

**USA GLI ARCHITETTI?
TUTTI IN CORSIA**



**BILANCI 2007 ITALIA SPA
DÀ SEGNALI DI FRENATA**

**REVIVAL LA CENTRALE
RIPENSA ALLA BORSA**



www.milanofinanza.it

MILANO FINANZA

S&P/MIB DELLA SETTIMANA

-5,02%

A2a	-8,02	Lottomatica	-13,21
Alitalia	-39,53	Luxottica	-12,95
Alleanza	-3,44	Mediaset	-2,44
Atlantia	-4,61	Mediobanca	-2,66
Autogrill	-12,46	Mediolanum	-3,58
B Pop Milano	-3,49	Mondadori	+0,53
Banco Popolare	-8,13	Mps	-3,27
Bulgari	-1,97	Parmalat	-2,75
Buzzi Unicem	-6,17	Pirelli e C.	+4,04
Enel	-5,16	Prysmian	-3,82
Eni	-5,86	Salpem	-8,11
Espresso	-8,48	Seat	32,78
Fastweb	-16,57	Snam	-9,89
Fiat	+6,72	Stm	-4,84
Finmeccanica	+2,67	Telecom	-13,90
Fondiaria Sal	-1,86	Tenaris	-9,22
Generali	-1,56	Terna	-6,89
Impregilo	-21,44	Ubi Banca	+3,36
Intesa Sanpaolo	-1,52	Unicredit	-9,42
Italcementi	-6,05	Unipol	-7,47

€3,50

il 21/03/08 in vendita obbligatoria con MF a € 4,00 (€ 3,50 + € 0,50). Offerta valida solo per l'Italia

MF il quotidiano dei mercati finanziari

Classeditori

Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 46/04, DCB Milano

Uk £ 3,40 - Ch fr. 8,00 Francia € 5,50 - ANNO XIX - NUMERO 59 - VENERDI 21 MARZO 2008

INCHIESTA *La Fed al salvataggio delle banche Usa. Ma da sola non ce la fa*

E ORA?



- *Come finirà la crisi*
- **Cosa fare con i vostri soldi**

ORSI & TORI

DI PAOLO PANERAI

Il paradosso dei paradossi potrebbe anche avverarsi: chi ha contribuito in maniera importante ad affossare **Alitalia** (i sindacati) potrebbe ora salvare la compagnia di bandiera dalla svendita ad **Air France**. Se solo i segretari generali di **Cgil**, **Cisl** e **Uil**, ma anche quelli di settore, incluso il sempre temuto sindacato dei piloti, terranno fede a quanto hanno dichiarato nelle ultime ore, **Jean Cyril Spinetta** dovrà restarsene a Parigi senza aver comprato per un piatto di lenticchie una compagnia strategica per il paese sia in uscita, per tutto il settore produttivo che gira il mondo alla ricerca di compratori del made in Italy, sia in entrata per i milioni di turisti che visitano l'Italia e che nei prossimi anni potranno moltiplicarsi appena i cinesi e gli indiani cominceranno a muoversi.

I sindacati, pur portando sulle loro spalle buona parte della responsabilità del tracollo, hanno finalmente capito che l'acquisto di **Air France** equivale alla liquidazione della compagnia di bandiera e non soltanto per il settore cargo, per il quale **Spinetta** ha comunicato ufficialmente la chiusura.

Si potrebbe dire che i sindacati hanno alzato le barricate (anche fisicamente, con il necessario intervento della polizia) perché le condizioni poste dal capo di **Air France** per rilevare **Alitalia** sono per loro capestro, comportando l'eliminazione sicura di oltre 2.100 dipendenti subito e di altri 5 mila nei prossimi anni. È vero, ora che la compagnia italiana è arrivata sull'orlo del baratro, i sindacati capiscono che il pericolo di perdere così tanti posti di lavoro è reale e quindi stanno determinando le condizioni perché l'offerta francese decada. Ma hanno anche finalmente capito (o almeno mostrano di aver capito) che in gioco non ci sono solo i posti di lavoro ma uno dei fondamentali mezzi di politica economica del paese.

E per fortuna cominciano a non essere soli in questa analisi: liberatosi dei vincoli di presidente della Camera e dell'alleanza di governo, anche un uomo sicuramente intelli-

SERVIZI E SOLUZIONI "SU MISURA":
ESIGENZE DIVERSE, STESSA QUALITÀ.

SMALL,
MEDIUM,
EXTRA
LARGE

EUTELIA

TELECOMUNICAZIONI E INFORMATICA
www.eutelia.it

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI RICCARDO BONETTI E TERESA CAMPO

Milano Metropoli trasforma l'ex portineria della Breda in incubator

L'ex portineria della Breda di Sesto San Giovanni diventa fucina di nuove imprese innovative, specie nei settori della produzione energetica da fonti rinnovabili e della gestione della domanda energetica. A portare avanti il progetto è Milano Metropoli Agenzia di Sviluppo che ha acquistato l'immobile per creare appunto nell'area milanese, entro il 2010, una struttura dedicata a sostenere la nascita e lo sviluppo di start-up innovative, bisognose di relazioni, servizi, spazi e attrezzature qualificate. Buona parte della struttura, che si sviluppa su una superficie di 1.000 metri quadrati, sarà destinata all'insediamento delle nuove imprese derivanti dallo sviluppo delle ricerche accademiche dell'Università degli studi di Milano-Bicocca, che insieme alla provincia di Milano, assessorato alle attività economiche e all'innovazione, è partner del progetto. Il progetto inoltre gode anche del supporto tecnico fornito dal Sectorial advice facility promosso da ManagEnergy, un'iniziativa della direzione generale per l'energia e i trasporti della Commissione europea. Il valore dell'operazione, ristrutturazione dell'immobile inclusa, è 2 milioni di euro. Con la cessione dell'ex portineria (ultimo immobile rimasto) da parte del comune di Sesto si conclude la dismissione dell'area Breda-Cimimontubi.

Cushman & Wakefield si espande nel settore turistico-alberghiero

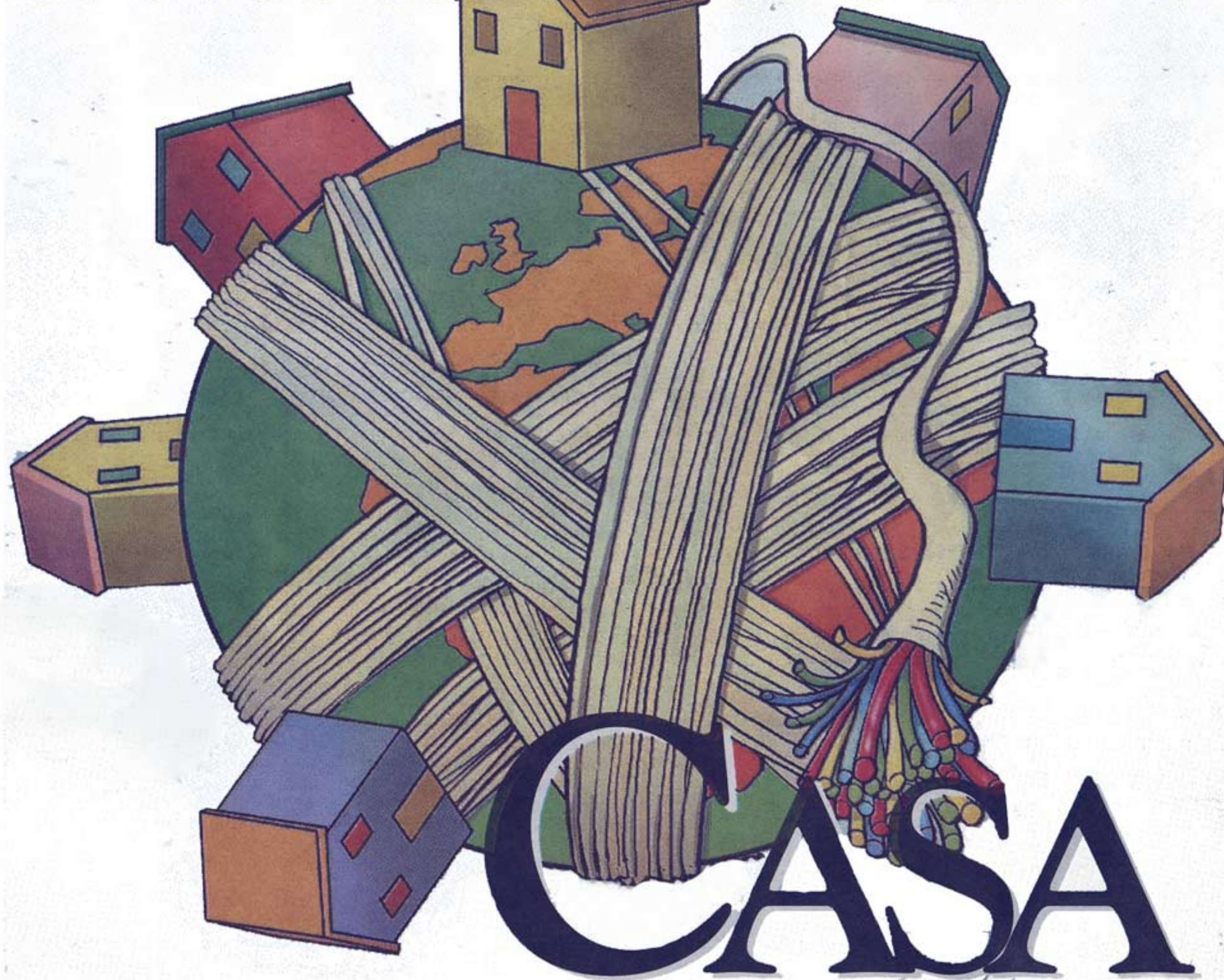
Cushman & Wakefield Italia ha aperto la divisione Cushman & Wakefield Hospitality, con un team di tre persone dedicate al settore ricettivo e del tempo libero. Alla guida della divisione è Marco Zalamera, in precedenza responsabile del team Tourism, hospitality and leisure di Deloitte. Il team si arricchisce anche di Francesco Callia e Antonino Petriglieri, entrambi ex consulenti nel settore turistico-ricettivo. Con la nuova operazione Cushman & Wakefield Italia si propone come principale società di consulenza immobiliare internazionale presente in Italia, che copre tutto il mercato immobiliare.

Il comune di Milano aumenta i posti letto per gli studenti universitari

Il comune di Milano ha firmato un protocollo d'intesa per la concessione in uso al Politecnico e all'Università Bicocca di alcuni complessi scolastici inutilizzati che andranno a incrementare l'offerta di alloggi per gli studenti universitari fuori sede. Gli interventi prevedono la realizzazione di 745 posti letto su aree di proprietà comunale, più altri 406 ricavati dalla trasformazione del Daniel's hotel di via Corridoni 22 a cura del Politecnico e ulteriori 409 posti letto da parte dell'Aler. (riproduzione riservata)

Portali Partito con appena 100 mila visite al mese, il web è oggi il mezzo ideale per cercare l'abitazione. Grazie a satellite e interattività

I siti dove trovare



di Oscar Bodini

Cercare casa attraverso internet? Una mossa che consente di risparmiare tempo, pazienza e anche denaro. A patto però di sapersi orientare nella sempre più intricata giungla di portali specializzati in annunci di compravendite immobiliari, che alla prova sul campo si dimostrano non sempre all'altezza delle aspettative e che talvolta risultano poco aggiornati, con offerte di appartamenti e ville non più sul mercato da diverse settimane. Senza dubbio, soprattutto nelle grandi città, il canale telematico sta guada-

gnando terreno rispetto all'approccio più tradizionale proposto dalle agenzie. Secondo quanto emerge da una ricerca di AcNielsen, alla fine del 2006 erano ben 1,5 milioni gli italiani che cercavano casa in rete. E tutto lascia pensare che, con la crescita esponenziale dei siti internet immobiliari, il trend continui a mantenersi in ascesa. E pensare che gli esordi erano stati tutt'altro che incoraggianti. Basta ricordare che nell'autunno del 2002 la stessa AcNielsen rilevava, dopo analoghe ricerche, come i siti delle maggiori società immobiliari non fossero particolarmente visitati, con una media dei navigatori talmente bassa che solo un si-

to (www.tecnocasa.it) era riuscito a superare i 100 mila accessi unici al mese, risultato che la stessa azienda di ricerche di mercato aveva perentoriamente definito modesto se rapportato con il numero di visite relative ad altre categorie merceologiche. Cosa è cambiato dunque, nel giro di pochi anni? Interpellati, i diretti interessati attribuiscono il cambio di rotta al progressivo sviluppo di nuove tecnologie e all'allocazione di maggiori risorse finanziarie e umane dal canale tradizionale a quello telematico. Milano Finanza ha provato a fare il

continua a pag. 50

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



Portali

(segue da pag. 49)

punto della situazione, mettendo sotto la lente i principali operatori del settore e cercando di capire quali sono le principali innovazioni introdotte negli ultimi mesi.

GoogleMaps si affina. Lo scor-

so anno la novità principale è stata l'applicazione all'ambito immobiliare della tecnologia GoogleMaps. Attraverso lo strumento messo a disposizione dal celebre motore di ricerca americano, diversi portali hanno iniziato a offrire la possibilità di combinare descrizioni testuali e fotografie con mappe e immagini scattate periodicamente dai satelliti geostazionari. Un vantaggio non indifferente per chi cerca casa, dal momento che permette di ottenere in pochi secondi una visione d'insieme, dall'alto, del luogo dove si intende acquistare. In questo modo è possibile prendere coscienza dell'eventuale valore aggiunto del futuro investimento, verificando la presenza di parchi, mezzi di trasporto o servizi utili come farmacie, distributori di carburante, supermarket o sedi della pubblica amministrazione nelle immediate vicinanze.

Primo sito italiano ad associare le GoogleMaps al mondo del mattone è stato www.mrhouse.it, seguito a breve distanza dalla maggior parte dei competitor. Negli ultimi mesi, il motore di ricerca visuale basato sulle GoogleMaps è stato ulteriormente migliorato. Oggi molti portali offrono ai navigatori la possibilità di ricercare gli immobili per singolo punto di interesse, esattamente come accade per i dispositivi gps di ultima generazione. In sostanza, è possibile inserire una richiesta indicando direttamente un indirizzo (o punto di interesse come una piazza, una strada e così via) e la tipologia di immobili (openspace, bilocale, attico, negozio ecc.). A questo punto, la richiesta salvata visualizzerà tutti gli immobili in vendita nei pressi del punto selezionato (per esempio, entro un chilometro di distanza). Unico

neo: per fruire del servizio occorre quasi sempre registrarsi sui siti. I propri dati anagrafici sono dunque la merce di scambio per ottenere il servizio. Da quel momento, attraverso il proprio indirizzo di posta elettronica, è possibile ottenere periodicamente un aggiornamento sulle nuove proposte nella zona d'interesse. Un esempio di questa strategia la offre il portale www.idealista.it, sbarcato a Milano all'inizio del 2007 dopo il successo ottenuto in Spagna. L'atout principale del portale è proprio quello di offrire agli iscritti che lo desiderano una newsletter quotidiana: avvisa l'utente di nuovi immobili che si attagliano alle necessità comunicate.

Insospettabili in pista. L'offerta disponibile è cresciuta in misura consistente anche per via della discesa in campo di alcuni

player che poco o nulla hanno a che fare col mercato immobiliare. È il caso, per esempio, di Ebay. Il principale sito di aste on-line del mondo permette da qualche mese di inserire tra le proprie offerte immobili d'ogni tipo. Si pagano 35 euro per mantenere un annuncio on-line per 80 giorni, con la sicurezza di pubblicare l'inserzione in uno dei siti cult. Allo stesso modo, hanno aperto all'immobiliare anche www.trovocasa.it, portale immobiliare legato al *Corriere della Sera*, e www.secondamano.it, trasposizione virtuale del noto giornale di piccoli annunci. Numerose offerte arrivano infine da portali come www.incantonline.it, che si occupano di fornire informazioni sulle aste giudiziarie, particolari incanti che assegnano immobili provenienti da fallimento.

Chi si è rifatto il look. Anche l'occhio vuole la sua parte. Per

LA MAPPA DEI PORTALI IMMOBILIARI ITALIANI

Sito	Costo inserzione privati	Costo inserzione per agenzie	N. annunci	Peculiarità
◆ www.tecnocasa.it	non prevista	da 450 a 850 euro mensili*	94mila	Dispone di una sezione dedicata al nuovo: offerte dai cantieri aperti
◆ www.gabetti.it	non prevista	gratuito	26.500	Oltre 8mila agenzie e più di 50 anni di esperienza sono gli assi nella manica del gruppo torinese
◆ www.casa.it	99 euro	variabile***	260mila	Ha una sezione dedicata alle stanze in affitto, ideale per studenti fuori sede
◆ www.gruppotoscano.it	non prevista	1.400 euro + iva mensili §§	9mila	E' leader nell'offerta immobiliare on line nel Sud Italia
◆ www.systemacase.it	non prevista	gratuito	144mila	Portale dedicato esclusivamente alle offerte d'agenzia, con inserimento annunci gratuito
◆ www.professionecasa.it	non prevista	690 euro all'anno #	26mila	E' il tool on line del network Ubh, nel cui azionariato figura il Banco Popolare, quarta banca italiana
◆ www.immobiliare.it	20 euro per 3 mesi	pacchetto da 500 inserzioni a 860 euro all'anno	230mila	Un portale che fa dei grandi numeri il principale punto di forza
◆ www.casaclick.it	non prevista	abbonamenti da 300 a 600 euro	50mila	Le inserzioni del sito avvengono solo con l'assunzione di responsabilità da parte dell'inserzionista
◆ www.grimaldi.net	non prevista	gratuito	8mila	Il gruppo, con oltre 42 anni di attività nel campo immobiliare, si è da poco legato al marchio Ubh
◆ www.mrhouse.it	gratuito	150 euro	10mila	Primo sito immobiliare italiano a utilizzare le Google Maps
◆ www.remax.it	non prevista	nd	nd	Vanta una presenza in ben 67 paesi del mondo
◆ www.babelecase.it	non prevista	da 99 a 160 euro all'anno §	na	Ha inaugurato un search point in Second Life, dove gli avatar possono cercare casa
◆ www.comodus.it	da 1,5 a 2 euro per mq	non prevista	300	Focalizzato per ora su Milano, è trait d'union tra privati che desiderano vendere e comprar casa
◆ www.trovocasa.it	24 euro per 30 giorni	variabili	10mila	Portale legato al Corriere della Sera
◆ www.incantonline.it	non prevista****	non prevista	2.200	Specializzato nel censire i lotti immobiliari battuti dai Tribunali
◆ www.tecnorete.it	non prevista	da 450 a 850 euro mensili*	10.700	Rete che fa capo al gruppo Tecnocasa, si è da subito distinta per la facilità di navigazione del sito
◆ www.sarpi.it	non prevista	6.000 euro + iva all'anno ##	1.600	Inizialmente si occupava di frazionamento di palazzi. Ora è una rete con circa 100 agenzie
◆ www.secondamano.it	da 80 a 120 euro per 80 gg	105 euro + iva al mese per inserzioni illimitate	25.300	E' la trasposizione online del celebre giornale dei piccoli annunci
◆ www.ebay.it	35 euro per 90 giorni	80 euro**	20mila	Il principale sito di aste on line al mondo punta anche sull'offerta di immobili
◆ www.idealista.it	gratuito	variabili	15mila	Con il servizio La casa cerca te informa ogni giorno su nuove opportunità di mercato

* Pacchetto comprensivo di servizi di reportistica, newsletter, periodico cartaceo, formazione e inserimento online di proposte immobiliari ** primi due mesi gratuiti. La tariffa comprende pagina online dedicata e assistenza telefonica dedicata e annunci illimitati
 *** Gratis i primi tre mesi **** Si paga un abbonamento di 99 euro per 3 mesi o di 250 per un anno § Tre mesi di prova gratuita §§ Pacchetto servizi che comprende pubblicità on line, annunci su rivista, modulistica, account di posta, meeting e formazione
 # Comprende inserzioni illimitate, formazione, pubblicità cartacea e software di gestione ## Comprensivo di 3.500 reinvestiti in pubblicità, accesso al portale, software e formazione. Per diventare agenti si deve passare un esame (scritto e orale) e corrispondere una fee d'ingresso di 3.000 euro

LE BOUTIQUE ONLINE PER TROVARE LA CASA DI LUSSO

Sito	Aree coperte	Telefono	Mail
◆ www.casait.it	Focus è su Umbria, Lazio e Toscana. Fa parte del Who's Who in Luxury Real Estate, network Usa del mattone di lusso lusso	0743/220122	info@casait.it
◆ www.houseloft.com	Specializzato in loft e openspace, soprattutto a Milano, Roma e Sardegna. Opera anche a New York, Miami, in Messico e a Mosca	02/76017010	info@houseloft.com
◆ www.villeedintorni.com	Tratta soprattutto ville in riva ai laghi del nord Italia, oltre a Kenia, Svizzera, Grecia, Francia e Slovenia	031/782209	collaborazioni@villeedintorni.com
◆ www.romolini.com	Vende castelli, palazzi e residenze d'epoca, in centro Italia, ma tratta anche a Capri, Portofino e nelle altre perle marittime	0575/788948	info@romolini.com
◆ www.5thave.it	Opera su Milano e Roma, oltre a New York e Sait Tropez e le rinomate località costiere della Sardegna	02/72008555	info@5thave.it
◆ www.immobilisantandrea.it	Tratta immobili a Milano e Roma. E' la boutique di lusso legata al gruppo immobiliare Gabetti	02/775547	misantandrea@gabetti.it
◆ www.luxuryhomes.it	Trattato soprattutto il centro Italia, oltre alle località di mare d'elite. Divisione specializzata in progettazione e realizzazione di giardini	392/9524874	info@luxuryhomes.it
◆ www.immobiliarefarina.com	Si tratta del principale operatore del Lago di Garda, dove intermedia ville e immobili di prestigio	030/144831	info@immobiliarefarina.net
◆ www.domusitalyre.com	Portale specializzato nello scovare e rivendere vecchi casali nel centro Italia, dopo averli ristrutturati e tramutati in dimore di prestigio	071/3580683	info@domusitalyre.com
◆ www.christiesgreatestates.com	Braccio immobiliare della nota casa d'aste, tratta immobili d'altissimo standing in Usa. In Italia si occupa di ville esclusive sui laghi	+1 505 983 8733	info@christiesgreatestates.com

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

questo motivo, numerosi portali immobiliari che erano piuttosto carenti dal punto di vista della presentazione grafica, nel corso dell'ultimo anno hanno provveduto a un maquillage significativo. A iniziare da www.casa.it, il portale del gruppo australiano Rea che vede tra gli azionisti la pay tv Sky Italia. Oggi un cult del settore grazie ai 260 mila annunci che mette attualmente a disposizione in Italia, ha da poco provveduto a ridisegnare e razionalizzato la home page: ora propone una cartina virtuale dello Stivale ripartita per regioni, base per l'inizio di ogni ricerca. Tra le novità del sito figura anche una sezione dedicata all'affitto delle stanze arredate, servizio che si sta rivelando particolarmente utile soprattutto per studenti e lavoratori fuori sede.

Innovazione profonda anche per il portale di Gabetti, che a differenza del recente passato è oggi fruibile anche dagli utenti Mac. Tra le peculiarità salienti (novità introdotta anche da www.tecnocasa.it) spicca una sezione dedicata agli immobili in costruzione. Per chi aspira a comprare sulla carta, confidando magari in uno sconto sui prezzi di mercato, rap-

presenta un'utile vetrina sui cantieri residenziali più interessanti d'Italia, intermediati naturalmente dalle agenzie del gruppo. Fari puntati anche oltre confine, dopo l'acquisizione di un importante pacchetto di immobili a Dubai. Nello specifico, Gabetti propone alcuni appartamenti in condomini esclusivi e ricchi di servizi, nella zona della Marina, una delle principali aree dell'emirato aperte all'investimento immobiliare da parte di stranieri. Ultima innovazione introdotta è la possibilità di utilizzare un vero e proprio carrello elettronico: permette di «salvare» gli immobili di particolare interesse per la propria ricerca, e di poterli quindi confrontare facilmente da un'unica pagina.

Le prime visite si fanno on-line. I primi a intuire l'importanza delle immagini a corredo delle offerte immobiliari su internet sono stati i bergamaschi di www.systemacase.it. Nel 2004, quando fu lanciato il portale, decisero che in ogni richiesta effettuata dagli utenti, i primi annunci a comparire sarebbero stati quelli di immobili corredati da foto e planimetrie. Una strategia oggi seguita da diversi competi-

tor, che già nel campo principale di ricerca permettono di escludere dalla ricerca gli annunci sprovvisti di immagini.

Le nuove tecnologie consentono oggi di visitare gli immobili che interessano direttamente dalla poltrona di casa. Non solo attraverso le fotografie, ma anche e soprattutto per mezzo di vere e proprie visite virtuali che consentono collage fotografici in formato panoramico. In questo modo, si ottiene una visione d'insieme di ogni stanza, che consente di comprendere in pochi istanti se l'immobile visitato è adatto alle proprie esigenze, oppure no. Una prima, importante scrematura che consente di tagliare in misura considerevole i tempi di ricerca.

A proposito di nuove tecnologie, iniziano a fare capolino anche alcuni portali che permettono di contattare agenti e consulenti attraverso Skype. Si tratta di un programma che consente di telefonare via internet, conversando gratuitamente tra fruitori dello stesso programma, oppure parlando a costi estremamente convenienti chiamando numeri tradizionali o cellulari. Tra i siti che hanno percorso per primi questa strada spicca

www.comodus.it, che per ogni immobile trattato mette anche a disposizione una planimetria in scala e una comoda pagina che riassume tutti i mezzi pubblici di cui si può usufruire nelle vicinanze.

Anche il lusso abbraccia il virtuale. Con una mossa a sorpresa, nella primavera dello scorso anno Sotheby's ha deciso di condurre a termine le sue attività in Italia nel campo immobiliare. In pratica, una selezionata cerchia di società immobiliari specializzate nel settore del lusso non ha più potuto utilizzare il marchio Sotheby's international realty per operare. Poco male, perché la scelta della nota casa d'aste britannica si è rivelata infelice: a oggi, l'haute de gamme del mattone italiano non ha accusato segni evidenti di crisi, eccezion fatta per un fisiologico allungamento dei tempi di compravendita. Gli affari vanno a gonfie vele soprattutto per la diretta concorrente Christie's, che vanta una quarantina di proposte in catalogo, direttamente consultabili dal sito on-line. Si tratta per lo più di ville esclusive in Costa Smeralda, ma c'è anche un castello del 1500 che domina le

colline del Chianti (costa poco più di 15 milioni d'euro e a trattarlo è la Piccini & Partners di Firenze), palazzi d'epoca lungo il Canal Grande a Venezia e una manciata di attici prestigiosi nel centro storico di Roma. Conferma la verve del settore lusso anche la milanese **House & Loft**, che tra Milano e Roma propone circa 75 immobili di varia metratura. Tra le altre specialità della casa ci sono anche abitazioni esclusive immerse nei principali green del paese, oltre che a una ricca offerta di appartamenti di prestigio oltre confine, tra Stati Uniti (New York e Miami), Costa Azzurra e Caraibi. La Romolini Immobiliare si è invece specializzata nella proposizione di dimore storiche nel centro Italia, soluzioni particolarmente ricercate da investitori stranieri. Tra le proposte presenti sul sito spicca il castello di Cortona, in Umbria. Si tratta di un'antica dimora patrizia, circondata da una cinta muraria merlata e comprensiva di cappella privata, soffitti con travi in legno e piastrelle in terracotta. Ci sono anche 13 ettari di terreno tra oliveti, boschi di pini, querce, lecci, cipressi, ginepri. Il tutto in vendita a 14 milioni di euro. (riproduzione riservata)