

Gestire le locazioni Con **DoveVivo** l'affitto agli studenti è garantito

EVELINA MARCHESINI PAG. 33



IL CASO **DOVEVIVO**

Affitti per studenti a reddito garantito

di **Evelina Marchesini**

► Innovare dal basso. Cominciare dai micro-trend, farsi venire un'idea e trasformare questa idea non solo in un business segnalato anche dal Financial Times, bensì in una soluzione tanto pratica quanto trasversale a un gap che separa l'Italia dal resto dei Paesi europei. Il tema è quello degli alloggi per gli studenti, qui nella Penisola rassegnati a dover affittare veri e propri tuguri a prezzi esorbitanti, prendere o lasciare, perché il cosiddetto "student housing" è partito da poco ed è del tutto insufficiente. Ma è anche quello dei tanti appartamenti lasciati ad ammuffire sfitti.

Valerio Fonseca e William Maggio hanno fondato, ormai una decina d'anni fa, **Dove Vivo** Spa, mettendo a punto una formula vantaggiosa per i proprietari di appartamenti e dignitosa per gli studenti. Oggi gestisce circa 600 appartamenti a Milano e hinterland, Bologna Roma, Torino e Como, ha trattato con oltre 10 mila inquilini, ha un team di circa 70 persone ed è partecipata anche da Roberto Nicastro (ex Unicredit) e Maurizio Cereda (ex Mediobanca). Il Financial Times ha inserito **Dove Vivo** Spa nella classifica 2017 delle mille imprese europee che sono cresciute di più tra il 2012 e il 2015. La società fattura 12 milioni, con obiettivi ambiziosi: arrivare a quota 40-45 milioni di ricavi in 4-5

anni. Ed ecco arrivare recentemente un altro piccolo ma significativo tassello: lavorare non solo con proprietari privati, ma anche con investitori istituzionali. Fabbrica Sgr, che gestisce fondi immobiliari, ha affittato a **Dove Vivo** Spa appartamenti (solo una decina, ma è un inizio) di Inarcassa, che fanno parte degli asset gestiti da Fabbrica Sgr, per ottenerne un rendimento in linea con asset di altro tipo.

Come funziona? La filosofia di fondo di **Dove Vivo** Spa è "locazione no stress". La società in sostanza prende in affitto dai proprietari gli appartamenti, li ristruttura in modo da ricavarne camere indipendenti da sub-affittare agli studenti e garantisce al proprietario un canone certo pre-concordato, al riparo da rischi di insolvenza, abbandono anticipato, danni all'immobile. I rendimenti per i proprietari, assicurano dalla società, sul lungo periodo sono superiori all'affitto fai-da-te: nella tabella ripor-

tata in questa pagina, elaborata dalla società stessa, il raffronto tra l'affitto diretto e l'affitto alla società, nell'ipotesi di un appartamento che abbia un canone di locazione di mercato di 1.500 euro mensili, in otto anni comporta per il proprietario un vantaggio economico del 36%: a fare la differenza, la gestione manageriale che elimina, per il proprietario, lo sfitto, i costi di intermediazione, i costi di cambio dell'inquilino e i premi assicurativi. Stessa formula, applicata sia agli immobili di proprietari privati, sia nel caso di Fabbrica Sgr a quelli istituzionali. «Si è ben chiaro, nel nostro caso si tratta solo di una manciata di appartamenti che abbiamo affittato a **Dove Vivo** Spa in cambio di una redditività in linea con quello che ci viene richiesto dai nostri investitori, contro oltre 5 mila alloggi che costituiscono il vero e proprio comparto di student housing gestito dai nostri fondi immobiliari», precisa Giovanni Maria Benucci, a.d. di Fabbrica Sgr. Ma per **Dove Vivo** Spa è un passo importante. «Il concetto di smart housing è una nuova asset class su cui convogliare investimenti o conferire immobili all'interno di fondi per metterli a reddito, grazie a operatori come noi, a rendimenti che il generico settore residenziale non riesce a offrire», aggiunge Valerio Fonseca, Ceo di **Dove Vivo**.

E la durata del contratto? «Tipicamente otto anni in totale, ma anche 8+4, con possibilità di sub-locazione da parte nostra», precisa Fonseca. Da sottolineare che la società, prima di affittare, mette a norma gli impianti ed effettua lavori di ammodernamento, che devono essere sempre reversibili per restituire l'appartamento al proprietario il più possibile fedele alla struttura originaria. E il futuro? «Stiamo guardando altre città italiane, come Firenze e Venezia», dice Fonseca, «e altre piazze minori, che stiamo valutando per alcuni fondi immobiliari. Ora completiamo la managerializzazione della società e nel giro di un paio di anni vogliamo sbarcare anche all'estero».

Simulazione su 8 anni

Introiti di un proprietario di appartamento nel caso di gestione diretta e di affitto a **Dove Vivo** a parità di canone iniziale

AGENZIA IMMOBILIARE	DOVE VIVO
Valore di mercato dell'immobile (mensile)	
1.500€ (prezzo richiesto)	1.500€
Canone annuale	
18.000€	18.000€
Canone totale 8 anni	
144.000€	144.000€
Sffitto medio 8 anni	
-20.600€ (14,3%)	0
Costi di intermediazione	
-10.800€	0
Costo di rinnovo ogni cambio inquilino	
-5.400€	0
Assicurazione	
-1.200€	0
Altro (perdite su crediti per morosità, costi gestionali diretti, eccetera)	
Nd	0
Totale incasso per proprietà	
106.000€	144.000€
Delta modello agenzia vs Dove vivo	
-	36%

FONTE: **Dove Vivo** Spa





Locazioni. Con **DoveVivo** l'affitto per studenti può rendere il 36% in 8 anni