

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno III - 2019  
Numero 236  
2-8 Febbraio

# REVIEW

WEB EDITION



VIDEO

## Link Group prospettiva paneuropea con focus sull'Italia

VIDEO

**Nuveen**  
una nuova realtà  
internazionale

VIDEO

**Flat Tax**  
conveniente, ma  
occhio ai mutui

PIR

Villarosa: decreto attuativo  
ben prima dei 4 mesi  
previsti dalla norma

# Sommario

## 03 Link Group: prospettiva paneuropea con focus sull'Italia (video)

Intervista a David Campion, country manager Link Asset Services

## 6 Nuveen, una nuova realtà internazionale (video)

Intervista a Mario Pellò, head of Italy Nuveen Real Estate



## 8 Flat Tax: conveniente, ma occhio ai mutui (video)

Intervista a Valerio Stroppa, Mutui.it

## 11 Pir: Villarosa, decreto attuativo ben prima dei 4 mesi previsti dalla norma

Il decreto attuativo del Pir "sarà pronto ben prima dei quattro mesi previsti" dalla Legge di Bilancio 2019. Lo ha assicurato il vice ministro dell'Economia, Alessio Villarosa, rispondendo in commissione Finanze alla Camera.

## 12 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 236  
2-8 Febbraio

© 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 portrait of David Campion, a man with dark hair and a slight smile, wearing a dark suit, white shirt, and a patterned tie. The background is a solid dark green color.

# Link Group

## prospettiva paneuropea con focus sull'Italia

---

Intervista a David Campion, country  
manager Link Asset Services



**La vostra società nasce in Oceania ma ha sedi in tutto il mondo. Come è organizzata in Europa?**

Link Group in Europa conta circa 1000 dipendenti. Intervendiamo su 15 Paesi europei, in particolare Italia, Germania, Olanda e Irlanda. Possiamo contare su 110 miliardi di euro in asset under management.

**Quali sono le vostre attività in Italia?**

Siamo arrivati in Italia circa un anno fa. Ci concentriamo sugli Npl, un'asset class presente in molti dei prodotti con cui abbiamo a che fare nell'ambito del real estate. In Italia ci stiamo muovendo come nel resto d'Europa, con servizi nel settore Npl, prevalentemente di tipo secured. Siamo partiti con una squadra di piccole dimensioni, per poi allargare il nostro raggio di operatività attraverso un team di 30 persone nella nostra sede a Milano. Seguiamo portafogli Npl su tutto il territorio italiano. Quello a cui puntiamo è continuare a soddisfare i bisogni dei nostri clienti attraverso un'analisi puntuale delle costanti trasformazioni del mercato immobiliare, per trovare le soluzioni migliori in prospettiva futura.

**Quali sono i vostri progetti per il futuro?**

I piani per l'espansione di Link Group guardano all'intera Europa. Il prossimo passo riguarda l'espansione su Spagna e Portogallo, sempre per quanto riguarda il grande mercato degli Npl. Porteremo avanti i progetti attivi, come tutta la nostra attività in Germania e Olanda. Continueremo a concentrarci sul mercato italiano che, come confermato da report recenti, rimane il mercato Npl più grande esistente in Europa, con oltre 100 milioni di euro transati nello scorso anno. Secondo le previsioni per il futuro Utp e Npl raggiungeranno quota 200 milioni di euro nei prossimi anni. C'è quindi spazio per il nostro intervento, ci vediamo come parte di questo processo. In Italia ci concentriamo su questa industria. Quello che proveremo a fare è sviluppare relazioni all'interno del nostro network di broker e nel team legale, per trovare le migliori soluzioni per i nostri clienti, riguardo allo sviluppo di transazioni e altri interventi necessari. In futuro prevediamo di consolidare le nostra partnership e costruire nuovi obiettivi, in particolare attraverso il dialogo con con soggetti istituzionali e di private equity.

development of the italian brand



**LINK** Asset Services

Guarda la videointervista a  
**David Campion**

**“Siamo partiti con una squadra di piccole dimensioni, per poi allargare il nostro raggio di operatività attraverso un team di 30 persone nella nostra sede a Milano”**

**5.617** | lotti gestiti ad oggi  
da Real Estate Discount

**3.692** | provengono da procedure  
concorsuali

Chi oggi vuole vendere un immobile, sia esso residenziale, commerciale o industriale sa che rivolgendosi a Real Estate Discount avrà la massima visibilità possibile su quel mercato nazionale che, interrogato in modo trasparente, gli restituirà il valore reale della sua proprietà.

**it**auction  
network di aste online

## LA LIQUIDAZIONE DEGLI IMMOBILI PASSA DALLE ASTE ONLINE

**Un** portafoglio da 2,6 miliardi di euro. Questo è il valore complessivo del patrimonio immobiliare gestito dal 2013 ad oggi da Real Estate Discount, il portale del gruppo IT Auction specializzato nella vendita online di beni immobili.

Nata per gestire la liquidazione di beni derivanti da procedure concorsuali, rivolgendosi in primis ai Tribunali e Curatori, che però oggi rappresentano soltanto una parte dei suoi clienti, l'attività online nel corso degli anni ha cambiato pelle evolvendosi, di fatto, in un'azienda che processa e interroga il mercato per restituire al cliente il valore reale del suo immobile. Un servizio molto apprezzato in un contesto di mercato meno lineare e 'leggibile' di un tempo, soprattutto dall'esterno. Ecco quindi che diviene molto strategico poter contare su un player telematico che - forte di migliaia di visite al giorno e grazie al meccanismo trasparente dell'asta online - permette ad aziende, privati ed enti pubblici di sapere quanto vale davvero il proprio bene. Perché, ovviamente, la vendita del determinato immobile inserito nel portafoglio dell'operatore conta, ma la **certificazione del reale valore di mercato** di quell'immobile si rivela, ad oggi, un passaggio più importante e apprezzato della vendita stessa.

Real Estate Discount aveva mosso i primi passi con lo scopo di "far uscire" dai polverosi meccanismi burocratici le procedure liquidatorie tramite asta tradizionale.

Chiuse nei tribunali, nascoste spesso nelle pieghe dei quotidiani cartacei, esse, nella pratica, scontavano un gap di accessibilità e visibilità esterna finendo in una nicchia che solleticava l'interesse di pochi 'addetti ai lavori' o comunque di soli 'attori' specializzati in quell'ambito.

Lo strumento dell'**asta online** ha provocato una sorta di 'rottura' col passato, ma soprattutto ha reso queste procedure alla portata di tutti.

A spiegare la genesi dell'intuizione è Matteo Brucoli, responsabile di Real Estate Discount:

*"Guardando le vendite giudiziarie dal punto di vista dell'utente finale, ovvero della persona che sta cercando un'immobile, ci siamo accorti che vi era un gap informativo, mancavano corredi fotografici aggiornati e completi, cartografia catastale e un'assistenza agli interessati più informativa che di mediazione. Così abbiamo ideato schede di vendita chiare, complete e leggibili e ne abbiamo facilitato l'accesso e la diffusione. Inizialmente - prosegue - abbiamo lavorato per agevolare la liquidazione dei beni immobili da fallimenti e liquidazioni volontarie trattandoli esattamente come quelli che provengono dal mercato libero, applicando loro il meccanismo semplice, diretto e trasparente delle aste online... è così che abbiamo innescato una rivoluzione".*

La strategia dell'oceano blu - creare un mercato piuttosto che entrare in concorrenza con uno già presente - ha funzionato ed è presto trascinata dalle procedure concorsuali ad altri soggetti molto interessati a quanto fa Real Estate Discount che oggi, non a caso, lavora soprattutto con **società di leasing** - Unicredit e molte altre - **grandi realtà immobiliari** (Cia-Conad), **enti pubblici** (come ad esempio la Città metropolitana di Venezia), **Comuni, fondi pubblici** (CCRVE) e **privati**. Si tratta di clienti che hanno immobili in portafoglio e che si rivolgono agli specialisti di Real Estate Discount per capire, in primis, quale sia il loro reale valore di mercato.

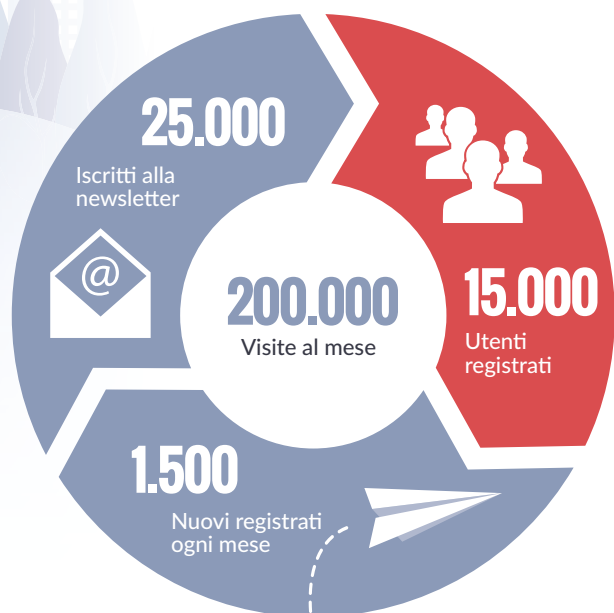
Real Estate Discount è quindi oggi, a tutti gli effetti, un certificatore di valore ed è soprattutto con questa ambizione che guarda al futuro, ponendosi come facilitatore sia di chi deve vendere, sia degli utenti registrati che vogliono acquistare un immobile.

Il portale è ormai un interlocutore riconosciuto, spesso interrogato via web da chi sta cercando un determinato bene in quanto fonte di informazioni affidabile, aperta, che mette a disposizione dati reali permettendo a tutti di fare offerte o di vendere all'insegna della **maggior trasparenza possibile**.



**IT Auction s.r.l.**

Via Galileo Galilei, 6  
48018 Faenza (RA) Italia  
Tel. 0546 046747  
www.itauction.it





# Nuveen, una nuova realtà internazionale

---

Intervista a Mario Pellò, head of Italy Nuveen Real Estate



### **Ci può illustrare come nasce il marchio Nuveen?**

Dal 7 gennaio 2019 TH Real Estate ha cambiato nome, il nuovo brand è Nuveen, che rimane controllata da TIAA, fondo pensione degli insegnanti americani. La società ha deciso negli anni di diversificare gli ambiti di investimento e ha acquistato molte società. E' arrivato il momento di mettere tutte le attività di asset management sotto un unico cappello. Da questo nasce Nuveen, che comprende circa 1.000 miliardi di dollari in asset under management in tutti i settori, tra fixed income, equity real estate e real asset. Nella parte real asset sono presenti i fondi che investono sull'agricoltura, sulla quale Nuveen è il primo investitore al mondo.

### **Che importanza riveste l'immobiliare all'interno del gruppo?**

La società è cresciuta e si è consolidata con una presenza su 23 uffici a livello globale. La divisione real estate ha sedi in tutta Europa e in Asia-Pacific, oltre all'importante presenza negli Stati Uniti. L'ex TH Real Estate comprende circa 125 miliardi di dollari di asset diversificati in tutto il mondo, con concentrazioni in Nord America, Europa e Asia. Con 21 uffici in giro per il mondo attraverso il quale sono gestiti gli investimenti immobiliari, Nuveen è tra i principali investitori immobiliari a livello globale.

### **Quali sono le prospettive sul mercato italiano?**

Per quanto riguarda il mercato italiano

continuiamo l'attività, con differenze che si manifesteranno nel prossimo futuro.

La società ha oggi un patrimonio superiore ai due miliardi, siamo il primo possessore di outlet attraverso vari fondi.

Questa è una strategia che comunque proseguirà.

Noi rimaniamo molto attivi sul mercato, con una filosofia di investimento caratterizzata sulle città e non sulle nazioni, quindi ci sono alcune città, come Milano, Roma, Bologna in Italia, per quello che riguarda l'investimento più tradizionale, che attirano il nostro interesse.

Rimaniamo attivi sul mondo degli outlet, dove siamo molto forti in questo Paese perché riteniamo che le capacità di affluenza turistica possano costituire una spinta ulteriore su questo mondo, meno influenzato dall'e-commerce.

Particolarmente importante anche la logistica, dove di recente abbiamo completato acquisizioni.

Un altro settore in cui crediamo molto sono gli investimenti alternativi, l'housing in varie sue forme, come studentati o coliving. Quest'anno lavoreremo maggiormente sugli alternatives, senza distogliere gli sguardo dal mondo uffici e retail, che conosciamo bene e sul quale abbiamo molti investimenti in campo. Business as usual come attività, sicuramente l'arrivo di Nuveen farà cambiare strategie in futuro, quantomeno in termini di aumento di volumi. Ci sono parecchi fondi in cantiere in questo momento che potrebbero avere un effetto importante per quanto riguarda il patrimonio italiano.



Guarda la videointervista a  
[Mario Pellò](#)

**“Con 21 uffici in giro per il mondo attraverso il quale sono gestiti gli investimenti immobiliari, Nuveen è tra i principali investitori immobiliari a livello globale”**

A portrait of Valerio Stroppa, a man with short dark hair, wearing a dark suit, a light blue striped shirt, and a dark blue patterned tie. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a dark, textured green.

# **Flat Tax** conveniente, ma occhio ai mutui

---

Intervista a Valerio Stroppa, Mutui.it

### **In cosa consiste la cosiddetta Flat Tax?**

In un approfondimento che abbiamo curato per Facile.it e Mutui.it abbiamo cercato di analizzare una delle grandi novità della manovra di Bilancio per il 2018, la legge 145/2018, che è appunto l'estensione del regime forfettario per le partite iva individuali. Quella che è stata in gergo ribattezzata Flat Tax. Consiste nell'estensione di un regime che già esisteva ed era previsto per gli imprenditori individuali e professionisti che avevano ricavi fino a 30 000 euro all'anno ed è stato esteso fino alla soglia dei 65 000 euro, coinvolgendo una platea di 400 000 soggetti potenzialmente interessati. Per questo motivo abbiamo cercato di studiare quale può essere la convenienza di una serie di casistiche di contribuenti ad aderire a questo nuovo regime rispetto alle evenienze della vita di tutti i giorni. Abbiamo fatto emergere che può essere conveniente per quanto riguarda il reddito della propria attività ma può non esserlo per una serie di agevolazioni fiscali che si perdono, come detrazioni su mutui, spese sanitarie eccetera, per capire come muoversi è necessario analizzare caso per caso le singole posizioni in base alle novità entrate in vigore dal primo di gennaio.

### **Quali differenze concrete è possibile riscontrare tra i due regimi?**

Mentre nel regime ordinario le tasse sono pagate sul reddito, cioè sulla differenza tra costi e ricavi di un'impresa ma anche di un professionista, la base imponibile viene determinata a forfait, che prescinde dai costi sostenuti, ma si basa solo sul fatturato. Nel caso dei professionisti, questa aliquota è del 78%. Prendiamo il caso di un giovane avvocato, che realizza un fatturato di 35 000 euro all'anno e sostiene costi per 7 000 euro, di cui 2 000 come contributi previdenziali alla propria cassa di appartenenza. Nel regime ordinario, la base imponibile è costituita da 28 000, sulla quale applicare l'Irpef, con aliquote crescenti. L'imposta dovuta si rivela essere di 6 960 euro. Come funziona col forfettario? La percentuale di redditività è del 78%, quindi l'unica voce deducibile dal reddito rimangono i contributi previdenziali. Quindi si considera 35 000 di ricavi, per il 78% di redditività, meno i 2 000 euro di contributi previdenziali. Si arriva ad un imponibile di 25 300 euro e a questo punto non si applicano più le aliquote progressive ma si applica un'imposta sostitutiva del 15%. L'imposta sostitutiva ammonta a 3 795 euro,





Guarda la videointervista a  
**Valerio Stroppa**

“Abbiamo cercato di studiare quale può essere la convenienza di una serie di casistiche di contribuenti ad aderire a questo nuovo regime rispetto alle evenienze della vita di tutti i giorni”

quasi 3000 euro in meno rispetto al regime ordinario. La Flat Tax consente nel caso considerato di risparmiare.

Ma emerge con chiarezza che se il contribuente sostiene degli oneri detraibili ai sensi della normativa fiscale, questi oneri si possono detrarre soltanto dall'Irpef dovuta che emerge dalla dichiarazione dei redditi.

Poiché il regime forfettario è sostitutivo dell'Irpef, se il contribuente non ha altri redditi la sua base imponibile Irpef sarà pari a zero e le detrazioni non potranno essere applicate.

### **Cosa succede nel caso di accensione di un mutuo per l'acquisto di una casa?**

Se il giovane avvocato del nostro esempio ha comprato una casa l'anno scorso attraverso un mutuo e ha effettuato ristrutturazioni edilizie per 60 000 euro, detraibili al 50% in dieci anni, vediamo che sul mutuo, dove la detrazione è pari al 19%

degli interessi passivi pagati ogni anno, fino a un massimo di 4 000 euro, il risparmio fiscale che si va a perdere è 760 euro, il 19%.

Se si sommano i 3 000 euro di rata delle ristrutturazioni edilizie persi a causa della mancanza di base imponibile Irpef, si arriva ad un “danno” di 3 760 euro, che è superiore ai 3 200 euro di risparmio fiscale sulla propria attività derivante dal regime forfettario. A quel punto converrebbe rimanere nel regime ordinario piuttosto che transitare nel regime a forfait.

Ovviamente non c'è una regola generale. Bisogna sempre valutare avendo come punto di riferimento il livello dei costi sostenuti, che però nella maggior parte dei casi è comunque inferiore a quello forfettariamente riconosciuto dalla legge e soprattutto alle detrazioni che si vanno a perdere, tanto più se il contribuente ha famiglia a carico, che offrono detrazioni annuali.

# PIR: VILLAROSA, DECRETO ATTUATIVO BEN PRIMA DEI 4 MESI PREVISTI DALLA NORMA

Il decreto attuativo dei Pir “sarà pronto ben prima dei quattro mesi previsti” dalla Legge di Bilancio 2019. Lo ha assicurato il vice ministro dell’Economia, Alessio Villarosa, rispondendo in commissione Finanze alla Camera a un’interrogazione presentata da Sestito Giacomoni (Fi).

Il decreto attuativo deve essere emanato dal ministero dello Sviluppo economico di concerto con il ministero dell’Economia, e Villarosa ha riferito che il dicastero di via Veneto “si è immediatamente attivato” e “sta lavorando in collaborazione” con l’altro ministero coinvolto alla stesura delle nuove disposizioni sui Piani di risparmio individuali.

Dopo aver fatto rilevare la complessità delle normative italiana e comunitaria, il sottosegretario ha annunciato, si legge nel documento depositato, che “si stanno approfondendo analiticamente i vari punti utili alle definizioni del provvedimento al fine di rendere al più presto operativi i nuovi strumenti, superando anche le criticità” evidenziate nell’interrogazione

Giacomoni aveva tra l’altro segnalato che a causa

dei ritardi attuativi e delle condizioni poste nella normativa, le piccole e medie imprese potranno disporre delle liquidità attese attraverso gli investimenti derivanti dai Pir.

“Le nuove norme sui Pir introdotte, una dalla Lega e l’altra dai 5 stelle, con la Legge di Bilancio 2019, presentano evidenti lacune che, se non appianate per tempo, rischiano di ingessare inesorabilmente il mercato di questi prodotti”. Giacomoni, vicepresidente della commissione Finanze, ha commentato così in una nota la posizione del ministero dell’Economia sui tempi di attuazione dei Pir

“Al momento - ha puntualizzato - a causa dei nuovi obblighi imposti dalla manovra appare impossibile istituire nuovi Pir con i relativi benefici fiscali. Il mercato non può aspettare i decreti di attuazione”. E segnala che “tutte le grandi società di gestione, da Eurizon ad Arca, hanno deciso di fermare la sottoscrizione di nuovi Pir, perchè il rischio è che comprando un nuovo Pir, che non risponde puntualmente ai criteri previsti dalla legge, il risparmiatore perda il conseguente beneficio fiscale”.

# In breve



## A Milano procedure immobiliari in lieve flessione, sfratti in aumento

Le procedure e le esecuzioni immobiliari nel distretto della Corte d'Appello di Milano risultano in lieve flessione mentre licenza e sfratto sono in aumento. E' quanto analizzato dall'Istituto Europa Asia sui dati comunicati all'inaugurazione dell'Anno Giudiziario.

[vai alla notizia >](#)



## L'Unione Europea contraria all'esonazione dell'IMU sulla prima casa

L'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari intende manifestare forte preoccupazione per i continui attacchi che provengono quasi ogni giorno dalle istituzioni europee che ritengono una priorità, per il nostro Paese, il risanamento dei conti pubblici.

[vai alla notizia >](#)



## Dati Istat, Confedilizia: occorre far ripartire l'immobiliare

I dati dell'Istat sulla contrazione dell'economia italiana devono rappresentare l'occasione per ripensare dalle fondamenta le politiche economiche degli ultimi anni.

[vai alla notizia >](#)



## Ance: al via mobilitazione delle imprese del settore

Il consiglio generale dell'Ance ha indetto una mobilitazione permanente delle imprese del settore per denunciare la grave assenza di azioni e decisioni da parte della politica, in ultimo riguardo al DI Semplificazioni.

[vai alla notizia >](#)



### **RE ITALY Winter Forum 2019 i convegni integrali: Annus Horribilis per le costruzioni (video)**

E' disponibile il video integrale del convegno "Annus Horribilis per le costruzioni in Italia" di RE ITALY Winter Forum 2019, che si è svolto il 23 gennaio 2019 in Borsa Italiana. Guarda il convegno integrale

[vai alla notizia >](#)



### **Stock mutui per acquisto casa più alto di sempre (Report)**

Con il terzo trimestre dell'anno si registra lo stock in essere più alto di sempre che ha raggiunto i 320.217 milioni di euro. E' quanto emerge da una analisi dell'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa.

[vai alla notizia >](#)



### **Alberghi, Ey: aumentano le compravendite nel 2018, ma cala valore**

Dopo 3 anni consecutivi di crescita, nel 2018 il mercato immobiliare alberghiero nel nostro paese ha fatto registrare una lieve flessione del volume complessivo degli investimenti rispetto al 2017 (1,3 miliardi di euro contro 1,6), anno record delle transazioni.

[vai alla notizia >](#)



### **Usa, brusca frenata per la compravendita di case**

Nel mese di dicembre, negli Usa l'indice pending home sales (vendite case in corso) pubblicato dall'Associazione degli operatori immobiliari (NAR) è calato del 2,2% a 99 punti dai 101,2 punti (-0,9%) rivisti di novembre (-0,7% a 101,4 punti la prima lettura).

[vai alla notizia >](#)



## AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN IN MILANO, CORSO SEMPIONE 55-57 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Milano, Corso Sempione 55-57, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset costituisce una porzione di un complesso di grandi dimensioni composto da 2 edifici e un corpo di collegamento tra gli stessi, posto all'interno dell'isolato delimitato da Corso Sempione, Via Frà Girolamo Savonarola, Via Domodossola e Via Giovanni da Procida.

L'edificio di proprietà della Banca si apre all'angolo tra Via Savonarola e Corso Sempione, con una superficie lorda di circa 14.500 mq e si sviluppa su 2 piani interrati (dove sono localizzati gli archivi, gli spazi tecnici, le autorimesse) e 6 piani fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 1987. La struttura in calcestruzzo armato ha consentito una distribuzione interna a pianta libera e l'inserimento di ampie vetrate su tutti i lati, contribuendo a creare spazi interni luminosi e ad alleggerirne le facciate. Il tetto piano è calpestabile e delimitato da balaustra. L'immobile è locato.

Classe Energetica: D - Indicatore di prestazione Energetica - EPGL 40.61 KWh/m3a

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 21 marzo 2019.  
Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA