

04

INVESTITORI IMMOBILIARI

L'investimento non finisce con l'acquisto

Comprendere, controllare e coordinare il processo che
trasforma un immobile

Questa guida è stata scritta per te

Acquistare un immobile è una decisione che si prende con dati: posizione, mercato, prezzo al metro quadro. Ciò che accade dopo l'acquisto, invece, viene spesso affidato all'intuizione.

Eppure è proprio lì che il valore si costruisce o si perde: nel progetto, nel budget, nei contratti, nel cantiere, nella scelta dei professionisti e nel controllo delle fasi.

Questa guida è per l'investitore che vuole comprendere quel processo senza doverlo eseguire personalmente.

Dove un investimento perde valore

Raramente per una scelta sbagliata all'acquisto. Quasi sempre per un processo non governato.

-
- 01** Il potenziale dell'immobile viene valutato senza parametri di classificazione.
 - 02** Il costo della trasformazione emerge in corso d'opera, non prima di iniziare.
 - 03** I tempi si allungano e con essi il costo del capitale immobilizzato.
 - 04** I professionisti vengono scelti quando il problema è già presente.
 - 05** Il ROI viene calcolato a posteriori, quando le decisioni sono già state prese.
-

Dal processo tradizionale al processo algoritmico

PROCESSO TRADIZIONALE

PROCESSO ALGORITMICO

L'analisi si ferma al prezzo al metro quadro →

L'analisi considera i parametri di classificazione

Il progetto arriva dopo l'acquisto →

Il progetto entra nella due diligence

Il budget è una stima →

Il budget è una fase con prezzi unitari

I professionisti si cercano uno alla volta →

Il team è formato prima dell'investimento

Il controllo dipende dalla presenza personale →

Il controllo è esercitato attraverso il processo

Un progetto è una sequenza, non un'intuizione

L'algoritmo progettuale nasce in Italia nel 1994 e trasforma la realizzazione di un progetto in un percorso con fasi, documenti e responsabilità definite.

01 Concept

L'idea prende forma e diventa una proposta leggibile.

02 Budget

Il progetto viene misurato: componenti, quantità, prezzi unitari.

03 Disegni tecnici

La documentazione di lavoro che non lascia spazio alle interpretazioni.

04 Costruzione

Il cantiere segue il progetto, non lo reinventa.

05 Chiavi in mano

Il completamento, con qualità, budget e tempi concordati.

00

Introduzione e comunicazione

COSA AFFRONTA

La struttura dell'Academy e il processo di comunicazione fra i principali attori del business process, dal concept alla formula chiavi in mano.

COSA PERMETTE DI COMPRENDERE

Chi entra nel processo, in quale fase e con quali responsabilità.

PERCHÉ È IMPORTANTE

Ogni ritardo e ogni costo imprevisto nasce quasi sempre da un'informazione che non è arrivata.

LEZIONI

2 lezioni

0.1 INTRODUZIONE A TUTTI I CORSI · **0.2** PROCESSO DI COMUNICAZIONE

01

Algoritmo progettuale e design come business

COSA AFFRONTA

L'origine italiana dell'algoritmo (1994, legge 109/94), il design come attività economica con riferimenti ai costi delle realizzazioni chiavi in mano, il percorso dal concept alla consegna, l'offerta commerciale e gli aspetti legali.

COSA PERMETTE DI COMPRENDERE

Quali passi separano l'individuazione dell'immobile dalla sua consegna finita.

PERCHÉ È IMPORTANTE

Definisce il punto da cui derivano i problemi ricorrenti di un investimento immobiliare.

LEZIONI

5 lezioni

1.1 ALGORITMO PROGETTUALE · **1.2** DESIGN COME BUSINESS · **1.3** DAL "CONCEPT" FINO AL "CHIAVI IN MANO" · **1.4** LE LINEE GUIDA GENERALI · **1.5** ASPETTI LEGALI E REGOLE

02

Contratti, costruzione e controllo

COSA AFFRONTA

I tre contratti di progettazione (concept, budget, disegni tecnici), il progetto come manuale d'istruzioni del cantiere, i contratti di gestione della costruzione e del completamento, il controllo di qualità, budget e tempi.

COSA PERMETTE DI COMPRENDERE

Quale documentazione richiedere prima di firmare e prima di aprire il cantiere.

PERCHÉ È IMPORTANTE

Sono gli strumenti con cui l'investitore tutela il proprio capitale.

LEZIONI

5 lezioni

2.1 CONTRATTO PER LA PROGETTAZIONE · **2.2** IL MANUALE D'ISTRUZIONI PER LE COSTRUZIONI · **2.3** CONTRATTO PER LA GESTIONE DELLA FASE DI COSTRUZIONE · **2.4** CONTRATTO PER LA GESTIONE DELLA FASE DI COMPLETAMENTO · **2.5** CONTROLLO DELLA QUALITÀ, DEL BUDGET E DEI TEMPI

03

Strumenti del metodo DAA e analisi dell'investimento

COSA AFFRONTA

Il briefing, l'analisi immobiliare di Mosca e San Pietroburgo, la classificazione comfort e premium, il ritorno sull'investimento (ROI), il team di professionisti nelle quattro fasi e le conclusioni del corso.

COSA PERMETTE DI COMPRENDERE

Come valutare preventivamente un investimento e come organizzare il team che lo realizza.

PERCHÉ È IMPORTANTE

È la parte che collega il metodo progettuale alla logica dell'investimento.

LEZIONI

6 lezioni

3.1 "BRIEFING" LA BASE DEL PROGETTO · **3.2** ANALISI IMMOBILIARE · **3.3** CLASSIFICAZIONE IMMOBILIARE · **3.4** IL RITORNO SULL'INVESTIMENTO — ROI · **3.5** IL TEAM DI PROFESSIONISTI · **3.6** CONCLUSIONI DEL CORSO

Cosa cambia nel tuo investimento

PRIMA

DOPO

Compri un immobile



Valuti un processo di trasformazione.

Chiedi un preventivo



Sai quali documenti devono esistere prima del preventivo.

Il ROI è una verifica finale



Il ROI è una valutazione preventiva.

Cerchi professionisti quando servono



Costruisci il team nelle quattro fasi del percorso.

Segui i lavori



Controlli qualità, budget e tempi attraverso il metodo.

Il progetto non è soltanto un'immagine.

È un processo.

Il processo deve essere comprensibile.

Ciò che è comprensibile può essere controllato.

Ciò che è controllabile può essere realizzato con maggiore consapevolezza.

L'investitore non lavora da solo. Costruisce una squadra e governa un processo.

Design Algorithm Academy è parte di un ecosistema

Il percorso 04 — Investitori immobiliari, le altre categorie e le consultazioni online sono presentati sul sito dell'Academy. I collegamenti di questa pagina sono attivi.

PERSONAL BRAND	Pierangelo Moro	Percorso professionale e qualifiche del fondatore	pierangelomoro.ru/it
PROFESSIONAL	Moro Design	Studio italiano di design e architettura	morodesign.studio/it
	Moro Design App	Configuratore di progetto	morodesign.app
METHOD	Design Algorithm	Il metodo e la sua logica	designalgorithm.ru/it
	Design Algorithm Academy	Formazione professionale sul metodo	designalgorithm.ru/it
TECHNOLOGY	Design Algorithm Application	Piattaforma digitale per la gestione dei progetti	designalgorithm.app/it
	Design Calculator	Strumento di calcolo del progetto	designcalculator.ru/it
ART	Design Space	Design + Art	designspace.art/it