

Il developer: intervista a Massimo Fantini

La voce di TAURUS srl, svilupatore-costruttore e il suo modello replicabile di business di filiera



TAURUS srl è sia investitore che realizzatore della trasformazione e recupero del complesso ex pastore: come è nato il progetto?

TAURUS srl è il veicolo operativo che è stato costituito da CO.GE.FA. Partecipazioni (Società immobiliare della famiglia Fantini) e da S.IM.CO. (Società di costruzioni di

Manuela Mattioda). L'iniziativa, in prima battuta, era nata con l'intento di realizzare un intervento che avesse diverse destinazioni d'uso; una prima porzione da destinarsi a residenza per studenti, una seconda per sviluppare una piattaforma commerciale alimentare e una terza porzione ad uso ufficio nella quale insediare l'Headquarter di CO.GE.FA. e S.IM.CO., da una parte, e utilizzare la restante a spazi per il coworking.
Successivamente all'acquisto dell'immobile c'è stato un cambiamento di programma, in virtù del fatto che l'operatore con il quale avevamo definito la locazione della porzione a residenza per studenti ha chiesto di poter ampliare il numero di posti letto. Abbiamo pertanto abbandonato l'idea degli uffici ed abbiamo trasformato l'immobile in residenza per studenti, mantenendo la piattaforma commerciale alimentare. Abbiamo conseguentemente inserito un locale per la ristorazione dove ha aperto un nuovo format che è appannaggio di una società che rientra nel nostro gruppo.

Perché avete deciso di realizzare uno studentato? Che operazione sottende? Quali sono i risultati attesi?
Come in tutte le attività, è la domanda a condizionare il mercato. Il nostro modello di business attuale prevede la possibilità di sviluppare iniziative immobiliari nell'hospitality, nel commerciale e nella logistica. Stiamo attenti alle dinamiche di mercato, dialoghiamo con gli operatori del settore e con eventuali fondi di investimento interessati ad acquisire l'immobile una volta ultimati i lavori di trasformazione e concretizzati contratti di locazione a medio/lungo termine con operatori/gestori di settore.
Sulla riconversione dell'ex Pastore avevamo fin dall'inizio dialogato con Camplus (il più importante player italiano nel settore delle residenze per studenti), per cui abbiamo ipotizzato un modello di business che fosse comunque consono alla realizzazione del nostro programma. In ogni caso, il nostro obiettivo principale resta

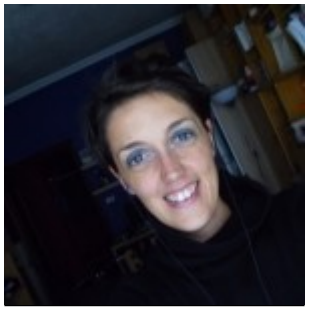
l'impostazione di iniziative di sviluppo immobiliare che consentano di creare lavoro all'attività "core" delle nostre società, CO.GE.FA. e S.IM.CO., ovvero quella delle costruzioni.
Il risultato atteso è l'impostazione di un modello replicabile che veda coinvolte CO.GE.FA. e S.IM.CO. e che ci permetta di affrontare la realizzazione delle residenze per studenti e proporci in un mercato che riteniamo ancora in forte espansione per la città di Torino.

Perché avete avviato questo progetto imprenditoriale? Quali potenzialità ha questo nuovo modello?
Proprio partendo dal risultato atteso, l'obiettivo del progetto è stato quello di costruire una expertise in questo tipo di iniziative sia come sviluppatori che come costruttori. È un modello che funziona solo se intraprende un dialogo con tutte le realtà coinvolte, partendo dagli operatori, ovvero coloro che poi devono gestire le strutture una volta realizzate, e arrivando agli investitori, che sono sempre interessati a iniziative che hanno un equilibrio finanziario corretto e adeguato con i flussi economici in gioco. Le potenzialità di queste iniziative si basano molto sulla serietà e sulla professionalità dei soggetti coinvolti, dallo sviluppatore, ai progettisti, ai costruttori, ai gestori e anche agli eventuali investitori finali (che potrebbero essere anche gli stessi sviluppatori). Si possono raggiungere risultati importanti se la filiera dialoga, se c'è serietà e se si lavora avendo l'obiettivo comune di "fare sistema". Non si deve pensare a creare e portare avanti un'operazione "spot", ma a impostare un modello replicabile.

Come vede indirizzato il futuro della città e del paese? Quali sono i temi chiave?
Sarà una considerazione comune, tuttavia credo che la nostra città per certi versi si debba ancora smarcare mentalmente da quello che ha rappresentato la Fiat, in

termini di sviluppo e di posti di lavoro.
Fermo restando l'importanza di questo gruppo a scala mondiale, penso che oggi la città debba puntare sull'attrattività culturale ma soprattutto debba essere capace di offrire opportunità ai giovani per portarli a decidere di stabilirsi definitivamente qui, una volta completati gli studi. Molti giovani vengono da fuori, città e regione, per frequentare i nostri atenei, ma troppi di loro scelgono poi altre città per vivere e lavorare. Questo significa che dobbiamo essere in grado di creare posti di lavoro e dobbiamo sapere sfruttare il know-how che tutta la regione offre. Dobbiamo sapere attirare capitali stranieri e dobbiamo snellire le procedure amministrative, perché chi vuole venire qui e vuole investire del denaro lo deve poter fare con celerità, in qualunque settore lo voglia attivare.
Ci sono modelli di business che per essere replicabili o all'avanguardia devono poter essere attuati in tempi brevi, invece la nostra burocrazia (sia locale che nazionale) sovente non aiuta in questo senso. Dobbiamo migliorare e credo che in questo la classe politica debba fare la sua parte.

About Author



Laura Milan

Architetto e dottore di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica, si laurea e si abilita all'esercizio della professione a Torino. Iscritta all'Ordine degli architetti di Torino, lavora per diversi studi professionali e per il Politecnico di Torino, come

borsista e assegnista di ricerca. Ha seguito mostre internazionali, progetti e pubblicazioni su Carlo Mollino e dal 2002 collabora con “Il Giornale dell’Architettura”, dove segue il settore dedicato alla formazione e all’esercizio della professione. Dal 2010 partecipa attivamente alle iniziative dell’Ordine degli architetti di Torino, come membro di due focus group (Professione creativa e qualità e promozione del progetto) e giurata nella 9° e 10° edizione del Premio Architetture rivelate. Nel 2014 fonda lo studio Comunicarch con Cristiana Chiorino, che, focalizzato sulla comunicazione dell’architettura, fa anche parte del network internazionale Guiding Architects. Co-fondatrice nel 2017 dell’associazione Open House Torino, è attualmente caporedattrice de “Il Giornale dell’Architettura” e curatrice de “Il Giornale dell’architettura, il nostro primo podcast”.

See author's posts

Condividi