

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 61  
24-30 giugno

# REVIEW

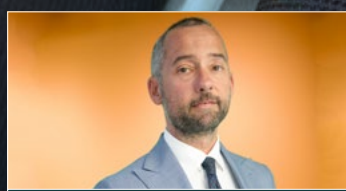
WEB EDITION

Vittorio Moscatelli  
Amministratore Delegato  
IPI

## IPI spicca il volo



È l'ora dei Giardini  
d'Inverno (video)



Prelios: tre indicatori della  
ripresa (video)



Arrivano gli indici  
per i Pir (video)



Fare chiarezza sulla  
liquidazione dei fondi (video)

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### IPI spicca il volo

*Vittorio Moscatelli, amministratore delegato di Ipi, vede il bicchiere mezzo pieno per il settore immobiliare italiano*

## 8 PRIMO PIANO



### È l'ora dei Giardini d'Inverno (video)

*Hanno preso il via i lavori per la costruzione del progetto Giardini d'Inverno, un edificio residenziale in zona Stazione Centrale a Milano*

## 11 PRIMO PIANO

### Prelios: tre indicatori della ripresa (video)

*La redazione ha ospitato Lorenzo Barbagli, business development di Prelios Integrale, che ha presentato le iniziative della società*

## 12 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Francia | Mercato brillante nella Ville Lumiere

## 15 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- Lanzi (Dla Piper): Fare chiarezza sulla liquidazione dei fondi (video)
- Milano, nuova vita per gli scali ferroviari

## 23 FINANZA

### Arrivano gli indici per i Pir

*Ftse Russell ha lanciato sei indici per valorizzare le opportunità offerte dalla nuova normativa dei Pir*

## 26 REPORT

*Una progettazione adeguata aiuta il benessere dei dipendenti*

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 61  
24-30 giugno

# REVIEW

WEB EDITION

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

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

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

Seguici su:



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



# IPI spicca il volo

Non un ottimismo di maniera, ma la constatazione che i segnali in arrivo dal mercato segnano la svolta in atto. **Vittorio Moscatelli**, amministratore delegato di **Ipi**, vede il bicchiere mezzo pieno per il settore immobiliare italiano. Nel colloquio con **REview**, delinea i principali trend del mercato e racconta i progetti di crescita di un gruppo protagonista di diverse acquisizioni negli ultimi tempi.

**Iniziamo da uno sguardo d'insieme: qual è lo stato di salute dell'immobiliare italiano?**

I primi mesi del 2017 hanno offerto diversi segnali positivi.

Anche se in riferimento agli investimenti si evidenziano alcuni rallentamenti del mercato che sono imputabili alla carenza di offerta di immobili prime e localizzati nelle top location.

Detto questo, il contesto d'insieme vede

## “Rispetto ai Paesi europei più evoluti, l'Italia è caratterizzata da uno stock immobiliare con una quota elevata di immobili obsoleti, non rispondenti alle nuove richieste in termini di sostenibilità”

un interesse crescente degli investitori verso tutti i segmenti funzionali, con particolare attenzione al comparto direzionale.

I volumi di investimento, circa **3 miliardi di euro**, sono in linea con lo stesso periodo dello scorso anno.

Il **residenziale** evidenzia una tenuta del numero delle compravendite, prezzi stabili o in leggero calo con esclusione le zone più prestigiose, come i centri storici o le aree residenziali di prestigio, per cui si conferma l'inversione di tendenza dei prezzi. Va maturando sempre più un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali.

### E gli altri settori?

Il terziario-uffici si conferma settore trainante per gli investimenti. I criteri principali che alimentano oggi il mercato continuano a rimanere soprattutto quattro:

- Il grade dell'immobile in termini di dotazioni, di efficienza e flessibilità degli spazi;
- la classe energetica;

- il taglio dimensionale;
- la vicinanza ai mezzi di trasporto.

I dati a oggi disponibili confermano la forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda soprattutto alcune città: Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Genova, Torino e Bologna. Ipi registra un **incremento delle quotazioni**, in misura ridotta a livello nazionale e, in forma consistente, nelle top location, con particolare attenzione ai CBD di Milano e Roma, Torino si mantiene stabile.

### Meno dinamico appare invece il retail

E' allineato all'andamento dello scorso anno.

Il segmento **high street** attira una domanda costante, così come gli shopping center prime.

Mentre il segmento produttivo-logistico ha registrato nel corso dell'ultimo biennio segnali importanti che sono confermati dall'andamento del numero di compravendite e del volume degli investimenti.

Rimane necessario il potenziamento della rete infrastrutturale e la contestuale integrazione con il sistema portuale e aereoportuale per il rafforzamento del comparto che cresce a ritmi inferiori rispetto a quelli di altri paesi europei.

### Detto degli aspetti positivi, quali sono invece le principali criticità?

Rispetto ai Paesi europei più evoluti, l'Italia è caratterizzata da uno stock immobiliare con una quota elevata di immobili obsoleti, non rispondenti alle nuove richieste in termini di sostenibilità, contenimento dei costi, sistemi di controllo e monitoraggio.



Alla luce di questi temi risulta indispensabile il **rinnovamento del mercato immobiliare** anche attraverso processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia per la creazione di nuovi asset class. Emerge con forza che l'evoluzione del mercato immobiliare italiano in tutti i segmenti funzionali è stata positiva laddove il patrimonio edilizio ha saputo rinnovarsi e a rispondere, in termini di qualità e fruibilità degli immobili, alle esigenze di una domanda condizionata dalla rapida evoluzione dei modi di abitare, lavorare e produrre. A questi immobili è necessario però affiancare una rete infrastrutturale di trasporti e servizi capace di garantire una buona connessione.

Altro importante tema rimane l'enorme massa di Non Performing Loans, diventati un vero e proprio segmento di mercato, e destinati a crescere ulteriormente dal momento che, anche con l'incremento

dei player e la creazione di competenze sempre più mirate, offrono ancora sul mercato potenzialità di sviluppo.

**Veniamo a Ipi. Negli ultimi mesi avete fatto alcune acquisizioni, quali sono le strategie che avete seguito?**

Abbiamo acquisito un immobile iconico a Torino, Palazzo Novecento. Inoltre abbiamo acquisito le società Groma dalla Cassa Previdenza Geometri, nonché **ArcoTecnica** e **ArcoEngineering** dagli eredi del fondatore, l'ing. Viganò. Tre società con un diverso focus e specializzazione nei servizi tecnici professionali per gli immobili, che unite alla già controllata Ipi Servizi srl, attiva nel medesimo settore viene a costituire con quasi 23 milioni di ricavi, 2,2 milioni di Ebitda e 155 dipendenti (dati aggregati pro forma 2016 nei soli servizi tecnici immobiliari), uno tra i principali player nazionali nei servizi tecnici professionali

immobiliari, con attività captive marginale, indipendente rispetto a gestori di patrimoni immobiliari.

### Qual è il profilo attuale di Ipi?

Siamo impegnati nei diversi settori che caratterizzano l'immobiliare; così che è stata identificata dagli operatori in diversi modi, corrispondenti alla attività con la quale l'hanno conosciuta: società di intermediazione oppure dei servizi tecnici e amministrativi per l'immobile; gestore di abitazioni di proprietà di terzi; project developer dai siti industriali dismessi alle trasformazioni urbane; project manager; proprietaria e quindi immobiliare in senso tradizionale con in portafoglio immobili "riconoscibili" uno per tutti il Lingotto.

Ne consegue che oggi Ipi – che è passata indenne e con i propri mezzi dalla crisi dell'industria immobiliare – senza ristrutturazioni finanziarie e senza far perdere alle banche nemmeno un euro di interessi sui finanziamenti ricevuti, è impegnata come management company in tutte le attività di **advisory e management** (esclusa la sola gestione del e quindi esclusi i fondi immobiliari), e property company con i suoi oltre 300 milioni di immobili parte a reddito, parte da sviluppare-trasformare e parte in vendita in una logica di rotazione dinamica del portafoglio.

### Quali sono gli obiettivi di crescita?

Per i servizi abbiamo cominciato a parlare come "AGIRE" acronimo di Arcotecnica Groma IPI Real Estate. Nei servizi abbiamo chiaro il progetto di ulteriore crescita, di **aggregare realtà specialistiche** o anche solo aggiungere volumi per offrire agli

operatori e investitori immobiliari una risposta professionale alle loro necessità, un'offerta di servizi di alta qualità ottimizzando i costi per il cliente. Non è nostro obiettivo salassare il cliente con fees diverse ed un servizio mediocre. Non siamo in conflitto di interesse con i clienti, ma abbiamo un interesse congiunto: un servizio qualificato ad un giusto prezzo. Voglio dire però che Ipi non ha pensato solo ora alle acquisizioni e sviluppo, ma già in piena crisi dell'immobiliare dopo il 2010 abbiamo investito nella "intermediazione" aprendo filiali in alcune delle principali città: Milano – Roma – Torino – Genova – Padova – Bologna, e continuiamo ad investire nelle risorse umane impegnate nel agency e brokerage, così come nel capital market. In piena crisi immobiliare abbiamo acquistato immobili iconici a Milano (via Manzoni e Montenapoleone) valorizzandoli e rivendendoli con successo, acquistato immobili ed area da trasformare e sviluppare a Firenze – Genova – Torino - Pavia che stiamo portando certi di ottenere buoni risultati.

### Negli altri settori come vi muovete?

Negli scorsi anni, come property company abbiamo cercato di partecipare a **progetti** di costituzione di Siiq, senza riuscirci. Crediamo che questo sia il miglior veicolo oggi per un relativo piccolo investitore immobiliare quale è IPI, perché offre la possibilità di diversificazione, di gestione professionale, di ottimizzazione fiscale. Certamente ci riproveremo. Nei servizi immobiliare e nella intermediazione continuiamo a investire per crescere e diventare, anche con altre aggregazioni, tra i top player nazionali.

## Il segmento residenziale

Il patrimonio immobiliare italiano è il terzo mercato in Europa dopo Germania e Francia e il comparto residenziale rappresenta il settore più rilevante. A differenza di altri paesi europei la quasi totalità delle abitazioni, in Italia, è in mano alle famiglie, a fronte di quote modeste detenute da società e dal settore pubblico. Dopo il ridimensionamento delle aspettative al consumo delle famiglie registrato negli scorsi anni, il clima di fiducia e la leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, hanno contribuito a rilanciare il mercato della casa anche in fasce di età, che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione con un ritorno verso la normalità del mercato del credito.

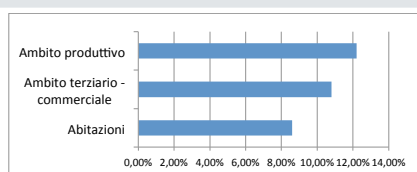


Figura 1: Crescita percentuale delle compravendite nei diversi segmenti funzionali 1° trimestre 2017 rispetto al 1° trimestre 2016 (fonte: Agenzia delle Entrate - Omi, ns. elaborazioni)

I dati registrati a partire dal 2016 delineano una ripresa concentrata soprattutto in corrispondenza delle grandi aree urbane. L'esigenza di assorbire gradualmente gli eccessi rilevati in passato e il meccanismo di resistenza e difesa dei prezzi, a volte insostenibili, ha registrato un ritardo sul fronte della ripresa delle quotazioni che non risultano ancora allineate alla ripresa della domanda. Ad influire negativamente sui prezzi è la quota di invenduto sul mercato, a volte di scarsa qualità e alimentato da nuove dismissioni o alienazioni di crediti deteriorati. Nel primo trimestre del 2017 le abitazioni compravendute sono state 122mila, quasi 10mila in più rispetto allo stesso periodo del 2016, con una crescita dell'8,6%. Nelle

aree del nord, i rialzi sono stati vicini al 10%, prossimi all'8% al centro, mentre al sud gli scambi sono saliti del 5,1%.

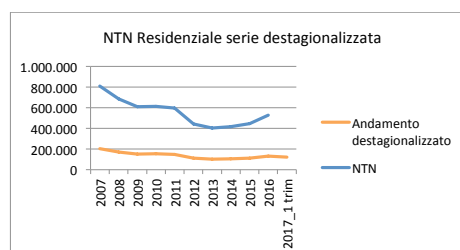


Figura 2: Andamento delle compravendite nel segmento residenziale e serie destagionalizzata (fonte: Agenzia delle Entrate - Omi, ns. elaborazioni)

Risulta in aumento del 9,8% la superficie complessiva media delle abitazioni compravendute, segno di uno spostamento degli acquisti su abitazioni di maggiore dimensione.

Nelle maggiori città italiane, la crescita delle compravendite di abitazioni ha sfiorato il 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

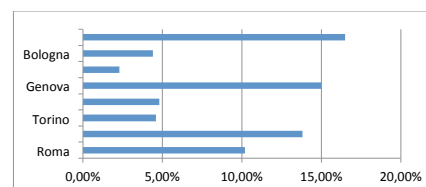


Figura 3: Crescita percentuale delle compravendite di abitazioni nelle maggiori città 1° trimestre 2017 rispetto al 1° trimestre 2016 (fonte: Agenzia delle Entrate - Omi, ns. elaborazioni)

Il risultato migliore nel primo periodo dell'anno è stato raggiunto da Firenze, seguita da Genova, Milano e Roma mentre la crescita è stata più moderata per le altre città. A livello dei prezzi i primi mesi del 2017 hanno mostrato le quotazioni medie ancora in lieve flessione generale. In alcune città come Milano, Firenze, Bologna e Venezia e, in alcuni centri storici e aree residenziali di pregio, si osservano segnali di inversione legati, tuttavia, a condizioni socio-economiche specifiche che rafforzano e sostengono l'andamento positivo del mercato.



# È l'ora dei Giardini d'Inverno

Hanno preso il via i lavori per la costruzione del progetto Giardini d'Inverno, un edificio residenziale che sorgerà in via Gian Battista Pirelli 33, zona **Stazione Centrale** a Milano. L'iniziativa, promossa dalla società italo-cinese China Investment, porta la firma dello studio di architettura Caputo Partnership International e per certi versi ricorda il Bosco Verticale con 110 serre sulle terrazze in cui saranno allestiti veri e propri giardini in quota.

## Le caratteristiche

L'avvio dei lavori è stato annunciato da Jiaying Cai e da Maurizio Del Tenno, presidente e direttore generale di China Investment SpA, alla presenza di Pierfrancesco Maran, Assessore a Urbanistica, Verde e Agricoltura del Comune di Milano, con l'architetto Paolo Caputo e l'Amministratore delegato di Colombo Costruzioni SpA, Luigi Colombo. Il progetto prevede **15 piani fuori terra** e sei piani interrati, per una superficie



totale di 127 appartamenti e 13 mila metri quadri commerciali. Gli appartamenti saranno dotati di terrazzi e serre, che accoglieranno piante decorative.

### L'investimento

L'operazione complessiva ammonta a **70 milioni di euro**, somma che comprende l'acquisto dell'area all'ombra del Pirellone all'asta e la costruzione dell'edificio che sarà pronto nella primavera 2019.

Saranno riqualificati tutti gli spazi aperti a contorno dell'edificio.

La piazza antistante l'edificio collocata lungo via Pirelli verrà trasformata in una zona esclusivamente **pedonale**, dotata di aree verdi e spazi per la collettività.

I lavori, che nei primi mesi saranno concentrati nei sei piani interrati che ospiteranno i garage destinati alle unità abitative, si concluderanno nella primavera del 2019.





La videointervista a Maurizio Del Tenno

### Le parole dei protagonisti

**Maurizio Del Tenno**, direttore generale di China Investment:

“Questo progetto è figlio di Expo. È lì che abbiamo conosciuto i nostri soci, gli investitori cinesi hanno apprezzato Milano in quell’occasione.

È stato un percorso complesso: due culture e modo di lavorare molto diverso. Apprezzano il made in Italy e hanno voluto un progetto con gusto italiano”.

**Jiaying Cai**, presidente di China Investment:

“Ho studiato il fashion design. Milano da questo punto di vista è sempre stata



La videointervista a Jiaying Cai

per me un grande punto di riferimento. L’immobiliare può riguardare anche l’ambito del fashion. Unendo tutti questi aspetti ho deciso di investire in Italia, un Paese che mi sta molto a cuore”.

**Luigi Colombo**, amministratore delegato di Colombo Costruzioni:

“Questo intervento è un fiore all’occhiello del nostro lavoro. In quest’area abbiamo realizzato altre costruzioni come il palazzo Unicredit e il Bosco Verticale.

Aver potuto lavorare con un investitore cinese è un fatto positivo non solo per la nostra azienda, ma per tutto il Paese. L’intervento durerà 21 mesi, con 300 persone impegnate a tempo pieno”.



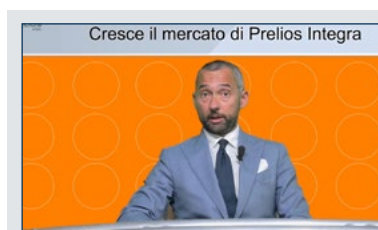
La videointervista a Luigi Colombo



## Prelios: tre indicatori della ripresa

La redazione ha ospitato un intervento video di **Lorenzo Barbagli**, business development di Prelios Integra, che ha presentato le iniziative della società: “Operiamo in Italia con circa 100 risorse. Abbiamo 6 milioni di metri quadri in gestione. Il primo semestre del 2017 è stato molto positivo per lo sviluppo commerciale. Ci sono tre macrotrend in atto: la **crescita degli investimenti** intorno al 10% rispetto allo stesso periodo del 2016; riqualificazione degli immobili; dismissione e deconsolidamento degli npl da parte degli istituti bancari. Prelios Integra si è attrezzata per intercettare tutti e tre questi settori. Da inizio anno abbiamo presto in carico 175 nuovi immobili

che corrispondono a circa 650mila metri quadri, grazie al fatto che primari investitori, italiani e internazionali, ci hanno dato fiducia affidandoci i loro immobili. Nel corso del 2016 l’organico si è rafforzato con 20 nuovi ingressi e nel corso dei primi mesi di quest’anno abbiamo introdotto 3 figure chiave per completare la linea organizzativa in relazione alla nostra direzione tecnica. Stiamo tenendo fede a quanto indicato nel piano industriale”.



La videointervista a Lorenzo Barbagli



## Francia

# Mercato brillante nella Ville Lumière

A **Parigi** le transazioni immobiliari sono in aumento. Nel primo trimestre sono state concluse 10mila compravendite, facendo registrare un incremento del **70%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

La tendenza recente è l'afflusso di cittadini britannici, che rappresentano il 10% degli acquirenti stranieri, spinti verso la Francia dal calo della sterlina, dallo status fiscale

britannico per i non domiciliati, divenuto meno attrattivo, dalla Brexit e dall'elezione alla presidenza di Macron, che ha promesso di esonerare gli investimenti finanziari dall'imposta patrimoniale.

A crescere, nella capitale francese, sono anche i prezzi. Nel primo trimestre si è registrato un incremento del 5,5%, con un costo medio di 8.450 euro al metro quadro.

## Usa

# Crescono vendite e prezzi

Ad aprile l'indice **Fhfa** (elaborato dalla Federal Housing Finance Agency) registra un aumento dello 0,7% rispetto a marzo, in linea con il progresso registrato il mese precedente. Il dato è superiore alle attese degli economisti, attestate su un aumento dello **0,4%**.

L'indice, calcolato sui prezzi dichiarati degli immobili all'accensione del mutuo presso Fannie Mae e Freddie Mac, ha accelerato anche su base annua, quando c'è stato un incremento dei prezzi del 6,8%.

È invece relativo a maggio l'ultimo dato sulle vendite, cresciute dell'1,1% su aprile, per un valore corrispondente a 5,62 milioni di unità, lievemente al di sopra dei 5,60 milioni attesi dagli economisti. Lo ha reso noto la **National Association of Realtors**, aggiungendo che, sempre a maggio, il prezzo mediano di vendita a livello nazionale si è attestato a 252.800 dollari, in aumento del 5,8% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso. Lo stock di case invendute si assesta a 4,2 mesi.

Mondo

## Sale la domanda immobiliare



Secondo l'ultima ricerca **Knight Frank**, la domanda annuale di case ha raggiunto quota 200.000 unità nei dodici mesi precedenti ad aprile 2017, ma le proiezioni evidenziano una tendenza ad ulteriore crescita, con i costruttori che hanno l'intenzione di aumentare ulteriormente la produzione di unità abitative nel corso dell'anno.

Nonostante questa tendenza positiva, due

terzi dei costruttori intervistati ha dichiarato che la crescita non potrà continuare a lungo, anche a causa del costo del lavoro e dei materiali.

Justin Gaze, Joint Head of Residential Development di Knight Frank: "La semplificazione del sistema di pianificazione edilizia è il primo obiettivo per ridurre i costi e aumentare la disponibilità di case".

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Eurozona

## Bene le costruzioni

Torna a salire la produzione edilizia nella zona euro ad aprile (+0,3% rispetto a marzo), ma in Italia si assiste ad un calo record (-4,1%), il dato più basso dei 19 Paesi dell'euro.

Lo comunica **Eurostat**. Resta piatta invece nella Ue-28.

A marzo, la produzione nelle costruzioni aveva fatto registrare un calo dell'1,1% nella zona euro, con un valore positivo di 0,6% in Italia. Guardando ai dati della Ue-28, ad aprile

la produzione è aumentata di più in Svezia (+3,8%), **Francia** (+3,5%) e Repubblica Ceca (+1,6%), mentre è scesa maggiormente in Romania (-7,7%), Ungheria (-2,6%) oltre che Italia.

Rispetto ad aprile 2016, i dati segnalano un aumento nella zona euro di 3,2%, di 2,7% nella Ue-28 e un calo di 4,6% in **Italia**, ancora una volta il dato più basso della zona euro anche su base annua.

# RELIABILITY AND QUALITY



*«Venice Waterfront» – progetto per la realizzazione di un complesso terziario e ricettivo, annesso al «Venice Pavillon» realizzato*

La **Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.**, fondata a Roma nel 1880, è la più antica società di costruzioni in Italia, ha operato in gran parte dei paesi del mondo e in tutti i settori delle grandi opere infrastrutturali pubbliche, marittime e dei trasporti, dell'edilizia civile, delle strutture sanitarie e delle energie rinnovabili.

Da oltre 134 anni, Condotte è sinonimo di affidabilità, serietà e qualità nelle costruzioni ed oggi, con un fatturato di 1,2 miliardi di euro, rappresenta una delle principali realtà nel mondo nel settore delle grandi opere e dell'edilizia civile, nonché un partner d'eccezione per lo sviluppo e la gestione di progetti complessi.



## Gruppo Condotte



## Milano, nuova vita per gli scali ferroviari

Oltre 675 mila metri quadri di verde, pari al 65% della superficie territoriale, **97 milioni di euro** per interventi sulla Circle Line, almeno il 32% delle volumetrie complessive destinate a funzioni non residenziali, almeno il 30% delle volumetrie complessive destinate a residenza sociale e convenzionata, redistribuzione delle volumetrie verso gli scali di maggior dimensione. Questi i punti chiave dell'accordo siglato tra l'amministratore delegato del gruppo FS Renato Mazzoncini, il presidente della Regione Lombardia Roberto Maroni e il sindaco di Milano **Giuseppe Sala**. L'intesa riguarda la riqualificazione di sette scali ferroviari dismessi del capoluogo lombardo. Saranno realizzate diverse aree verdi, tra cui un grande parco unitario di oltre **300 mila metri quadri** allo Scalo Farini, che diventerà così il terzo più esteso della città insieme a Parco Montestella dopo Lambro e Sempione, un parco di 90 mila metri quadri a Porta Romana e un'oasi naturalistica di 140 mila metri quadri (pari al 100% della superficie totale dello scalo) a San Cristoforo. La realizzazione della Circle Line è un elemento centrale per lo sviluppo sostenibile della Città Metropolitana. Nel

prossimo decennio Ferrovie dello Stato Italiane investirà circa 1 miliardo di euro sul sistema ferroviario del nodo milanese. Sono 97 i milioni di euro in investimenti finalizzati alla costruzione e all'ammodernamento delle stazioni lungo la **Circle Line**. Oltre ai 50 milioni generati dalle plusvalenze che si avranno a seguito dell'alienazione delle aree, infatti, 22 milioni andranno a finanziare le nuove stazioni di Tibaldi e Romana, 5 milioni integreranno gli investimenti per migliorare l'accessibilità della stazione di Greco Pirelli, 20 milioni saranno destinati alla nuova stazione di Dergano (previo studio di fattibilità) o in alternativa ad un altro intervento sulla linea. Ammontano a 214 milioni di euro gli investimenti legati all'**urbanizzazione** delle aree. Oltre ai 133 milioni di euro di oneri di urbanizzazione che, secondo le stime, gli operatori dovranno versare all'Amministrazione, sono previsti extraoneri pari a 81 milioni di euro (80 milioni da parte di FS Italiane e 1 milione da parte di Savills Investment Management Sgr) - suddivisi in 46 milioni per la trasformazione di Farini, 30 milioni per Romana e 5 milioni per Genova - destinati alla realizzazione di opere di accessibilità e riconnessione delle aree.

## Vademecum per l'immobiliare a Milano



La Camera di commercio di Milano ha presentato il “Vademecum per **acquistare o affittare** casa”, destinato ai consumatori, che informa sulle migliori alternative per vendere un immobile e spiega i vari passaggi che permettono di attivare processi di vendita e di acquisto sicuri e affidabili. **Termini di pagamenti** ben definiti, descrizione dell'immobile con relativa piantina per verificare se ci siano difformità rispetto alla situazione reale,

documentazione che attesti l'agibilità dell'immobile, dichiarazione di conformità degli impianti dell'immobile, data precisa entro la quale l'immobile sarà consegnato libero da persone o da cose. Questi i principali punti illustrati dal nuovo Vademecum, un progetto promosso dalla Camera di commercio di Milano in collaborazione con le associazioni dei consumatori, disponibile all'indirizzo: [www.mi.camcom.it](http://www.mi.camcom.it).

## Amundi perfeziona l'acquisizione di Pioneer

Il gruppo francese **Amundi** ha ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni regolamentari per la realizzazione dell'acquisizione di Pioneer Investments. L'acquisizione sarà formalizzata il 3 luglio.

L'operazione prevede **150 milioni** di euro di sinergie di costi e 30 milioni di sinergie in termini di ricavi, al termine di un processo di integrazione che verrà implementato nel corso dei prossimi due anni. Il gruppo riadatterà il modello di governance della sua organizzazione, nel rispetto dei principi definiti fin dalla creazione di Amundi.

**Yves Perrier**, amministratore delegato Amundi: “L'acquisizione di Pioneer è una tappa importante nell'attuazione della strategia di Amundi. Essa permette, da un lato, di consolidare la nostra posizione di leader europeo e, d'altra parte, di rafforzare l'offerta di prodotti e servizi rivolta ai nostri clienti. Il top management e i responsabili chiave sono stati identificati. Amundi è quindi pronta a fare dell'integrazione di Pioneer un acceleratore del proprio sviluppo, a vantaggio dei propri clienti, dipendenti e azionisti”.

## Affitti: il 70% cerca casa sul web



Trend in forte crescita per il mercato immobiliare, nonostante il momento critico dal punto di vista normativo, tra l'applicazione della cedolare secca e l'aumento dell'utilizzo del digitale come strumento di intermediazione immobiliare. Queste le tendenze emerse dalla ricerca "**Second Hand Economy** nel mercato immobiliare", elaborata da Doxa su commissione del portale immobiliare Subito. Secondo lo studio, tra gli affittuari il 66% ricerca un appartamento, in primo luogo per uso abitativo, ed il 46% una casa singola, soprattutto per una vacanza in Italia. Tra i locatari, il 65% propone un appartamento, in primis per non lasciare

l'immobile vuoto, ed il 31% una casa singola, principalmente per avere un reddito integrativo. Le informazioni sugli affitti sono reperite sul web per il 71% degli affittuari, mentre tra i locatari circa la metà utilizza Internet ed il 26% opta per le agenzie immobiliari. Anche i social network stanno avendo un ruolo importante: circa la metà di affittuari e locatari passa dai canali social per raccogliere informazioni: in cima Facebook, utilizzato dal 31% degli affittuari e dal 36% dei locatari. Per quanto riguarda il processo di ricerca/proposta degli immobili, internet si conferma il canale principale per il 65% degli affittuari e per il 46% dei locatari.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Ance, Campana alla presidenza

Giuliano Campana, presidente dell'impresa "Campana Costruzioni" attiva nei settori pubblico e privato, è il nuovo presidente dell'**Associazione Nazionale Costruttori**. Vice presidente elettivo di Ance nazionale con delega all'Economico-Tributario-Fiscale dal 2009, Campana subentra nell'incarico, in qualità di Vice Presidente elettivo più

anziano, al presidente dimissionario Gabriele Buia: guiderà l'Associazione fino alle nuove elezioni.

"Un incarico – ha dichiarato Campana – che accetto con pieno spirito di servizio e con la precisa volontà di continuare ad operare lungo la linea già tracciata da questa Presidenza".

## Poste Vita investe nell'immobiliare

Poste Vita sta cercando di posizionarsi sul mercato del **real estate** come uno dei big player del settore con l'obiettivo di raggiungere, entro il 2020, una quota di investimenti immobiliari compresa tra il 2% e il 5% del totale delle masse gestite. I mercati obiettivo sono quelli più liquidi dell'area "Core Europe", il Regno Unito e i

Paesi del Nord Europa.

La diversificazione si spinge oltre, arrivando a investire in Usa e Canada nei settori degli uffici e dei centri commerciali.

Per attuare la strategia di investimento immobiliare, avviata nel 2014, Poste Vita ha selezionato fund manager globali tra i quali Ubs, DeAam, Cbre global investors.

## Ue: 1,2 miliardi per il post-terremoto



La Commissione europea ha proposto la mobilitazione di **1,2 miliardi di euro** all'interno del Fondo di solidarietà dell'Ue a seguito dei terremoti che hanno colpito l'Italia centrale nel 2016 e nel 2017. La Commissione offre il suo sostegno per affrontare la situazione di emergenza e si è impegnata a restare a fianco dell'Italia durante tutto il processo di ricostruzione. Il presidente della Commissione europea, **Jean-Claude Juncker**, ha precisato che "non abbiamo dimenticato. Per la sua resilienza, il suo indomabile coraggio e la sua determinazione ad andare avanti, il popolo italiano merita tutta la nostra ammirazione. Avevamo promesso di non

lasciare l'Italia da sola ad affrontare questa tragedia e ora onoriamo tale impegno".

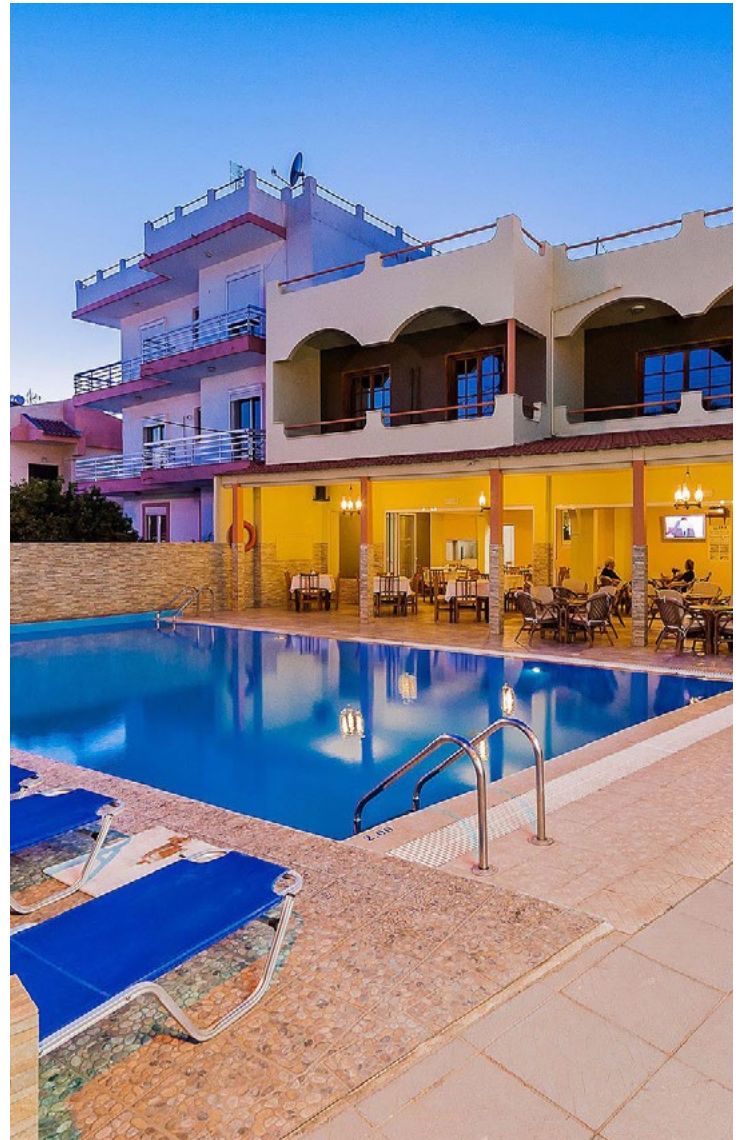
Juncker ha aggiunto che l'Unione Europea "sosterrà l'opera di ricostruzione nelle quattro regioni colpite e contribuirà a finanziare il restauro della Basilica di San Benedetto a Norcia".

Il Fondo di solidarietà dell'Ue sosterrà le operazioni di ricostruzione e la ripresa dell'attività economica nelle regioni colpite. Una prima tranche di aiuti per un valore di 30 milioni di euro è già stata erogata nel dicembre 2016.

L'importo proposto deve ora essere approvato dal Parlamento europeo e dal Consiglio.

# Mercato alberghiero in forte crescita nel 2016

Le buone performance del mercato immobiliare alberghiero europeo registrate nel 2015 cominciano ad esprimere il loro effetto anche sull'Italia. Il 2016 è stato per il comparto un **anno florido**, caratterizzato da una forte attrattività degli investimenti. È quanto emerge dal Rapporto 2017 sul mercato immobiliare alberghiero realizzato da Scenari Immobiliari, in collaborazione con AllegroItalia Hotel & Condo, giunto all'undicesima edizione. Nel 2016 il fatturato del mercato immobiliare alberghiero italiano è risultato in crescita del **14,3%**, raggiungendo quota 2,4 miliardi di euro tra contratti di vendita o locazione. L'attrattività del comparto appare maggiore in confronto alla media europea, grazie a elementi quali l'interesse delle catene per l'espansione sia nel settore lusso che economy, la ricchezza degli immobili da valorizzare, la presenza di **trophy asset** e le ampie possibilità di ulteriore sviluppo, con conseguente creazione di valore del territorio. Lo slancio del mercato si mantiene ancora nel primo semestre del 2017 e le prospettive sono di un mantenimento del trend positivo anche per il 2018.



## Mutui, erogazioni in crescita

Prosegue il trend di crescita degli importi richiesti dai mutuatari e quelli erogati loro dalle banche. Dall'Osservatorio realizzato da **Facile.it**, in collaborazione con Mutui.it, emerge come, a maggio 2017, l'importo medio richiesto in Italia sia stato pari a **131.112 euro**, in aumento del 2,25% rispetto a dodici mesi prima. L'indagine, realizzata prendendo in esame un campione di oltre 15.000 domande di finanziamento, evidenzia l'aumento pari

all'11,57% delle somme erogate dalle banche, che ha portato i valori concessi, mediamente, a 125.898 euro.

Il mutuo a **tasso fisso** rimane il preferito dagli italiani nonostante diminuisca la percentuale di coloro che optano per questa formula: se a dicembre 2016 era l'83% dei richiedenti, a maggio 2017 la percentuale è scesa al 70%. La richiesta di mutui a tasso variabile è passata dal 14% di dicembre 2016 al 26% di maggio 2017.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Irpef, cuneo fiscale e patrimoniale: guida alla Finanziaria che verrà

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Di certo c'è che un **intervento sulla fiscalità** vi sarà. Non lo suggerisce solo la scadenza elettorale del 2018 (con il rinnovo del Parlamento), ma soprattutto i segnali di ripresa dell'economia (le ultime stime indicano nell'1,3% il progresso del Pil per l'anno in corso), che necessitano di essere consolidati.

Anche perché, senza interventi, il rallentamento della crescita sarà inevitabile (oggi si prospetta un +1% netto sia per il 2018, che per il 2019), senza dimenticare che proprio dal prossimo anno si fermerà il sostegno della Bce e da quello successivo è lecito attendersi l'avvio del processo di normalizzazione dei tassi ufficiali, trend già in atto negli Stati Uniti.

## Irpef, la strada più difficile

L'obiettivo più ambizioso, che **Matteo Renzi** ha indicato come prioritario subito dopo aver introdotto la misura degli 80 euro mensili ai redditi fino a 26mila euro annui, è il taglio dell'Irpef. Tagliare le tasse a tutti i 30 milioni di contribuenti (quindi metà della popolazione italiana) vorrebbe dire offrire una boccata d'ossigeno a tutte le categorie, senza distinzioni tra dipendenti, atipici, collaboratori, autonomi e imprenditori. Ma proprio l'ampiezza della platea comporterebbe la necessità di un esborso maggiore. Ipotizziamo che si decida di **tagliare di tre punti** la prima aliquota, quella del 23%. Il costo sarebbe di circa 6 miliardi e mezzo di euro, gratificando maggiormente le classi di reddito medio-basse, quelle cioè che non sono sottoposte ad altre aliquote perché non dichiarano più di 15mila euro lordi. Reperire una somma simile non appare tuttavia semplice,

soprattutto se si considera che – pur ipotizzando la concessione di un'ulteriore flessibilità da parte europea – servirebbero almeno 10 miliardi di euro per la prossima Legge di Bilancio.

Senza dimenticare che il taglio della prima aliquota richiederebbe un ritocco verso il basso anche della seconda (del 27%, relativa ai redditi tra 15 e 28 mila euro) per evitare una distanza eccessiva che scoraggerebbe la produzione di reddito nel Paese.

## Cuneo, più facile la selezione

Ecco che la soluzione più semplice oggi sembra essere quella di agire sul cuneo fiscale, cioè sulla **differenza** tra quanto incassa il lavoratore e quanto deve sborsare il datore. Dunque una misura della quale beneficerebbero i dipendenti o le imprese, se non entrambe le categorie, mentre lascerebbe fuori gli autonomi.

La riduzione del cuneo contributivo per tutti i lavoratori dipendenti privati (circa 12 milioni di italiani) costerebbe circa 2,5 miliardi l'anno per ogni punto di taglio. Per dare un senso alla misura, occorrerebbe un taglio del 3%, con un impatto quindi di 7 miliardi e mezzo.

Troppi da trovare nelle poche settimane che ci separano dalla prima bozza della Legge di Stabilità.

Più facile che si tagli il cuneo fiscale di 4-5 punti sui giovani neoassunti, con risorse per non oltre 2 miliardi. Un intervento che non produrrebbe certo uno shock positivo per la nostra economia, ma quanto meno ridurre il gap di competitività rispetto agli altri Paesi europei.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

# Crisi bancaria, si avvicina la svolta

In un Paese fortemente bancocentrico come l'Italia, la soluzione delle principali crisi bancarie può costituire un momento di **svolta**.

Capace di avviare l'economia su nuovi sentieri di crescita più sostenuta, con l'ossigeno che torna ad affluire all'economia reale, rilanciando manifattura, servizi e immobiliare.

## Banca sana compra banca cattiva

Dopo mesi di braccio di ferro tra il Governo italiano e le autorità europee per trovare un'intesa sul salvataggio degli istituti veneti in crisi, finalmente si avvicina la possibile soluzione. **Intesa SanPaolo**, cioè l'istituto più solido del Paese e tra i più solidi di tutta l'Eurozona, si è detta disposta ad acquisire rete e personale di Veneto Banca e Popolare di Vicenza, mettendo sul piatto la somma simbolica di 1 euro.

## Verso una bad bank

L'operazione, spiegano da Ca' de Sass, andrà in porto sempre che qualcun altro si faccia carico delle parti malate dei due istituti, vale a dire crediti deteriorati (buona parte dei quali riferiti a mutui per i **capannoni industriali**) e crediti dubbi. Resta da capire chi potrà essere interessato a questi asset: investitori specializzati nelle soluzioni distressed, disposti a mettere sul piatto pochi euro? Il sistema bancario nel suo insieme con la nascita di un nuovo veicolo consortile? Difficile in entrambi i casi, così si fa sempre più concreta l'ipotesa di una presa in carico dello Stato, magari non proprio direttamente, ma tramite qualche società controllata per non incorrere negli strali dell'Europa. Alla fine il peso sulle tasche dei contribuenti



italiani dovrebbe essere almeno di mezzo miliardo di euro per favorire gli esuberanti (tutti su base volontaria) e circa 10 miliardi di euro per coprire la differenza tra il valore al quale sono iscritti i crediti deteriorati e quello di mercato.

## Il futuro

Sistemata la partita veneta, e dopo aver definito a grandi linee il salvataggio di Mps, si è messo un freno importante alla crescente instabilità che stava investendo il sistema bancario italiano.

Altre situazioni critiche non mancano (da alcune Bcc a Carige), ma assumono dimensioni minori o possono essere gestite con maggiore forza dai privati.

Vi è la concreta possibilità che il rasserenarsi del clima in ambito bancario possa riflettersi anche sull'economia reale, consentendo al Paese una crescita più robusta di quanto stimato finora. Il che vorrebbe dire più consumi, investimenti e costruzioni da realizzare.

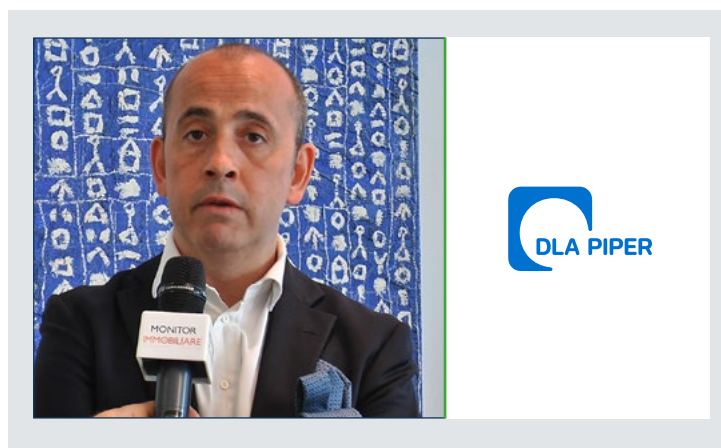
## Lanzi (Dla Piper): Fare chiarezza sulla liquidazione dei fondi



“La liquidazione dei fondi immobiliari è un tema molto complesso, nell’ambito del quale l’operatore non riesce ad avere certezze a fronte di un quadro normativo non ancora chiaro”.

**Alessandro Lanzi**, partner di Dla Piper, ha spiegato così ai microfoni di REview la scelta di organizzare nei giorni scorsi a Milano un evento per fare una panoramica della casistica di settore sia dal punto di vista pratico, che giurisprudenziale. L’esperienza maturata dallo studio in questo settore spinge Lanzi a ribadire la complessità del tema, nonostante i numerosi interventi normativi in materia degli ultimi tempi, che miravano all’opposto a fornire chiarimenti agli operatori.

Un tema di interesse non solo dal lato delle Sgr ma anche per tutti gli operatori del mercato degli NPL che si affacciano anche a questo tipo di crediti in sofferenza.



La videointervista d Alessandro Lanzi



# Arrivano gli indici per i Pir

L'obiettivo è creare parametri di riferimento per costruire prodotti specializzati in ambito **Pir**, vale a dire i nuovi veicoli d'investimento introdotti con l'ultima Legge di Stabilità che favoriscono l'afflusso di denaro verso

le aziende italiane a piccola e media capitalizzazione. Per farlo prevedono la rinuncia dello Stato al prelievo sugli eventuali guadagni (l'aliquota ordinaria sul capital gain è del 26%, con la sola eccezione dei titoli di Stato al 12,5%) a

## The PIR Potential Universe: Equities



#	size (adj mkt cap)	liquidity (daily) *
40	€277bn	€2 453m
60	€42bn	€186m
117	€6bn	€43m
72	€18bn	€85m
77	€1bn	€5m

**FTSE MIB**  
first 40 shares by size and liquidity

**FTSE Italia Mid Cap**  
Non-FTSE MIB 60 largest shares

**FTSE Italia Small Cap**  
All remaining main market shares

**FTSE Italia STAR**  
All shares of STAR segment

**FTSE AIM Italia**  
All shares of AIM Italia market

\* From 1<sup>st</sup> Jan to 22<sup>nd</sup> May

patto di conservare l'investimento per almeno cinque anni. Nella sostanza si tratta di contenitori fiscali - azioni, fondi, Etf e così via - che destinano almeno il 21% del portafoglio ad aziende non appartenenti all'indice Ftse Mib.

### La novità

Ftse Russell, società del gruppo Lse (che comprende Borsa Italiana), ha lanciato sei indici per valorizzare le opportunità offerte dalla nuova normativa dei Piani Individuali di Risparmio, che aiuteranno gli operatori a orientarsi, magari evitando che il grande entusiasmo mostrato finora (la **raccolta netta** dovrebbe aggirarsi intorno ai 10 miliardi di euro in questo

primo anno di applicazione) possa portare al formarsi di una bolla speculativa. Infatti attualmente Piazza Affari vale poco meno di 500 miliardi di euro, ma se si escludono i titoli del Ftse Mib, la capitalizzazione scende a 90 miliardi. Sul fronte dell'offerta sono già una quarantina i prodotti Pir compliant: la maggioranza è composta dai fondi comuni che rispettano i paletti indicati dalla nuova normativa, ma vi sono anche degli Etf e delle gestioni patrimoniali. Insomma, la corsa a conquistare il maggior numero di risparmiatori/ investitori è partita e uno strumento di chiarezza/orientamento non può che far bene a tutti.

## Gli indici

Nel dettaglio, i nuovi indici sono:

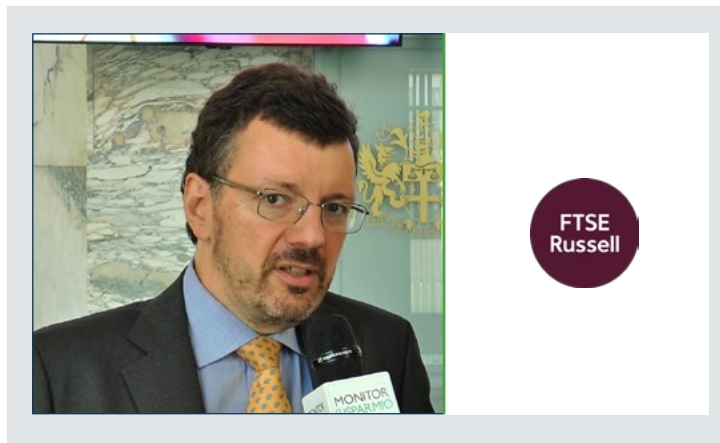
- 1) FTSE Italia PIR PMI All Index
- 2) FTSE Italia PIR Mid Small Cap Index
- 3) FTSE Italia PIR PMI Plus Index
- 4) FTSE Italia PIR STAR Index
- 5) FTSE Italia PIR Benchmark Index
- 6) FTSE Italia PIR Benchmark STAR Index

Al momento del lancio gli indici comprendono un totale di 271 azioni negoziate sui mercati di Borsa Italiana; le nuove società che progressivamente si quoteranno entreranno a far parte del paniere nelle consuete revisioni trimestrali.

## Il commento

A margine della presentazione abbiamo raggiunto **Luca Filippa**, responsabile per il Sud Europa di Ftse Russell, per un commento: “I sei indici offrono un’opportunità di indicatori guardando esattamente le modalità di asset allocation previste dalla disciplina Pir. Quindi un orientamento per costruire strumenti Pir compliant.

Questa soluzione offre l’opportunità di cogliere a pieno le potenzialità dei nuovi strumenti, in un contesto caratterizzato da standardizzazione secondo le **best practice** internazionali e trasparenza. Con questa azione intendiamo contribuire, per quanto di nostra competenza, alla scelta di istituire i Pir, che offrono l’opportunità di coniugare i vantaggi individuali di una fiscalità agevolata con l’obiettivo di rafforzare il finanziamento con capitale di rischio delle imprese”.



La videointervista a Luca Filippa





# Una progettazione adeguata aiuta il benessere dei dipendenti

**SCARICA  
LA RICERCA**

**40%**

degli intervistati si sente coinvolto sul posto di lavoro

L'economia della conoscenza premia le aziende in grado di valorizzare al massimo **le proprie risorse umane**. Questo spiega l'interesse crescente verso le condizioni di lavoro dei dipendenti.

Così merita una menzione "Workplace powered by Human Experience", iniziativa lanciata da JLL, che consiste in una serie di report globali accompagnati dal 'Human Experience model', uno strumento che osserva l'impatto della workplace experience sulle aziende. Lo studio ha rivelato che aiutare i propri dipendenti a sentirsi a proprio agio sul lavoro porta benefici

quantificabili in termini di coinvolgimento, di empowerment e di realizzazione personale. Alcuni fattori chiave individuati dalla ricerca sono la **felicità sul lavoro** come ingrediente principale della soddisfazione all'interno dell'azienda, oltre alla necessità di una cultura imprenditoriale tra i dipendenti, che sempre più spesso aspirano a lavorare in un ambiente più libero come quello delle start up. Quasi il 40% degli intervistati sembra ritenersi molto coinvolto all'interno del proprio posto di lavoro, considerando positivi fattori come fiducia e gentilezza tra colleghi. **Neil Murray**, ceo Emea corporate solutions di JLL: "In un mondo sempre più guidato da dati e innovazione digitale, il futuro del lavoro in realtà si basa più sulle persone di quanto si possa pensare. Le società non possono più solo focalizzarsi sul fornire luoghi di lavoro, ma devono creare spazi che consentano alle persone di realizzare le proprie ambizioni. Offrire ciò che le persone desiderano può generare cambiamenti vantaggiosi per le imprese".



## *Engagement* must come first

- Introducing innovative workspaces will drive engagement
- Use workspace to foster an entrepreneurial spirit to attract and retain employees
- Consider adjusting workplace density to improve employee effectiveness
- Formalize human experience in the organizational structure



## *Empowerment* will drive change

- Trust, kindness and taking initiatives — the top three work philosophies — will empower employees
- Agility — choice to work elsewhere will improve performance and quality of life
- Employees appreciate space for concentration, regeneration and movement



## *Fulfillment* is the new happiness

- Happiness is the number one priority for a positive workplace experience
- Companies must consider spaces dedicated to health and well-being
- Managerial approaches linked to recognition and personal learning and development also impact employee fulfillment



## #learntochange #changetowork #worktocreate

EOS continua ad imparare e studiare ogni giorno, attraverso l'analisi, la ricerca e lo sviluppo, per innescare quei meccanismi di cambiamento, che garantiscono flessibilità ed adattività alle nuove esigenze ed ai nuovi modelli di business. Cambiare per lavorare, valorizzando la preparazione e la professionalità, la collaborazione e la condivisione, permette di creare soluzioni adeguate e customizzate per i suoi partners.

Through analysis, R&D, every day EOS studies and learns new ways and business models to innovate and bring about changes in order to ensure flexibility and adaptability to new business needs. Thanks to the daily collaboration and sharing of skills, and thanks to innovation and change, EOS provides value for the team's preparation and professionalism, in order to always create suitable and customized solutions for its partners.

[info@eosconsulting.com](mailto:info@eosconsulting.com)



rome | milan | london | skopje | riyadh | dubai