Multipartner Know the Future | Virtual Data Room

Il Sole 24 ORE | Radiocor

Rapporti e Società

MAGGIO/GIUGNO 2019

Futur-e riqualifica ex centrali e fa scuola di economia circolare

Il progetto di Enel è nato nel 2015 per trasformare oltre 20 siti industriali in nuove iniziative

La centrale di Fossoli, a Carpi, trasformata in hub della logistica, quella di Porto Tolle, in provincia di Rovigo, pronta a diventare un villaggio turistico open air, e altri progetti per smart village, spazi commerciali, turistici e ricreativi: Futur-e è il progetto di Enel nato per dare nuova vita a 23 centrali elettriche e a un'area ex mineraria chiamando in causa investitori e sviluppatori e mettendoli in dialogo con le realtà territoriali. Un modello possibile attraverso una piattaforma digitale per condividere documentazione, mappe, aspetti tecnici e per far avanzare la procedura, dal concorso di progetti alla scelta finale, che ha raccolto anche l'interesse del New York Institute of Technology. Marco Fragale, responsabile del progetto, fa il punto sulla strada fatta fino a questo momento e definisce Futur-e un esempio di economia circolare in cui generare nuove opportunità da impianti non più utilizzati.

A 4 anni dall'avvio, un primo bilancio di Futur-e: quali sono i progetti a uno stadio avanzato e quante idee e proposte avete raccolto?

Questi primi anni hanno dimostrato innanzitutto che Enel ha scelto la strada giusta per dare un futuro sostenibile ai siti che hanno esaurito il loro ruolo nello scenario energetico. In un contesto in cui l'energia è sempre più prodotta da fonti rinnovabili e in cui consumiamo in maniera più efficiente, ci sono impianti tradizionali che nel tempo hanno supportato lo sviluppo e la crescita del Paese ma che oggi non sono più necessari per il sistema energetico. Abbiamo deciso si applicare i principi di sostenibilità che guidano questa transizione energetica anche al futuro delle nostre centrali, che possono diventare qualcosa di diverso. Cosa? È qui che sta la sfida: abbiamo rivolto questa domanda a investitori e sviluppatori, chiamandoli a presentare le loro soluzioni, che vagliamo insieme alle istituzioni del territorio per essere certi che siano compatibili con le aspettative e i bisogni delle comunità locali. E' così che abbiamo individuato soluzioni come un parco dedicato al settore automotive per l'ex centrale di Trino, in provincia di Vercelli, o l'idea di un innovativo villaggio turistico open air per Porto Tolle, in provincia di Rovigo, e ancora poli ricettivi multifunzionali come quelli proposti per Piombino e Montalto. Inizialmente avevamo incluso nel progetto i siti di 23 centrali su tutto il territorio nazionale. Nel 2017 abbiamo aggiunto anche l'ex area mineraria di Santa Barbara, in Toscana.

>>>continua a pagina 4

Il progetto **Future-e** è al centro di un corso di laurea del New York Institute of Technology dedicato alle riqualificazioni di aree industriali. Tra i siti interessati vi è la **centrale di Porto Tolle**, in Veneto.

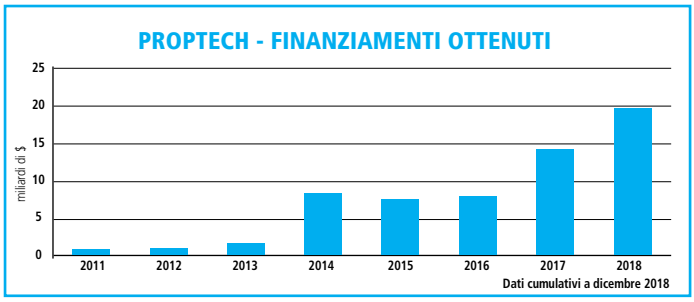
NEL REAL ESTATE UN NUOVO ATTORE: IL GESTORE "TECH"

Sostenibile, collaborativo, multidisciplinare ma soprattutto tecnologico. Sono gli aggettivi che descrivono le attività di Real Estate oggi, un mondo dove la sharing economy è entrata prepotentemente e dove le soluzioni devono rispondere ai "must" dell'innovazione e dell'impatto ambientale e sociale, ma tenendo presenti i margini di profitto. Per questo motivo, dice Antonio Campagnoli, presidente del Capitolo Italiano di Fiabci (International Real estate Federation), gli strumenti tecnologici sono diventati essenziali per strategie e investimenti e i gestori di tali soluzioni sono nuovi attori protagonisti.

>>> Intervista a pagina 3

IMMOBILI E TECNOLOGIA: SUL PROPTECH 20 MILIARDI DI DOLLARI DI FINANZIAMENTI

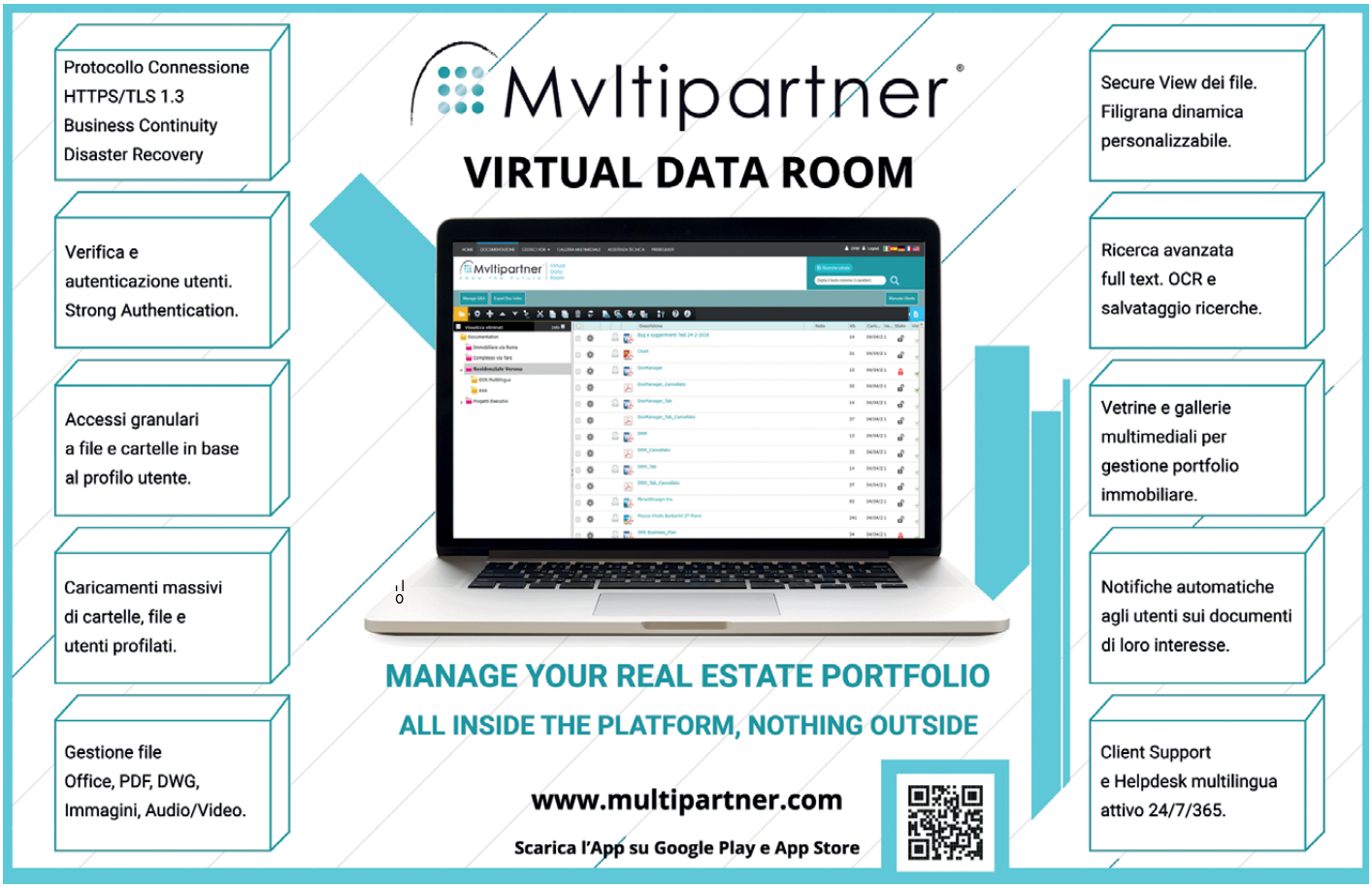
LE START-UP SPECIALIZZATE IN SOLUZIONI DIGITALI PER IL SETTORE IMMOBILIARE STANNO ATTRAENDO FORTI CAPITALI. MA IN ITALIA IL FENOMENO È CONTENUTO



Fonte: Venture Scanner

La rivoluzione tecnologica nel Real Estate è quasi arrivata alla sua quarta era: dal personal computer all'elaborazione dati sugli immobili, poi l'e-commerce e i social network e ora - secondo Andrew Baum, professore alla Oxford University e autore nel 2017 di un saggio sul futuro del Real Estate divenuto un punto di riferimento - è già tempo del Proptech 3.0. PropTech, come fusione tra "property" e "technology", è il termine con cui si indicano le soluzioni tecnologiche e l'innovazione digitale al servizio del settore immobiliare, ma anche la trasformazione in corso in questo ambito di attività.

L'interesse catalizzato da questa combinazione tra immobili e tecnologia negli ultimi 3-5 anni, come segnalato da un'analisi del Politecnico di Milano, è cresciuto in modo esponenziale, più all'estero che in Italia, tanto da riconoscere al PropTech lo status di settore economico. Secondo i dati più recenti raccolti da Venture Scanner, nel 2018 i finanziamenti ottenuti dalla cosiddetta Real Estate Technology sono arrivati a sfiorare i 20 miliardi di dollari (+38% sull'anno precedente) e il primo trimestre del 2019 ha mostrato un altro forte incremento, con altri 5,7 miliardi di dollari. Gli attori protagonisti di questa industria sono gli acceleratori americani 500 Startups e Y Combinator, Accel e Techstars. In Italia il fenomeno è molto più contenuto sia sotto il profilo economico sia dell'evoluzione, ma qualcosa si sta muovendo. L'analisi di PropTech Monitor del Politecnico di Milano ha individuato 43 aziende riferibili al settore e le ha suddivise in quattro sottosegmenti: il real estate fintech, la sharing economy, lo smart real estate e i professional services. Appartengono al primo gruppo le aziende specializzate nel brokerage, nel crowdfunding e nelle aste immobiliari (cioè tutte le attività relative al passaggio di proprietà) mentre il campo della shared economy è occupato dalle aziende che si occupano di hospitality, affitti di spazi e di case a breve termine con i connessi servizi di marketing e di facility. Allo smart real estate appartengono le attività di virtual reality per progettisti, costruttori e agenzie, mentre l'ultimo segmento è quello della consulenza professionale.



>>> DA PAGINA 1

IL REAL ESTATE CHE CAMBIA: LA QUALITÀ DEI DATI È LA PRIORITÀ

SE L'IMMOBILIARE DIVENTA SEMPRE PIÙ SIMILE AL MERCATO DEI CAPITALI, LA QUALITÀ DELL'INFORMAZIONE DIVENTA IL CUORE

La FIABCI riunisce figure ed esperienze molto diverse nel settore del real estate (manager, broker, sviluppatori, consulenti, esperti). Quali sono le priorità del momento?
FIABCI riunisce oltre 100 associazioni e 49 Capitoli nazionali diffusi in tutti i continenti ed è presente in oltre 50 fiere di settore fra cui tutti i MIPIM e il Proptech. Le priorità sono principalmente quelle derivanti dalla sostenibilità e dall'innovazione. L'uomo, la sua percezione e la sua felicità sono elementi fondamentali. È difficile generalizzare, ma gli operatori esteri, soprattutto asiatici e mediorientali, sono propensi a innovare in modo molto più accentuato. Non solo innovazione tecnologica, ma anche culturale. Happy City, non solo Smart City: innovazione tecnologica unita ad aspetti sociali e di benessere anche psicofisico. La sharing economy è sempre più presente anche nel real estate. Il libero mercato è maturo e la competizione a livello mondiale porta il margine di profitto a essere molto compresso. Una delle possibili risposte a questa constatazione è proprio data dall'economia collaborativa. Organizzare gli spazi diventa spesso l'attività principe. Co-working, co-housing, co-farming portano con sé la necessità di chi le organizza: non sono solo una locazione di spazi o un condominio. Lo stesso concetto di destinazione d'uso è sempre meno in sintonia con i tempi. La tecnologia aiuta tale cooperazione e spesso proprio i gestori di tale tecnologia sono diventati i primi interlocutori e player del mercato.

Riqualificazione sostenibile: sono tanti i progetti che vanno sotto questo binomio. Come sono cambiati i professionisti del settore e il modo di lavorare alla luce di questi progetti?
La riqualificazione sostenibile è un tema prevalentemente europeo. Abbiamo un tasso di natalità modesto insieme a tassi di crescita poco accentuati. Il crowdfunding, i sistemi di blockchain, le piattaforme di rating immobiliari, la real estate transactional insurance e simili hanno fatto capolino nel mercato immobiliare che sta diventando sempre più simile al M&A per qualità dei dati, trasparenza e aspettative degli attori coinvolti. I temi sono sempre più complessi e sia la multidisciplinarietàla sia la cooperazione tra professionisti di estrazione diversa sono diventati fondamentali.

Real Estate e Cybersecuirty: ricerche recenti hanno messo l'accento sulla volontà dei manager del settore di avere una "cassetta degli attrezzi" ricca di tecnologia (virtual data room, strumenti di data analysis, proptech in generale, etc..)
Se l'immobiliare diventa sempre più simile al mercato dei capitali, la qualità dell'informazione diventa il cuore. L'analisi dei big data e l'archiviazione delle informazioni delle singole iniziative è un processo inevitabile. Le VDR stanno entrando obbligatoriamente nella quotidianità. Senza il dato non puoi fare scelte. L'investitore si fida del gestore quando è in grado di decidere al meglio per i propri interessi. Molti dei dati oggi in mano pubblica saranno sempre più accessibili uniti a quelli di fonte privata. Anche per questo la normativa sulla privacy ha suscitato tanto interesse. L'informazione è al centro dell'immobiliare, quindi la raccolta dei documenti è fondamentale perché l'intero processo possa essere efficiente. La VDR non è più una necessità sporadica (quando vendo, per esempio), ma è diventata parte della vita dell'immobile che solo così può beneficiare delle riforme tecnologiche in atto. Lo chiamerei un processo di dematerializzazione dell'immobile simile a quello avvenuto negli ottanta nel sistema finanziario. La "Monte Titoli" in questo caso sono le società che gestiscono la VDR, il pacchetto delle informazioni relative al bene immobile.

Antonio Campagnoli, presidente del Capitolo Italiano di Fiabci (International Real estate Federation)

> "L'ANALISI DEI BIG DATA E L'ARCHIVIAZIONE DELLE INFORMAZIONI DELLE SINGOLE INIZIATIVE È UN PROCESSO INEVITABILE. LE VDR STANNO ENTRANDO OBBLIGATORIAMENTE NELLA QUOTIDIANITÀ

Il vostro 70esimo congresso mondiale in programma a Mosca a fine maggio ha come tema l'impatto del digitale sul vostro business. Come immagina questo rapporto tra 10 anni?
La Russia come Paese sta investendo molto in innovazione digitale. Il blockchain è una tecnologia che avrà molteplici applicazioni nel settore immobiliari riducendo i costi di transazione. Gli sviluppi nei prossimi anni andranno di pari passo con normative dedicate che tutelino il consumatore da possibili truffe. ■

>>> SEGUE DA PAGINA 1

FUTUR-E, L'INNOVAZIONE È ANCHE NEL MODELLO DI LAVORO

Che tipo di soggetti sono stati più interessati a partecipare ai progetti dei siti?
La platea di soggetti che partecipano ai nostri concorsi è molto ampia e non c'è una descrizione valida per tutti: abbiamo ricevuto manifestazioni di interesse da aziende dei territori, da operatori nazionali o internazionali, da start-up, sviluppatori... i concorsi sono aperti a livello internazionale e si rivolgono a tutti coloro che abbiano un progetto da proporre e un piano di investimento a supporto. Abbiamo riscontrato grande interesse dal settore turistico-ricettivo, perché uno dei punti di forza dei nostri siti sono le location in cui si trovano, in molti casi vicini a zone bellissime. Tuttavia non vogliamo porre limiti: l'importante è che le proposte siano sostenibili e accettate dal territorio.

Qual è stato il progetto più innovativo che vi è arrivato?
Ogni progetto ricevuto è innovativo di per sé, in quanto riesce a valorizzare parti di centrali che hanno perso il loro connotato di impianti produttivi, trovandone un nuovo utilizzo in altri ambiti. Tra tutti quelli ricevuti, sono stato positivamente colpito da un progetto di coltivazione di microalghe per utilizzo alimentare, nutraceutico e cosmetico presentato da un'innovativa azienda spagnola, pioniera in questo campo. I proponenti hanno espresso la volontà di procedere in partnership con altri investitori ed Enel ha quindi avviato le verifiche sulla possibilità di sviluppare una collaborazione con altri partner, supportando la ricerca di investitori interessati al progetto, segno di come Enel si faccia partecipe del processo di riqualificazione.

Quale interesse avete raccolto da potenziali investitori esteri?
Il progetto è sempre più conosciuto a livello internazionale, fino ad oggi abbiamo avuto una partecipazione più forte dall'Italia ma c'è un interesse importante da realtà internazionali per i progetti raccolti attraverso i concorsi. C'è infatti l'opportunità di investire anche in progetti presentati da sviluppatori, o di creare nuove collaborazioni e sinergie. Da questo punto di vista supportiamo lo sviluppo di ogni collaborazione che sia in grado di generare opportunità concrete per il business e per i territori.

Marco Fragale è il responsabile del progetto Futur-e di Enel

Con Futur-e Enel ha lanciato anche un modello di lavoro per la riqualificazione condivisa tra investitori, progettisti e comunità locali.
Volendo sintetizzare la formula direi: economia circolare per valorizzare parti di impianto non più utilizzate e trasformare una centrale in chiusura in un sito dove generare nuove opportunità; dialogo con il territorio per far sì che le esigenze di business incontrino le aspettative delle comunità locali; sostenibilità sociale, ambientale ed economica come garanzia di validità dei progetti. Con queste leve possiamo generare valore condiviso. Il nostro progetto è ormai riconosciuto a livello internazionale come esempio di applicazione di principi di economia circolare, anche da soggetti come il World Economic Forum e il World Business Council for Sustainable Development (WBSCD). La risposta scelta da Enel per affrontare positivamente il tema della riconversione delle aree industriali fa scuola: il progetto è stato presentato in apertura di un corso di laurea della Scuola di Architettura del New York Institute of Technology dedicato al tema delle riqualificazioni delle aree industriali, e i tesisti sono stati in Italia per un tour delle centrali oggetto dei loro studi.

Sotto il profilo tecnico, in che modo e con quali strumenti gli interessati possono passare dalla valutazione alla progettazione e alla formulazione di proposte? Per esempio, come funziona la piattaforma tecnologica Multipartner?
Futur-e è una procedura fortemente orientata alla digitalizzazione. La piattaforma gestita da Multipartner è il "luogo" virtuale dove viene depositata tutta la documentazione che riguarda la centrale oggetto di concorso, con dati catastali e tecnici, mappe, planimetrie e tutta la documentazione tipica di un sito industriale di questa tipologia, che viene messa a disposizione di coloro che partecipano alla procedura. Sulla stessa piattaforma i partecipanti trovano la modulistica per presentare il progetto che potranno poi caricare, e quindi presentare ufficialmente ad Enel, sempre attraverso lo stesso canale digitale. Questo rende la procedura più rapida ed efficace, favorendo anche la partecipazione internazionale. Anche il Politecnico di Milano, nostro partner tecnico per Futur-e, accede alla piattaforma per visionare le proposte su cui effettua la sua analisi. Un aspetto non secondario è che la procedura in questo modo è interamente "paperless", evitando anche tempi che deriverebbero da una gestione più tradizionale, con l'invio e la ricezione di mail o posta o la necessità di incontrarsi fisicamente con ogni partecipante già in questa prima fase. Infine, la piattaforma assume anche un connotato di "repository" dove vengono custoditi in maniera sicura tutti i documenti ufficiali scambiati con le controparti durante la procedura.

Una volta raccolte le informazioni come si procede per approfondire con i vostri consulenti aspetti critici e potenzialità ulteriori dei siti?
La procedura prevede approfondimenti con i partecipanti, per chiarire i loro dubbi sul sito e per le nostre verifiche sui loro progetti, e successivamente con Politecnico e istituzioni de territorio attraverso una Commissione Giudicatrice che valuta le proposte ricevute in base a criteri di sostenibilità e idoneità. Dopo questa fase, Enel si confronta nuovamente con chi ha proposto progetti approvati dalla Commissione per le negoziazioni che porteranno a definire il progetto finale. ■