

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2019
Numero 245
13-19 aprile

REVIEW

WEB EDITION

Trifone Altieri
Presidente
Invimit Sgr

Gabriele Buia
Presidente Nazionale
Ance

VIDEO

La natura
complemento di
arredo sostenibile

VIDEO

High street
non si ferma il mercato
degli immobili di lusso

VIDEO

Milano
le nuove sfide di
rinnovamento urbano

VIDEO

Insieme
per valorizzare il patrimonio
immobiliare pubblico

Sommario

3 Insieme per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico (video)

L'accordo tra Ance e Invimit Sgr rilancia il percorso di valorizzazione, priorità per il Paese

7 La natura, complemento di arredo sostenibile (video)

Intervista ad Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa



9 High street: non si ferma il mercato degli immobili di lusso (video)

Il mercato di fascia alta non conosce crisi. Nonostante l'instabilità finanziaria e le tensioni in Europa, il retail del lusso nelle grandi città italiane supera ogni difficoltà

12 Milano: le nuove sfide di rinnovamento urbano (video)

Nel prossimo decennio, con orizzonte al 2029, Milano sarà la metropoli che più delle altre capitali europee saprà attrarre nuovi capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti

16 In breve



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 245
13-19 aprile

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto
senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

A photograph of two men in business suits shaking hands in an office. The man on the left is younger with dark hair, wearing a dark blue suit and a patterned tie. The man on the right is older with grey hair and glasses, wearing a dark suit and a blue patterned tie. They are both smiling. The background shows a modern office interior with white walls and a door.

Insieme per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico

L'accordo tra Ance e Invimit Sgr rilancia il percorso di valorizzazione, priorità per il Paese

Sostenere lo sviluppo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico italiano è l'obiettivo del protocollo siglato da **Invimit Sgr** e **Ance** nell'ambito del Salone del mobile di Milano.

L'accordo, firmato dal presidente di Invimit, Trifone Altieri e da quello dell'Ance, Gabriele Buia, prevede la costituzione di un team congiunto che avrà il compito, coinvolgendo il sistema territoriale, di definire e verificare le proposte di valorizzazione, costruire modelli di partnership pubblico-privata, mettere a punto proposte legislative e procedurali finalizzate ad accelerare e snellire i processi amministrativi e analizzare i trend di mercato.

L'obiettivo è trasformare gli immobili abbandonati, che rappresentano un costo per lo Stato, in un elemento capace di attirare investimenti e generare redditività.

Prosegue l'impegno nel rilanciare la collaborazione tra pubblico e privato per accelerare la valorizzazione degli asset immobiliari pubblici, definita dal Governo una priorità di politica economica, attirare gli investitori, favorire la rigenerazione urbana e la competitività delle città italiane. Un'azione comune volta a fare pressione sul legislatore sui temi del real estate, per spingere il processo di ottimizzazione del patrimonio a beneficio di tutta la filiera, dal mondo delle costruzioni pure, allo sviluppatore, dal gestore all'arredatore. Una nuova spinta al rinnovamento urbani, attraverso l'apertura di cantieri per gli immobili pubblici da valorizzare, significa recuperare occupazione e lavoro per aziende che rappresentano una delle leve economiche più importanti per il Paese come l'edilizia, che hanno bisogno di opportunità per ripartire.



Le interviste



Guarda la videointervista a
Gabriele Buia

Gabriele Buia, presidente nazionale Ance

Sicuramente concentriamo molta attenzione e volontà per migliorare la situazione del sistema immobiliare italiano. Questa collaborazione che è nata oggi vuole perseguire il fine comune, quello della valorizzazione dei beni dello Stato salvaguardando l'operatività di chi è sul campo e vive quotidianamente le problematiche del sistema del real estate. Con Invimit cercheremo di far capire al legislatore i punti su cui fare attenzione per migliorare il comparto e come comportarsi con gli immobili pubblici per avere rapidità di utilizzo e di redditività per questi asset. Si è parlato spesso di intervenire su questo elementi ma fino ad oggi è mancata la possibilità concreta della valorizzazione. Oggi con Invimit abbiamo aperto questo cammino, continueremo con un'azione comune a fare pressione sul legislatore per far capire che dobbiamo cambiare, semplificare le procedure per ottimizzare i beni dello Stato. Questo vuol dire attivare una filiera lunghissima, che oggi con l'influsso che portano le compravendite nel mondo delle costruzioni, vale oltre il 20% del Pil. Una cifra importantissima, senza questo comparto l'Italia non può crescere. Dobbiamo perseguire questo fine, attivando il più possibile tutti i soggetti della filiera.



Guarda la videointervista a
Trifone Altieri

Trifone Altieri, presidente Invimit Sgr

Con in Governo abbiamo costruito una nuova mission, quella di non svendere i gioielli di famiglia. Noi venderemo la redditività degli immobili di prestigio che fanno parte del patrimonio dello Stato, che ammonta a circa 380 miliardi di euro. Una straordinaria ricchezza che se ben utilizzata serve ad abbattere il debito pubblico, a rigenerare le città, perché un immobile pubblico abbandonato rappresenta un costo e non una rendita. Ma soprattutto è un cono d'ombra nel tessuto urbano in cui si trova. Noi portiamo una valorizzazione che porterà a rendimento. Avendo noi la gestione di fondi di risparmio, con all'interno beni prestigiosi dello Stato con una buona redditività, venderemo quote di quella redditività. Non più una svendita ma un'opportunità di investimento per investitori nazionali e internazionali. L'accordo con Ance prevede 70 cantieri di manutenzione, riqualificazione e valorizzazione, a fianco dei veri protagonisti: uomini e donne che lavorano nell'edilizia.



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN RAGUSA PIAZZA MATTEOTTI, 10/11 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Ragusa, Piazza Matteotti n. 10/11, con una procedura di vendita senza base d'asta. Lo stabile occupa un isolato che prospetta su Piazza Matteotti, Corso Italia, Via S. Vito e Via Scorfani. L'immobile è un edificio isolato che insiste su una superficie di 1.120 mq. circa, consta di n. 5 livelli complessivamente, di cui due interrati, rispetto al prospetto principale su Piazza Matteotti, un piano rialzato e due piani in elevazione. L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico dove gli interventi, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, sono regolati dalla legge speciale della Regione Siciliana n.61 dell'11 aprile 1981 e dalle prescrizioni del Piano Particolareggiato per il centro storico di Ragusa. L'immobile è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione della Regione Siciliana. L'immobile è in buono stato di conservazione. L'immobile si vende libero ad eccezione di una cabina di trasformazione elettrica locata fino al 2028.

Classe energetica uffici e assimilabili: da E a F - EP gl,nren da 151.5260 kWh/m²anno a 287.5040 kWh/m²anno. Classe energetica abitazioni: da F a G - EP gl,nren da 142.7980 kWh/m²anno a 274.3230 kWh/m²anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è l'8 maggio 2019. Per maggiori informazioni e contatti

www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Contenuto esclusivo

La natura, complemento di arredo sostenibile

Intervista ad Anna Carbonelli, amministratore delegato e direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa

Quali sono le iniziative di Intesa Sanpaolo Casa al Salone del Mobile?

Siamo per il terzo anno consecutivo partner istituzionale del Salone del Mobile e quest'anno conferiamo un premio speciale per il design a una designer australiana under 35. Il suo progetto di arredamento è stato realizzato attraverso i fondi di scarto del caffè. Oltre ad essere esteticamente molto bello, è 100% biodegradabile, molto piacevole al tatto e per la sua natura ha una fragranza particolare.

Questo sottolinea come siamo vicini come gruppo, oltre alla sostenibilità ed economia

circolare, anche all'ambizione dei giovani e all'attenzione per l'eccellenza.

Qual è il bilancio dei primi mesi dall'ingresso nel segmento Exclusive?

Il nostro ingresso nel segmento Exclusive ha riscontrato molto successo. Si tratta di un'iniziativa recente, uno degli ultimi pezzi che aggiungiamo al nostro ecosistema improntato sul mercato residenziale. Exclusive è un segmento dedicato alla fascia alta del mercato, che tradizionalmente si colloca per valori degli immobili superiori al milione di euro o a 7.000 euro al metro quadro. Siamo



presenti con agenzie fisiche dedicate nelle città principali come Milano, Roma, Torino Padova. Trattiamo un portafoglio di 100 milioni con 20 transazioni nel primo periodo di attività.

Oltre alle città trattiamo anche località turistiche, perché molto del lusso che il nostro Paese offre non si trova sempre in città.

Cito ad esempio località legate ad arte, enogastronomia e altri servizi.

Oggi il lusso nelle grandi città non è necessariamente più il centro, si sta riposizionando. Ci sono zone che non sono tipicamente nel quadrilatero ma superano i 14.000 euro al metro quadro. Sono in aree urbane completamente riqualificate, molto verdi con piste ciclabili e spazi per una vivibilità sociale, ben connesse e con molti servizi tra cui la sicurezza.

Importante la componente tecnologica dentro gli appartamenti, all'interno degli stabili e in tutta l'area in cui si trova l'immobile.

Come si muove Intesa Sanpaolo Casa in ambito internazionale?

Siamo membri di Fiabci perché abbiamo una particolare attenzione per l'internazionalizzazione e la collaborazione. Siamo in architettura aperta con molti partner in Italia e abbiamo intenzione di costruire un set di collaborazione verso l'estero.

Una strategia in ottica sale-side che seguiamo noi in Italia, con il buy-side gestito da un collega di un'altra nazione. Il cliente viene portato in Italia con l'ottica di aumentare la liquidità di mercato e di portare il brand Italia all'estero.



Guarda la videointervista ad Anna Carbonelli

“Oggi il lusso nelle grandi città non è necessariamente più il centro, si sta riposizionando. Ci sono zone che non sono tipicamente nel Quadrilatero ma superano i 14.000 euro al metro quadro”



Contenuto esclusivo

High street: non si ferma il mercato degli immobili di lusso

Il mercato di fascia alta non conosce crisi. Nonostante l'instabilità finanziaria e le tensioni in Europa, il retail del lusso nelle grandi città italiane supera ogni difficoltà. Una tendenza che non accenna a cambiare verso e che continua a dare soddisfazioni agli operatori con performance positive.

Engel & Völkers Commercial Milano, in occasione del Salone del Mobile nel capoluogo lombardo, ha presentato le ultime operazioni, due esempi complementari che raccontano lo stato di salute del segmento High street.

Girard-Perregaux sceglie la Galleria Vittorio Emanuele II

Il marchio di alta orologeria svizzera sceglie la soluzione del temporary shop in occasione del Salone del Mobile. La ricerca di una location prestigiosa ha portato il team Retail Services di Engel & Völkers Commercial Milano a selezionare il ristorante Vikissimo, inaugurato ad

aprile 2019 nell'hotel a cinque stelle lusso Galleria Vik, in Galleria Vittorio Emanuele II. L'accordo è stato concluso in una settimana circa, a dimostrazione che l'interesse per le aree centrali della città rimane fortissimo e i marchi del lusso continuano ad essere interessati ad un posizionamento di prestigio.

Rubiròsa apre nel cuore del Design District

Più tradizionale l'approccio utilizzato per il brand di arredi e complementi vintage Rubirosa, che apre il suo primo store a Milano e sceglie di farlo in una zona centrale della città, in occasione del Fuori Salone. Si tratta di uno spazio di 100 mq in Corso Monforte 30, all'interno di un'area in cui sono concentrati moltissimi brand del design internazionale. Anche in questo caso la locazione è stata seguita dal team Retail Services di Engel & Völkers Commercial Milano.

Le interviste



Guarda la videointervista a
Gianluca Sinisi

Gianluca Sinisi, Licence Partner Engel & Völkers Commercial Milano

La realizzazione di questo ultimo del con Girard Perregaux in Galleria Vittorio Emanuele a Milano è sicuramente un segno del buono stato di salute per l'high street retail a Milano. Un comparto molto importante nonostante le avvisaglie di difficoltà a livello italiano. Questo settore rimane di grande attrazione per i marchi del lusso, ma anche per brand di fascia differente. Il retail continua a dare grandi soddisfazioni, con performance crescenti nei prossimi anni. L'unico segmento che vediamo più in crisi è quello degli shopping center e del mass market.

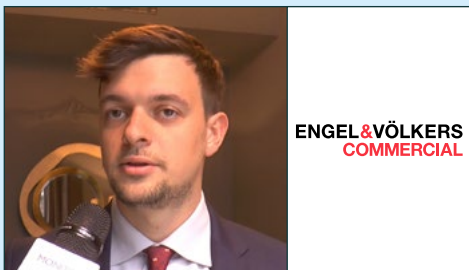


Guarda la videointervista a
Julia Kranzelmayer

Julia Kranzelmayer, marketing manager Girard Perregaux

Nel corso della settimana del Design a Milano, la settimana più importante nel calendario degli eventi milanesi, ma anche a livello internazionale. Noi siamo un marchio storico, con una storia che supera i duecento anni.

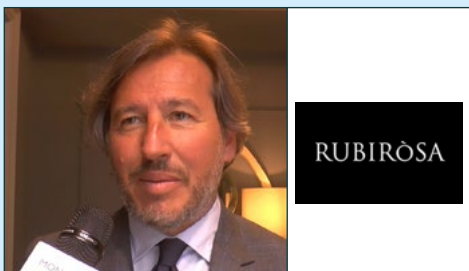
Abbiamo scelto come location la Galleria Vittoria Emanuele, in linea con il profilo storico della società. Curiosamente, la Galleria è stata inaugurata nel 1867, l'anno in cui è nato il nostro orologio icona, il Tourbillon con tre ponti.



Guarda la videointervista a
Alberto Tancredi Tibberio

Alberto Tancredi Tibberio, retail services Engel Völkers Commercial

Abbiamo avuto una serie di coincidenze fortunate: Rubiròsa cercava uno spazio da agosto 2018 per il suo primo spazio su Milano, che doveva avere una location importante, con visibilità e un'ottima strategia. Questo negozio in corso Monforte ci è arrivato un mese fa e nel giro di una settimana siamo riusciti a fare due sopralluoghi con Rubiròsa e ricevere il loro interesse, con la firma del contratto perché l'immobile rispettava tutte le loro esigenze. In questa zona si sono concentrati tutti i grandi marchi.



Guarda la videointervista ad
Antonio Giunta

Antonio Giunta, Rubiròsa Interior Design

Milano in questo momento è una meta importantissima perché la città chiaramente offre grosse potenzialità. Noi proponiamo un prodotto di alta qualità, specifico per un certo tipo di utenza. Siamo convinti che Milano possa apprezzare questo tipo di prodotto. Questa zona, un punto strategico vicino alle vie dello shopping più importanti, ha visto la concentrazione di grossi marchi per il nostro settore. Ci è piaciuto il contesto, il palazzo dall'importante tradizione e abbiamo quindi effettuato questa scelta per lo spazio giusto per noi.

AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN NOVARA VIA NEGRONI NN. 6-8 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Novara Via Negroni n. 6-8, angolo Via Bescapè, con una procedura di vendita senza base d'asta.

Il complesso immobiliare è situato nel Centro Storico della città e si compone di un blocco di tre piani fuori terra prospiciente via Negroni, cui si innesca perpendicolarmente un corpo della stessa altezza lungo via Bescapè. Il piano rialzato dell'edificio è occupato dagli uffici bancari, il piano primo è occupato dagli uffici amministrativi. Il secondo piano è suddiviso in due alloggi. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e, trovandosi in una zona centrale della città, beneficia del fatto



che la stessa zona può annoverare stabili dalla doppia vocazione sia abitativa che commerciale. Lo stabile è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 4.300.

Indice di prestazione energetica globale 53,801 KWh/m³ anno - Classe Energetica: D

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è l'8 maggio 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA

EUROSISTEMA



Contenuto esclusivo

Milano: le nuove sfide di rinnovamento urbano

Nel prossimo decennio, con orizzonte al 2029, Milano sarà la metropoli che più delle altre capitali europee saprà attrarre nuovi capitali nel settore immobiliare, posizionandosi al primo posto per investimenti, con 13,1 miliardi di euro previsti. Un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi), Amsterdam (10,2 miliardi), Stoccolma (9,5), Dublino (9,1) e Madrid (8,7). Il capoluogo lombardo nel 2018 si è posizionato al primo posto tra le capitali europee anche per capacità di attrarre investimenti immobiliari dall'estero: con circa il 48% dei capitali complessivi concentrati nelle operazioni real estate di player internazionali, Milano ha dimostrato

di essere più attrattiva di Monaco e Barcellona (40%), e ben distanziata da Madrid (30%), Amsterdam (27%), Bruxelles e Vienna (20%). Questi sono alcuni dei dati emersi dal rapporto "A star is born – Milano guarda oltre: ambizioni di una città" sul mercato immobiliare di Milano, realizzato da **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Risanamento**.

Milano guarda oltre il centro

La Circonvallazione di Milano ha storicamente rappresentato un elemento di interruzione delle relazioni urbane, una barriera tra due mondi, sia nel mercato immobiliare sia nella qualità



del tessuto urbano ed edilizio. I progetti di trasformazione, in corso e futuri, descrivono una città che guarda oltre l'area centrale del territorio amministrativo: l'anello della Circonvallazione non è più una barriera ma un filtro sempre più permeabile. La sfida dei prossimi anni, supportata da una crescente popolazione giovane, è quella di investire in quartieri meno centrali con spazi urbani del loisir, servizi, offerta culturale e prodotti edilizi di qualità accessibili ad una popolazione young middle class sempre più rilevante. Investire nella qualità urbana e immobiliare dei territori esterni alla Circonvallazione fino ad arrivare alle aree periurbane, può sicuramente essere un driver importante per gli investimenti futuri, supportato anche dall'orientamento delle strategie del Piano del Governo del Territorio recentemente adottato il quale prevede che almeno il 50% dei proventi relativi agli oneri di urbanizzazione e alle monetizzazioni derivanti da interventi urbanistici nel Municipio 1 venga destinato agli altri municipi.

Complessivamente, nei prossimi anni, i più rilevanti interventi di trasformazione urbana/edilizia attualmente in corso o previsti, interesseranno una superficie territoriale di circa 12,5 milioni di metri quadrati che potrebbe generare una superficie sviluppata di 6,3 milioni di metri quadrati, concentrata prevalentemente nel settore residenziale (2,7 milioni di metri quadrati), terziario (1,3 milioni di metri quadrati), commerciale (1 milione di metri quadrati) e funzioni pubbliche di interesse sociale-collettivo (quasi 650 mila metri quadrati).

Il mercato immobiliare a Milano

Nel 2018, nel comune di Milano, il numero di unità immobiliari residenziali transate nel corso dell'anno è stato pari a 24.600 unità. Con una crescita del 3,8 per cento rispetto al 2017, la realtà meneghina, prosegue il recupero osservato a partire dal 2015, dopo sette anni di risultati negativi.

Anche il fatturato torna a registrare buoni risultati, totalizzando 10,3 miliardi di euro, superando anche in questo caso i volumi pre-crisi (più 9,9 per cento), sostenuto dal secondo anno di crescita delle quotazioni immobiliari estesa a buona parte del territorio cittadino.

Dal punto di vista delle quotazioni, l'andamento torna a stabilizzarsi per la prima volta anche in periferia, dove canoni e prezzi medi di vendita si collocano tuttavia ancora al di sotto dei valori del 2008, e che nel corso del 2018 hanno registrato una lieve variazione negativa. Discorso simile per il semicentro, che ha visto crescere prezzi e canoni già a partire dal 2016, mentre nelle zone centrali i valori medi hanno già ampiamente recuperato quelli conseguiti nel 2008, l'anno migliore dell'ultima decade.

I prezzi medi di vendita per il 2018 sono stati pari a 8.650 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 5.000 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.250 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 125 euro annui al metro quadrato in periferia, 210 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 340 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali.

L'andamento delle quotazioni immobiliare mostra prezzi di vendita nelle zone di maggior pregio ormai stabilmente al di sopra dei valori pre-crisi, mentre nella periferia e nel semicentro la crescita procede a velocità variabile.

Milano si conferma nuovamente come la capitale degli investimenti immobiliari in Italia, concentrando nel 2018 oltre il 40 per cento del volume delle operazioni effettuate a livello nazionale.

La crescita del peso di Milano sugli investimenti italiani è un fenomeno che ha iniziato a consolidarsi a partire dal 2015, quando Milano ha raccolto oltre il 44,8 per cento degli investimenti dell'intero Paese: negli anni precedenti la propria share era rimasta stabilmente al di sotto del 20 per cento.

Le interviste



Guarda la videointervista a
Mario Breglia

Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari

Il mercato immobiliare milanese è ormai un mercato europeo, non solo in termini di anticipazioni di tendenze ma anche per dimensioni. La tesi del nostro rapporto è proprio questa. Milano compete e vince la battaglia sullo sviluppo urbano, sulla crescita, sugli investimenti in diversi settori rispetto alle principali città europee, da Monaco a Barcellona. Abbiamo un peso importante e una responsabilità nei confronti del resto del Paese. Un dato interessante è che Milano è la città che percentualmente raccoglie il più alto numero di investimenti internazionali. Circa il 48% degli investimenti nel capoluogo lombardo sono stati effettuati da investitori istituzionali, contro una media del 25% a livello europeo. Questo indica la capacità di attrazione che non accenna a diminuire. Un altro indicatore che vede questa città e la sua area metropolitana in testa è quello degli investimenti immobiliari per il futuro. Abbiamo contabilizzato circa 13 miliardi di investimenti.



Guarda la videointervista a
Marco Dettori

Marco Dettori, presidente Assimpredil Milano

Ci sono alcune questioni che vanno valutate che riguardano questa città. Si tratta di una metropoli matura, nonostante ci siano le conseguenze di una crisi molto pesante. Qui c'è una società civile capace e preparata, una popolazione volitiva, tutti protesi al miglioramento e alla crescita. La realtà ambrosiana è molto diversa dalle altre città italiane, anche grazie alla presenza di condizioni di contorno molto vantaggiose. Nel corso della crisi Milano è stata nel panorama internazionale molto conveniente per gli investimenti, con peculiarità proprie, come le dimensioni contenute che consentono sviluppi in zone importanti della città, alle quali destinare progetti seri e duratori di riqualificazione. Oggi ci sono in pipeline una serie di interventi che restituiranno entro una decina d'anni una città molto diversa da quella che vediamo oggi



Guarda la videointervista a
Vincenzo Albanese

Vincenzo Albanese, presidente Fimaa Milano, Monza e Brianza

Milano oggi compete con le principali città europee, in particolare a Milano si sta manifestando un fenomeno che non è mai accaduto negli ultimi cinquant'anni, in questo momento sono presenti tre mercati aperti. Il primo è quello locale milanese, poi quello dell'Italia che guarda a Milano sicuramente chi arriva a Milano per un investimento è un cliente altospeso. Infine c'è il mercato internazionale, che certamente vede il capoluogo come una grande opportunità, perché guardando ai valori a livello europeo per le principali città competitor, troviamo qui una maggiore attrattiva grazie alle quotazioni. Questa parte di mercato, di nicchia, comunque insiste su prodotti di qualità e su metrature importanti



AVVISO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN UDINE SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare, per singoli lotti, gli immobili ad uso abitativo siti in Udine di seguito indicati, con una procedura di vendita senza base d'asta. Tutte le unità immobiliari si trovano nel centro storico di Udine, nelle immediate vicinanze dell'Università.

LOTTO A - PIAZZA PRIMO MAGGIO, 10

Superficie totale lorda circa 397,50 mq

Classe energetica: G - 259,96 kWh/m² anno - in corso di rinnovo (residenziale)

LOTTO B - VIA PORTANUOVA, 16-18

Superficie totale lorda circa 508 mq

Classe energetica: F (in corso di rinnovo)

LOTTO C - VICOLO DELLA BANCA, 2 (EX ALLOGGIO CUSTODE)

Superficie totale lorda circa 270 mq

Classe energetica: G - 319,99 kWh/m² anno (residenziale)

LOTTO D - VICOLO DELLA BANCA, 2 (UNITÀ COLLABENTE)

Superficie totale lorda circa 391 mq

Classe energetica: G - 128,10 kWh/m³ anno (non residenziale)

LOTTO E - VIA PORTANUOVA, FABBRICATI DAL CIV. N. 20 AL N. 34

Superficie totale lorda circa 2.692 mq

Classe energetica: G - (residenziale)

LOTTO F - VIA CAIROLI, 2

Superficie totale lorda circa 358 mq.

Classe Energetica: G - 235,74 kWh/m² anno (residenziale)

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è l'8 maggio 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

A close-up photograph of a person in a grey suit and white shirt sitting at a desk. They are using a black hole punch on a stack of papers. A gold pen lies on the desk next to the papers. The background is slightly blurred, showing more of the desk and the person's hands.

ECCO QUANTO COSTA MANTENERE LA PRIMA CASA

Le famiglie italiane spendono in media 942 euro al mese per la casa. Vale a dire 11.304 euro all'anno per proprietà e gestione dell'abitazione principale. Un costo che comprende le rate del mutuo, le utenze domestiche (energia elettrica, gas, acqua), le spese condominiali, le manutenzioni e la tassa rifiuti. Ma le cifre differiscono sensibilmente sul territorio: a parità di caratteristiche dell'immobile, al Nord le famiglie pagano mediamente il 20% in più che al Sud e sulle Isole.

Mentre a livello di singole città è Roma a guidare la classifica, con 1.219 euro al mese, ossia 14.628 euro annui.

È quanto emerge da uno studio condotto da Facile.it e da Mutui.it, basato su dati Istat e Dipartimento delle finanze.

L'abitazione, in un paese dove circa l'83% delle persone vive sotto un tetto di proprietà, costituisce l'asset più importante nel patrimonio delle famiglie, ma rappresenta anche la principale voce di spesa nel budget mensile.

Ai fini dell'elaborazione è stato preso come riferimento un appartamento standard di circa 100 metri quadrati,

situato in una zona intermedia del contesto abitativo. Come rilevato dall'Osservatorio Facile.it e Mutui.it, il taglio medio dei finanziamenti erogati nel 2018 per l'acquisto della casa è pari a 128.227 euro. Tuttavia, le differenze su base territoriale sono piuttosto elevate; è evidente che acquistare l'immobile standard comporti una spesa diversa, e quindi un mutuo e una rata più o meno alti, a seconda della città in cui esso si trova.

Ecco quindi che una famiglia spende in media 864 euro di mutuo al mese a Roma e 753 euro a Milano. Sul podio anche Firenze (777 euro) e Bologna (770 euro), mentre tra le dieci metropoli esaminate i costi per la proprietà immobiliare più bassi si registrano a Napoli (487 euro) e Palermo (430 euro). A livello di aree geografiche, è il Nordest il territorio dove i costi per l'acquisto della casa sono maggiori (623 euro mese), seguito dal Nordovest (599 euro) e dal Centro (646 euro). Quest'ultima regione è però fortemente influenzata dal dato di Roma. Come già documentato



dall'Istat negli ultimi rapporti annuali, il peso medio dei mutui delle famiglie che vivono nella periferia delle aree urbane è inferiore di circa 10 punti percentuali rispetto a quello di chi abita entro i confini comunali, scendendo a 777 euro al mese nell'hinterland della capitale e a 678 euro nel circondario milanese.

Un'altra voce significativa è data dalle spese di gestione dell'immobile: dalle utenze luce, gas e acqua alle spese condominiali, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria. In tale ottica i valori rimangono più alti nelle regioni settentrionali, superiori anche del 35% rispetto al Sud e alle Isole. È Torino a guidare la classifica dei costi di forniture domestiche e manutenzioni, con 381 euro al mese, seguita a poca distanza da Bologna e Firenze (358 euro) e da Milano (381 euro). A fare la differenza in questo caso è anche la componente "climatica": nei mesi invernali si spenderà molto più in Lombardia che non in Sicilia o in Sardegna, dove peraltro una quota non trascurabile di abitazioni non è dotata di impianti di riscaldamento a gas.

Poiché sulla prima casa non sono dovute né Imu né Tasi, a meno che non si tratti di immobili accatastati come di lusso

(ma non è il caso "dell'abitazione tipo" rilevata dallo studio), a completare il quadro delle spese c'è la tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti. Qui la situazione si ribalta rispetto a tutte le altre tipologie di costi visti finora. Sebbene a livello nazionale il prelievo medio per famiglia sia di circa 320 euro all'anno, le differenze territoriali sono molto più marcate, stavolta a sfavore del Sud. Mentre a Bologna o a Firenze il costo annuale non supera i 288 o i 240 euro, a Napoli e Cagliari i nuclei familiari sborsano in media 444 euro e 504 euro. Come detto l'analisi è stata condotta con riferimento a uno scenario dove la famiglia media è composta da 2,3 componenti, ma in cui le dinamiche demografiche registrano un incremento dei single (ormai arrivati a circa un terzo della popolazione) e una riduzione delle famiglie numerose, con tre o più figli (5% del totale). Al variare del numero di occupanti l'immobile cambiano naturalmente anche le relative spese di gestione e la tassa rifiuti, ma l'oscillazione non è proporzionale. La bolletta del gas di una famiglia di quattro persone non è infatti il quadruplo di quella di un single.

In breve



Def, rispunta la norma sui Pir nel dl Crescita

Rispunta nel Def la norma sui Pir: "Il decreto Crescita ha introdotto un percorso graduale per il raggiungimento delle percentuali", si legge nella bozza del Documento che si riferisce al vincolo della Legge di bilancio per la destinazione di investimenti verso il sistema produttivo delle pmi.

[vai alla notizia >](#)



Def, ulteriore cessione immobili da 1,25 mld nel 2019-2021

Per il 2018 i proventi derivanti dalle vendite di immobili pubblici dovrebbero ammontare a 600 milioni. Nel triennio 2019-2021 il programma di dismissioni immobiliari prevede un ammontare di 1,25 miliardi, oltre agli 1,84 già previsti.

[vai alla notizia >](#)



Immobili, prezzi in aumento in Ue. Tranne che in Italia (Report)

I prezzi delle case nella zona euro e nella Ue nel quarto trimestre 2018 sono aumentati del 4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Lo indica Eurostat.

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia: nuovo bollettino di guerra Eurostat sul mercato immobiliare italiano

Puntuale, arriva il bollettino di guerra di Eurostat: mercato immobiliare in crisi solo in Italia. Investimenti e risparmi in fumo, imprese chiuse, lavoratori a casa, consumi al lumicino. Ma la patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi l'anno va bene: anzi, c'è chi vuole aumentarla.

[vai alla notizia >](#)



Appalti: notai, escludere gli ordini da applicazione codice

Il Consiglio nazionale del notariato chiede di escludere gli ordini professionali, i consigli nazionali e locali dall'applicazione del codice dei contratti pubblici.

[vai alla notizia >](#)



Si accorciano i tempi di vendita degli immobili (Report)

tempi di vendita continuano ancora a diminuire segnale questo che il mercato immobiliare si sta velocizzando. E' quanto emerge da una analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa che indica, tra le motivazioni il prezzo dell'immobile in vendita in linea con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

[vai alla notizia >](#)



Imprese, dal 2022 niente Tasi su immobili invenduti

Dal 2022 per le imprese costruttrici niente Tasi sugli immobili rimasti invenduti e sfitti. Lo prevede un emendamento della relatrice, Carla Ruocco (M5s), al provvedimento per la semplificazione fiscale (Ruocco-Gusmeroli). Modifica approvata nel pomeriggio dalla commissione Finanze della Camera.

[vai alla notizia >](#)



Mutui in ripresa, +6,2% nel 2018 (Report)

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.012 milioni di euro nel quarto trimestre 2018, rispetto allo stesso periodo del 2017 si registra una crescita delle erogazioni pari a +13,1%.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN VARESE VIA SACCO 1 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, intende alienare l'immobile sito in Varese, Via Sacco, 1, con una procedura di vendita senza base d'asta. L'immobile si trova nel centro storico, al limite dell'area pedonale, all'incrocio tra via Sacco e via Bernascone e confina a ovest con Villa D'Este e l'adiacente Parco, entrambi di proprietà del Comune di Varese.

La vicinanza con l'insieme monumentale della Villa e del Parco d'Este, sottoposti a vincolo di tutela, determina per il complesso immobiliare di proprietà della Banca d'Italia l'applicazione di un vincolo indiretto per effetto del quale ogni progetto di nuova costruzione e modifica dello stato attuale dell'immobile dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza competente.

Il fabbricato ha pianta pentagonale irregolare, con un cortile interno scoperto, ed è distribuito su cinque livelli con accessi al piano rialzato (ingresso principale) e al piano seminterrato (ingresso di servizio) oltre a un terzo accesso in comune con le unità residenziali.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 6.000.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile sono dotate delle seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e magazzino.

Classe energetica uffici e assimilabili: E - EPh = 43,16 kWh/m³/anno.

Classe energetica abitazioni: G - EPh da 257,94 kWh/m²/anno a 359,13 kWh/m²/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è l'8 maggio 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA