

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 50  
8-14 aprile

# REVIEW

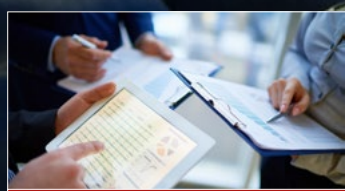
WEB EDITION

**Emanuele Caniggia**  
Amministratore Delegato  
IDeA FIMIT

## L'anno della svolta



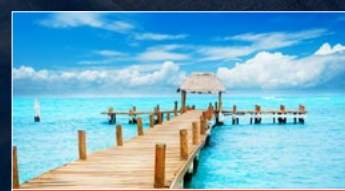
Symbiosis, la smart city fa  
scuola (video)



I Pir rilanciano l'appel  
delle small cap



Bilanci ai raggi x  
(video)



America Latina: meglio il  
Messico del Brasile

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### L'anno della svolta (video)

Colloquio con Emanuele Caniggia, amministratore delegato di IDEa FIMIT, che fa un bilancio del triennio del suo mandato

## 5 PRIMO PIANO

### Symbiosis, la smart city fa scuola

Passi in avanti per Symbiosis, progetto di riqualificazione condotto da Beni Stabili Siiq a Milano, nell'area industriale a sud di Scalo Romana

## 7 PRIMO PIANO

### Bilanci ai raggi x

Assimpredil Ance presenta un'indagine sui bilanci delle società di costruzione

## 9 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Cina | Sul tetto del mondo
- Usa | Cresce la spesa in costruzioni

## 12 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- La riforma del Catasto infiamma il settore
- Promozioni in casa Chiomenti

## 20 FINANZA

### I Pir rilanciano l'appeal delle small cap

Il problema della scarsa liquidità, che ha fin qui limitato lo sviluppo dell'Aim potrebbe presto essere superato

## 23 MERCATO

### America Latina: meglio il Messico del Brasile

## 25 REPORT

### Le costruzioni soffrono ancora

## 27 REPORT

### A Londra cresce la fame di locazioni

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 50  
8-14 aprile

# 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



# L'anno della svolta

A colloquio con **Emanuele Caniggia**, amministratore delegato Idea Fimit, che fa il bilancio dell'esercizio 2016 e del triennio del suo mandato. Un'opportunità di confronto sui temi caldi del mercato immobiliare, con una prospettiva su quel che è atteso nei trimestri a venire.

## **Qual è il bilancio di questi anni?**

Siamo partiti con una rotazione del portafoglio molto spinta, con vendite

per 2 miliardi di euro di asset e una forte riduzione della leva finanziaria. Questo ci ha consentito di dare nuova linfa per la ripartenza, grazie anche all'arrivo di nuovi investitori, che hanno apprezzato molto il nuovo approccio.

## **I numeri del 2016?**

Abbiamo fatto investimenti per 1,4 miliardi in nuove operazioni e dato vita a otto fondi. Notiamo un ritorno di interesse



da parte degli istituzionali, compresi gli italiani, che per lungo tempo erano rimasti freddi nei confronti dell'immobiliare. Non dimentichiamo che nella situazione attuale di tassi bassi è un problema ottenere rendimento con i titoli di Stato. Man mano che vanno in scadenza i titoli acquistati nel passato, si pone la necessità di cercare un'alternativa. A questi investitori ci siamo presentati con prospettive di rendimento interessanti. Non dimentichiamo che nel lungo periodo il sottostante immobiliare ha sempre dato risposte importanti, almeno quando il prodotto ha buone caratteristiche. Abbiamo chiuso il 2016 con masse per 9 miliardi, contro i 7,5 miliardi del 2015.

### **Come è partito il nuovo anno?**

Abbiamo appena lanciato un nuovo fondo sul value added con gli istituzionali. Il mercato mostra di apprezzare questo tipo di soluzione. L'istituzionale riesce ad avere un tasso basso di raccolta e quindi aspettative di rendimento contenute. Questo consente di andare su una pluralità di operazioni, con ritorni di economia di vario tipo, con l'indotto che si rianima. Da poco inoltre abbiamo

chiuso l'operazione Piazza Cordusio. Siamo stati scelti per la valorizzazione di un asset di grandissima qualità. Abbiamo dato vita al Fondo Broggi, nuovo fondo comune d'investimento alternativo immobiliare, riservato, di tipo chiuso, con quotista di riferimento Fidelidade – compagnia di assicurazione portoghese proprietaria di Palazzo Broggi (controllata dalla multinazionale cinese Fosun, ndr). Nel fondo confluisce Palazzo Broggi, edificio storico situato in Piazza Cordusio a Milano, venduto dalla stessa Idea Fimit nel 2015 per 345 milioni di euro.

### **Quali le prossime sfide?**

Oggi siamo a circa 9,5 miliardi di asset, pari al 20% del mercato italiano. A questo punto si tratta di prendere una decisione, considerato che non è opportuno crescere ancora nelle quote di mercato. O restiamo così, focalizzandoci su segmenti particolari del mercato o decidiamo di esportare il nostro modello vincente all'estero. Si tratta di una decisione che verosimilmente prenderemo entro la fine del primo semestre. La proprietà è aperta a valutare le migliori soluzioni per crescere ancora.



La videointervista a Emanuele Caniggia

contenuto esclusivo



# Symbiosis, la smart city fa scuola

Passi in avanti per Symbiosis, progetto di riqualificazione condotto da **Beni Stabili Siiq** a Milano, nell'area industriale di 120.000 mq a sud di Scalo Romana. Le telecamere della redazione erano presenti all'evento organizzato per fare il punto sull'avanzamento del lavoro, con la possibilità di visitare i primi due edifici che ospiteranno la nuova sede da 16.000 mq, in locazione, di Fastweb. Il progetto è parte dell'iniziativa Sharing Cities finanziata dal programma Horizon

2020 dell'Unione Europea finalizzata a individuare soluzioni per lo sviluppo delle **smart cities**. Symbiosis ha ottenuto la certificazione LEED CORE & SHELL Gold. Tutti gli edifici saranno di **classe energetica A**. Il 50% del fabbisogno energetico sarà soddisfatto attraverso fonti rinnovabili interne, mentre la piazza antistante l'edificio Fastweb sarà dotata di panchine multimediali, rastrelliere per le bici, punti di ricarica per auto elettriche.



La videointervista ad Alexei Dal Pastro

L'obiettivo è trasformare la piazza in un luogo pubblico, un punto di ritrovo per i cittadini, anche grazie a soluzioni come il wi-fi gratuito e la possibilità di ricaricare smartphone e tablet direttamente dalle panchine.

### Le interviste

**Alexei Dal Pastro**, general manager di Beni Stabili Siiq

“Siamo orgogliosi del progetto che stiamo portando avanti. Come società abbiamo un focus sempre più spiccato sulla città di Milano e in particolare con il settore degli uffici. Questa iniziativa combina tecnologia, materiali innovativi e rispetto della persona. Con Symbiosis abbiamo voluto ridare vita a un'area ex industriale attraverso un percorso di creatività e design made in Italy abbinato a soluzioni architettoniche sostenibili, innovative e ad alto contenuto tecnologico. Come abbiamo più volte ribadito, la strategia della nostra società è quella di focalizzarsi su immobili green e uffici di qualità a Milano”.

**Stefania Campagna**, head of A&T Service Milan Office

“Non si tratta solo di un'iniziativa di



La videointervista a Stefania Campagna

riqualificazione, ma di realizzare immobili in maniera taylor made per l'utilizzatore. Il tutto assicurando elevati standard per il coworking, efficienza nei consumi e rispetto dell'ambiente. Con questa iniziativa si fa un ulteriore passo per avvicinare Milano al resto dell'Europa”.

**Alessandro Serena**, head of landlord advisory group, Cushman&Wakefield  
 “Siamo molto orgogliosi di far parte di questo progetto. L'iniziativa si sviluppa su un'area in fortissima espansione, una delle più interessanti per la città di Milano. Si tratta di un'iniziativa di grandissima efficienza e qualità”.



La videointervista ad Alessandro Serena

# Bilanci ai raggi x

contenuto esclusivo



I bilanci delle società di costruzioni in un'indagine di Assimpredil Ance, che è stata presentata nei giorni scorsi a Milano.

**Roberto Mangiavacchi**, vicepresidente di Assimpredil-Ance ha spiegato: “Questa ricerca risponde alla domanda su quale sia la dimensione ideale dell’impresa di costruzioni e su quale sia la relazione

tra dimensioni e solidità finanziaria. Con questa analisi abbiamo fatto uno spaccato per dimensioni e tipologia di attività.

Quello che emerge è che effettivamente le aziende di maggiori dimensioni sono anche quelle più stabili e che possono crescere meglio, portando al proprio interno competenze e professionalità altrimenti non sostenibili”.



La videointervista a Gregorio De Felice

**Gregorio De Felice**, chief economist del gruppo Intesa SanPaolo, ha ricordato che il settore delle costruzioni viene da anni molto difficili. “Oggi vediamo un leggero miglioramento, almeno sul fronte delle abitazioni e nelle grandi città. La situazione dei tassi bassi e la disponibilità delle banche a concedere mutui aiuta la ripresa del mercato. Tuttavia l’eccesso di offerta è ancora ampio, a fronte di un tasso di crescita molto basso”.

**Alessandro Fischetti**, fondatore e amministratore di Leanus. “Analizzando 443 bilanci di imprese di costruzioni. Emerge un quadro interessante e



La videointervista ad Alessandro Fischetti

soprattutto un profilo dei rischi per il settore molto favorevole. Le imprese di maggiori dimensioni, probabilmente più capaci di fare investimenti e dotarsi di infrastrutture, sono quelle che si mostrano più stabili e che registrano le migliori performance”.



La videointervista a Roberto Mangiavacchi





## Cina

# Città cinesi sul tetto del mondo

Le maggiori città cinesi occupano le prime nove posizioni nell'ultima rilevazione del **Global residential cities index**, che analizza i prezzi delle case nel quarto trimestre 2016 in 150 città in tutto il mondo. Naging guida la classifica con un aumento del 41%. La top ten sarebbe stata completamente dominata dalla Cina se non fosse per un improvviso aumento delle quotazioni a Wellington, Nuova Zelanda, che ha superato Shenzhen. Secondo la ricerca **Knight Frank**, i prezzi dell'immobiliare in Cina hanno raggiunto il loro picco nel 2016, dando

un contributo significativo all'innalzamento del Indice. Ma il 2017 sembra aver preso una strada completamente diversa. Gli analisti di Knight Frank attendono un'annata molto differente. Da marzo in poi la Cina ha visto una serie di **restrizioni** che hanno rallentato i prezzi, in qualche caso fino a fermare completamente la crescita.

L'Indice è cresciuto in media del 6,6% nel corso del 2016, anche se, eliminando le città cinesi, la crescita misurata sarebbe stata del 4,9%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

## Cresce la spesa in costruzioni



Le spese per costruzioni negli Usa a febbraio, in base ai dati destagionalizzati, sono salite dello 0,8% a livello mensile, **al di sotto** delle aspettative del mercato,

attestata su un +1%. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa, puntualizzando che il dato di gennaio è stato rivisto al rialzo al -0,4% dal -1%.

Usa

## Mutui in calo negli Stati Uniti

Nella settimana al 31 marzo l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si ha fatto registrare un valore di 397,1 punti, in calo dell'1,6% rispetto alla settimana precedente (403,6 punti). Lo rende noto la **Mortgage Bankers**

**Association**. L'indice di rifinanziamento è sceso del 4,2% a 1.271,9 punti (1.327,1 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è aumentato dello 0,7% a 239,8 punti, contro i 238,1 punti della settimana precedente.

  
kNow the Future

*Real Estate*

PORTFOLIO  
ALPHA

PORTFOLIO  
BETA

North Land

South Land

Building

Commercial  
space

Industrial  
Centre

**M | VDR | Real Estate** è la **soluzione integrata** e **modulare** che semplifica la gestione del **portafoglio immobiliare** e lo svolgimento delle **Due Diligence**. La piattaforma permette di **organizzare** e **condividere la documentazione riservata**, nonché di **svolgere e controllare i processi ricorrenti** connessi all'attività in un'unica soluzione **web based, multilingue e con i massimi criteri di sicurezza**.





# La riforma del Catasto infiamma il settore

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Se ne parla da anni, tutti la auspicano adducendo ragioni di equità da recuperare, ma quando si avvicina scatta la corsa ad affilare le armi. La **Riforma del Catasto**, che potrebbe diventare realtà con la prossima Legge di Bilancio, crea grandi preoccupazioni tra gli addetti ai lavori, che evidentemente vedono più rischi che opportunità.

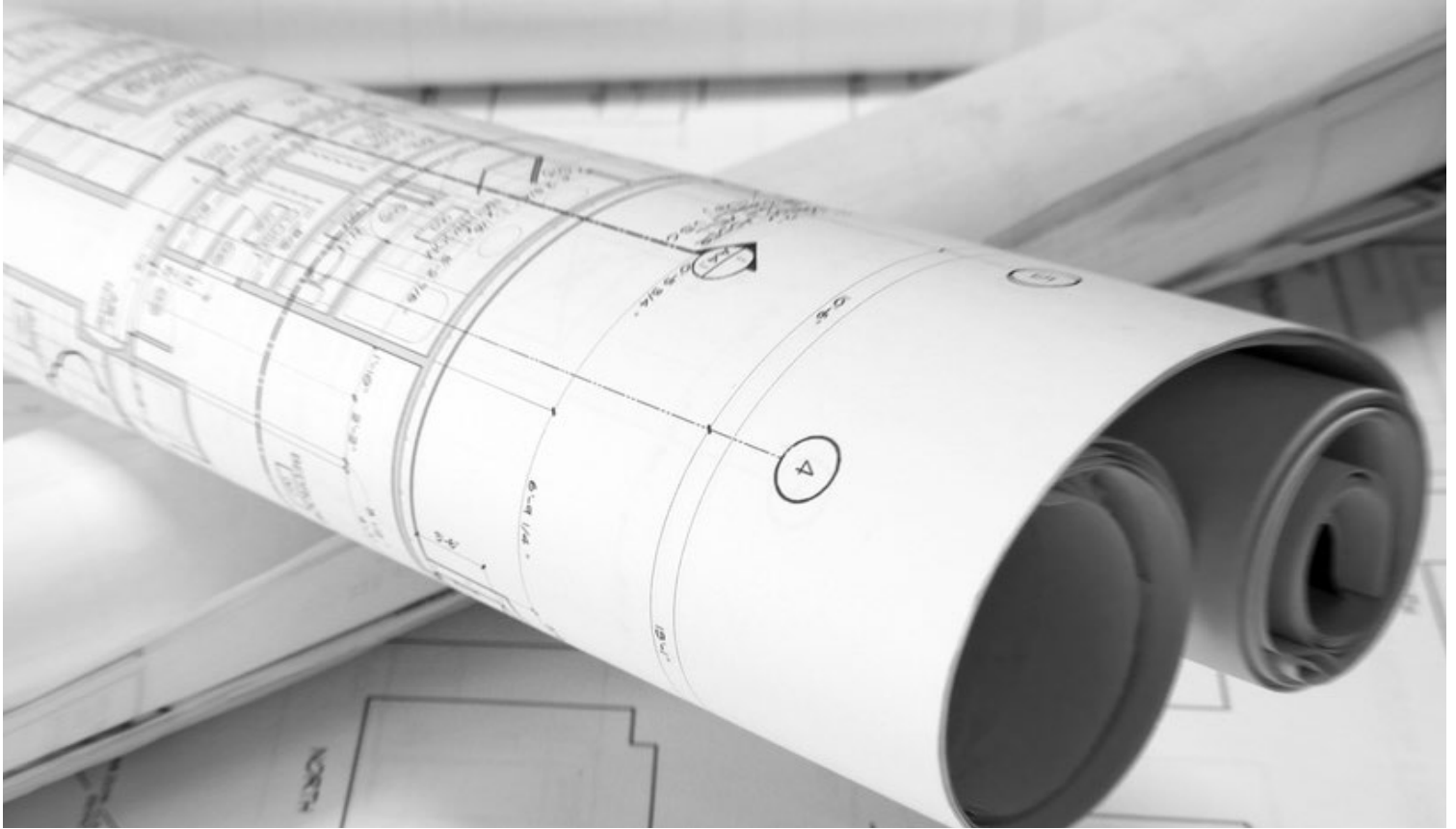
## Verso standard internazionali

Il direttore dell'Agenzia delle entrate, **Rossella Orlandi**, ha espresso la propria approvazione per l'accelerazione del Governo Gentiloni su questo fronte. "Credo che oggi il sistema di accatastamento italiano non sia più in grado di cogliere e identificare le differenze di valore, è necessaria una revisione", ha sottolineato nel corso dell'audizione in commissione

Finanze alla Camera sul contrasto all'evasione fiscale. Orlandi ha evidenziato al riguardo l'esistenza di "un problema di equità" e ha assicurato che "è possibile, attraverso accorgimenti tecnici, evitare l'innalzamento della tassazione".

Per **Mario Bulgheroni**, presidente Associazione Esperti Visuristi Italiani, "è importante prestare attenzione a ciò che si deve chiedere e a ciò che si vuole ottenere. Indubbiamente quanto delineato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate può essere utile al cittadino se il dato analizzato è pulito".

Insomma, bene la riforma, ma che la si faccia secondo i criteri migliori: "Solo con l'ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale, che per garanzia totale può essere affidata all'esperto visurista, si può avere una corretta analisi dei dati ipotecari



e catastali e quindi la certezza del quadro della situazione immobiliare”, ricorda. Quindi conclude: “Sono fiducioso che la trasparenza vincerà su tutto e considero quanto fatto finora dall’Agenzia delle Entrate un passo importante per tutelare il bene dei cittadini.

### **Diffidenza diffusa**

È invece diffidente verso la riforma **Sandro Simoncini**, docente di Urbanistica e Legislazione Ambientale presso l’università Sapienza di Roma. Secondo l’esperto, “la riforma doveva essere realizzata all’inizio della legislatura, ma né il Governo Letta né l’Esecutivo guidato da Renzi hanno potuto o voluto andare fino in fondo, lasciando che la questione dell’invarianza di gettito disinnescasse il provvedimento”. Tra l’altro, ricorda che “varando la riforma si potrebbero vincolare i Comuni a utilizzare il surplus di entrate per il miglioramento

di servizi essenziali come rifiuti, trasporti, opere di urbanizzazione”. Dall’altra parte, per ammortizzare l’impatto finanziario sui proprietari, si potrebbe mettere a punto una progressività delle imposte derivanti strettamente legata al reddito. “Bloccare tutto”, conclude Simoncini, “significa far perdurare una situazione paradossale, soprattutto nelle città di medie e grandi dimensioni, dove un modesto appartamento di periferia può generare una rendita catastale più alta rispetto a una casa di pregio nel centro storico.

Critico è anche **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia, per il quale la priorità dell’Esecutivo dovrebbe essere di abbassare le tasse. “La priorità del settore immobiliare non è la riforma del catasto, ma una significativa **riduzione della tassazione**, arrivata a circa 50 miliardi di euro all’anno, in gran parte di natura patrimoniale”, è il suo pensiero.

## Mutui, erogazioni boom



Arriva una nuova conferma sul fatto che il 2016 è stato un anno d'oro per il mercato dei mutui. Secondo un'indagine di Tecnocasa, nel quarto trimestre le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 13,998 miliardi di euro nel quarto trimestre 2016. Rispetto allo stesso trimestre del 2015 si registra un **aumento** delle erogazioni nell'ordine 7%. Mercato del credito ancora positivo, dunque, con erogazioni in aumento da tre anni e che sfiorano quota 14 miliardi di euro per la prima volta dalla metà del 2011., per un controvalore di +920,5 milioni di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico I-2017 pubblicato

da Banca d'Italia nei giorni scorsi. Analizzando l'intero anno 2016 si registrano volumi in aumento in tutte le macroaree italiane, con un **rialzo medio del 20%**. Sulla scia dell'andamento trimestrale, il Nord-Ovest fa segnare la migliore performance con +23,1% rispetto al totale del 2015; al secondo posto ci sono le Isole, dove l'aumento è stato pari a +20%. Con quasi 17 miliardi di euro, invece, è sempre il Nord-Ovest l'area dove si eroga di più, al secondo posto troviamo il Centro Italia con 12,3 miliardi di euro; il Nord-Est chiude a 10,6 miliardi di euro, mentre il Mezzogiorno si ferma a 6,8 miliardi di euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Vittoria accelera su Portello

Le residenze di Parco Vittoria, in zona Portello a **Milano** sono state ultimate e ora Vittoria Assicurazioni accelera sulle vendite, puntando inoltre sugli affitti e utilizzando anche la formula **rent to buy**. Il progetto, realizzato tramite Acacia 2000, è nato sull'area degli ex stabilimenti Alfa Romeo ed è uno dei più grandi investimenti immobiliari mai effettuati dalla compagnia di assicurazione della famiglia Acutis, con otto edifici a uso abitativo e un'autorimessa interrata su due livelli. La crisi ha penalizzato il mercato; a fine 2016 i ricavi ottenuti dalle vendite sono stati pari a

poco più **22,5 milioni di euro**, ma restano ancora da cedere immobili per un valore di poco meno di 210 milioni, su cui ora la compagnia vuole spingere. Il mattone è destinato a rimanere un **asset strategico** per la compagnia, il progetto sarebbe però quello di creare un fondo immobiliare o una sicaf per aprire successivamente il capitale anche a nuovi soci. Da inizio 2017 il comparto immobiliare di Vittoria Assicurazioni è stato affidato a **Matteo Campaner** e l'idea sarebbe di chiudere l'analisi entro giugno per poi partire con il riassetto nella seconda parte dell'anno.

## Milano: l'Università verso Area Expo



L'Università Statale di Milano ha varato il piano per la creazione di un polo scientifico a **Rho-Pero**. Il consiglio di amministrazione ha votato il documento con le richieste dell'ateneo per Arexpo, che a sua volta a giorni manderà le lettere di invito ai soggetti in corsa per realizzare e sviluppare il masterplan definitivo.

Nel documento, un'intera sezione è dedicata ad una macro piastra di laboratori

di ricerca. Tra le condizioni necessarie alla riuscita del piano compaiono anche 60 mila mq di spazi verdi con impianti sportivi, un sistema di **smart mobility**, una grande mensa, torri con residenze studentesche, foresteria e centro di formazione. Tra quelle non vincolanti sono state segnalate un auditorium, un hotel, scuole materne e primarie, incubatori per start up, ristoranti e giardino botanico.

## Cresce la disponibilità di spesa

L'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa ha indagato la disponibilità di spesa di chi acquista un immobile a gennaio 2017. Dall'elaborazione risulta che nelle grandi città la maggiore concentrazione della richiesta è compresa nella **fascia di spesa più bassa**, fino a 119 mila euro (25,4%). Segue il 24,4% che si concentra nella fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila euro e il 22,3% di quella tra 170 e 249 mila euro. Il 16,1% è rappresentato da coloro che dispongono di un budget tra 250 e 349 mila euro, 7,7% ha un budget che va

da 350 a 474 mila euro ed infine con il 4,2% chi può superare i 475 mila euro. Rispetto a sei mesi fa si nota un leggero aumento della percentuale sulle classi di spesa fino a 169 mila euro. Rispetto alla media delle grandi città si discostano **Roma**, dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila euro rispettivamente (24,6%), Firenze, Bari e Milano con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## JLL sceglie Erba

**Corrado Erba** entra in JLL Italia nel ruolo di associate director retail agency out of town. Il team guidato da **Monica Cannalire** opera attualmente nell'ambito retail con una agency specializzata nella consulenza e nello sviluppo di progetti out of town, così come nello sviluppo e leasing di prestigiosi Asset High Street, curando anche le attività di Tenant Representation per diversi clienti italiani ed internazionali sul mercato italiano. Erba opera nel settore della consulenza immobiliare retail in Italia da **oltre 20 anni**. In carriera ha ricoperto differenti ruoli specialistici e manageriali, nelle principali società di consulenza retail così come presso prestigiose proprietà, specializzandosi nel retail mainstream, nella commercializzazione di shopping mall del segmento prime e nel sapiente riposizionamento commerciale di asset secondari a cui ha saputo attribuire nuovo valore aggiunto.

## Novità in casa Aedes

Il consiglio di amministrazione di Aedes ha deliberato la nomina di **Gabriele Cerminara** a chief operating officer e di **Luca Lucaroni** a chief financial officer e dirigente preposto. Cerminara assume la responsabilità sulle attività di investimento, valorizzazione e gestione del portafoglio esistente e dei progetti di sviluppo del gruppo Aedes.

**Giuseppe Roveda**, amministratore delegato di Aedes: "Ringraziamo Cerminara per l'ottimo lavoro svolto sinora come CFO durante la fase di rilancio del Gruppo e di trasformazione della società in SIIQ, e siamo fiduciosi del suo impegno nel nuovo ruolo. Inoltre, diamo il benvenuto a Lucaroni certi del supporto che potrà dare nella gestione e creazione di valore futuro per il Gruppo, grazie alla sua collaudata esperienza professionale".

**Carlo Alessandro Puri Negri**, presidente di Aedes: "L'ingresso di Lucaroni come Cfo e il passaggio di Cerminara a COO rafforzano la struttura del Gruppo e rappresentano un ulteriore passo avanti di Aedes Siiq nel raggiungimento di standard europei in termini di professionalità".

## Risanamento: Lend Lease su Santa Giulia

Il consiglio d'amministrazione, forse decisivo, di Risanamento, dopo mesi di trattative e di rinvii dell'esclusiva per la definizione dell'offerta finale, è atteso per lunedì 10 aprile.

Sul tavolo della società guidata dal presidente e amministratore delegato **Claudio Calabi** arriverà la final offer di **Lend Lease**.

Secondo quanto riporta Milano Finanza, il gruppo australiano è rimasto l'unico pretendente all'intero portafoglio della società immobiliare milanese e ora vuole concludere l'affare, il closing è però previsto

entro tre-quattro mesi.

La proposta sarà complessiva, ossia per tutte le aree e i progetti ancora di proprietà di Risanamento che comprendono l'area Nord di Santa Giulia, a ridosso di Milano, dal valore stimabile intorno ai 600-650 milioni, l'area Sud, dal valore di 34 milioni, e il complesso dove sorge il quartier generale di Sky Italia, dove è in fase di realizzazione la terza torre direzionale, che varrebbe 258 milioni. Il gruppo australiano, guidato dal CEO **Stephen B. McCann**, è pronto quindi a valorizzare l'intera area di Santa Giulia fino a 940 milioni.

## Engel & Völkers: il loft conquista il mercato delle grandi città come Roma e Milano

Il loft piace ai liberi professionisti ma anche alle giovani famiglie, disposte a rinunciare ai classici immobili di taglio grande, oltre i 100 metri quadrati, per soluzioni moderne dotate di arredi creativi.

Questi alcuni dei dati emersi da un'indagine di Engel & Völkers sull'andamento di questa tipologia di immobile nel mercato di Milano e Roma.

Secondo la società, le famiglie che oggi acquistano un loft sono generalmente composte da creativi o giovani imprenditori, per i quali la casa è anche un luogo di incontro per cene di gala e ricevimenti. La clientela preferisce tagli da oltre 200 mq e proprietà ubicate nel centro storico. I single o gli investitori, anche stranieri, preferiscono invece il taglio di circa 50 mq, più pratico per un investimento.

Alberto Cogliati, Direttore Commerciale di

Engel & Völkers Italia: "La quotazione di un loft di pregio dipende molto dalla presenza o meno di accessori esclusivi, come aree di wellness private, e naturalmente dalla posizione. Milano è stata la prima città italiana ad importare questo tipo di immobile, rielaborando le tendenze più fashion provenienti dagli Stati Uniti, dove il loft è nato negli anni '70. A Milano abbiamo richieste sia in centro sia in zone semi-centrali. I loft fuori dal centro sono per lo più degli open space, piuttosto che dei veri e propri loft industriali".

A Roma i loft si trovano soprattutto nelle aree in cui esistevano complessi industriali, botteghe o antichi laboratori, ad esempio nella zona degli Ex Magazzini ad Ostiense, e in quella degli Ex Mulini Biondi nella zona del Porto Fluviale e nel quartiere Pigneto.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Cassa commercialisti sceglie Dentons



Dentons ha assistito la Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti nell'acquisto di un edificio a destinazione ufficio in Via dei Villini a Roma.

L'immobile - costituito da un villino principale, un edificio secondario (ex scuderia), un deposito, un locale guardiania ed un ampio giardino - è locato all'Ambasciata delle Repubblica di Corea. Il

palazzo è stato ceduto dalla Agricola Lieta Spa, società del Gruppo Gianni, storica impresa romana di costruzioni attiva nel settore del terziario, dell'industriale e del residenziale, fondata negli anni '50. Per Dentons ha agito un team multidisciplinare coordinato dal partner **Maria Sole Insinga**, con i partner Andrea Fiorelli e Federico Vanetti ed il senior counsel Cristian Fischetti.

## Promozioni in casa Chiomenti

Durante l'ultima assemblea tenutasi a Barcellona, Chiomenti ha deliberato all'unanimità la nomina di tre nuovi soci: **Giovanni Cristofaro, Italo De Santis e Andrea Sacco Ginevri**. De Santis e Sacco

Ginevri sono dedicati in via principale al diritto societario ed al public M&A, mentre Cristofaro, esperto in materia di trust, è il responsabile della Business Unit Wealth Management dello Studio.



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI  
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB.FI

**IDeA FIMIT sgr**

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

[WWW.IDEAFIMIT.IT](http://WWW.IDEAFIMIT.IT)



# I Pir rilanciano l'appeal delle small cap

Il problema della scarsa liquidità, che ha fin qui limitato lo sviluppo dell'Aim – il mercato di Piazza Affari ideato per promuovere le quotazioni delle Pmi – potrebbe presto essere superato, almeno in parte.

## Nuova linfa per il mercato

È la conclusione alla quale arriva un'analisi di **IrTop**, che ha analizzato le

ricadute derivanti dal debutto in Italia dei **Pir**, piani individuali di risparmio, contenitori fiscali che annullano la tassazione sui guadagni generati da chi li acquista e li mantiene in portafoglio. Per ottenere la qualifica Pir, è necessario che almeno il 30% degli investimenti finisca in società diverse da quelle quotate al Ftse Mib, il listino dei primi 40 titoli di Piazza Affari.

**Lo studio**

Secondo lo studio di IrTop, la novità normativa promette di far affluire sull’Aim **1,25 miliardi** di euro entro cinque anni. Considerato che il listino dei piccoli capitalizza 3,6 miliardi circa, si tratterebbe di un volano considerevole, capace di modificare profondamente lo scenario. Finora proprio la carenza di liquidità è stata alla base del limitato sviluppo di questo mercato, che prevede una serie di facilitazioni burocratiche per convincere le piccole e medie imprese ad accedere al mercato dei capitali.

**Anna Lambiase**, Amministratore Delegato IR Top: “L’AIM Italia, con 79 società, una capitalizzazione complessiva di 3,6 miliardi di euro e una raccolta in equity da IPO pari a 1 miliardo di euro è un listino interamente “PIR compliant” e rappresenta in termini di n. di società il 37% dell’universo investibile Small Cap. Da gennaio l’indice FTSE AIM ha performato positivamente (+11%), ed è migliorata la liquidità dei titoli con scambi medi passati da Euro 35.000 a

**“Finora proprio la carenza di liquidità è stata alla base del limitato sviluppo di questo mercato, che prevede una serie di facilitazioni burocratiche per convincere le piccole e medie imprese ad accedere al mercato dei capitali”**

oltre 67.000, segnando una crescita molto superiore rispetto all’MTA nello stesso arco temporale (+93% vs +32%). Il 67% delle IPO su AIM negli ultimi 15 mesi ha segnato una performance positiva, anche per effetto di una migliorata qualità delle società ammesse.



Grazie ai PIR prevediamo un importante afflusso di risorse che potrà favorire la liquidità del mercato, le operazioni di IPO e di secondario; forme di incentivazione simili ai PIR sono già adottate in altri Paesi e il loro successo è dimostrato dall'incremento delle sottoscrizioni.”

### Borsa Italiana ci crede

**Barbara Lunghi**, Head of Primary Markets Borsa Italiana - LSE Group: “Il nostro obiettivo è quello di consolidare AIM Italia quale mercato di riferimento per le PMI con prospettive di crescita. Il mercato si è dimostrato essere una proposta efficiente per la raccolta di capitali e un numero crescente di imprese lo considera come canale per finanziare i propri piani di crescita. Le imprese ambiziose hanno compreso che per crescere occorre accedere a capitali alternativi, investire in trasparenza, talenti manageriali e visibilità. Sono le imprese che si sono presentate oggi all'**AIM** Italia Investor Day, quelle che creano innovazione, occupazione e meritano di accedere a capitali importanti, incluso il risparmio generato in Italia. Le misure introdotte dal governo di recente, inclusi i Piani Individuali di Risparmio, vanno in questa direzione. Tutte le stime, sia quelle del Governo che degli operatori, parlano di cifre importanti che verranno raccolte grazie a queste misure: siamo ora più positivi che una parte di queste risorse venga allocata alle società di minori dimensioni e alle società dell'AIM Italia. L'afflusso di maggiori capitali alle PMI e la presenza di investitori dedicati è un pre-requisito fondamentale per poter consolidare l'utilizzo del mercato da parte delle migliori imprese del Paese e per far crescere anche il mercato AIM Italia”.

## La scheda

Al 31 marzo 2017 il mercato AIM Italia comprende 79 società con una capitalizzazione complessiva di 3,6 miliardi di euro e con una raccolta in equity da IPO pari a 1 miliardo di euro.

La raccolta mediana è pari a 5,3 milioni di Euro (12,6 milioni di euro il dato medio) con il 47% delle società che ha raccolto meno di 5 milioni di Euro, per un flottante medio del 22% (al netto delle SPAC).

Nel 2016-2017 si sono registrate 15 IPO (S.M.R.E., Energica Motor Company, Vetrya, Abitare In, Industrial Stars of Italy 2, Innova Italy 1, Dominion Hosting Holding, FOPE, SCM SIM, SITI B&T Group, 4AIM SICAF, Health Italia, Telesia, Crescita e TPS) che hanno raccolto 349,7 milioni di euro.

Si sono inoltre realizzate le business combination di GPI con la SPAC Capital For Progress 1 e di Orsero con la SPAC Glenalta Food. Il 67% delle IPO 2016-2017 evidenzia una performance da IPO positiva pari in media al +36%.

Tra le migliori performance da IPO: Bio-On (+244%), S.M.R.E. (+164%), Giglio Group (+121%), Abitare In (+86%), TPS (+79%), Giorgio Fedon & Figli (+73%), Fintel Energia Group (+71%), Modelleria Brambilla (+66%), Piteco (+48%).



# America Latina: meglio il Messico del Brasile

Gli italiani continuano a guardare con interesse agli investimenti in America Latina, pur se con alcune differenze tra i Paesi.

## **Meglio il lusso**

Cresce il flusso in **Messico**, grazie alle previsioni di crescita economica superiore alle nazioni concorrenti e alla realizzazione di numerosi nuovi progetti sia nella capitale che nelle località turistiche più note, come **Cancun**, favorita anche dall'ampliamento dell'aeroporto internazionale.

# 2.200

la quotazione al metro  
quadro degli immobili di  
pregio a Buenos Aires

# 5.000

la quotazione massima per  
le case di pregio a Rio de  
Janeiro

L'attrattività di Cancun e della zona circostante è legata anche ai rendimenti elevati, che possono superare il sette per cento annuo netto nei complessi di lusso con servizi comuni. A Città del Messico, invece, gli acquisti si concentrano nei quartieri di lusso, dove è abbondante l'offerta di ville con piscina privata nell'ambito di complessi con servizi sportivi e, spesso, campo da golf, come Miguel Hidalgo e Lomas de Chapultec.

## L'esotico perde appeal

Si conferma l'allontanamento dalle località esotiche evidenziato nella prima parte dell'anno passato, che si concretizza sia in un calo di acquisti che nella volontà di disfarsi di proprietà acquistate negli anni passati. La grave crisi economica e l'incertezza politica dell'America Latina hanno fatto crollare l'interesse per il **Brasile**, anche a causa dei crescenti problemi di criminalità. L'effetto Olimpiadi non è stato in grado di innescare un'inversione di tendenza a Rio de Janeiro, anche perché si prevede che la nuova offerta richiederà tempi lunghi di assorbimento. Qui si va da un prezzo minimo di 1.800 euro al metro quadro ad un massimo di cinquemila euro al metro quadro.

Un modesto aumento di interesse riguarda **Buenos Aires**, dove si fanno sentire i primi effetti della rimozione del controllo sui cambi approvata alla fine del 2015, anche se per il momento l'impatto positivo è limitato al mercato di lusso. Escludendo le punte di mercato il prezzo massimo nella capitale dell'Argentina il prezzo massimo è di 2.200 euro al metro quadro.

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune dell'America Latina  
(euro/mq, escluse le punte di mercato, gennaio 2017)

Località	Minimo	Massimo
Buenos Aires	1.000	2.200
Città del Messico	1.650	2.600
Fortaleza	1.000	3.400
Punta de l'Este	1.500	6.500
Rio de Janeiro	1.800	5.000

Fonte: Scenari Immobiliari



# Le costruzioni soffrono ancora

**SCARICA  
LA RICERCA**

**0,5%**

**L'aumento dei prezzi  
per le case nuove a fine  
2016 rispetto al trimestre  
precedente**

La crescita economica si consolida, ma non abbastanza da favorire la ripresa del settore costruzioni. È l'immagine che si ricava dall'ultima rilevazione dell'Istat. Il comparto ha registrato a gennaio un **calo** anche a seguito delle avverse condizioni climatiche: rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni si è ridotto del 3,8%. Nella media del trimestre novembre-gennaio la variazione congiunturale rimane leggermente negativa (-0,7%).

## **Stabilizzazione per i prezzi**

Nel quarto trimestre 2016 i prezzi delle abitazioni hanno registrato in termini tendenziali un lieve aumento (+0,1%, da -0,9% del trimestre precedente), con un'inversione della tendenza iniziata nel primo trimestre del 2012. Tuttavia la loro variazione è nulla rispetto al trimestre precedente sintesi di un aumento dei prezzi delle abitazioni **nuove** (+0,5%) e di un calo di quelli delle abitazioni esistenti (-0,2%).

### In crescita i consumi

I consumi delle famiglie italiane sono **aumentati** dello 0,5% rispetto al trimestre precedente, in presenza di una diminuzione del reddito disponibile (-0,6%) e del potere di acquisto delle famiglie consumatrici (-0,9%).

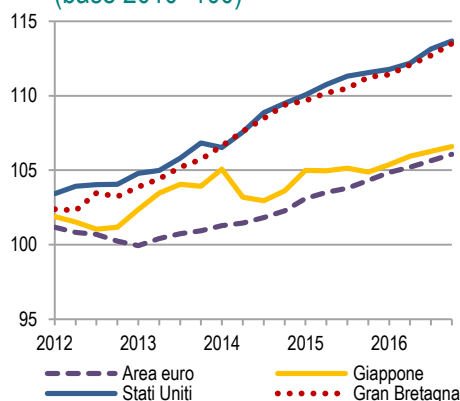
La crescita dei consumi è stata quindi sostenuta da una netta flessione della propensione al risparmio (un punto percentuale in meno rispetto sul trimestre precedente).

### Male l'industria

L'indice della produzione industriale ha registrato una contrazione (-2,3% rispetto a dicembre), mantenendo tuttavia una variazione positiva nella media del trimestre novembre-gennaio (+0,5% rispetto al trimestre precedente). I segnali di flessione congiunturale hanno riguardato anche fatturato e ordinativi dell'industria.

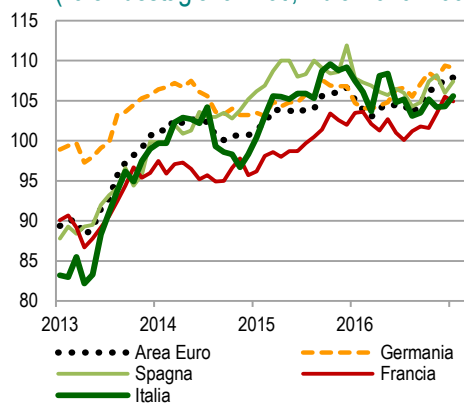
Nel trimestre novembre-gennaio il fatturato ha registrato un aumento (+1,7%) a seguito di un andamento positivo del mercato.

#### 1. Pil Area euro, Stati Uniti, Giappone, Gran Bretagna (base 2010=100)



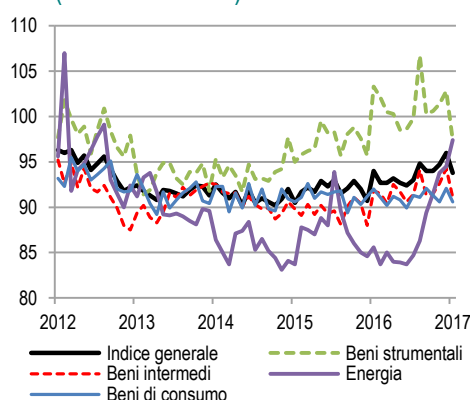
Fonte: Oecd

#### 2. Economic Sentiment Indicator (valori destagionalizzati, indici 2010=100)



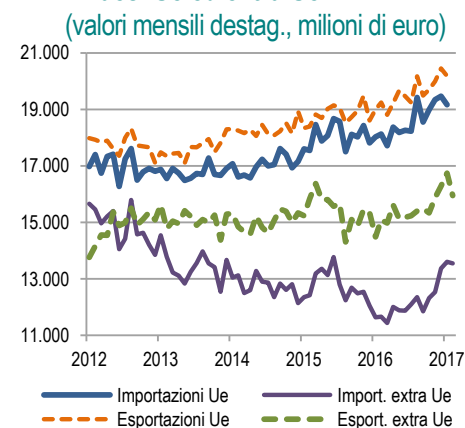
Fonte: DG ECFIN

#### 3. Indici della produzione industriale e componenti (base 2010=100)



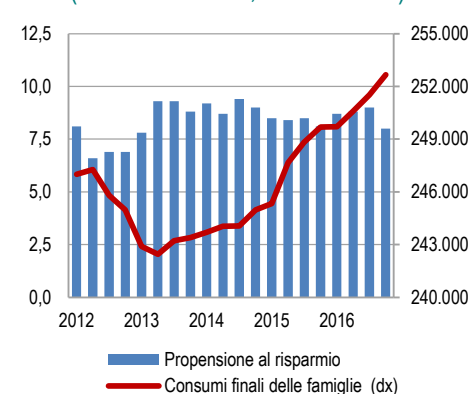
Fonte: Istat

#### 4. Importazioni ed esportazioni verso i Paesi Ue ed extra Ue (valori mensili destag., milioni di euro)



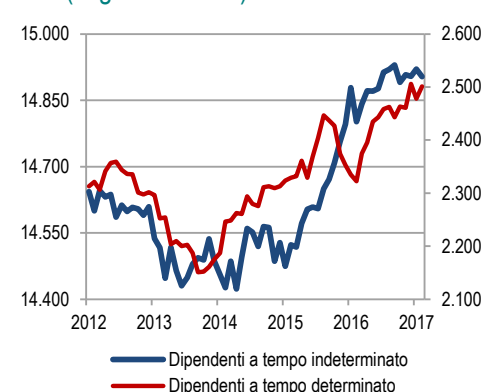
Fonte: Istat

#### 5. Propensione al risparmio e spesa delle famiglie per consumi finali (valori concatenati, milioni di euro)



Fonte: Istat

#### 6. Occupati dipendenti a tempo determinato e indeterminato (migliaia di unità)



Fonte: Istat



# A Londra cresce la fame di locazioni

SCARICA  
LA RICERCA

## 22%

la crescita degli  
affittuari a Londra  
negli ultimi sei mesi

Secondo una ricerca **Knight Frank**, i valori di acquisto delle case del segmento “prime” a Londra mostrano segnali di stabilità. I trend di crescita hanno mostrato un leggero **miglioramento**, pur confermando una fase negativa.

La fase di stabilizzazione è cominciata lo scorso trimestre, complice l’incertezza creata dal referendum di giugno. I principali indicatori della domanda hanno iniziato a mostrare un segno positivo a partire da ottobre, un processo che contribuirà alla **stabilizzazione dei prezzi** nel corso dell’anno.

La domanda di affitti invece rimane molto forte su tutti i segmenti di prezzo. Il numero di unità affittate nella capitale inglese è cresciuto negli ultimi mesi, con un corrispondente aumento dell’1,5% dei nuovi affittuari. Il numero totale di affittuari è invece cresciuto del 22%

negli ultimi sei mesi. Questi dati indicano una crescita dell'attività nel mercato londinese, ma la domanda presenta diverse peculiarità in base alla fascia di prezzo considerata. Sotto le mille sterline alla settimana Knight Frank ha registrato molti movimenti, come mostrato dal declino del valore degli affitti. L'attività è dovuta al sempre maggiore numero di studenti e giovani professionisti che cercano casa, oltre che al **taglio dei budget** di diverse aziende, che hanno costretto i loro dipendenti a cercare una sistemazione con canone d'affitto più basso. La domanda è più lenta tra le 3.000 e le 5.000 sterline alla settimana, un mercato che tradizionalmente è dominato dalle più alte cariche dirigenziali delle aziende che si muovono nel settore finanziario. La recente serie di tagli ai bonus attuati dalle banche sottolinea il periodo

FIGURE 4  
**Rental value growth in prime central London by price bracket and property type, March 2017**

Prime Central London Index | **165.0**

	£250 - £500 pw	£500 - £750 pw	£750 - £1,000 pw	£1,000 - £1,500 pw	£1,500 - £2,000 pw	£2,000+ pw	Flat	House
1 month	-0.1%	0.0%	-0.8%	-0.5%	-0.8%	-0.1%	-0.3%	-0.3%
3 months	-0.3%	-0.4%	-0.3%	-1.5%	-1.7%	-0.6%	-0.7%	-0.9%
6 months	-0.8%	-0.8%	-1.8%	-4.0%	-4.3%	-2.6%	-2.1%	-2.9%
1 year	-1.2%	-2.4%	-5.2%	-7.6%	-6.0%	-6.1%	-4.1%	-6.6%
YTD	-0.3%	-0.4%	-0.3%	-1.5%	-1.7%	-0.6%	-0.7%	-0.9%

negativo del settore, con conseguenti ripercussioni sul mercato degli affitti in questa fascia di prezzo. In concreto, i padroni di casa che affittano questo tipo di abitazioni sono costretti ad operare tagli con percentuali a due cifre per evitare di ritrovarsi con una casa vuota. Intanto la domanda per il segmento di lusso, oltre le 5.000 sterline a settimana, rimane solida. Nei primi due mesi del 2017 sono stati registrati accordi in quantità due volte superiore rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, secondo i dati forniti da LonRes.

FIGURE 1  
**Demand is on the rise**  
 Year-on-year change, six months to February

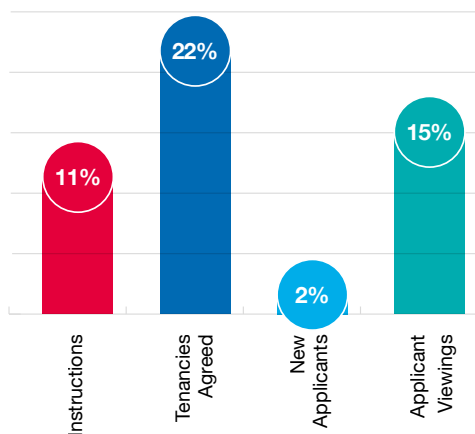
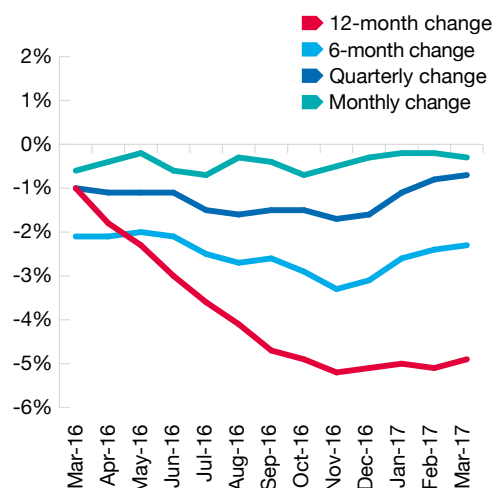


FIGURE 2  
**Rental value declines bottom out**



# MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

# RE ITALY

## L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017



# 25 Maggio 2017 Milano - Borsa Italiana

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

**RE ITALY** | L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

LA CONVENTION DEL REAL ESTATE - BORSA ITALIANA - 25 MAGGIO 2017

Segreteria Organizzativa

Telefono: +39 0236752546 - Email: [eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

Sito web: [www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

Se sei abbonato la tua azienda dispone di due inviti.  
Richiedi il tuo invito.

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)