

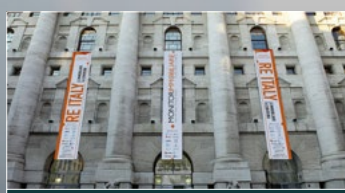
Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 53  
29 aprile - 5 maggio

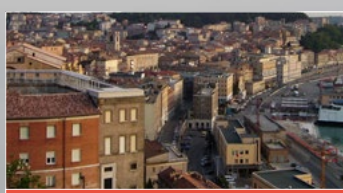
# REVIEW

WEB EDITION

## Consulenza: la trasparenza non è più solo un'opzione



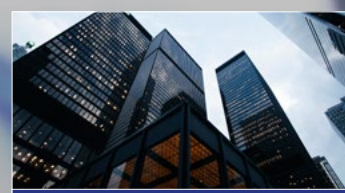
RE ITALY: parterre sempre  
più ricco e di qualità



Ancona al top per  
le compravendite



Confedilizia contro il  
decreto sicurezza



Focus sugli  
asset core

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### Consulenza: la trasparenza non è più solo un'opzione

*La nuova normativa Mifid 2 entrerà in vigore nel 2018 e avrà conseguenze anche nel mondo degli investimenti immobiliari*

## 6 PRIMO PIANO



### RE ITALY, parterre di relatori sempre più ricco e di qualità

*Gli ultimi aggiornamenti in vista della convention italiana del real estate in programma il 25 maggio in Borsa Italiana*

## 9 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Usa | Segnali contrastanti per il mercato americano

## 11 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- Confedilizia contro il decreto sicurezza
- Fiaip contro il regime delle locazioni brevi

## 17 MERCATO

### Ancona al top per le compravendite

## 19 REPORT

### Residenze per anziani, un mercato promettente

## 21 REPORT

### Focus sugli asset core

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 53  
29 aprile - 5 maggio

# 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



# Consulenza: la trasparenza non è più solo un'opzione

Venerdì il consiglio dei ministri ha dato il via libera al decreto legislativo di attuazione della **Mifid 2**, la direttiva europea sui mercati finanziari che fissa regole più stringenti a carico degli operatori affinché venga garantita

adeguata trasparenza ai piccoli risparmiatori. La norma, che entrerà in vigore il 1° gennaio prossimo, promette di rivoluzionare il mondo della consulenza agli investimenti non solo di carattere finanziario, ma anche **immobiliare**.



**“La principale novità è che – nel proporre soluzioni d’investimento – occorrerà indicare in maniera chiara l’ammontare dei costi a carico dei clienti non solo in termini percentuali, ma di ammontare. Questo dovrebbe favorire lo sviluppo della consulenza davvero indipendente”**

#### **Cosa cambia**

La direttiva e il regolamento, spiega una nota di Palazzo Chigi, “modificano la disciplina precedente, includendo settori in precedenza non regolamentati e impostando un sistema più completo di vigilanza e di applicazione delle regole, con lo scopo di normare un mercato sempre più vario e complesso, caratterizzato dall’incremento delle tipologie di strumenti finanziari e dalla diffusione dei sistemi di trading ad alta frequenza, attraverso i quali ha luogo una quota rilevante delle transazioni sui mercati telematici”.

#### **Prezzi in chiaro**

Uscendo dal poletichese, la principale novità è che – nel proporre soluzioni



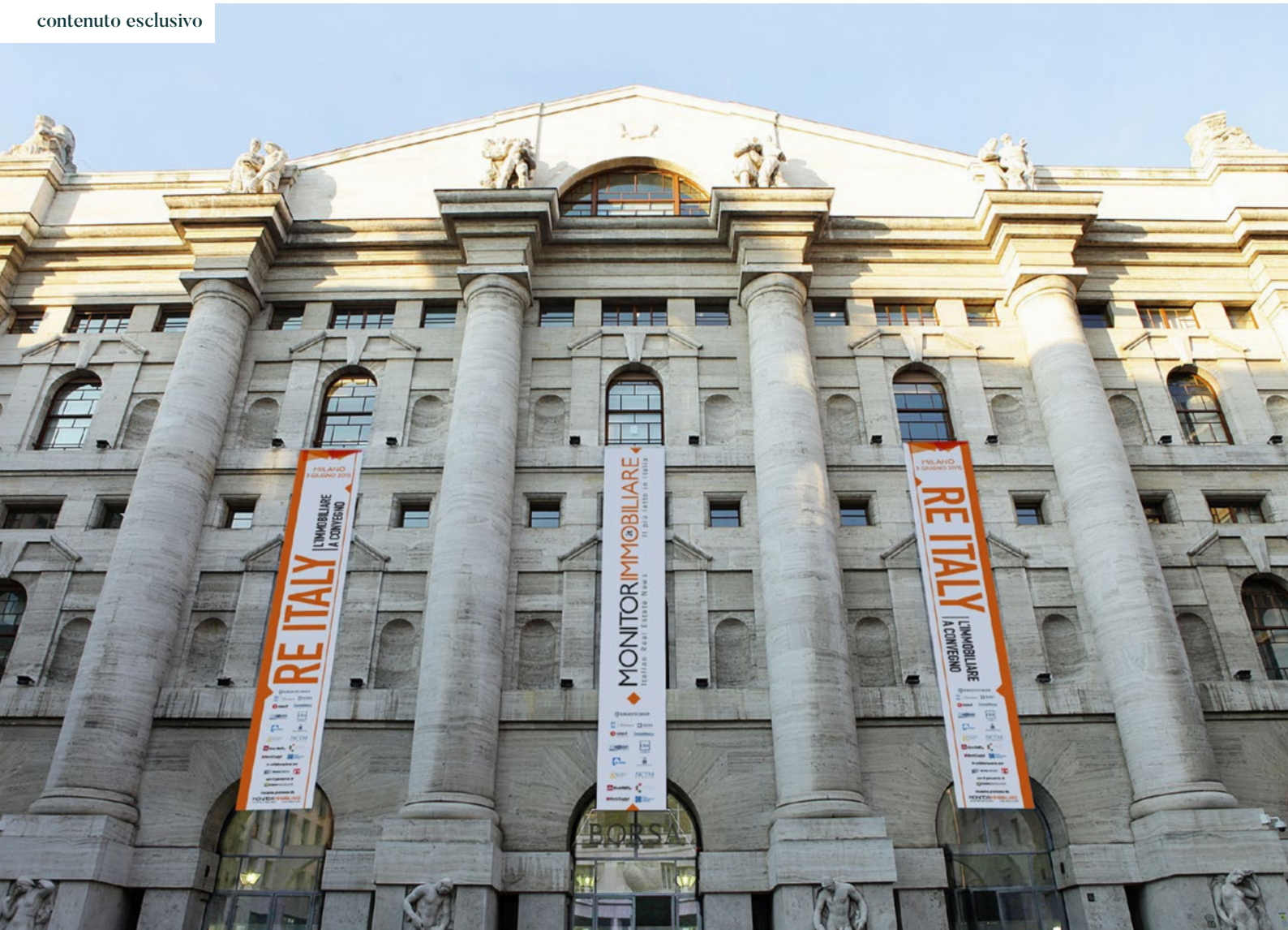
d'investimento – occorrerà indicare in maniera chiara l'ammontare dei costi a carico dei clienti non solo in termini percentuali, ma di ammontare. Questo, nelle intenzioni del legislatore comunitario, dovrebbe favorire lo sviluppo della **consulenza davvero indipendente**, quella cioè slegata dalle retrocessioni delle case prodotto. Oggi sono pochissimi i consulenti (ex-promotori) che riescono a farsi pagare esclusivamente per la consulenza prestata. Tutti gli altri sono giocoforza tentati di piazzare prodotti che garantiscono ghiotte retrocessioni.

La novità della Mifid 2 potrebbe rilanciare anche gli investimenti finanziari in campo immobiliare. Nonostante le numerose **innovazioni** normative degli ultimi anni, infatti, strumenti come fondi immobiliari e Sicaf continuano a restare una nicchia di mercato. Se si escludono però del tutto i rischi di conflitti d'interessi è

lecito attendersi una maggiore attenzione della distribuzione verso gli investimenti nel settore. Con ricadute a cascata sul sistema, che spesso ha sofferto proprio la carenza di liquidità, anche in presenza di progetti dai fondamentali validi.

### **Verso un mercato europeo**

La Mifid 2, ricorda ancora Palazzo Chigi, si inserisce nel percorso di sviluppo verso “un mercato unico dei servizi finanziari in Europa, nel quale siano assicurate la trasparenza e la **protezione degli investitori**, in modo che i risparmiatori e le imprese di investimento possano operare a livello transfrontaliero (cosiddetto passaporto unico) con maggiore semplicità e a condizioni identiche in tutti gli Stati dell'Unione”. Insomma, si esce dalla dimensione esclusivamente nazionale, offrendo a tutti gli interessati di giocare la partita sullo scacchiere continentale.



# RE ITALY, parterre di relatori sempre più ricco e di qualità

Il coordinamento della giornata sarà a cura di **Marco Liera**, giornalista e formatore con un solido background sui temi della finanza e dell'immobiliare. Si tratta di una delle novità dell'edizione primaverile di **RE ITALY**, l'evento di Monitorimmobiliare e Monitorisparmio, realizzato in collaborazione con Borsa Italiana e i principali operatori del mercato, che si svolgerà il **25 maggio** in Piazza Affari a Milano. Un'edizione che sarà incentrata sui

punti di contatto, le integrazioni attuali e quelle in prospettiva futura tra il settore immobiliare e quello finanziario del risparmio gestito.

Perché se da una parte le transazioni del mattone restano ben distanti dai livelli pre-crisi c'è tutto un fiorire di nuovi strumenti per investire nel settore, così come di investimenti condotti dai grandi fondi internazionali, che vedono nell'Italia un mercato dal potenziale in buona parte ancora inespresso.



Così diventa opportuno chiamare a raccolta i principali protagonisti dei tre settori per raccontare la convergenza in atto.

Class **CNBC TV** seguirà in video tutti i lavori della giornata, con diverse finestre informative in diretta sul canale Sky.

### Gli ospiti

Si punta sempre più a realizzare una giornata di incontri tra operatori per creare relazioni, ma anche momenti di approfondimento sulle tendenze dell'economia nel senso più ampio. Per questo l'intervento di apertura sarà affidato al tributarista ed ex-ministro dell'Economia Professor Giulio Tremonti. Dalle ore 9.15 alle 10.00 la lectio dal titolo **Global (dis)order!** porterà un contributo per comprendere le nuove dinamiche economiche nel mondo. I lavori proseguiranno con sessioni in plenary e incontri one-to-one fino alle ore 17.00. In particolare, alle 10 si svolgerà il convegno dal titolo **Fondi immobiliari e società del Real Estate quotate** che vedrà come relatori Emanuele Caniggia

(Amministratore Delegato IDeA Fimit Sgr), Carlo Puri Negri (Presidente Aedes siiq e Presidente Sator Sgr), Davide Albertini Petroni (Direttore Generale Risanamento), Stefano Cervone (consigliere delegato di Nova Re, Gruppo Sorgente), Ivano Ilardo (Amministratore Delegato BNP Paribas REIM Sgr) e un rappresentante di Prelios. A seguire vi sarà un **Intervento istituzionale**, con relatori il Senatore Vincenzo Gibiino (Presidente Osservatorio Parlamentare), Gabriele Buia (Presidente Ance), Paolo Righi (Presidente Fiaip) e Giorgio Spaziani Testa (Presidente Confedilizia). Quindi spazio alla presentazione del **Rapporto sulla Finanza immobiliare** a cura di Nomisma, per poi passare al focus sul **Residenziale**: i nuovi canali di vendita, che vedrà la partecipazione di Giovanni Chelo (Amministratore Delegato UniCredit Subito Casa), Stefano Magnolfi (Responsabile real estate Crif) e Carlo Giordano (Amministratore Delegato Immobiliare.it). Da segnalare anche il convegno **Facility management**: I numeri e le prospettive del settore



con la partecipazione tra gli altri di rappresentanti di Ifma, Innovation Real Estate e Prelios. A seguire il focus Le nuove città, tra pubblico e privato: Il caso **Milano**. Tra i relatori che hanno già confermato la loro partecipazione vi sono Roberto Reggi (Direttore Agenzia del Demanio), Aldo Mazzocco (Responsabile Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare), Carlo Masseroli (Milanosesto), mentre si attende la conferma da Giuseppe Sala (Sindaco di Milano).

E ancora, il convegno sugli **Investitori stranieri in Italia**: cosa cercano e cosa trovano; la sessione sul **Risparmio gestito** coi principali operatori internazionali; le anticipazioni del **Forum di Santa Margherita Ligure** di Scenari Immobiliari; il convegno sull'**Immobiliare di pregio** come investimento, che vede la presenza di Banca Generali, Engel&Voelkers e Nomisma; la presentazione del **mondo BIM** a cura di Rics; tutto sugli **NPL** con i principali

operatori italiani e internazionali. In programma anche i convegni **I nuovi Pir**, **Piani individuali di risparmio: cosa sono e quali effetti avranno sul mercato** e **Il Private Banking si apre all'immobiliare**. E tanto altro ancora, con un programma in costante evoluzione.

### Informazioni pratiche

L'ingresso a RE ITALY del 25 maggio è tassativamente su invito, riservato agli abbonati a Monitorimobiliare e Monitorisparmio. Per registrarsi e consultare il programma dell'evento: **[www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)**.

Gli abbonati hanno a disposizione due inviti per ogni figura apicale dell'azienda. L'appuntamento vedrà l'interazione fra Imprese Quotate, Risparmio Gestito, Advisor, Analisti, Fondi Immobiliari, Investitori, Istituti di Credito, Legali, Network Immobiliari, Property e Facility Services, SIIQ, Sviluppatori al tavolo, insieme.



Usa

## Segnali contrastanti per il mercato americano

Gli ultimi dati relativi al mercato immobiliare degli Stati Uniti disegnano uno scenario tra luci e ombre. La lunga fase positiva stenta a proseguire a fronte di una **crescita economica** fuor di dubbio, ma ben al di sotto del potenziale.

L'ultima rilevazione dell'Associazione degli operatori immobiliari (NAR) evidenzia che l'indice pending home sales (**vendite case in corso**), che completa il quadro dell'andamento del business nel mercato immobiliare, è sceso a marzo dello 0,8% a 111,4 punti dai 112,3 punti di febbraio. Il mese precedente si era registrato un forte aumento del 5,5%. Va comunque detto che il risultato è decisamente migliore delle stime degli analisti che avevano previsto un calo dell'1%. Il pending home sales indicizza le compravendite andate a buon fine, ma non

ancora registrate. Differente è il sentiment relativo al mercato dei **mutui**. Nella settimana al 21 aprile, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha fatto registrare un valore di 406,2 punti, in rialzo del 2,7% rispetto alla settimana precedente (395,6 punti). Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è cresciuto del 7,2% a 1.365,8 punti (1.274,5 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è calato dell'1% a 236 punti (238,3 punti la settimana precedente). Bene anche le **vendite di case nuove**. A marzo il loro numero è cresciuto del 5,8% a livello mensile per un totale di 621.000 unità, battendo le previsioni degli economisti a quota 582.000. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. Il dato di febbraio è stato rivisto al ribasso da 592.000 a 587.000 unità.

# REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS  
PRI

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste  
nel cercare nuove terre,  
ma nell'aver nuovi occhi”*

Marcel Proust



the right  
direction to  
take this  
objective

Esperienza, Professionalità e Competenza  
rendono REAAS il partner di riferimento  
tecnico per il settore immobiliare.

*Per dare grandi opportunità, è necessario  
affrontare grandi problemi e risolverli.*

*The difference is Performance*

**REAS** Real Estate Asset & Assurance Service SpA  
Via Privata Maria Teresa, 8 - 20123 Milano  
Via Bissolati, 20 - 00187 Roma [info@reaas.it](mailto:info@reaas.it) [www.reaas.it](http://www.reaas.it)

**REAS**<sup>UK</sup> Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service  
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) [www.reaasuk.com](http://www.reaasuk.com)



# Manovra correttiva: l'impatto sull'immobiliare

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Pignoramenti più facili, tassa sugli affitti brevi e split payment. Sono le tre misure principali della manovra correttiva di primavera che vanno a impattare sul comparto immobiliare.

## Pignoramenti

Iniziamo dal primo punto. Il Governo ha disposto un regime più stringente sui pignoramenti immobiliari dei grandi evasori, ai quali non basterà suddividere il patrimonio in immobili sotto i 120.000 euro di valore per evitare l'acquisizione da parte del Fisco.

Con la manovra, questo tetto non è più calcolato sul singolo bene, ma sulla totalità dei beni immobili del debitore. Il gettito extra di **280 milioni** è calcolato su un bacino di 230 mila iscrizioni ipotecarie e dall'incremento di un 10% degli incassi (oggi l'87% dei preavvisi di ipoteca non registrano alcun pagamento successivo). Al contempo viene ampliata la sanatoria delle liti fiscali pendenti e arriva una definizione agevolata - una sorta di rottamazione - delle liti fiscali pendenti.

## Cedolare secca sugli affitti brevi

Sugli affitti brevi, quelli cioè che durano meno di 30 giorni, debutta la cedolare secca al 21%. Questa misura consentirà un risparmio per chi affitta e ha un reddito di una certa consistenza, ma al contempo consentirà allo Stato di contrastare il nero diffuso. Il gettito atteso ammonta a 81 milioni nel 2017, 139 milioni nel 2018 e 2019, tuttavia molto dipenderà dagli intermediari, che sono tenuti a trattenere il 21% e girarlo allo Stato. La piattaforma più famosa, **Airbnb**, ha già fatto sapere che non intende agire come sostituto d'imposta.

## Iva all'origine

Riguarda non solo il comparto immobiliare, ma tutti i fornitori della Pubblica Amministrazione la misura dello **split payment**. Dal prossimo luglio tutte le società controllate dalla Pa, sia centrale che locale, comprese quelle quotate in Borsa, saranno tenute a trattenere l'Iva fatturata ai loro fornitori e girarla direttamente allo Stato. Una misura anti-evasione dalla quale si conta di recuperare 286 milioni all'anno.

## Confedilizia contro il decreto sicurezza



La legge di conversione del cosiddetto “decreto sicurezza” contiene una norma in materia di occupazioni abusive di immobili che **limita fortemente i diritti proprietari**. A segnalarlo è Confedilizia, che annota come l’articolo 11 attribuisca ai prefetti poteri di interdizione del tutto discrezionali in sede di applicazione dei provvedimenti dell’Autorità giudiziaria, consentendo loro di impartire disposizioni per prevenire, in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l’ordine e la sicurezza pubblica. Confedilizia evidenzia inoltre come l’eventuale annullamento, in sede di giurisdizione amministrativa, dell’atto del Prefetto, possa dar luogo, salvi i casi di dolo o colpa grave, **esclusivamente al risarcimento** in forma specifica, consistente nell’obbligo per l’amministrazione di disporre gli interventi

nessari ad assicurare la cessazione della situazione di occupazione arbitraria dell’immobile. Si riduce la responsabilità risarcitoria dell’Amministrazione nel caso in cui sia adottato illegittimamente il previsto provvedimento prefettizio, così venendosi a fissare un principio, quello dell’esclusione della responsabilità della P.A. per i danni che derivano da sue azioni prive di fondamento, che si pone in contrasto con i capisaldi del nostro ordinamento. Infine, secondo Confedilizia, nel testo dell’articolo 11 è presente una **previsione**, che i gruppi di “occupanti professionali” stanno già rivendicando come una loro vittoria, che consente ai Sindaci di disporre deroghe alla norma, introdotta su iniziativa dell’allora Ministro Lupi, che vieta la fissazione della residenza e l’allaccio ai servizi pubblici in caso di occupazioni abusive.

# Bussola Mutui: aumentano le compravendite

Nonostante avvisaglie di incremento spread di offerta sui mutui a tasso fisso, la situazione a fine primo trimestre 2017 conferma una sostanziale **stabilità degli spread** medi di offerta per mutui a tasso variabile e mutui a tasso fisso rispetto alla situazione registrata nel corso dell'ultimo trimestre 2016.

Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, la media trimestrale dei migliori spread per mutui a tasso variabile si assesta attorno all'1,0% mentre la media dei migliori spread per mutui a tasso fisso si posiziona attorno allo 0,4%.

Questi sono alcuni dei dati emersi dalla nuova edizione della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e **MutuiSupermarket.it** che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

**Il sistema bancario rimane quindi stabile** nelle sue politiche di offerta mutui nel corso del primo trimestre 2017, rinviando le decisioni circa il proprio posizionamento in termini di pricing e marginalità. In questa direzione si registrano nuovi segnali di revisione al rialzo delle offerte di mutui da parte del sistema creditizio, in particolare per i mutui a tasso fisso, per i quali si rileva un aumento degli spread medi di offerta dallo 0,42% medio del mese di marzo allo 0,65% medio della prima metà di aprile. La conferma di condizioni ancora appetibili contribuisce a sostenere l'erogazione di mutui alle famiglie, sia sul canale tradizionale sia su quello online.

In particolare, relativamente al canale online questo clima di tassi di offerta a livelli minimi spinge anche le erogazioni di



mutuo con finalità surroga che aumentano il loro peso, passando a spiegare dal 56% del totale erogazioni sul quarto trimestre 2016 al 60% del totale sul primo trimestre 2017. Sui prossimi trimestri si attende però una progressiva diminuzione del peso della componente surroga, da ricondursi da un lato alla continua riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a rottamare il mutuo, dall'altro al progressivo aumento dei tassi IRS iniziato a settembre 2016 e quindi dei tassi finiti per i mutui di surroga a tasso fisso, mutui che oggi sull'online spiegano la gran parte delle nuove operazioni di surroga.

Nel primo trimestre 2017 il **peso del tasso fisso** sul canale online continua a spiegare circa il 55% del totale delle richieste in linea con il 56% registrato nel corso del quarto trimestre 2016.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Sidief: come gestire novemila appartamenti

Il consiglio di sorveglianza di Sidief ha approvato il bilancio d'esercizio 2016 della società, che chiude con un valore della produzione di 45,6 milioni di euro di cui 30,4 milioni di euro da ricavi da locazione (43,1 milioni di euro nel 2015 di cui 30,2 milioni di euro da ricavi da locazione) e un risultato prima delle imposte di 9,1 milioni di euro (8 milioni di euro nel 2015), che comprende proventi straordinari per utilizzo del fondo per rischi e oneri per 6,7 milioni di euro. Il patrimonio netto della società è di 556,3 milioni di euro (553 milioni di euro nel 2015). I consiglieri di gestione di Sidief (presidente Mario Breglia, consigliere e direttore generale Carola Giuseppetti, consigliere Fabrizio Di Lazzaro) hanno colto l'occasione per presentare i risultati del primo triennio di gestione.

La società gestisce in locazione circa 9.000

unità immobiliari di proprietà in tutta Italia, su 13 regioni e 20 province, in prevalenza a destinazione residenziale, ma anche commerciale e uffici, con un valore del patrimonio stimato in 1,5 miliardi di euro. Fra i principali obiettivi che la Sidief si era data nel primo triennio di attività, spiccano: l'organizzazione della struttura, consolidata attraverso l'assunzione di 50 persone su Roma; la conoscenza del patrimonio, anche attraverso l'analisi e la raccolta documentale e le attività di due diligence; la manutenzione e la valorizzazione, anche con investimenti nell'efficientamento tecnologico, del patrimonio immobiliare gestito, per oltre 25 milioni di euro investiti; la riduzione della vacancy, con circa 1.200 nuovi contratti di locazione, con una gestione corrente di 4.000 contratti di locazione per le diverse destinazioni d'uso.

## Silvia Cappelli nel board di TEGoVA

Silvia Cappelli, vicepresidente di **ASSOVIB**, è stata eletta nel Board del TEGoVA, la Federazione Europea delle Associazioni di Valutatori Immobiliari che rappresenta oltre 70.000 professionisti in 35 Paesi.

**Krzysztof Grzesik** è stato confermato Chairman del TEGoVA. Il nuovo Board sarà operativo su una serie di progetti tra i quali spicca quello relativo alla definizione di uno standard europeo per le perizie residenziali. Cappelli faceva già parte del board uscente. Il nuovo mandato in un contesto fortemente competitivo rappresenta una affermazione per l'Italia, che mantiene una rappresentanza qualificata in una associazione di rilevanza internazionale.

## Marco Corti per Barings Italia

Barings Real Estate Advisers, divisione di Barings LCC, una delle più importanti compagnie mondiali di investimenti immobiliari, ha nominato Marco Corti come direttore transazioni e asset management Italia. Scelto per la sua vasta esperienza, Corti arriva da **Invesco Real Estate** dove ricopriva la carica di Head of Asset Management. In Barings riporterà direttamente a Valeria Falcone, country head Italia.

Charles Weeks, Head of Real Estate Europe: "Con la transizione di Valeria Falcone verso le sue nuove competenze, la nomina di Marco Corti assicurerà la giusta copertura per le attività italiane".

# Fiaip contro il regime delle locazioni brevi



Fiaip esprime grande **preoccupazione** a nome degli agenti ed intermediari immobiliari sul nuovo regime fiscale delle locazioni brevi, che comporterà compiti aggiuntivi per gli operatori.

Gli agenti che operano nel settore delle locazioni, anche attraverso i portali online, dovranno operare, all'atto dell'accredito, una ritenuta fiscale sui compensi versati al locatore.

A loro carico, secondo quanto stabilito dal decreto legge n° 50/2017, spetterà il **versamento di una ritenuta all'Erario**. Il nuovo regime fiscale in vigore impone alle agenzie e ai portali immobiliari di operare in qualità di sostituti d'imposta e di comunicare all'Agenzia delle Entrate i contratti conclusi per loro tramite, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai

contratti.

Oggetto della ritenuta è la **cedolare secca del 21%** (già applicabile anche alle locazioni brevi sin dal 2011, in alternativa facoltativa all'ordinario regime Irpef per contratti stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa). Fiaip sostiene che il problema del mondo delle locazioni turistiche non sia il **sommerso** o l'evasione ipoteticamente generata per gli affitti brevi, in quanto oggi la percentuale di pagamenti in contanti è bassissima e quindi altamente tracciabile. Il problema, secondo la federazione, sono le differenti normative locali differenti tra Regione e Regione che creano confusione agli stessi proprietari che decidono di acquistare un immobile e di gestirlo in proprio per la locazione turistica.

## Prelios: crescono ricavi

Il consiglio di amministrazione di Prelios ha approvato il progetto di bilancio e il bilancio consolidato 2016. I risultati al 31 dicembre confermano gli obiettivi comunicati al mercato nell'ambito del Piano Industriale 2015-2017. Rispetto al 2015 crescono di 10,4 milioni di euro i ricavi consolidati, passati da 66,4 milioni di euro nel 2015 a **76,8 milioni** nell'esercizio 2016. L'EBIT consolidato si assesta su quota 4,1 milioni di euro (con ROS consolidato ritornato di segno positivo e pari al 5,3%), risultato in miglioramento rispetto al dato 2015 (-0,8 milioni di euro) ritornando di segno positivo grazie ai maggiori volumi di affari, al recupero di marginalità da parte delle Società operative e alla costante opera di riduzione dei costi centrali. Migliora di 14,7 milioni di euro del risultato netto consolidato, passato a -29,8 milioni di euro rispetto a -44,5 milioni nel 2015. Infine cresce di 178,4 milioni di euro della posizione finanziaria netta, passata da -184,9 milioni di euro a fine esercizio 2015 a -6,5 milioni al 31 dicembre 2016.

## Agenzia delle Entrate: chiarimento per le agevolazioni sulla prima casa



L'agevolazione prima casa resta valida anche quando l'acquirente non rispetta il requisito dichiarato di svolgere l'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile, a patto che dichiarati di **impegnarsi a trasferire**, entro 18 mesi dall'acquisto, **la residenza** nello stesso comune. Ciò a condizione che i 18 mesi non siano ancora trascorsi.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate precisando che la dichiarazione di impegno

deve essere resa con le stesse formalità giuridiche dell'atto originario e va registrata allo stesso ufficio in cui quest'ultimo è stato sottoscritto. L'Agenzia risponde a un caso specifico in cui il compratore aveva goduto dell'imposta di registro ridotta, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trovava l'immobile. Tuttavia, per sopraggiunte cause lavorative, tale condizione non si era poi avverata.



# Ancona al top per le compravendite

Il mercato residenziale di Ancona ha registrato **due buone annate**, con variazioni molto favorevoli per fatturato e compravendite. Tra le città intermedie il capoluogo marchigiano si posiziona al top per le transazioni, che nel 2016 riportano un nove per cento in più rispetto al 2015, con 1.040 unità compravendute, contro le 950 del 2015.

## Crescita continua

Se ne stimano 1.150 per il 2017, per un **incremento** del 10,5 per cento. Nel 2000 si sono censite 1.450 compravendite, mentre il calo più accentuato è stato registrato a partire dal 2012, quando si è scesi sotto la soglia di mille transazioni.

Anche il **fatturato** mostra un costante aumento dei valori, raggiungendo i 180 milioni di euro nell'anno

9%

la crescita delle transazioni  
rispetto al 2015

10,5%

la previsione di crescita  
nelle compravendite per  
l'anno in corso

1,7%

il calo dei prezzi nel 2016

2016, in crescita del 5,3 per cento in più dal 2015. Per il 2017 si stima di arrivare a 193 milioni di euro, superando il valore del 2000 di 185 milioni di euro. La ripresa rimane comunque lontana dal picco di 400 milioni di euro del 2007. Si prevede un incremento del trend di ripresa nel medio periodo.

### Soffrono i prezzi

I prezzi medi ad Ancona sono ancora in

diminuzione, con una variazione delle zone di pregio del meno 1,7 per cento circa nel 2016.

I valori medi a dicembre 2016 riportano 2.900 euro al metro quadro nella zona centrale della città.

Nelle zone intermedie è stato riscontrato un calo dei prezzi del 5,4 per cento nel 2016.

In periferia il prezzo medio è calato del 5,7 per cento nello stesso anno.

I quartieri migliori sono stati Borgo Adriatico (-1,6 per cento) e Piano San Lazzaro/Stazione (-1,2 per cento), mentre il peggiore è risultato il rione "Le Grazie", che cala del 6,5 per cento.

Anche se ancora in calo, le quotazioni hanno superato i livelli del 2001, lasciando prevedere un lento ritorno ai valori del primo decennio, che superavano i tremila euro al metro quadro.

Nel 2017 inizierà una fase di ripresa per il centro e il semicentro, mentre risulterà ancora in calo la periferia del 3,1 per cento.

### Locazioni, il centro limita i danni

I canoni di locazione tengono meglio nelle zone centrali, dove la **contrazione annua** è del 4,7 per cento nel 2016, mentre scendono di circa il sei per cento nel semicentro e del 7,7 nelle periferie.

#### Andamento e previsioni del mercato residenziale di Ancona

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	2.230	2.250	1.480	1.500	1.380	1.720	1.820	1.500
Compravendite (unità)	1.350	1.400	900	800	780	950	1.040	1.150
Fatturato (mln di euro)	250,0	255,0	170,0	149,6	144,8	170,9	180,0	193,0
Assorbimento totale (%)	60,5	62,2	60,8	53,3	56,5	55,2	57,1	76,7

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



# Residenze per anziani, un mercato promettente

**SCARICA  
LA RICERCA**

**499**

**i medici ogni 100.000  
abitanti in Austria**

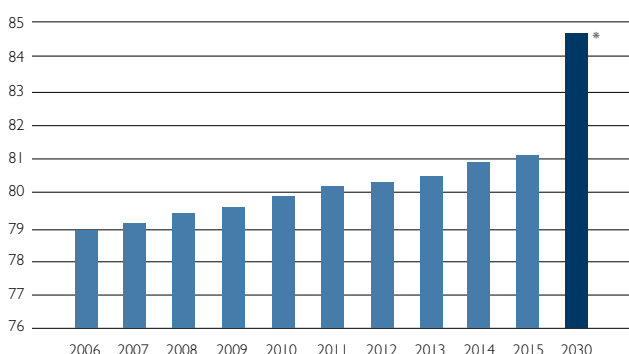
L'inarrestabile invecchiamento della popolazione e la crescente tendenza a "fare pochi figli" creano le condizioni ideali per la **crescita** del mercato relativo alle residenze di cura per anziani. Complice la distribuzione della ricchezza per fasce d'età, che nei mercati occidentali è in buona parte concentrata tra i senior. Di questo tema si occupa la ricerca **Catella Market Tracker**, la cui ultima edizione mostra un mercato europeo ancora acerbo rispetto a Nord America e Giappone. Ma le differenze tra i diversi Paesi, spiegano gli autori del report, creano opportunità eccezionali in

OVERVIEW OF HEALTHCARE PROPERTY AND SENIOR HOUSING

RESIDENTIAL AND CARE FACILITIES	
Healthcare property	Senior housing
- Hospitals	- Retirement homes
- Medical centres	- Senior citizens' residences
- Clinics	- Care homes
- Rehabilitation and preventive care clinics	- Assisted living
- Medical care centres	- Age-appropriate housing

Source: Catella Research 2017

DEVELOPMENT OF LIFE EXPECTANCY AT BIRTH IN EUROPE (M/F)



\*Forecast for 2030

Source: Catella Research 2017

questo particolare campo. Lo slittamento demografico verso un'Europa sempre più vecchia è diventato un tema centrale della politica europea degli ultimi anni. C'è una domanda sempre più ampia di strutture equipaggiate per accogliere i più anziani.

I ricercatori di Catella hanno esaminato le **potenzialità di investimento** nel settore: Austria e Germania guidano il mercato, seguiti da Lituania e Svezia.

La forte posizione di Austria e Germania

è dovuta ad un forte settore sanitario, unito ad una popolazione più vecchia a livello strutturale. La Germania conta infatti il maggior numero di posti in ospedale, con 823 su 100.000 abitanti. L'Irlanda segue da molto lontano con la più bassa percentuale di persone anziane, con un 9,9%, seguiti dal Lussemburgo con 10,2%. L'Austria guida la classifica europea per la disponibilità di medici, con 499 ogni 100.000 abitanti, seguita dalla Lituania con 428.

	Hospital beds per 100,000 inhabitants, 2014	Percentage of 65- to 79-year-olds in the total population, 2015	Old-age dependency ratio per 100 inhabitants, 2060	Practising doctors per 100,000 inhabitants, 2013	Healthcare expenditure as a proportion of GDP, 2012	Overall score
Austria	759	13.5	51.0	499	10.1	5.38
Germany	823	15.4	55.0	400	11.0	5.13
Lithuania	722	13.6	64.2	428	6.3	4.75
Netherlands	470	13.4	44.2	390	11.1	4.50
Sweden	254	14.5	42.6	412	11.0	4.50
Italy	331	15.2	61.2	390	8.8	4.38
Denmark	269	14.3	44.6	365	10.4	4.25
Portugal	332	14.6	64.9	340	9.0	4.25
Finland	453	14.9	49.5	302	8.6	4.25
France	621	12.6	43.4	310	10.9	4.00
Latvia	566	14.5	65.7	319	5.9	4.00
Switzerland	458	12.8	44.4	404	11.1	4.00
Poland	663	11.4	64.8	224	6.4	3.88
Estonia	501	13.8	55.8	328	6.0	3.75
Belgium	623	12.6	43.5	295	10.2	3.63
Norway	384	11.9	43.9	431	8.9	3.63
Spain	297	12.6	53.7	381	8.9	3.50
United Kingdom	273	13.0	43.4	277	8.5	2.75
Ireland	260	9.9	44.5	269	8.1	2.63
Luxembourg	494	10.2	44.3	281	6.6	2.38
Europe (average)	478	13.2	51.2	352	8.9	3.97



# Focus sugli asset core

**SCARICA  
LA RICERCA**

**Berlino**  
la città con il più basso  
vacancy rate

“Selezione”. È la parola che si sente pronunciare con maggiore frequenza dagli investitori in campo **immobiliare**. Il che significa che il mercato non è fermo, anzi il calo dei prezzi in molte aree ha creato nuove opportunità, ma chi ci mette i soldi è attentissimo a come impiegarli, dato che le trappole non mancano. **REAG Duff & Phelps** Real Estate Advisory Group ha presentato il suo ultimo studio di mercato sull'andamento del settore immobiliare in **Europa** nel 2016, indicando i principali punti d'interesse per l'anno in corso. La ricerca offre un inquadramento

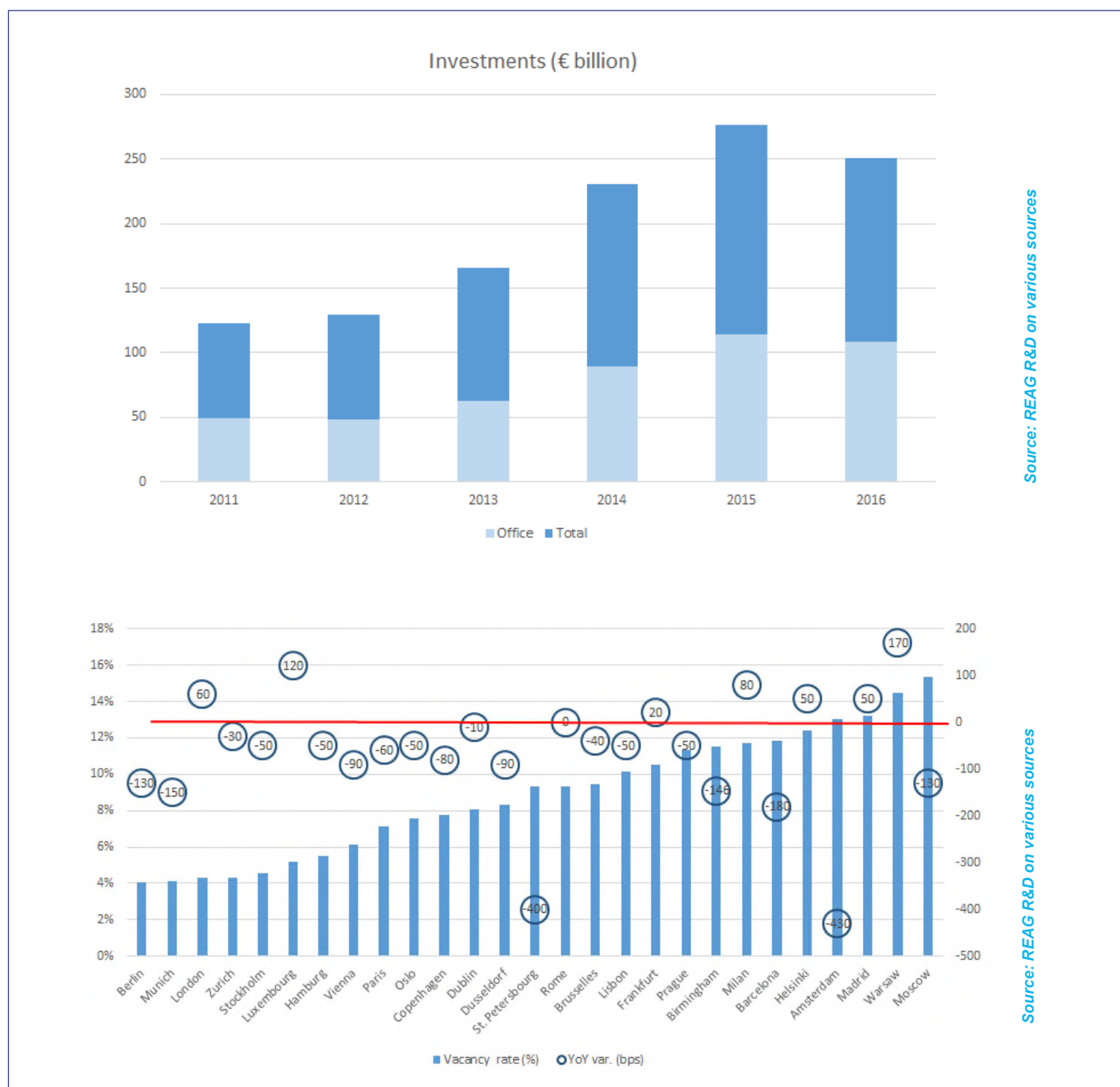
della situazione nelle principali città del Vecchio Continente.

Vengono analizzati i settori terziario, commerciale e logistico.

Dallo studio emerge che l'attuale **incertezza del quadro politico** continuerà a condizionare anche quest'anno il volume degli investimenti.

Gli investitori risulteranno ancora orientati verso core asset localizzati nei mercati più liquidi dell'Europa occidentale.

Guardando a medio-lungo raggio, poi, la convinzione è che nei prossimi anni la tecnologia, la sharing economy e i trend demografici influenzeranno il mercato immobiliare in tutti i settori.



Source: REAG R&D on various sources

Source: REAG R&D on various sources

# MONITORIMMOBILIARE.it

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

# RE ITALY

## L'IMMOBILIARE A CONVEGNO

LA CONVENTION ITALIANA 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 ITALIANA 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](#)