



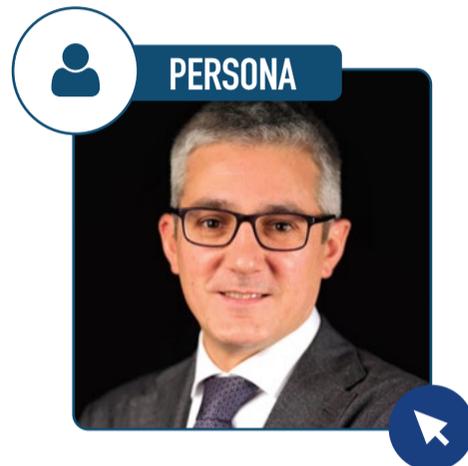
UNA BUSINESS UNIT PER IL RE

*Paolo Bertacco, founder di Bertacco Recla & Partners,
parla delle nuove competenze dello studio legale*

di Redazione



Una vera e propria business unit, di recentissima creazione, che va a completare ed integrare le tradizionali competenze in urbanistica, edilizia, appalti, ambiente. A raccontarci l'evoluzione di **Bertacco Recla & Partners** è il co-founder dello studio, **Paolo Bertacco**. L'intervista è anche l'occasione per chiedere all'avvocato Bertacco di raccontarci i macro-trend delle operazioni immobiliari sul mercato italiano.



PAOLO BERTACCO



**BERTACCO RECLA
& PARTNERS**

**PARTIAMO DALLE
NOVITÀ INTERNE. PRIMA
AVETE ANNUNCIATO
IL RENAMING E POI
L'ARRIVO DI NUOVI
PROFESSIONISTI:
CE NE PARLA,
RICORDANDO ANCHE
QUALI SONO I CAMPI
DI SPECIALIZZAZIONE
DELLO STUDIO?**

Si tratta di due passaggi che rappresentano una tappa importante nel percorso di costante crescita dello Studio, ma che sono frutto di un'attenta lettura del mercato e delle esigenze degli operatori. Siamo nati come boutique legale di avvocati specializzati

nel campo del diritto amministrativo, con particolare riferimento alle materie dell'urbanistica e edilizia, degli appalti pubblici, dell'ambiente e dell'energia e queste materie





rappresentano ancora il nostro focus di eccellenza.

Nel tempo abbiamo però allargato le nostre competenze a altri ambiti e settori, spinti per lo più dalle necessità di clienti che, apprezzando la nostra qualità e il nostro metodo, ci chiedevano di assisterli in ambiti diversi da quelli di elezione.

Perché sempre di più gli operatori in settori fortemente competitivi hanno bisogno di un partner legale dove la qualità eccellente

e un approccio realmente capace di supportare il loro business non siano semplicemente dichiarati, ma siano un risultato concretamente messo a loro disposizione. Ragionando secondo una logica di industry, abbiamo acquisito nuovi soci di grande standing ed esperienza nelle materie del diritto civile immobiliare e societario così da poter offrire al cliente un unico interlocutore legale per tutta l'operazione che deve fronteggiare. In particolare, abbiamo dato vita ad una business unit dedicata al real estate che unisce trasversalmente le diverse competenze dello studio e le mette tutte al servizio del cliente, così che ogni aspetto dell'operazione immobiliare sia affrontato in maniera unitaria da ogni punto di vista, strategico ed operativo, con maggiore efficienza e minori sprechi.

COME È STRUTTURATA QUESTA BUSINESS UNIT REAL ESTATE E QUALI SONO LE SUE CARATTERISTICHE INNOVATIVE?

La Business Unit opera sotto il coordinamento di un partner e viene modellata sulle esigenze del cliente formando un team dedicato, fatto di

professionisti in possesso delle competenze che meglio si adattano alle caratteristiche dell'operazione.



Così, a partire dalla fase di due diligence, vengono coinvolte nel team le risorse dei dipartimenti transaction, urbanistica-edilizia e ambientale, in modo da garantire non solo una visione completa e unitaria dell'operazione, ma anche una perfetta pianificazione e gestione dell'intero progetto.

Lo stesso team guida poi lo sviluppo dell'operazione nel corso dei procedimenti per l'ottenimento di tutti i necessari titoli autorizzativi e nella relativa negoziazione con il Comune, fino alla fase realizzativa vera e propria, nella quale si inseriscono, per le parti di competenza, i professionisti dei dipartimenti construction e opere pubbliche.

“ La gestione dei contratti rappresenta una delle parti dell'assistenza al cliente



Una delle caratteristiche più innovative riguarda proprio il tema delle opere pubbliche, che nelle operazioni di riqualificazione e rigenerazione spesso l'operatore, su richiesta dell'Amministrazione, si trova a dover realizzare. Per minimizzare i rischi nella gestione dei processi di affidamento dei lavori pubblici, e quindi gli sprechi di tempo

e denaro, il nostro Studio può agire come vero e proprio ufficio gare per conto del cliente sgravandolo di un compito impegnativo e dispendioso.

La gestione dei contratti con tutti i soggetti impegnati nella realizzazione del progetto, fino al collaudo delle opere pubbliche e private, è solo l'ultima parte dell'assistenza che prestiamo al cliente, che poi prosegue nelle fasi di commercializzazione e asset management coprendo così l'intero ciclo di vita dell'immobile.



**PASSIAMO AD
UNO SGUARDO
SULLE OPERAZIONI
IMMOBILIARI DAL PUNTO
DI OSSERVAZIONE DI UNO
STUDIO LEGALE CON LA
VOSTRA COMPETENZA
ED ESPERIENZA, QUALI
SEGNALI ARRIVANO
DAGLI INVESTITORI
ED OPERATORI CHE
OPERANO SUL NOSTRO
MERCATO?**

Dopo un anno dall'inizio della pandemia è ormai chiaro a tutti che il Covid-19 abbia avuto un impatto particolare sul mercato immobiliare. Per certi versi, come era naturale attendersi, c'è stato un rallentamento di alcuni investimenti ma, dall'altro lato, c'è stata anche una significativa

accelerazione di alcuni trend che erano già in corso.

Oggi vediamo un crescente interesse da parte di investitori e operatori soprattutto esteri, segno che il mercato immobiliare italiano conserva un'ottima capacità attrattiva, sebbene ancora localizzata in alcune aree ben precise. I processi decisionali possono risultare meno disinvolti, ma questo ritengo sia un ulteriore fattore positivo perché sinonimo di serietà nella valutazione.

Complessivamente, sebbene fosse uno di quei trend già in atto prima dell'emergenza, la maggior parte dell'attenzione si rivolge al patrimonio edilizio esistente. Le operazioni che vengono guardate con maggiore interesse dagli

“ Vediamo crescere l'interesse di investitori e operatori, soprattutto esteri: il mercato conserva un'ottima capacità attrattiva





investitori sono quelle in cui vengono realizzati progetti di riqualificazione value added, sia di singoli immobili che di grandi aree. Resta poi sempre alta l'attenzione alle tempistiche complessive dell'operazione, che spesso sono un fattore decisivo della sostenibilità economico finanziaria, e in questo senso viene richiesto ai consulenti uno sforzo maggiore

per individuare le soluzioni ottimali. Ma si tratta di una tematica rispetto alla quale anche la pubblica amministrazione è chiamata a dare delle risposte, rivedendo alcune regole ormai obsolete e mettendo mano ai propri procedimenti nel segno di una maggiore certezza e rapidità. D'altra parte quello della accelerazione della burocrazia è un obiettivo che l'Europa ha chiesto di affrontare nella predisposizione del Recovery Plan, segno che le richieste degli investitori sono assolutamente fondate.

SU QUALI ASSET CLASS E SU CHE TIPO DI OPERAZIONI C'È INTERESSE? PENSO, AD ESEMPIO, AL TEMA DELLA RIGENERAZIONE URBANA TORNATO IN PRIMO PIANO.

Come hanno osservato in molti, la pandemia ha fatto da catalizzatore di una situazione che si era già delineata da qualche tempo, e oggi vediamo alcune funzioni che vengono cercate con

maggiore interesse ed altre che sono chiamate a ripensarsi, come per esempio il retail.

La logistica sta vivendo un periodo d'oro legato al boom dell'e-commerce che nell'ultimo anno ha subito una forte accelerazione; oggi molti operatori cercano di posizionarsi in questo settore del mercato, soprattutto quella della



logistica last mile, con conseguente aumento del valore degli investimenti.

Anche il residenziale mantiene una forte attrattività per gli investitori, con progetti che stanno facendo tesoro dell'esperienza della pandemia e sono caratterizzati da una maggiore resilienza e qualità. Sembra affacciarsi anche una ripresa di interesse per gli hotel, asset che aveva risentito inevitabilmente della crisi più generale del settore turistico-ricettivo, mentre sugli studentati l'attenzione non è mai calata.



Per quanto riguarda gli uffici, la crisi ha posto tante domande su configurazione, dimensionamento e qualità degli spazi ma, sebbene ci sia stata una frenata, continuano ad essere un settore di continuo interesse.

Ovviamente queste analisi trovano differenti declinazioni, con dati sensibilmente diversi, a seconda delle regioni e delle città.

Il tema della rigenerazione urbana è il terreno sul quale tutti questi investimenti devono trovare concreta attuazione e anche la vera sfida che il mercato immobiliare è chiamato a raccogliere. È ormai chiaro a tutti che lo sviluppo delle città non può più avvenire secondo logiche che sfruttano il consumo di suolo nell'ottica del massimo profitto. Tutti gli interventi devono tendere al rinnovamento del tessuto urbano



attraverso progetti caratterizzati da sostenibilità e resilienza, fornendo contemporaneamente benessere agli abitanti e benefici per l'ambiente in cui si vive. Con questo nuovo approccio il settore dello sviluppo immobiliare può farsi carico, attraverso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione, di restituire alla collettività parti di città degradate e implementarne i servizi, nell'ottica di una maggiore perequazione e miglioramento della qualità della vita.

“ **Lo sviluppo immobiliare, realizzando opere pubbliche e di urbanizzazione, può restituire alla collettività parti di città degradate**

COME AVETE GESTITO, A LIVELLO DI ORGANIZZAZIONE DELLO STUDIO, LA CRISI COVID NEL 2020 E ORA QUELLA DEL 2021?

Come tutte le attività, anche noi abbiamo dovuto adattarci alla situazione e alle regole date per tutelare la salute e la sicurezza di tutti. Fortunatamente

i sistemi e le procedure che già da tempo avevamo adottato ci hanno consentito di avviare senza ritardi e problemi lo smartworking, mantenendo la piena operatività. Nel rispetto delle normative, quando è stato possibile, abbiamo ripreso l'attività in presenza, anche con meccanismi rotativi, implementando nei nostri uffici misure e dotazioni che consentono di lavorare in massima sicurezza. Pur avendo imparato e fatto tesoro di alcuni aspetti comunque interessanti emersi durante quest'ultimo anno, siamo convinti che operare in presenza negli uffici dello Studio rappresenti



un valore al quale non si può rinunciare perché permette di sviluppare una sinergia e un senso di appartenenza che influiscono in maniera determinante sul lavoro, sia in termini di qualità che di efficienza. Oggi siamo impegnati a capire quali siano le caratteristiche che devono essere implementate negli uffici, in termini configurazione e qualità degli spazi, per mettere a frutto quanto di positivo abbiamo potuto scorgere.

“ Oltre al consolidare la business unit Real Estate, proseguiamo la specializzazione in settori come ambiente ed energia

**SEMPRE PENSANDO
A QUEST'ANNO, QUALI
OBIETTIVI VI SIETE
DATI COME STUDIO?**

L'obiettivo è sempre quello di continuare il percorso di evoluzione e crescita, restando fedeli alla stessa logica che ci

ha guidato fino ad ora e senza perdere la nostra identità. Contiamo di sviluppare e consolidare la business unit real estate e proseguire con la specializzazione in settori in cui già oggi operiamo, come per esempio l'ambientale e l'energy, espandendoli ad altre industry sinergiche con il mercato immobiliare. Non ci poniamo limiti, a condizione di operare sempre nel rispetto delle caratteristiche di assoluta qualità ed eccellenza che garantiamo ai nostri clienti.

