

L'avvocato De Rada: «Oggi anche dalla gestione degli smart building si ricavano molti dati strategici»

È L'ERA DEL DIGITAL REAL ESTATE

Dalle ricerche alle agenzie, così il proptech rinnova il settore

DI RICCARDO BONETTI

Il processo di digitalizzazione e innovazione tecnologica ha investito ormai anche il settore immobiliare, seppure ancora in misura minore rispetto ad altri ambiti. «Questo ha portato un cambiamento analogo a quanto è avvenuto nel settore turistico e l'intelligenza artificiale è il protagonista di questo cambiamento che prende il nome di proptech, termine nato nel 2014 nel Regno Unito», riassume **Dimitri De Rada**, avvocato che opera tra gli altri anche nel settore del real estate. «La definizione fu elaborata da James Dearsley e da Andrew Baum dell'Università di Oxford, il proptech è una piccola parte della più ampia trasformazione digitale del settore immobiliare. Descrive un cambio di mentalità nell'industria del real estate e dei suoi utenti che riguarda l'innovazione tecnologica nell'assemblaggio dei dati, nelle transazioni e nel design di edifici e città». Si fa quindi riferimento a tutte le soluzioni digitali che stanno



rivoluzionando i diversi ambiti del real estate: dalle compravendite immobiliari ai modelli di analisi del rischio e previsione finanziaria, dalla gestione degli asset alle dinamiche di finanziamento dei progetti di sviluppo.

«Su diverse popolari piattaforme online, per esempio, è possibile oggi valutare con buona approssimazione quanto vale la casa grazie a software basati sui big data. Il proptech ha cambiato il modo di ven-

dere e comprare casa: oggi il 70% delle ricerche immobiliari viene effettuato via web, e il proptech per il selling è già dominante anche in Italia», continua De Rada. «Numerose startup inoltre propongono i loro servizi online e si appoggiano a una rete di agenti privi di negozio fisico attivi sul territorio, che lavorano in mobilità, e che non richiedono la commissione d'uso del 3% alle parti, bensì una cifra 'a forfait', che spesso viene

applicata solo al compratore». Soprattutto sono forniti servizi digitali quali i «virtual tour» a 360 gradi, app per prenotare e gestire le visite all'immobile ecc. Ora si parla di «digital real estate»: dal momento che molte attività sono svolte online, dalla compravendita agli investimenti finanziari, si è arrivati a piattaforme online di crowdfunding immobiliare e tecnologia blockchain applicata alle operazioni.

Una delle principali frontiere del proptech è lo smart building. «L'edificio utilizza processi automatizzati per controllare riscaldamento, ventilazione, aria condizionata, illuminazione, sicurezza e altri sistemi. Un edificio intelligente utilizza sensori, attuatori e microchip, al fine di raccogliere dati e gestirli in base alle funzioni e ai servizi di un'azienda», descrive De Rada. «Questa infrastruttura ha anche lo scopo di

aiutare proprietari, operatori e gestori di strutture a migliorare l'affidabilità e le prestazioni degli asset, riducendo il consumo di energia, ottimizzando l'utilizzo dello spazio e riducendo al minimo l'impatto ambientale degli edifici».

Si è dunque giunti a un parametro normativo di misurazione di quanto un asset sia smart. Esiste infatti lo Smart readiness indicator, ovvero l'indice di intelligenza degli edifici introdotto dalla Commissione europea con una direttiva del 2018. «L'indicatore», spiega De Rada, «è nato con l'obiettivo di definire una metodologia di

calcolo, comune a tutti i paesi europei, per determinare e quantificare il livello di smartness degli edifici, ossia la capacità di migliorarne l'efficienza energetica e la performance di comfort grazie all'adozione di tecnologie intelligenti». (riproduzione riservata)



Dimitri De Rada