


Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 271
01 - 07 febbraio

REVIEW

WEB EDITION



Covivio:
anche hospitality
e pro-working nel
futuro del Gruppo
in Italia

**Affitti brevi: ritirato
l'emendamento anti Airbnb,
ora riforma ad hoc**

**BIP: il PGT e il ruolo della
rigenerazione urbana (Video)**

**RE ITALY 2020
WINTER FORUM:
Gli interventi integrali**

**Covivio:
anche hospitality e
pro-working nel futuro
del Gruppo in Italia
(Video)**

3

Il bilancio delle attività nel 2019, gli sviluppi del Gruppo e le prossime novità. Questi alcuni dei temi trattati nel corso dell'intervista ad Alexei dal Pastro



13

Sommario

**Affitti brevi:
ritirato
l'emendamento
anti Airbnb, ora
riforma ad hoc**

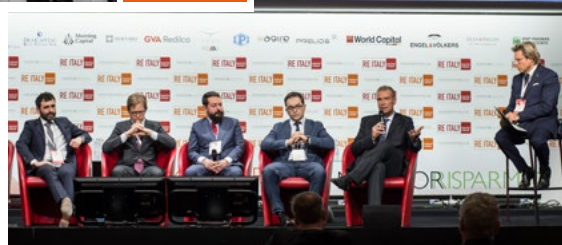
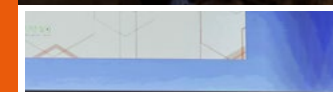
E' stato ritirato l'emendamento al dl Milleproroghe a firma del Pd sugli affitti brevi. Il testo era stato depositato alla Camera, nelle commissioni Affari costituzionali e Bilancio.

8



**RE ITALY 2020
WINTER FORUM
(Video)**

16



**BIP: il PGT e
il ruolo della
rigenerazione
urbana (Video)**

Il nuovo PGT e il suo impatto sulla città: un'analisi sugli aspetti legati alla rigenerazione urbana. E' questo il titolo di un nuovo ciclo di incontri organizzati dallo studio BIP.

18 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 IV - 2020
Numero 271
01 - 07 febbraio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi
Giusy Iorlano

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

Covivio: anche hospitality e pro-working nel futuro del Gruppo in Italia



Il bilancio delle attività nel 2019, gli sviluppi del Gruppo e le prossime novità.

Questi alcuni dei temi trattati nel corso dell'intervista ad Alexei dal Pastro, amministratore delegato Italia di Covivio.

Si è trattato di un anno dinamico, ricco di sviluppi che hanno dimostrato la presenza di Covivio in tutti i principali quadranti della città di Milano, dal progetto Symbiosis che ha visto il lancio del Building D e l'integrazione del progetto Vitae, vincitore del concorso Reinventing Cities, all'operazione relativa all'immobile situato in via Principe Amedeo, ora headquarter di una delle principali law firm in Italia, passando per The Sign, situato nei pressi dello Iulm e della fermata della metropolitana Romolo.



“Oltre agli investimenti in sviluppi abbiamo lavorato sul fronte delle dismissioni, che vanno nella direzione di migliorare la qualità del nostro portafoglio reinvestendo le risorse a Milano in uffici e nello sviluppo”.



Il 2019 però si è concluso con l'aggiunta di novità all'offerta classica del Gruppo.

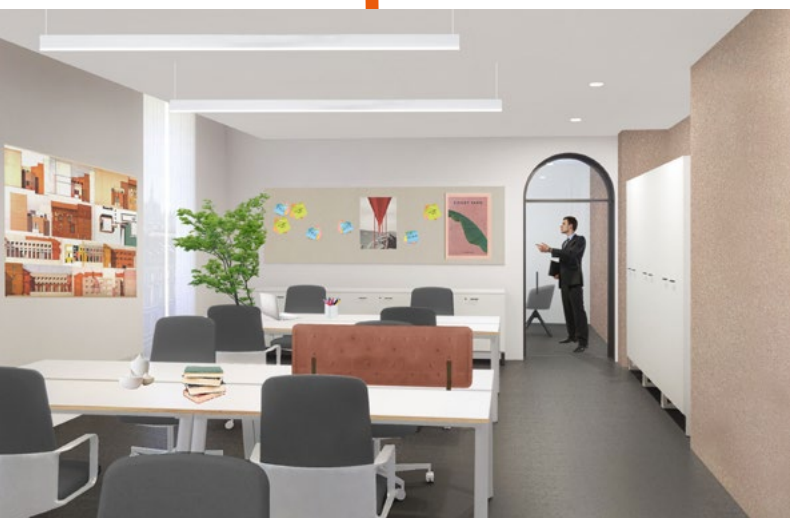
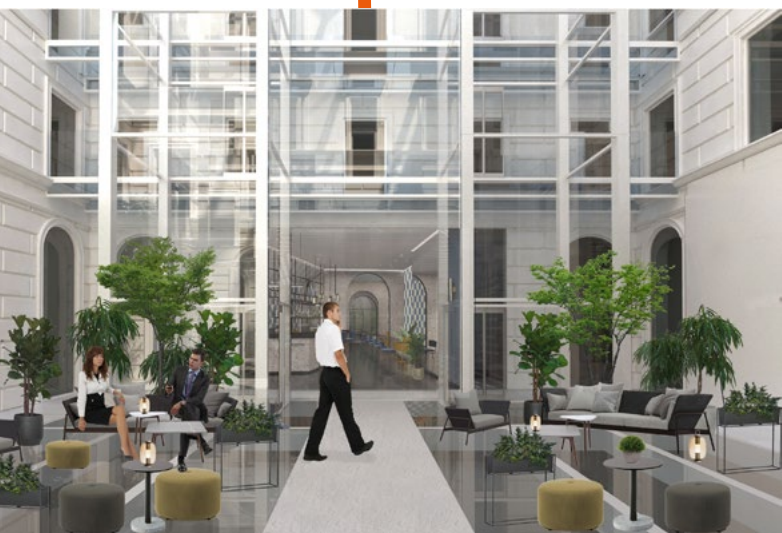
“L'anno si è concluso con l'operazione che ha visto il gruppo acquistare un portafoglio di otto hotel dei quali quattro in Italia, due a Venezia, uno a Roma e uno a Firenze segnando l'entrata per noi in un nuovo segmento. si tratta di un fattore di grande entusiasmo per il team, ci stiamo organizzando in tal proposito.



La strategia è molto simile a quella che abbiamo condiviso sul mondo degli uffici, puntiamo alle città più dinamiche in Europa, Covivio Hotel è presente con oltre 400 hotel in 12 paesi in Europa, rendendolo il più grande player in Europa, siamo entrati in Italia nelle città più rappresentative declinando la nostra esperienza per fare investimenti e migliorarne le performance.”



Un altro step importante per Covivio in Italia è stato quello riguardante il setup per l'apertura di Wellio in Italia, annunciata in questi giorni e prevista a maggio 2020 in via Dante 7 a Milano.



**GUARDA L'INTERVISTA:
Alexei Dal Pastro**

“Siamo pronti ad aprire il nostro primo spot in Italia, dopo i cinque già operativi in Francia.

Si tratta i immobili di nostra proprietà, gestiti direttamente, e il nostro obiettivo è quello di declinare la nostra esperienza nel campo degli uffici offrendo oltre agli spazi flessibili anche un discreto quantitativo di servizi completamente in linea con la domanda riscontrata sul mercato.”



**Essere un partner
di fiducia
significa essere un partner
responsabile.**



Impegnarsi per il futuro significa conciliare criteri finanziari e responsabilità sociale in un'ottica di rendimento sostenibile.

Fin dalla sua costituzione Amundi ha adottato criteri ESG - ambientali, sociali e di governance - ed è all'avanguardia nell'investimento socialmente responsabile.

Oggi Amundi, leader europeo⁽¹⁾ dell'asset management, si impegna a spingersi ancora oltre, per diventare entro il 2021 un'azienda 100% ESG, in materia di rating, gestione e politica di voto.

amundi.it

#ResponsiblePartner #Ambition2021

**La fiducia
va meritata**

Amundi

ASSET MANAGEMENT

Affitti brevi: ritirato l'emendamento anti Airbnb, ora riforma ad hoc

E' stato ritirato l'emendamento al dl Milleproroghe a firma del Pd sugli affitti brevi. Il testo era stato depositato alla Camera, nelle commissioni Affari costituzionali e Bilancio. La proposta di modifica stringeva le maglie per coloro che affittano per brevi periodi stanze, case vacanze o appartamenti, e avrebbe riguardato anche colossi come Airbnb che da sola, in Italia,

conta 459mila appartamenti in affitto. Tutto rinviato, dunque.

Nel dettaglio, veniva prevista la possibilità per i Comuni di mettere a punto un regolamento che si occupi degli affitti lampo o di breve durata, seguendo due criteri: "Consentire l'attività di locazione di breve periodo di alloggi per uso turistico, in qualunque forma sia svolta - si legge - subordinatamente



al rilascio di una licenza comunale, stabilendo annualmente il numero di licenze comunali a disposizione e i criteri per la relativa assegnazione”.

E ancora: il futuro regolamento comunale avrebbe dovuto “stabilire un limite di durata delle locazioni in un anno solare, differenziandolo anche in relazione alle esigenze delle zone del territorio amministrato, con specifico riferimento ai centri storici e le aree di interesse culturale e artistico”.

Un problema scottante, questo degli affitti brevi, che da più parti richiede di essere affrontato per essere regolariato e riformato in maniera organica. Un mercato ancora senza regole da cui il Fisco raccoglie solo le briciole.

Basti pensare che solo Airbnb nel 2019 ha ospitato in Italia 11,5 milioni di persone (il 78% stranieri), il 22% in più dell'anno precedente, per una cifra pari a 2 miliardi di euro. Il doppio degli incassi delle prime dieci catene alberghiere, l'11% del fatturato di tutto il settore e una cifra che fa della società di San Francisco il numero uno delle vacanze in Italia. L'unica cosa che è cambiata poco sono stati i versamenti all'Erario,

che di questa pioggia d'oro ha raccolto ben poco: Airbnb Italy ha pagato in tutto 400mila euro di tasse al Fisco italiano tra il 2012 e il 2017, cifra salita a 6 milioni – arretrati compresi – nel 2018 dopo un confronto serrato con l'Agenzia delle entrate.

Da più parti, dunque, arriva la richiesta di una riforma organica del settore dell'ospitalità. Il Governo, in realtà, sta già lavorando, proprio in questi giorni, al disegno di legge sul turismo collegato alla manovra.

Nello specifico, la proposta di modifica al decreto, a firma di Nicola Pellicani e Rosa Maria Di Giorgio, prevedeva di lasciare ai Comuni la possibilità di creare una licenza ad hoc per gli affitti brevi, fissando sia un tetto al numero di permessi sia “un limite di durata delle locazioni in un anno solare, differenziandolo anche in relazione alle esigenze delle zone del territorio amministrato, con specifico riferimento ai centri storici e le aree di interesse culturale e artistico”. L'affitto di più di tre stanze, anche in case diverse, per meno di 8 giorni, si sarebbe configurato come attività d'impresa.

Immedie le reazioni.

La prima a dire no è stata Italia Viva che, tramite Marattin, ha annunciato il voto contrario alla proposta spiegando che “una migliore regolamentazione non ha nulla a che vedere con maggiore burocrazia, con il blocco del mercato e con il freno ad un’attività che finora ha stimolato turismo e ha portato benefici a tutti”.

Di “vincoli soffocanti e di dubbia legittimità costituzionale alla locazione breve” ha parlato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha evidenziato come “sugli affitti brevi si siano susseguiti una serie infinita di stringenti interventi legislativi, da ultimo sul piano fiscale e della sicurezza. Sarebbe ora di fermarsi e, soprattutto, di iniziare ad occuparsi di immobili con un’ottica incentivante anzichè punitiva”.

A spiegare il futuro delle norme sugli affitti brevi è stato proprio il deputato Pd Nicola Pellicani, primo firmatario della proposta per la stretta sugli affitti brevi al di Milleproroghe: “Ho accolto l’invito del governo al ritiro” della proposta di modifica “in quanto lo stesso governo si è impegnato a riprendere i contenuti

dell’emendamento all’interno del Collegato alla Legge di Bilancio sul turismo” spiega sul suo sito Pellicani. La regolamentazione degli affitti brevi secondo il deputato dem “non è più rinviabile. E’ un tema che rientra più in generale nel Dossier Venezia e nella gestione dei flussi turistici” ed “è chiaro che pensare di risolvere un problema così complesso con un semplice emendamento era una forzatura, ma l’obiettivo era gettare il sasso nello stagno. Mettere di fronte Parlamento e Governo a un problema che, in una città come Venezia, è esplosivo”. Secondo il Movimento 5 Stelle, il settore dell’ospitalità “ha bisogno di un’organica cornice normativa che garantisca la sicurezza di operatori e utenti, una concorrenza leale e una sburocratizzazione che il settore, compreso quello degli affitti brevi, aspetta da anni”. Per questo “non può essere sufficiente un singolo emendamento per affrontare il problema”.

Così, sottolineano Angela Masi e Lucia Scanu, deputate M5S della commissione Attività produttive della Camera, “si rischia soltanto di giungere a soluzioni frettolose e dunque, parziali: quello che intendiamo fare nelle prossime settimane è incontrare

gli stakeholders del settore per valutare insieme le scelte migliori, dal punto di vista normativo, per accompagnare il settore in questa fase di cambiamento. Lavoriamo per una soluzione che porti alla definizione di una cornice normativa articolata e completa. Auspichiamo di poterlo fare già nel collegato del turismo che arriverà a breve”.

Anche Fiaip plaude al ritiro dell'emendamento che “avrebbe introdotto, anche in quest'occasione inutili vincoli per gli affitti brevi. Bisogna invece fare attenzione – ha sottolineato il presidente Gian Battista Baccarini - su questo tema delicatissimo per l'economia, il Real Estate e lo sviluppo economico del territorio.

L'emendamento in questione, voluto assai probabilmente dagli albergatori, intendeva affossare le locazioni turistiche, invece di dare linfa al tessuto economico cittadino, contenere il fenomeno dello svuotamento dei centri storici e creare un forte stimolo per tutte le attività economiche e per il turismo – aggiunge Baccarini - Gli immobili sono una risorsa per il Paese e consentire l'attività di locazione di breve periodo di alloggi per uso turistico è un

diritto per molti proprietari che investono nel settore. Per questo come Fiaip chiediamo al Governo un Tavolo urgente sulla riforma delle locazioni, volto ad analizzare il fenomeno e a strutturare insieme alla Regioni e al Governo misure di medio lungo termine per il comparto”.



“Sbagliato – avverte Marco Celani, amministratore delegato di Italianway - il metodo è sbagliato l'intento: limitare l'esercizio d'impresa affidandosi all'arbitrio dei Comuni non serve a far emergere il nero, tutt'altro lo favorisce. Il 75% delle prenotazioni nel settore extra alberghiero non passa dal web, quindi non è tracciabile. In altre parole il digitale non è affatto terreno fertile per il nero, tutt'altro”. Il dato è dell'Osservatorio innovazione digitale sul turismo del Politecnico di Milano secondo il quale la condivisione di alloggio tra privati (impropriamente definita sharing economy) supera il 30% del mercato digitale degli alloggi”.

Quanto alle accuse verso l'extra alberghiero come causa di overtourism e desertificazione dei centri storici, infine, Celani chiarisce: “Chi fa business strutturato in questo settore lavora con viaggiatori internazionali 'alto spendenti' che portano ricchezza e stimolano i proprietari di case sfitte ed inutilizzate a rimetterle a nuovo, dando respiro all'edilizia e lustro all'urbanistica. I nostri viaggiatori sono cittadini temporanei che sognano un'esperienza di soggiorno all'italiana e per questo sono disposti a spendere immergendosi nella realtà locale che hanno scelto. Ciò non toglie - conclude - che il problema dei

grandi flussi esista e che vada regolamentato il fenomeno con una legislazione armonica, omogenea a livello nazionale; ma la cosiddetta desertificazione dei centri storici non si può certo imputare ad un settore come il nostro, sempre più vero traino dell'economia nazionale”.



BIP: il PGT e il ruolo della rigenerazione urbana (Video)

Il nuovo PGT e il suo impatto sulla città: un'analisi sugli aspetti legati alla rigenerazione urbana. E' questo il titolo di un nuovo ciclo di incontri organizzati dallo studio BIP.

Antonio Belvedere, BIP: “Abbiamo riscontrato molta incertezza da parte dei partecipanti a questi incontri.

Il PGT era stato adottato a marzo, approvato il 14 ottobre, ma il testo è conosciuto solo da alcuni giorni, da quando, cioè, è stato pubblicato il testo approvato.

Da questo elemento emerge, quindi, molta incertezza, ma anche molta curiosità e c'è la sensazione che questo PGT nuovo potrà favorire interventi su patrimonio edilizio esistente. Rimane, tuttavia, molta cautela perchè il testo definitivo non è conosciuto”.

“Quello che gli operatori stanno invece cominciando a sentire è che nei loro interventi, che adesso seguono l'andamento molto favorevole del mercato della città, sia possibile comprendere anche un contributo ad un interesse collettivo” ha aggiunto l'avvocato Belvedere.

Come era stato annunciato nell'ambito dello scorso ciclo di incontri dello Studio, il nuovo PGT si confronta anche con elementi come la semplificazione procedurale e



**GUARDA L'INTERVISTA:
Antonio Belvedere**

- gli interventi oggetto di SCIA «semplice» non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

BIP Belvedere Instaggi & Partners



soprattutto con il ruolo della rigenerazione tramite gli elementi legati alla legge del 15 dicembre scorso riguardo questo aspetto.

Matteo Peverati, BIP: “La legge sulla rigenerazione del 15 dicembre scorso prevede che i comuni debbano in 6 mesi individuare ambiti oggetto di rigenerazione e il comune di Milano l’ha già fatto. La legge aggiunge

che i comuni dovranno individuare delle azioni volte a semplificare e velocizzare procedimenti amministrativi per rigenerare in tempi più brevi queste porzioni di territorio. Inoltre ha previsto che in questi ambiti siano permessi usi temporanei, usi che anche in deroga al PGT vigente consentono un utilizzo fintanto che il processo di rigenerazione non sarà concluso”.



**GUARDA L'INTERVISTA:
Matteo Peverati**



Belvedere **Le Dalie**

L'architettura rinasce a Roma

Prof. Arch. **Paolo Portoghesi**

rinascimentomezzaroma.it/ledalie



**Pietro Mezzaroma
e Figli**

Rione **Rinascimento**
via Dario Niccodemi, 108
Tel: 06 87132554



**Immobiliare Logistico:
la trasformazione**



**Giovanna Della Posta
Amministratore Delegato
Invimit SGR**



**Progetto Milano Noe,
la nuova frontiera dell'hospitality**



**Corti segrete, nuovi formati
del commercio**



**Euromilano presenta
Up Town Lotto R2**



**-Le Dalie
-Il Progetto Mind
-Gioia 22 - Unveiling the extraordinary
-La nuova porta d'accesso a CityLife**



Simone Contasta
Head of Development
Colliers RE Management
Services Italy



Emanuele Ottina
Chairman
ACP SGR



Andrea Faini
CEO
World Capital



Alessandro Bianchi
CEO
RE/MAX Corporate





Confedilizia, cedolare secca non comporta oneri per lo Stato

Il rinnovo della cedolare avrebbe un onere limitatissimo, poco più di 150 milioni di euro (per rendere l'ordine di grandezza, si tratta dello 0,5 per cento della manovra 2020). Vista la sua importanza per arginare la gravissima crisi dei locali commerciali, oltre che per contribuire al decoro e alla sicurezza delle nostre città, riteniamo che il Governo dovrebbe compiere ogni sforzo per recuperare una misura unanimemente considerata in modo positivo.

[Vai alla notizia](#)



LVMH nomina Guerra alla guida delle attività alberghiere

Il colosso del lusso LVMH, che l'anno scorso ha acquisito il gruppo alberghiero Belmond e già proprietario degli hotel Cheval Blanc, ha nominato l'ex CEO di Luxottica Andrea Guerra alla guida delle attività alberghiere.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Logistica, CBC Italy apre una nuova sede ad Aversa

Coldwell Banker Commercial Italy punta sul Sud Italia e apre una nuova sede all'interno del Polo Logistico di Aversa, in Campania.

Giuseppe Rojo, CEO di Coldwell Banker Commercial Italy: "Abbiamo deciso di puntare sul Sud Italia, in quanto riteniamo che i margini di sviluppo per questo territorio siano veramente importanti".

[Vai alla notizia](#)



Il residenziale nelle prime 8 città d'Italia

Nei primi nove del 2019 prosegue il buon momento del mercato immobiliare residenziale romano (nuovo e usato), con una crescita delle compravendite del +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, pari a 24.171 transazioni (Fonte OMI – Agenzia Entrate)

[Vai alla notizia](#)



Neinver, tengono le vendite negli outlet

Un altro anno di crescita per Neinver, secondo operatore europeo nel settore degli outlet, con incrementi di fatturato in tutti e 16 i centri gestiti, per un totale di un miliardo e 47 milioni nel 2019, ossia il 7% in più a parità di perimetro rispetto all'anno precedente.

[Vai alla notizia](#)



Savills IM: record di masse gestite nel 2019, oltre 900 mln transazioni in Italia

Anno record, quello che si è appena concluso per Savills Investment Management. La società nel 2019 ha effettuato un volume di transazioni per 3,5 miliardi di euro, di cui 3 miliardi di euro in Europa e circa 500 milioni in Asia.

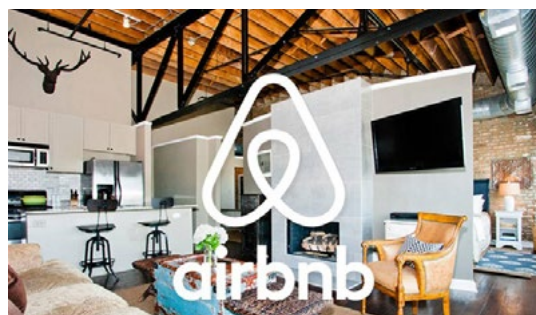
[Vai alla notizia](#)



Gualtieri: da imposte immobili 41 mld, patrimonio abitativo supera 6mila mld

Il gettito tributario dovuto alle imposte sugli immobili "a carico sia dei soggetti privati, sia di professionisti e imprese, ammontano oggi a circa 41 miliardi su base annua, dati 2018, di cui la metà deriva dalle imposte locali di natura patrimoniale".

[Vai alla notizia](#)



Airbnb, necessaria Authority europea per servizi digitali

Prevedere all'interno delle riforme del Digital Services Act in discussione a Bruxelles l'istituzione di un ente regolatore europeo capace di dare un indirizzo concreto ai servizi digitali. È quanto richiede Chris Lehane, senior vicepresident of Global Policy & Communications di Airbnb.

[Vai alla notizia](#)