimo	SO	6.200
Ponte di Legno	BS	6.100
Canazei	TN	6.100
Corvara	BZ	5.750
San Vito di Cadore	BL	5.650
Champoluc	AO	5.650
Breuil Cervinia	AO	5.600
S. Martino di Castrozza	TN	5.050
Moena	TN	4.650
Gressoney St. Jean	AO	4.600
San Candido	BZ	4.550
Sansicario	TO	4.500
Sappada	BL	4.250
Cogne	AO	4.250
La Thuile	AO	4.200
Alagna Val Sesia	VC	4.100
Bardonecchia	TO	4.050
Valtournanche	AO	4.050
Gressoney La Trinité	AO	3.950
Pinzolo	TN	3.950
Aprica	SO	3.800
Limone	CN	3.800
Folgaria	TN	3.700
Cesana	TO	3.650
Sauze d'Oulx	TO	3.600
Antagnod	AO	3.600
Dobbiaco	BZ	3.600
Asiago	VI	3.500
Morgex	AO	3.400
La Salle	AO	3.350
Macugnaga	VB	3.250
Andalo	TN	3.150
Selva di Cadore	BL	3.000
Pila	AO	2.900
Vipiteno	BZ	2.850
Chamois	AO	2.700