

Il Settimanale
del Real Estate

Anno 2016
Numero 14
2 luglio

REVIEW

WEB EDITION

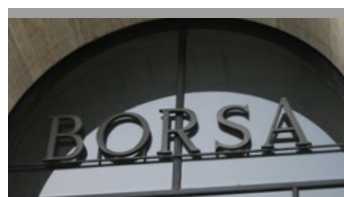
L'Immobiliare alla prova di Brexit



Rigenerazione urbana



Leghissa (Copernico Sim):
Allacciate le cinture



Si lavora ad Atlante 2



I prezzi sono scesi
di oltre un terzo

Sommario

- 3** **LA COPERTINA**
L'Immobiliare alla prova di Brexit

- 8** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero

- 10** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola

- 14** **FINANZA**
Leghissa (Copernico Sim): Allacciare le cinture

- 18** **FOCUS RIQUALIFICAZIONE**
Rigenerazione urbana

- 22** **IL DEAL DELLA SETTIMANA**
Hines torna a comprare

- 23** **NPL**
Si lavora ad Atlante 2

- 25** **MONITOR LEGALE**
Mistretta al vertice del Notariato

- 26** **REPORT**
I prezzi sono scesi di oltre un terzo

- 28** **REPORT**
Calano i prezzi dei box



Investimenti, è l'ora della prudenza

La volatilità è destinata ad accompagnare i mercati finanziari per tutta l'estate. Uno scenario che impone di scegliere con attenzione i singoli titoli.

Il Settimanale del Real Estate
Anno 2016
Numero 14
2 luglio

REVIEW

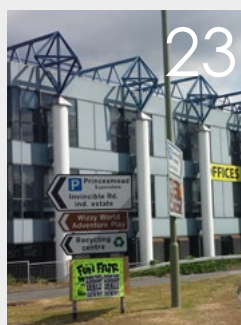
WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio

Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Si lavora ad Atlante 2

Il Governo è al lavoro per cercare investitori interessati a finanziare un nuovo veicolo finanziari destinato ad affrontare il nodo dei crediti deteriorati in pancia alle banche italiane.



L'Immobiliare alla prova di Brexit

Lo shock iniziale è stato attutito nei giorni successivi, almeno sul fronte dei mercati finanziari. Sta di fatto che la decisione dei cittadini britannici di lasciare l'Unione europea non potrà che avere conseguenze importanti, tanto in patria, quanto nell'intero Vecchio Continente.

Tra gli analisti al momento il focus è soprattutto sulle possibili **ricadute negative**, ma cominciano a fare capolino anche ipotesi positive, almeno per il nostro Paese.

Scenario in evoluzione

Secondo l'economista **Nouriel Roubini**, il rischio che l'economia mondiale cada in recessione e in una crisi finanziaria dopo la decisione della Gran Bretagna di uscire dall'Unione Europea è limitato. L'esperto, noto soprattutto per avere previsto la crisi del 2008 e per le sue diagnosi tendenzialmente pessimistiche, d'altro canto non è prevedibile un'uscita a breve dalla stagnazione che sta colpendo i Paesi avanzati



come quelli emergenti. In breve, una crescita mediocre è la nuova normalità. Parlando a Tianjiin, in Cina, all'Annual Meeting dei New Champions organizzato dal World Economic Forum, Roubini ha anche sottolineato che le politiche monetarie e fiscali tradizionali **hanno perso il potere** di dare slancio a economie anemiche, mentre le riforme strutturali sono ostacolate dalla politica. "Quello che abbiamo visto nel referendum britannico è stata una divisione tra ricchi e meno ricchi, tra giovani e anziani, tra lavoratori qualificati e meno qualificati. Questo tipo di pressione è sempre più forte - ha rilevato Roubini, citando -l'esempio degli Stati Uniti dove Donald Trump rappresenta la rabbia delle tute blu

“le politiche monetarie e fiscali tradizionali hanno perso il potere di dare slancio a economie anemiche, mentre le riforme strutturali sono ostacolate dalla politica”

e Bernie Sanders la rabbia sia delle tute blu che dei ceti impiegatizi. In conclusione, "Brexit rappresenta uno dei passi indietro più significativi dal consensus maturato dopo la Seconda Guerra Mondiale sull'apertura del commercio, dei movimenti delle persone e la globalizzazione in generale".

Barclays lancia l'allarme

Secondo gli analisti di Barclays, invece, l'incertezza politica causata dall'esito del referendum su Brexit non solo farà piombare la Gran Bretagna in recessione l'anno prossimo, ma provocherà una brusca frenata anche dell'economia europea. La banca inglese ha **tagliato le previsioni di crescita** per la zona euro per il 2017 dall'1,8% allo 0,4%. Per il team di economisti dell'istituto il Regno Unito andrà in recessione con l'economia che anziché correre dell'1,9% registrerà un ribasso dello 0,4%. "Abbiamo tagliato anche le

stime sugli utili societari che l'anno prossimo caleranno dello 0,4% - spiegano gli analisti - risentendo della frenata congiunturale".

Gli esperti consigliano di comprare le azioni delle aziende meno esposte al ciclo europeo e britannico e più legate all'export verso il resto del mondo.

Bene Milano

Ma dove finiranno gli investimenti in uscita da Londra? **Secondo Scenari Immobiliari, è possibile che il comparto degli uffici a Milano con la Brexit registri un incremento**

di 60mila mq per lo scambiato in 2 anni (10mila nel 2016, 50mila nel 2017) rispetto alle stime pre-Brexit. Potrebbero arrivare in città tra 5.000 e 7.000 persone, tutte con reddito medio-alto.

L'incremento della popolazione comporterà, pertanto, un aumento della richiesta di abitazioni: +1.100 abitazioni compravendute nel 2016, +1.900 nel 2017 rispetto alla stima pre-Brexit.

Ipotizzando che il 50 per cento dei nuovi milanesi acquisti una abitazione in città, il resto in affitto o sparsi nell'area metropolitana.

L'INTERVISTA

Il forum di Monitorimmobiliare: Rischio di frenata, ma non mancano le opportunità

Quello che preoccupa maggiormente è il clima di incertezza dopo la decisione della Gran Bretagna di uscire dall'Ue. Tuttavia non mancano alcune opportunità, come quella di **intercettare investimenti in uscita da Londra**. Sul tema si sono confrontati **Luca Dondi**, managing director di Nomisma, e **Guido Inzaghi**, partner dello studio legale Dla Piper, moderati da **Maurizio Cannone**, direttore di Monitorimmobiliare.it. Di seguito riportiamo i tratti salienti del confronto.

Gli operatori erano pronti a Brexit o sono stati colti di sorpresa?

Dondi: "Comincerei col dire che si è arrivati a questo referendum nell'ambito di uno scenario macro già di per sé ricco di incertezze.

A partire dal terzo trimestre del 2015 c'erano stati **segnali di ripresa** sul fronte dell'immobiliare italiano, sia sul fronte del residenziale, che degli investimenti, che sono stati rafforzati a fine anno. Invece il 2016 ha registrato una frenata dell'ottimismo, evidente sin dalle prime



La videointervista a Luca Dondi e Guido Inzaghi

settimane da indicatori come le intenzioni di acquisto e la domanda di credito. Segni evidenti della profonda incertezza sulle possibilità di crescita del Paese. L'attesa del referendum ha pesato sul fronte degli investimenti corporate in tutta Europa, mentre ha avuto un impatto trascurabile sul segmento residenziale.

All'inizio dicevo che il referendum britannico va inquadrato in un contesto più ampio perché i **fattori ulteriori di incertezza** non mancano, a cominciare dal referendum italiano di fine anno e dalle presidenziali negli Usa. Insomma dal fronte geopolitico arrivano diverse minacce di una certa consistenza”.

Inzaghi: “L'attesa del referendum ha comportato una paralisi delle transazioni in Gran Bretagna nella prima parte dell'anno, cosa che invece non è successo nel Continente, e in particolare in Italia.

La prospettiva di Brexit non ha prodotto un raffreddamento del nostro mercato.

In Italia si riscontra, piuttosto, una carenza di prodotto.

C'è un fortissimo interesse a investire dall'estero, ma i prodotti classe A e in grado di assicurare un cash flow adeguato nella Penisola sono limitati”.

“C'è un fortissimo interesse a investire dall'estero, ma i prodotti classe A e in grado di assicurare un cash flow adeguato nella Penisola sono limitati”

Detto del passato, come sta invece pesando l'esito referendario?

Dondi: “E' ancora presto per tracciare un primo bilancio. Eventi di questa portata dispiegano i loro effetti in periodi di tempo medio-lungo, intrecciandosi con altri accadimenti a livello macro. Di certo c'è stata una frenata delle operazioni conseguente all'incertezza generata dall'esito referendario. Resta da capire quanta parte degli investimenti che lasceranno il più importante mercato europeo dell'immobiliare potranno essere dirottate verso piazze secondarie nel Vecchio Continente. Probabilmente crescerà il numero di operazioni a **Milano**, ma all'interno di un quadro comunque negativo per il mercato europeo nel suo insieme”.

Inzaghi: Rispondo con la frase **“Business as usual”**. In base agli incontri che ho avuto in questi giorni con gli operatori del mercato non ho notato motivi di particolare preoccupazione. Del resto, i deal proseguono, segno che si è seminato bene nel passato. Dobbiamo

“Gli investimenti non arrivano da soli: occorre lavorare per intercettarli. Dobbiamo lavorare duramente perché aumenti l'interesse degli investitori italiani verso il mercato italiano”

essere bravi a far emergere i lati positivi del nostro Paese per attrarre investimenti, ricordando che i gestori dei fondi pensione, che hanno enormi risorse di liquidità a disposizione, non sempre fanno analisi sofisticate prima di scegliere. **La percezione è fondamentale.** Allora, dato per scontato che vi saranno molti flussi in uscita da Londra, i candidati a intercettarli sono Dublino (che ha il vantaggio della lingua, ma un clima non esaltante), **Francoforte** e Bruxelles (che scontano il medesimo problema), Madrid (che è percepita più periferica di Milano) e, appunto, il capoluogo lombardo. A Milano si vive bene, gli stranieri amano il clima e la cucina, ma questo non basta per trasferirsi e investire. Ricordiamo cosa diceva **Margaret Thatcher**: “Gli investimenti vanno dove c'è la moneta più solida, un sistema politico stabile, un quadro fiscale affidabile”. Tutti elementi che oggi mancano in Uk, ma non sono tutti presenti nemmeno

in Italia. La stessa Thatcher ricordava l'importanza di altri fattori come una pubblica amministrazione efficiente e infrastrutture valide. E anche su questo abbiamo tanto da lavorare”.

Cosa fare per invertire la rotta?

Dondi: “Concordo con Inzaghi: gli investimenti non arrivano da soli: occorre lavorare per intercettarli. Dobbiamo lavorare duramente perché aumenti l'interesse degli investitori italiani verso il mercato italiano”.

Quante possibilità di riuscita ha il piano del neo-sindaco di Milano, Giuseppe Sala, di creare una zona franca nell'area che ha ospitato l'Expo?

Inzaghi: “Si tratta di una prospettiva interessante, che richiede uno **sforzo congiunto** a livello di istituzioni locali e nazionali. Ribadisco che c'è tanto interesse verso Milano: tocca a noi convincere gli investitori che si stanno guardando interno”.



IL PUNTO DALL'ESTERO

Usa

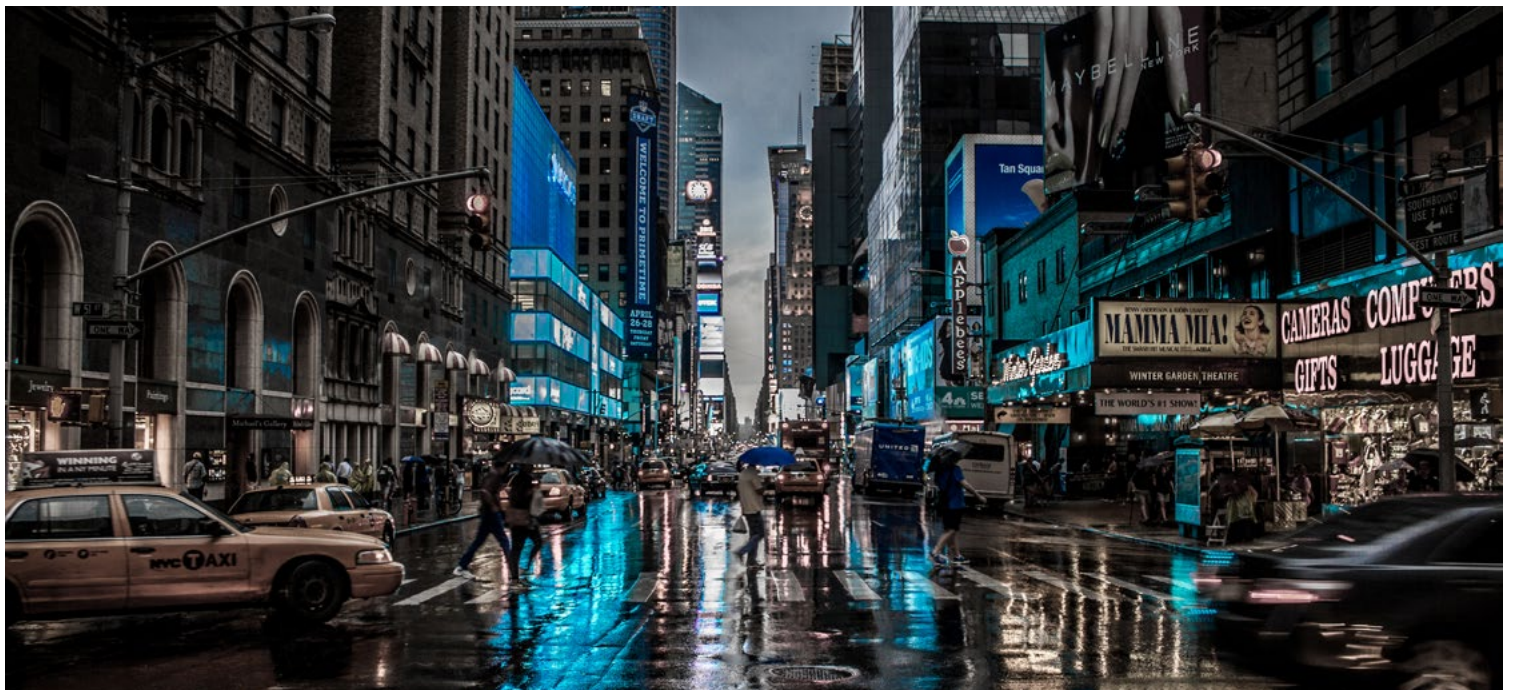
Dati in chiaroscuro

Continuano ad arrivare segnali altalenanti dal mercato immobiliare americano. A maggio si è registrato un forte calo delle compravendite di case in costruzione, dopo i risultati confortanti del mese precedente che si attestavano sui livelli più alti dell'ultima decade. Il dato, pubblicato dall'Associazione degli operatori immobiliari (NAR), evidenzia che l'indice pending home sales, **è calato del 3,7%** a 110,8 punti dal +3,9% rivisto di aprile (+5,1% il preliminare). La statistica di maggio sorprende in negativo gli analisti, che avevano previsto una contrazione dell'1%. L'indice ha registrato una flessione dello 0,2% su

anno, la prima dall'agosto del 2014. Il pending home sales indicizza le compravendite andate a buon fine, ma non ancora registrate.

Di contro, **la richiesta da parte degli acquirenti** continua a crescere e maggio ha segnato un aumento delle vendite del 10,3% rispetto ad aprile e del 3,2% rispetto al mese di maggio dello scorso anno, superando così leggermente l'aumento medio del 4,5% registrato in questi primi mesi del 2016. Il prezzo mediano di vendita a maggio è stato di 222.475 dollari, con un aumento significativo del 4,2% rispetto all'anno scorso e del 3,5% rispetto al mese di aprile.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)





Emirati Arabi Fusione dei fondi

Il governo di Abu Dhabi ha deciso di procedere con la fusione di due dei suoi più importanti fondi d'investimento nel quadro delle strategie volte ad arginare gli effetti del **calo dei prezzi del petrolio** sui conti pubblici. Il principe ereditario **Mohamed bin Zayed**, secondo l'agenzia di stampa ufficiale degli Emirati Arabi Uniti, ha chiesto infatti a International Petroleum Investment Company (**IPIC**) di fondersi con **Mubadala Development Company**. "Integrare le due entità fornirebbe maggiori benefici al governo di Abu Dhabi", ha affermato l'emirato. "L'entità combinata genererà sinergie e crescita in diversi settori, tra cui energia e utilità, high-tech, aerospazio, manifattura, sanità, immobiliare e investimenti finanziari".

Progressi per Citylife

Passi in avanti per Citylife, il progetto di riqualificazione del quartiere sul quale fino a pochi anni fa insisteva la **Fiera di Milano**.

Nei giorni scorsi vi è stata la posa della prima pietra della Torre Libeskind alla presenza dell'architetto **Daniel Libeskind**, dell'amministratore delegato di CityLife Armando Borghi, del direttore tecnico Marco Beccati, di Emiliano Cacioppo di CMB, impresa che si occuperà dei lavori di costruzione e di una rappresentanza dei lavoratori di CityLife e di CMB.

Torre Libeskind, progettata dall'architetto americano di fama mondiale, sarà completata nel 2018. Le fondazioni sono state gettate nel

novembre 2015 e i lavori di costruzione prenderanno il via nella primavera 2016.

Una volta terminato, l'edificio, che avrà una caratteristica forma ricurva, comprenderà 31 piani per un'altezza complessiva di 175 metri e una superficie lorda commercializzabile di circa 33.000 mq.

La torre progettata da Daniel Libeskind è l'ultima ad essere costruita del CityLife Business & Shopping District, cuore del progetto CityLife, insieme a Torre Allianz, progettata da Arata Isozaki con Andrea Maffei e Torre Generali, progettata da Zaha Hadid Architects e che ha ormai completa dal punto di vista strutturale.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Nuovo fondo per Idea Capital

Il cda di Idea Capital Funds Sgr ha deliberato l'avvio del fondo Idea Ccr (CORPORATE CREDIT RECOVERY) I, **primo fondo di Dip** (Debtor-in-Possession) Financing italiano. Lo scopo è quello di contribuire al rilancio di imprese italiane di medie dimensioni, in tensione finanziaria, ma con fondamentali industriali solidi. Il fondo si compone di due sezioni: Comparto Crediti e Comparto Nuova Finanza. Al primo hanno contribuito sette banche ovvero UniCredit, BNL e BNP Paribas, Banca Popolare di Vicenza, MPS, BPM e Biverbanca, che hanno ceduto al fondo i propri crediti verso 8 aziende, già individuate, in cambio di quote del Fondo. Il Comparto Nuova Finanza ha raccolto, sia presso investitori italiani (oltre a DeA Capital, sponsor del fondo, investitori istituzionali e alcuni Family Office), sia presso **investitori internazionali**, il commitment per le risorse finanziarie a supporto dei piani di rilancio delle imprese.

Ristrutturazione per la storica sede del Corsera

Cbre ha ricevuto il mandato da **Kryalos** sgr per l'attività di project management relativa all'intervento di risanamento conservativo e parziale e di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito a Milano in **Via San Marco 21**, sede storica de Il Corriere della Sera. "L'intervento – dice Marcello Panizzutti, head of project management di Cbre - consiste nella ristrutturazione degli spazi interni con la creazione di un nuovo ingresso su via San Marco.

Verranno creati degli spazi il più possibile flessibili in modo tale da poter essere adattati sia al più innovativo concetto di smart working sia a quello più tradizionale di ufficio chiuso".

L'obiettivo dei lavori di ristrutturazione è la trasformazione dell'immobile da mono a multi tenant e la realizzazione di uffici con finiture di qualità elevata. L'intervento verrà portato a termine entro la fine del 2016, con previsione di completamento delle attività di personalizzazione interne dei tenant entro la primavera 2017. Alessandro Rendina, associate director di Cbre, si occuperà della gestione dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio.

I video integrali di RE Italy

Non si è spenta l'eco per il grande successo di la convention del Real Estate italiano: 814 partecipanti solo su invito, 300 amministratori delegati, 4 ministeri partecipanti, tutte le società quotate hanno partecipato all'edizione dello scorso 8 giugno.

[Clicca qui per guardare i video](#)



Aedes fa shopping a Roma

Aedes Siiq ha firmato, con **Ge Capital** Corporation, il contratto definitivo per l'acquisto di un immobile a Roma al prezzo di €12,5 milioni. La proprietà si trova in Via Veneziani 56, a circa 10 km a sud-ovest del centro di Roma, nell'area direzionale denominata Parco de' Medici. L'immobile, con una superficie lorda locabile pari a circa 25.000 mq, ha una occupancy del 78%. Aedes SIIQ ha effettuato l'acquisto con 100% di equity, che verrà ridotta grazie a un finanziamento in negoziazione con primari istituti di credito.

L'acquisto rientra nella strategia di Gruppo di incrementare il portafoglio immobiliare a reddito che possa garantire flussi di cassa di lungo periodo tipico del regime di SIIQ.



Offerta sul fondo Mediolanum

Duomo Holding, società controllata da un gruppo di fondi promossi e gestiti da Tssp, comunica di avere presentato in Consob il documento di offerta relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria sulle quote del fondo immobiliare chiuso 'Mediolanum Real Estate'. L'offerta riguarda 8.267.605 quote di classe A e 65.105.238 quote di classe B. Il corrispettivo stabilito è di 3,70 euro per ciascuna quota di classe A e di 2,80 euro per ciascuna quota di classe B.

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

**RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE**

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**





Leghissa (Copernico Sim): Allacciare le cinture

Non è il momento di farsi prendere dal panico, né si può comprare a mani basse immaginando di fare affari facilmente.

Le tensioni delle ultime settimane rischiano di diventare una costante dei mesi, come spiega **Francesco Leghissa**, responsabile dell'ufficio studi di Copernico Sim, che invita a muoversi con prudenza sul fronte degli investimenti, pur senza rinunciare a cercare opportunità.

Dopo la frustata della Brexit e il recupero parziale dei listini, cosa

possiamo attenderci per le prossime settimane?

“Probabilmente durante il periodo estivo i mercati saranno influenzati principalmente da due fattori: le conseguenze del Brexit e **la debolezza del sistema bancario europeo**, in particolare quello italiano.

L'uscita del Regno Unito ha creato notevoli incognite sia dal punto di vista economico, che politico. E' proprio quest'ultimo che sta portando maggiore incertezza sui mercati perché nessuno sa bene



come procedere, sembra che il leave sia arrivato in maniera del tutto inattesa anche per i suoi sostenitori”.

Quali saranno le ricadute sull'economia reale?

“Le conseguenze economiche per la Gran Bretagna, ma anche per l'Europa nel suo complesso dipenderanno molto da come verrà formalizzata l'uscita e dagli accordi che verranno firmati, soprattutto a livello di libera circolazione di merci e capitali e di accesso al mercato unico europeo.

L'incertezza nata dall'attuale caos politico ci porta al secondo fattore potenzialmente impattante: la speculazione sui Paesi deboli periferici, con l'Italia in primo piano a causa dei suoi fondamentali e dello stato di forma del suo sistema bancario”.

“L'uscita del Regno Unito ha creato notevoli incognite sia dal punto di vista economico che politico”

Non è un caso se Milano ha sofferto più delle altre Borse...

“Esatto. In due sedute le nostre banche hanno lasciato sul terreno valori superiori al 30% della loro capitalizzazione.

Bassa crescita e alto debito sono una zavorra che in periodi di stress può facilmente alimentare un trend speculativo, a cui sommare un sistema bancario piagato dalla cronica esigenza di capitali a seguito di bilanci in sofferenza”.

Sembra di capire che il pallino torna nelle mani delle banche centrali

“Per il momento **lo spauracchio della Fed** che normalizza la sua politica monetaria sembra un lontano ricordo e moto probabilmente, almeno per questa estate, non ritornerà alle cronache, così come le problematiche non risolte dell'economia cinese. I mercati sono tutti focalizzati sull'Europa e, nonostante le pressioni e le dichiarazioni europee, non è affatto detto che la soluzione sarà rapida a tutto vantaggio di

possibili fiammate speculative soprattutto nei mesi estivi con scambi più limitati e mercati iperreattivi”.

Entrando nell’ottica del piccolo risparmiatore, tutta questa volatilità può causare panico e rischiare di far compiere scelte azzardate

“Occorre stare tranquilli, lasciar sfogare i mercati e solo a mente fredda guardare alle opportunità che shock del genere normalmente aprono.

Se dovessi pensare a un portafoglio di medio periodo in un’ottica difensiva limiterei le azioni a un 20%, concentrandole per il momento su strumenti di risparmio gestito che investono a livello globale per sfruttare la diversificazione, limitando nel frattempo l’esposizione all’Europa e in particolare all’area euro che potrebbe portare volatilità. Un **5%-10% in oro**, attraverso l’uso

“Occorre stare tranquilli, lasciar sfogare i mercati e solo a mente fredda guardare alle opportunità che shock del genere normalmente aprono”

di Etc, a fini difensivi in caso di ulteriori tensioni, un 40-50% sull’obbligazionario corporate e misto breve termine sia europeo, per sfruttare gli inevitabili attivismi della Bce, sia globale per fini di diversificazione.

Eviterei comunque l’esposizione al settore finanziario, sia sugli asset obbligazionari che azionari, anche se in quest’ultimo caso si sono aperte delle opportunità interessanti ma da valutare caso per caso con il proprio consulente

20%

la quota massima di azioni per limitare la volatilità

5-10%

il peso dell’oro in un portafoglio prudente

“Per quanto riguarda l'investimento immobiliare, suggeriamo di restare prudenti”

di fiducia pesandone bene i rischi”.

E il resto?

“La restante componente di portafoglio andrei a investirla in **fondi bilanciati e flessibili** a gestione attiva, il più diversificati possibile a livello di asset ed esposizione geografica, evitando però le materie prime. In questo modo si affida una parte di portafoglio a gestori professionisti che avranno la possibilità di cogliere le opportunità di mercato che si possono aprire, sempre però tenendo ben presente il proprio profilo di rischio”.

In questo scenario, che ruolo gioca l'asset class del real estate?

“Per quanto riguarda l'investimento immobiliare, suggeriamo di restare prudenti.

I prezzi sono abbastanza bassi e il mercato sembra essersi in parte ripreso, ma l'avversione al rischio attuale potrebbe nuovamente congelare il tutto, considerando che l'invenduto è ancora notevole e in momenti di crisi a pochi piace vincolare i propri soldi. Sarebbe meglio aspettare i nuovi dati sul settore per verificare che le buone notizie dei primi mesi dell'anno siano confermate. Discorso simile anche per **i fondi chiusi immobiliari**, con una particolare attenzione al rischio di liquidità dato che questi strumenti spesso costringo a mantenere fermo il capitale per parecchi anni prima di renderlo nuovamente disponibile”.





Rigenerazione urbana

Primo, riqualificare. Con l'abbondante quantità di invenduto nelle città italiane, rianimare l'esistente diventa prioritario. Del tema abbiamo discusso con due esperti di **Reag - Duff & Phelps**, vale a dire **Simone Spreafico**, managing director della divisione advisory e **Luigi Novazzi**, managing director della divisione professional services.

Tema sempre attuale

A questo proposito occorre fare un passo indietro.

Il tema della **rigenerazione urbana**

nasce negli anni '80 con la prima crisi industriale e con la tematica delle periferie, in cui emergeva la necessità di rigenerare le città post-industriali puntando su una logica basata sul recupero-riuso. Del tema si è dibattuto spesso anche in Italia, considerata anche la sua complessità e il fatto che coinvolge tematiche economiche (valorizzazione dell'immobile), tecnico/normative (norme urbanistiche e di conformità) e fiscali (tassazione e agevolazioni). "Si parla molto di questo tema,



ma in concreto si è fatto poco, a eccezione di immobili in ottime location riconvertiti in residenze di lusso, alberghi e unità commerciali o di aree industriali urbane che sono state oggetto di importanti interventi di riqualificazione”, spiega Spreafico. “Inoltre la maggiore complessità è fortemente legata al cambiamento del mercato e del contesto sociale, in cui emerge in modo rilevante la **centralità della persona** e del suo ruolo di protagonista nel modello di intervento di rigenerazione urbana”.

Un nuovo concetto di brownfield

Questo implica l'esigenza di ripensare il concetto di brownfield. “La riqualificazione deve essere promossa tramite la **sinergia di più attori**: il privato, l'investitore, l'ente pubblico ma soprattutto l'utente finale”, spiega Novazzi.

“La riqualificazione deve essere promossa tramite la sinergia di più attori: il privato, l'investitore, l'ente pubblico ma soprattutto l'utente finale”

Che ricorda: “A livello residenziale, l'80% del patrimonio immobiliare è di proprietà di famiglie italiane e la riqualificazione completa risulta difficile in presenza di più proprietari; i contributi fiscali hanno agevolato le riqualificazioni parziali, specie finalizzate a efficientamenti energetici, ma raramente interventi radicali sui fabbricati”.

A livello internazionale il brownfield ha una concezione più ampia, includendo i siti contaminati all'interno dei quali è possibile fare attività di rigenerazione e produrre benefici economici uguali o superiori ai costi relativi alle opere di trasformazione e alle opere di bonifica o messa in sicurezza.

Negli Stati Uniti, ricorda Spreafico, si stima esistano almeno **450mila brownfield**. In Europa gli stati principali con dati rilevanti sulle aree da riqualificare interessano la Germania, il Regno Unito, la Francia, l'Olanda, il Belgio (Vallonia).



Gli esempi internazionali

Nel panorama globale diversi sono gli interventi di riqualificazione che possono essere importati come modelli di riferimento. “In occasione di **Re+Build Italia 2016** si è ad esempio parlato di Pittsburgh in Texas o Glasgow in Scozia”, ricorda Novazzi. In entrambi i casi il concetto di brownfield è stato completamente ripensato, coinvolgendo più partner nel processo, tra cui investitori privati e pubblici, e portando alla realizzazione di uffici (tra cui **Apple e Google**), università e poli di ricerca medica. “In Italia molto si può fare per valorizzare gli interventi in questo comparto. Senza entrare nel merito di questioni specificatamente tecniche, si possono evidenziare ad esempio i seguenti ambiti di miglioramento per accelerare il processo di riqualificazione del tessuto edilizio italiano”, aggiunge.

“La definizione di norme semplici e chiare per incentivare la riqualificazione urbana, unitamente ai contributi fiscali, può essere un forte incentivo nel riavviare l’edilizia in modo più strutturato sul territorio nazionale”

Quattro ambiti di miglioramento

Da Reag individuano quattro step:

- La definizione di **norme tecniche chiare** e univoche a livello nazionale, in grado di permettere la demolizione e la ricostruzione di fabbricati non vincolati e consentire elevata libertà di mix funzionale, prevedendo la possibilità di recuperare volume e sagoma del fabbricato oggetto di demolizione. Gli strumenti urbanistici locali dovrebbero quindi adeguarsi a tali norme di indirizzo nazionale.
- **L’equiparazione**, per quanto attiene oneri e standard urbanistici, **tra interventi di recupero edilizio e interventi di demolizione e ricostruzione.**
- **L’utilizzo di norme premianti per contesti dove la riqualificazione risulta economicamente meno**

450.000

I Brownfield presenti negli Usa

appetibile (periferie o zone degradate) e premi volumetrici e/o benefici fiscali per interventi in grado di migliorare sensibilmente il contesto urbano e la qualità del tessuto edilizio.

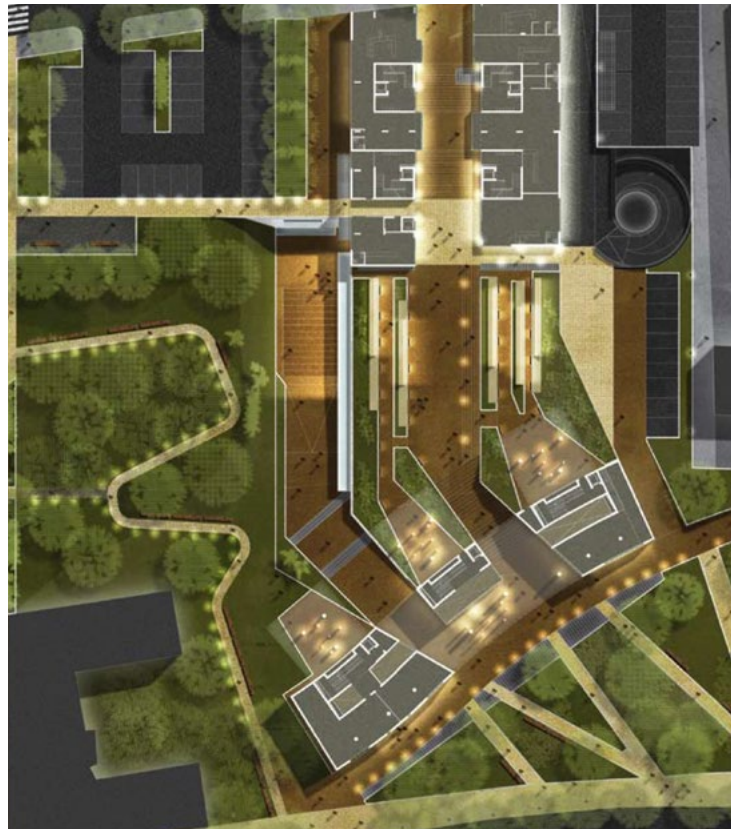
- **La riqualificazione seguendo le linee dei protocolli Green Building** in modo da rispettare gli obiettivi Comunitari 2020- 2050 e gli obiettivi definiti da COP21 che pongono al centro il benessere della persona e dell'ambiente.

Più chiarezza per rilanciare il mercato

“A nostro parere”, spiegano gli esperti, “la definizione di norme semplici e chiare per **incentivare la riqualificazione urbana**, unitamente ai contributi fiscali, può essere un forte incentivo nel riavviare l'edilizia in modo più strutturato sul territorio nazionale, a beneficio anche di interventi nelle periferie e nelle città definite secondarie.

Il **disegno di legge sul consumo e riuso del suolo**, approvato alla

Camera lo scorso 12 maggio 2016 e trasmesso al Senato il 13 maggio 2016, prevede inoltre incentivi alla rigenerazione urbana, al riutilizzo degli edifici sfitti e delle aree dismesse, alla riqualificazione energetica, alla demolizione e ricostruzione degli edifici energivori. L'opportunità di riqualificazioni edilizie più diffuse, unite a quelle urbanistiche promosse dalla Pubblica Amministrazione, e finalizzate ad aumentare i servizi (specialmente in termini di aree verdi e mobilità urbana) rappresentano quindi un volano economico e al tempo stesso un miglioramento in termini di sostenibilità del tessuto costruito e delle nostre città.



IL DEAL DELLA SETTIMANA



Hines torna a comprare

Sorgente Sgr, la società di gestione italiana del **Gruppo Sorgente** guidato da **Valter Mainetti**, ha venduto per 130 milioni di euro il palazzo di Via Cordusio 2 a Milano, a **Hines Italia**, per conto di un importante investitore estero da esso rappresentato. Il palazzo, acquistato sei anni fa da Fondiaria SAI, dopo aver avuto importanti affittuari come lo studio legale DLA e Commerzbank, è attualmente libero.

L'edificio, che si sviluppa su sei piani fuori terra con un piano sottotetto, un piano ammezzato e uno interrato, risale agli inizi del Novecento. Insieme a Palazzo Broggi e al Palazzo delle Poste costituiva parte integrante dell'allora distretto finanziario

milanese. "La vendita di Cordusio – afferma **Giovanni Cerrone**, direttore generale di Sorgente Sgr - conferma l'interesse degli investitori stranieri long term per iniziative ad alto valore aggiunto in Italia. L'intera operazione, nel suo complesso, conferma la validità della strategia del gruppo. Il palazzo sorge in un'area che è oggi di grande interesse. Milano resta una metropoli strategica per gli investimenti del nostro gruppo, che attualmente possiede anche la sede del Banco Santander in via del Senato 28 e il Palazzo di Via Vittor Pisani".

A condurre le operazioni per il gruppo Hines è **Mario Abbadessa**, che guida la società in Italia in qualità di managing director.



Si lavora ad Atlante 2

In cassa è rimato poco più di un terzo della dotazione iniziale. I 4,2 miliardi di euro raccolti alla nascita di Atlante erano sembrati da subito pochi per affrontare i nodi degli istituti di credito italiani e la dotazione è apparsa ancor più scarsa dopo che le acquisizioni di Veneto Banca e Popolare di Vicenza hanno assorbito all'incirca **2,6 miliardi di euro**. Così in cassa c'è ancora poco più di un miliardo e mezzo, una cifra risibile se davvero si vuole affrontare

la montagna di non performing loans.

Verso una mega-operazione

Pur in mancanza di comunicazioni ufficiali, la sensazione è che si procederà in due direzioni. Entro fine mese dovrebbe essere realizzata la prima acquisizione di crediti deteriorati con le risorse attualmente disponibili. Sarà acquistato un solo pacchetto, in modo da dare consistenza all'operazione, con l'obiettivo di

“Entro fine mese dovrebbe essere realizzata la prima acquisizione di crediti deteriorati con le risorse attualmente disponibili”

favorire il decollo del mercato, indicando un prezzo di acquisto che potrà poi fare da benchmark per le prossime operazioni.

Il **fondo Apollo** aveva proposto a Carige l'acquisizione degli npl al 18% del valore nominale, ricevendo una risposta sdegnata dall'istituto genovese. L'intervento del veicolo gestito da Quaestio dovrebbe consentire di portare i prezzi medi intorno al 22-23%, facilitando così l'incontro tra la domanda e l'offerta, che non manca (le sole sofferenze nette, quindi non ancora coperte, ammontano a **80 miliardi**

di euro), ma deve fare i conti con l'iscrizione a bilancio delle perdite.

Nuovi investitori in arrivo

L'estate dovrebbe servire anche a trovare nuovi investitori per ricapitalizzare Atlante, magari creando un secondo veicolo gemello. In questa direzione si è espresso, pur con la dovuta cautela istituzionale, il premier **Matteo Renzi**. Questa mossa aiuterebbe non solo ad aumentare la potenza di fuoco e rispondere a una domanda probabilmente molto elevata, ma anche a segmentare meglio l'offerta, visto che il profilo degli investitori in questo caso può essere molto diverso rispetto a quello di chi punta sull'equity bancario. La chiamata alle armi riguarderebbe investitori come Cdp, le compagnie di assicurazioni e le casse previdenziali. Con l'auspicio che da questo fronte arrivi un interesse mai emerso finora.





Mistretta al vertice del Notariato

Mario Mistretta è stato riconfermato alla presidenza della Cassa Nazionale del Notariato per il triennio 2016-2019. Ad affiancarlo con la carica di vice presidente **Francesco Maria Attaguile**, mentre **Grazia Buta** ricoprirà la carica di segretario del consiglio. Notaio dal 1982, Mistretta è stato già presidente della Cassa Nazionale del Notariato per il triennio 2013-2016. È stato, inoltre, presidente del consiglio notarile di Brescia, e dal 2010 al 2013 revisore dei conti presso il consiglio nazionale del Notariato. E' stato docente di diritto commerciale presso l'Accademia della Guardia di Finanza di Bergamo e docente di diritto di famiglia presso l'Università di Brescia.

Gli altri componenti del **consiglio di amministrazione** della Cassa Nazionale del Notariato sono i notai: Roberto Barone (Piemonte e Valle d'Aosta); Carlo Bolognini (Sardegna); Giulio Capocasale (Calabria); Laretta Casadei (Lazio); Paola Clarich (Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia); Alessandro Corsi (Liguria); Giulia Fabbrocini (Puglia); Tommaso Gaeta (Campania); Roberto Montali (Marche ed Umbria); Giuseppe Montalti (Emilia Romagna); Francesco Giambattista Nardone (Toscana); Beatrice Simone (Basilicata). In rappresentanza dei notai in pensione: Bruno Barzellotti; Germano De Cinque e Prospero Mobilio.



I prezzi sono scesi di oltre un terzo

I segnali più recenti che arrivano dal mercato segnalano che probabilmente il calo dei prezzi è terminato. Ma di sicuro ci vorrà tempo per rimarginare le ferite. Secondo le rilevazioni di **Tecnocasa**, infatti, dal primo semestre del 2007 al secondo semestre del 2015 a livello nazionale i valori immobiliari sono diminuiti del 38,7%. Analizzando le grandi città si evidenzia che Firenze, **Milano**, Palermo, Roma e Verona hanno perso meno rispetto alla media nazionale. In particolare Milano, dove gli immobili hanno lasciato sul terreno il 27,8% del loro valore. A seguire Firenze con -30%, Roma con -33,3%, Verona con -36,3% ed infine Palermo con -38,2%. Il peggior risultato spetta a Genova con -47,2%, diminuzione che è stata abbastanza uniforme in tutte le macroaree della città che in diversi anni hanno riscontrato anche cali di prezzi a due cifre. In generale il 2012 è stato l'anno peggiore per il mercato immobiliare italiano.

**SCARICA
LA RICERCA**

**“Il 2016 si è
aperto con
buoni auspici,
soprattutto
dal lato delle
compravendite**

L'analisi delle macroaree nelle grandi città rileva che le **zone centrali** di Milano tengono meglio. Infatti, a partire dal primo semestre del 2007, nel capoluogo lombardo il calo delle quotazioni nelle aree centrali è stato solo dell'8,1%, mentre negli anni 2010, 2012 e 2014 si è registrata stabilità o addirittura un leggero aumento dei valori immobiliari. Il centro di Firenze ha visto nello stesso arco temporale una contrazione del

STORICO PREZZI MACROAREE GRANDI CITTA' 2007-2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FIRENZE									
Centro	0,0	-8,0	-2,4	0,0	0,0	-6,3	-8,1	0	5,3
Poggio Imperiale-Bandino	-2,4	-6,8	-1,5	-0,5	-4,1	-12,4	-3,5	-0,9	-0,9
Isolotto	-4,1	-8,7	-5,4	-1,7	-12,8	-5,7	-8,6	-6,3	0,5
Novoli-Careggi	-1,0	-6,8	-3,3	-1,1	-4,0	-8,8	-4,4	-6,5	-0,7
Campo di Marte	-1,6	-4,2	-3,6	-0,8	-3,0	-8,3	-8,9	-1,9	-0,5
GENOVA									
Principe-Oregina	-3,8	-8,4	-12,3	-6,2	-7,1	-6,3	-7,1	-16	-19,1
Cornigliano-Sampierdarena	-9,7	-13,2	-1,4	-1,5	-17,4	-15,3	-2,5	-14,1	-11,3
Voltri-Pegli-Sestri	-7,5	-6	-7,4	-1,1	-3,7	-8,2	-7,8	-20,2	-5
Certosa-Ponte Decimo	-2,3	-6,4	-3,2	-2,5	-7	-4,5	Nd	-13	-7,7
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	-0,6	-4,8	-0,7	5,4	-2,9	-9,1	-14,3	-13	-9,2
MILANO									
Centro	1,6	-2,8	3,4	0,5	-1,3	0	-8,7	0,5	-1,3
Vercelli - Lorenteggio	-1,2	-3	-0,8	2	-0,8	-5	-7,2	-5,7	-1,8
Fiera - San Siro	3,7	-5,7	-3,9	-1,6	-2,5	-6	-10,4	-5,3	0
Bovisa - Sempione	0,7	-8,7	-4,7	-2,8	-2,9	-9	-8,1	-8	-1,9
Stazione Centrale - Gioia - Fulvio Testi	4,3	-5,2	-3,5	0,3	-4,5	-6,2	-4,7	-4,2	-2,2
Città Studi - Indipendenza	2,7	-5,4	-3,3	-0,5	-1,8	-9,2	-5,9	-5,4	-0,8
Lodi - Corsica	1,7	-3,9	-1,1	-0,3	-3,4	-4,1	-5,8	-11	-4,8
Navigli - Famagosta	2,3	-1	-3,9	0,4	-2,1	-10,4	-6,6	-0,5	-1,5
ROMA									
Centro	0,5	-2,7	-1,3	0,6	-0,1	-6,8	-7,3	-3,1	-1,3
Villa Ada-Monte Sacro	-1,2	-4,1	-2,2	-1,1	-1,9	-7,3	-8,4	-5,4	-2,8
Policlinico-Pietralata	-1,5	-5,7	-1,3	2,7	-1,9	-11,8	-7,2	-0,7	-4,9
San Giovanni-Roma Est	-2,3	-6	-4,5	0,3	-2,3	-11	-9,8	-7,1	-4,6
Roma Sud	-0,1	-8,1	-3,7	1,1	-1	-12,1	-8,6	-6,8	-3,7
Monteverde-Aurelio	-0,1	-4,8	-6,3	0,9	-7,7	-9,8	-7,5	-3,9	-2,4
Prati-Francia	-1	-6,2	-1,5	-0,4	0,6	-9,2	-6,8	-4,1	-4
Cassia-Torrevicchia	-1,4	-8	-5,9	-0,6	-6,2	-16,4	-7,3	-7,4	-6,2

18,3%, maggiore di quella di Milano, ma comunque meno importante rispetto ad altre realtà, con ben 4 anni di prezzi stabili e il 2015 con quotazioni in aumento. Anche Roma vede le realtà centrali tenere meglio rispetto ad altre metropoli, con una contrazione del 19,6% seguita dal centro di Verona con il -22,2%. Il 2015 ha visto prezzi in leggera ripresa nel centro di Bologna, Firenze e Verona.

Intanto il 2016 si è aperto con **buoni auspici**, soprattutto dal lato delle compravendite, e si ritiene anche che ciò si rifletterà sul trend dei prezzi che già in questa prima parte dell'anno potrebbero dare maggiori segnali di stabilità ed in alcuni casi di aumento.





Calano i prezzi dei box

Nel secondo semestre del 2015 nelle grandi città i prezzi dei box sono diminuiti dell'1,9%, quelli dei posti auto del 2,7%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: -1,1% per i box e -0,7% per i posti auto. Continua quindi il ribasso dei valori di queste tipologie che hanno visto ridimensionarsi la domanda in seguito alla crisi immobiliare. A questo si aggiunge anche la **maggiore offerta** presente sul territorio, legata soprattutto ad interventi di nuova costruzione. I valori più alti si registrano sempre nelle zone centrali dove comunque l'offerta di box non è elevata, ci sono difficoltà di parcheggio e spesso ci sono immobili storici privi o con pochi box.

L'analisi delle informazioni raccolte presso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete ci dice che il 57,4% delle operazioni che hanno interessato i box hanno avuto per oggetto la vendita, il 42,6% sono operazioni di locazione. I rendimenti da locazione dei box si aggirano intorno al 5,9% annuo lordo e questo dato spiega perchè il 58,9% di chi ha acquistato il box lo ha fatto con finalità di investimento. La restante parte ha comprato per uso proprio. Dal 2007 i valori dei box sono diminuiti del 33,9%.

**SCARICA
LA RICERCA**

“Continua il ribasso dei valori di queste tipologie che hanno visto ridimensionarsi la domanda in seguito alla crisi immobiliare”

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

**RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE**

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

