

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 44  
25 febbraio -  
3 marzo

# REVIEW

WEB EDITION

 UniCredit

# Il big bang della finanza italiana



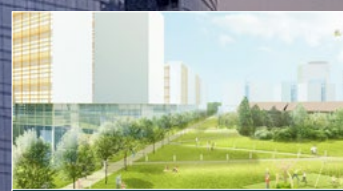
Borse centrali per lo  
sviluppo economico (video)



La Bicocca  
in vetrina (video)



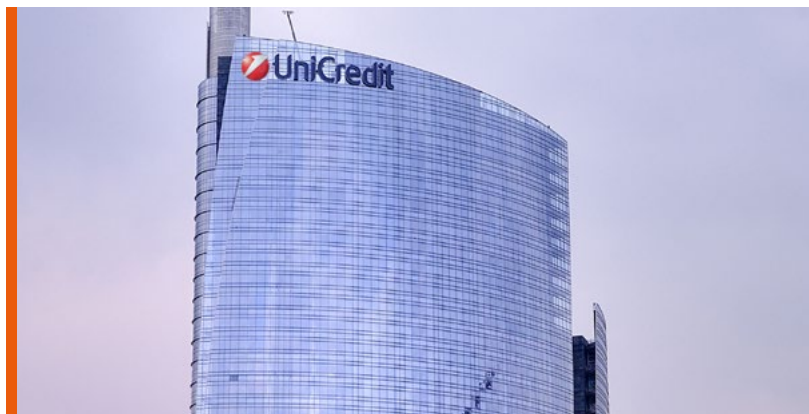
Un altro anno  
senza ripresa



Smart City alle porte  
di Milano

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### Il big bang della finanza italiana

E' stata una settimana ad alta tensione per il settore finanziario italiano, tra l'aumento di capitale da parte di Unicredit e la rinuncia di Intesa Sanpaolo a Generali.

## 6 PRIMO PIANO



### La Bicocca in vetrina (video)

CBRE presenta il nuovo complesso di uffici Sarca 226. Abbiamo intervistato Stefania Campagna, Marco Pancotti e Magnus Von Hagen

## 8 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Cina | *Rallenta la corsa dei prezzi*
- Cina | *Cdp e Ansaldo Energia si fanno strada*

## 11 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- *Smart City alle porte di Milano*
- *NPL, eppur si muove*

## 19 FINANZA

### Borse centrali per lo sviluppo economico (video)

Mercafì finanziari e sviluppo economico in Bocconi. REview ha intervistato Carmine Di Noia e Manuela Geranio

## 21 MERCATO

### Aosta in crescita

## 23 REPORT

### Stop alle richieste di prestiti

## 25 REPORT

### Un altro anno senza ripresa

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 44  
25 febbraio - 3 marzo

# 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



# Il big bang della finanza italiana

Tutto in 48 ore.

Il successo dell'aumento di capitale da parte di **Unicredit** e la rinuncia all'acquisizione di Generali da parte di **Intesa Sanpaolo** hanno costituito un elemento di forte rottura nel mercato finanziario italiano, che da mesi viaggiava nell'incertezza.

Con ricadute importanti anche per l'ambito **immobiliare**.

## **La liquidità non fa paura**

Il successo del rafforzamento patrimoniale messo in campo da Unicredit certifica che sul mercato la liquidità resta abbondante.



Altrimenti non sarebbe di certo stato facile trovare investitori disposti a scucire ben **13 miliardi di euro**, una somma mai raggiunta prima d'ora a Piazza Affari. A questo punto il ceo Jean Pierre Mustier potrà ripulire a fondo il bilancio della banca di Piazza Gae Aulenti, liberandosi di buona parte dei **non performing loans** accumulati negli anni della crisi. Un benchmark per gli altri istituti di credito italiani che hanno preso in considerazione questa strada già da diverse settimane e aspettavano il test di Unicredit per decidere.

Il superamento relativo al tema NPL darebbe una spinta importante alla ripresa del mercato immobiliare, finora zavorrato dal fatto che il 40% delle sofferenze in pancia alle banche è proprio legato al real estate.

### La sfida della redditività

Ovviamente il rilancio di Unicredit è solo a metà strada. Ora la sfida si sposta sulla capacità di recuperare redditività a fronte delle difficoltà di contesto (i tassi ai minimi in Europa) e dopo che il gruppo ha dismesso, sempre nell'ambito del piano di rafforzamento patrimoniale, due partecipate che producevano utili in abbondanza come la polacca **Pekao** e la società di risparmio gestito **Pioneer Investments**.

### Generali balla da sola

Tra le priorità del ceo di Unicredit Jean Pierre Mustier c'è la definizione del futuro di Generali, sul quale l'istituto di credito ha una presa indiretta essendo il primo azionista di **Mediobanca**, che a sua volta è il principale socio del gruppo triestino.



**“Ora per Unicredit la sfida si sposta sulla capacità di recuperare redditività a fronte delle difficoltà di contesto, dopo che il gruppo ha dismesso, nell’ambito del piano di rafforzamento patrimoniale, due partecipate che producevano utili”**

Venerdì Intesa Sanpaolo ha deciso di archiviare il dossier per l’acquisto di Generali, che aveva monopolizzato il mercato finanziario per oltre un mese, con la prospettiva di dar vita a un gigante delle bancassicurazioni e del risparmio gestito (con asset in gestione per 850 miliardi di euro), che in pancia avrebbe avuto l’8% del debito pubblico italiano. Dopo il dietrofront di Ca’ de Sass, la prima compagnia italiana di assicurazioni deve definire il proprio ruolo e le strategie future, puntando a crescere anche attraverso acquisizioni se non vuole finire nel mirino di altri player. I 27 miliardi di **patrimonio immobiliare** fanno di Generali una preda ambita anche a fronte della redditività calante nel mercato assicurativo.

# La Bicocca in vetrina

contenuto esclusivo



Un altro passo verso la rinascita del quartiere Bicocca di Milano. Nei giorni scorsi Cbre ha dato il via alle operazioni di commercializzazione degli spazi ad uso ufficio dell'edificio "**SARCA 226**", situato nell'omonima via, che si trova nella zona Nord di Milano.

Uno stabile da circa tremila metri quadrati complessivi di uffici di "**Grado A**" all'interno di un edificio progettato nel 2006 dallo Studio Gregotti e Associati e che era stato acquisito dall'investitore

tedesco Meag, che ne è attualmente il proprietario.

CBRE sta operando in qualità di agente esclusivo per la commercializzazione di 2.600 metri quadrati al terzo e ultimo piano, più altri 620 metri quadrati al piano terra. L'offerta iniziale prevedeva anche altri **1.300 metri quadrati** al primo piano, che tuttavia sarebbero già stati assegnati. La restante parte dell'immobile è invece ancora locata ad aziende del gruppo Pirelli.



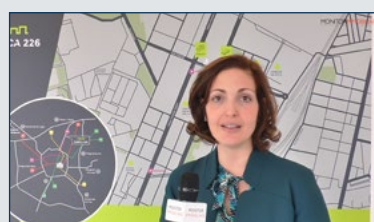
Le telecamere di REview, presenti all'evento, hanno raccolto le testimonianze dei protagonisti.

**Stefania Campagna**, director, head of advisory & transaction service CBRE italy “Quella della Bicocca è un'area che si sta riqualificando molto nel corso degli ultimi anni, anche grazie all'arrivo della metropolitana, che collega quest'area ai

grandi snodi della città di Milano. Se si pensa semplicemente a cinque-dieci anni fa quando qui è stata creata l'università, è cambiato molto. Numerose multinazionali hanno spostato la sede qui. Per questo siamo convinti che questo immobile possa avere successo. Speriamo di trovare presto un conduttore all'altezza”.

**Marco Pancotti**, associate director advisory & transaction service CBRE italy “Questo evento è stato organizzato per presentare al mercato l'immobile ‘Sarca 226’. L'edificio, di proprietà di Meag, sta riscontrando grande interesse – tanto che da poco abbiamo chiuso porzione al primo piano – da parte di molte società corporate. Sono ancora disponibili porzioni al piano terra e al terzo piano, oltre ad altri spazi nei piani interrati”.

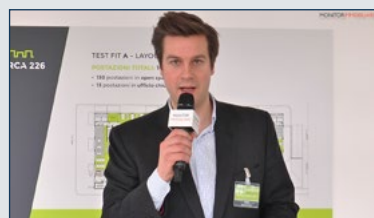
**Magnus Von Hagen**, real estate leasing manager Meag “L'immobile ‘Sarca 226’ costituisce una costruzione all'avanguardia dal punto di vista della vivibilità e delle funzionalità. Si tratta di un'iniziativa della quale andiamo orgogliosi e che vogliamo valorizzare”.



La videointervista a Stefania Campagna



La videointervista a Marco Pancotti



La videointervista a Magnus Von Hagen



## Polonia

# Incertezza per investimenti e uffici

Resta incerta la situazione del mercato polacco, come emerge da un report di **Bnp Paribas Real Estate**. In modo simile a quanto accaduto nel 2015, il quarto trimestre 2016 ha ribaltato le scarse performance della prima parte dell'anno, con quasi due miliardi di dollari di investimenti. Nonostante problematiche di tipo fiscale e segnali contrastanti dati dalle previsioni economiche, gli investitori hanno mostrato grande interesse per le proprietà polacche.

Il volume degli investimenti del 2016 ha chiuso con un valore di **4,6 miliardi di dollari**,

il secondo valore più alto nella storia del mercato degli investimenti polacco. L'offerta nel mercato degli uffici è salita grazie a nuovi edifici per 410.000 metri quadri nel 2016, con 650.000 metri quadri ancora in costruzione e un milione di metri quadri ancora in fase di progettazione. Nonostante la sovrabbondanza di offerta, il **tasso di vacancy** è più basso del previsto, con una media del 15% nel quarto trimestre 2016. La previsione elaborata da BNP Paribas Real Estate vede una crescita degli spazi vacanti di 1-2 punti percentuali nei prossimi due anni.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Cina

# Rallenta la corsa dei prezzi

I prezzi delle case nelle principali 70 città cinesi sono cresciuti a gennaio dello 0,24% rispetto al mese precedente. Un dato in **leggero rallentamento** rispetto al +0,26% di dicembre, con il Governo di Pechino impegnato a evitare bolle e a mantenere il mercato immobiliare stabile. I prezzi sono aumentati del **10,7%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

## Cina

## Cdp e Ansaldo Energia si fanno strada



Nel corso del Business Forum Italia-Cina di Pechino è stato siglato un **Memorandum of Understanding** tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti (rappresentato dall'Amministratore delegato Fabio Gallia), la sua controllata Ansaldo Energia (rappresentata dal Presidente Giuseppe Zampini) e Shanghai Electric Corp. (rappresentata dal Presidente Zheng Jianhua), gruppo manifatturiero cinese leader nella produzione di attrezzature meccaniche.

L'accordo prevede il rafforzamento della partnership strategica di lungo periodo

tra Shanghai Electric ed Ansaldo Energia (società partecipata per il 45% da Cdp Equity, società del Gruppo Cassa depositi e prestiti e per il 40% dalla stessa Shanghai Electric).

L'accordo disegna un piano di condivisione degli **investimenti per l'introduzione della turbina a gas** di classe H di nuova generazione sui mercati. L'operazione, in continuità con gli accordi già siglati nel 2014, consentirà inoltre ad Ansaldo Energia di garantirsi il pieno accesso ai mercati asiatici.

## Usa

## Crescono i prezzi delle case

Prosegue la crescita i prezzi delle case negli Stati Uniti. Nel mese di dicembre, l'indice FHFA, elaborato dalla **Federal Housing Finance Agency**, che misura i prezzi delle abitazioni statunitensi, è cresciuto dello 0,4% rispetto a novembre, dopo il +0,5 del

mese precedente.

Il dato risulta in linea con le attese del mercato che lo avevano previsto a +0,4%. Su base annua si è verificato a dicembre un incremento dei prezzi del 6,2% dopo il +6,1% registrato il mese precedente.

# 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 www.reaas.it

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



## Bentornata inflazione

Il ritorno dell'inflazione non può che essere salutato positivamente dal **mercato immobiliare** e dal sistema economico in generale, anche se è ancora presto per cantare vittoria.

### Prezzi in risalita

Secondo l'ultima rilevazione dell'Istat, a gennaio l'indice dei prezzi al consumo è salito dello 0,3% rispetto a dicembre e dell'1,0% nel confronto a un anno.

Quest'ultimo è il **dato più elevato** da tre anni e mezzo a questa parte.

Il rialzo è stato dovuto non solo all'atteso rimbalzo dei beni energetici non regolamentati (+9,0%, da +2,4% del mese precedente), che ha fatto seguito al rialzo dei prezzi petroliferi, ma anche i rincari di verdura e frutta, sui quali ha comunque influito il maltempo, che ovviamente non può avere i caratteri di motore strutturale di un trend.

### Addio deflazione

Questi dati fanno finire in cantina i timori di deflazione, lo spettro più grande per i sistemi economici. Perché, quando i prezzi scendono, i consumatori sono indotti a rimandare gli acquisti e le aziende fanno lo stesso con gli investimenti: la conseguenza è che si produce di meno, per cui tendono

a calare le assunzioni e a **crescere la disoccupazione**, con la conseguenza che lo Stato incassa meno in materia di imposte e deve spendere di più per l'assistenza. Quindi, per reperire nuove risorse non può che ricorrere a un rialzo delle tasse o al taglio dei servizi pubblici. Insomma, una situazione infernale dalla quale è difficile tirarsi fuori.

### A metà del guado

Al contrario, l'inflazione spinge a consumare e a investire, in previsione di nuovi rialzi.

Il ragionamento è: "Meglio comprare oggi, dato che domani lo stesso bene costerà di più". Questo sempre a patto che i prezzi siano in risalita moderata perché se invece si infiammano la perdita di potere di acquisto compromette tutto.

Detto del quadro generale, nelle decisioni di spesa in genere si prende in considerazione anche l'andamento settoriale. A proposito dell'**immobiliare**, le note liete non sono molte: i prezzi delle case sono ormai in calo da sei anni e finora il trend non si è ancora invertito. Anche se vi sono segnali di stabilizzazione che fanno pensare a un punto di svolta ormai vicino. Anche per questo le compravendite hanno ripreso a crescere e un'ulteriore spinta è attesa nell'anno in corso.

## Affitti brevi: cedolare al 10%



L'Agenzia delle Entrate ha confermato che sarà possibile applicare sui contratti d'affitto transitori, ovvero della durata variabile da uno fino a 18 mesi, la cedolare secca al 10 per cento. Secondo l'ultimo Rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il canone mensile medio, per i contratti brevi nei comuni ad alta tensione abitativa, è di **507 euro**. Applicando l'aliquota al 10%, anziché al 21%, il risparmio, in nove mesi, si attesta su 502 euro. Il chiarimento delle Entrate è retroattivo; chi ha pagato con il 21% potrà recuperare la differenza presentando una dichiarazione integrativa. Si conferma così l'interpretazione di Confedilizia, che sostiene l'applicabilità della cedolare agevolata per gli affitti brevi fin dal 2011. La

cifra delle abitazioni interessate è stimata intorno alle **120mila unità**. I contratti che possono beneficiare della cedolare al 10% sono quelli in cui il proprietario non è libero di applicare il canone di mercato, ma è obbligato a rispettare i prezzi minimi e massimi fissati dagli accordi locali, che dipendono dal singolo territorio. Si parla quindi delle locazioni nei Comuni delle aree metropolitane di Milano, Roma, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, oltre ai Comuni confinanti con tali aree.

Per i contratti a **canone concordato**, alla cedolare secca agevolata, si aggiunge la riduzione del 25% di Imu e Tasi, come previsto dalla legge di Stabilità del 2016 a partire dal 1° gennaio dello scorso anno.

## Catella PLC, crescono le masse gestite

Nel quarto trimestre 2016, il gruppo Catella ha fatto registrare una **crescita nella raccolta** del 7%, raggiungendo quota 610 milioni di corone svedesi, rispetto ai 571 milioni dello stesso periodo del 2015. Questo risultato è dovuto principalmente all'aumento del patrimonio gestito e delle transazioni avvenute nel corso dell'anno. Il valore degli immobili gestiti è salito del 5%, fino a raggiungere 7,4 miliardi di corone. L'utile operativo è calato a 84 milioni a causa di un abbassamento dei profitti di alcune operazioni finanziarie in Europa.

# Cedolare secca anche per le attività commerciali

di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia

Confesercenti richiama l'attenzione sulla crisi del piccolo commercio, lanciando l'allarme sulla chiusura di altri **25.000** piccoli negozi nel 2016 e indicando fra le soluzioni al problema l'estensione al settore non abitativo della cedolare secca sugli affitti. Al Governo Confedilizia lo sta dicendo da tempo, da ultimo in occasione di un incontro con il Viceministro dell'economia e delle finanze Enrico Morando che abbiamo avuto martedì scorso e che ha fatto registrare confortanti aperture. Lo ribadiamo ancora una volta. Il **commercio diffuso**, che è una delle forze di questo Paese, è reso possibile dalle tante famiglie che hanno investito i propri risparmi nell'acquisto di locali commerciali da dare in affitto. Finché questa forma di investimento continuerà ad essere mortificata da una tassazione che – fra Irpef, relative addizionali, Imu



e Tasi – arriva ad erodere il 70/80 per cento del canone di locazione, non potrà che estendersi la fuga dei risparmiatori, il tentativo di disfarsi di questi immobili e l'aumento del numero di locali abbandonati. Con tutte le nefaste conseguenze sul commercio e sull'economia intera. Bisogna intervenire subito.

## Mediofima passa a Credipass

**FIMAA Servizi** ha concluso la cessione della maggioranza di MedioFima alla Holding Hpass, già proprietaria di Credipass. MedioFima è una società di mediazione creditizia, fondata da FIMAA Italia, Associazione nazionale di categoria con oltre 11.000 imprese iscritte, confederata a Confcommercio.

Advisor finanziario dell'operazione è Thymos Business & Consulting, società di corporate finance di Milano guidata da Fabio Tesei e Marinella Latteri. Hpass ha concluso in poco più di un mese la trattativa. La scelta di FIMAA Italia è stata dettata dalla volontà di dare continuità, implementando un ambizioso progetto

industriale. Dopo l'acquisizione, il gruppo Hpass avrà a disposizione circa 500 agenti con un intermediato di oltre 650 mln di euro. Al timone di MedioFima ci sarà un consiglio di amministrazione con presidente **Laurence Camps** e amministratori Fabio Graziotto e Stefano Grassi. Il nuovo Direttore commerciale nominato dal Consiglio sarà Maurizio Visconti, professionista operante da molti anni nel settore. La nuova compagine azionaria di MedioFima sarà dunque composta da Hpass, che detiene la maggioranza assoluta, con l'85,5% delle quote, FIMAA Italia che resta nel capitale con una quota del 9,50% e infine Allianz con il residuo 5%.



## Smart city alle porte di Milano

Il Consiglio comunale di Segrate ha approvato in via definitiva il Piano Integrato di Intervento della prima **Smart City integrale** in Italia, presentata da R.E.D. Per favorire l'approvazione, nelle scorse settimane è stato raggiunto l'accordo all'unanimità con i condomini della Boffalora per un cospicuo risarcimento danni, oltre a una serie di spese e opere ulteriori per gli annosi problemi legati alle gestioni precedenti. **Milano4You** unisce innovazioni tecnologiche legate al vivere sostenibile, alla mobilità e all'ambiente, a soluzioni energetiche, digitali e architettoniche all'avanguardia. Il progetto ospiterà circa 90 mila mq di superficie edificata,

comprendente residenziale privato, ville e social housing, aree commerciali, una residenza anziani e un centro culturale, oltre ad un ampio parco di **80 mila mq**.

Angelo Turi, Amministratore di R.E.D. srl: "Siamo soddisfatti di questo traguardo raggiunto. Da oltre tre anni lavoriamo a un progetto visionario e unico nel suo genere, tra le tante difficoltà in cui ci siamo imbattuti e ad un iniziale scetticismo generale. Abbiamo sempre dialogato con tutti in modo trasparente e risposto alle centinaia di domande dei cittadini. Dove oggi c'è un terreno incolto, nascerà un distretto digitale a cui guarderanno in molti".

# Aumentano le spese per la casa



Dall'Istat arrivano segnali contrastanti sulla ripresa. A dicembre le vendite al dettaglio sono scese dello 0,5% in valore e dello 0,7% in volume. In controtendenza (+2,3%) il gruppo **generi casalinghi** durevoli e non durevoli. Nel complesso del 2016 il valore delle vendite resta sostanzialmente

stabile (+0,1% rispetto al 2015) sintesi di un aumento per le imprese di maggiore dimensione (+1,2% per quelle da 6 a 49 addetti e +0,9 per quelle con almeno 50 addetti) mentre sono in flessione le imprese più piccole (-1,8%); il volume segna una flessione dello 0,3%.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

## Si torna a investire sulla casa

Gli italiani sono tornati a puntare sulla casa. Non solo per uso diretto ma anche per metterla a reddito affittandola, attratti da **rendimenti medi** che sulla carta si attestano tra il 4 e il 5,5%. I rendimenti deludenti di altri strumenti finanziari, uniti a prezzi degli immobili relativamente bassi, mutui ai minimi e fiscalità in alcuni casi agevolata, riporta Milano Finanza, stanno risvegliando negli italiani la voglia di investire nell'immobiliare. Il Governo incentiva a comprare casa a fini locativi: l'applicazione della cedolare secca è diventata più semplice che mai, perché d'ora in avanti non sarà più necessario registrare il contratto per beneficiarne. Chi entro il 2017 comprerà un'abitazione da affittare (purché nuova o ristrutturata, non di lusso e in classe energetica A o B), avrà

diritto a una **deduzione del 20%** dal reddito Irpef su una spesa massima di 300 mila euro da dividere in otto anni.

D'obbligo affittare per almeno otto anni continuativi e a canone agevolato. Locatore e conduttore non possono essere genitore e figlio. In tempi di inflazione a zero, oltre che di mercato immobiliare ancora incerto, non si può contare su una rivalutazione dell'immobile nel medio lungo periodo, anzi non è escluso che i prezzi possano scendere ancora un po'.

In altre parole, **l'affitto è l'unico ritorno** su cui l'acquirente può contare. Non a caso i grandi investitori che acquistano uffici e centri commerciali valutano un immobile proprio a partire dalla redditività da locazione che vogliono spuntare. Il prezzo non è che una conseguenza matematica.



## Pagamenti ai fornitori, la Pa accelera il passo

La premessa è che siamo ancora distanti da livelli di normalità, che possano portare l'Italia al livello di altre esperienze europee. Ma sta di fatto che sul versante delle tempistiche di pagamento ci sono dei passi in avanti da parte della Pubblica amministrazione.

### Sotto quota due mesi

Nel primo semestre 2016, le fatture sono state saldate mediamente a **54 giorni** contro gli 82 rilevati un anno prima e tutto lascia immaginare che la tempistica sia ulteriormente migliorata negli ultimi mesi. Il merito è soprattutto della diffusione della fatturazione elettronica, che velocizza le pratiche.

### Tetto a 30 giorni

Come detto all'inizio, resta comunque distante l'obiettivo dei 30 giorni, che vale per una buona parte delle fatture, con l'eccezione delle aziende sanitarie che hanno 60 giorni per saldare i debiti. A fissare i paletti è una direttiva della Commissione europea, ma i progressi delle amministrazioni italiane faticano ancora a colmare la distanza tra i reali tempi di pagamento e gli obiettivi prestabiliti a Bruxelles.

Non a caso dalla Ue nelle ultime settimane vi sono state nuove pressioni sull'Italia per regolarizzare la situazione. Il Governo ora ha due mesi per scongiurare la procedura di infrazione, illustrando le misure adottate e i risultati ottenuti. Difficile comunque riuscire a spiegare il perché non si riesca ancora a **normalizzare la situazione**. Con il risultato di contribuire a zavorrare la ripresa, che necessita – tra le altre cose – di una Pa efficiente.

### Migliora la situazione tra le imprese

Intanto migliora la situazione dei pagamenti tra le imprese. Secondo le rilevazioni di **Crif**, nel terzo trimestre 2016 il numero di società protestate e i ritardi nei pagamenti delle imprese italiane sono in diminuzione. Tra luglio e settembre 2016 sono state protestate 10,4 mila società, il 18,2% in meno rispetto allo stesso periodo del 2015, il 55% in meno rispetto ai massimi del 2013 e il livello più basso dal 2008. Secondo i dati di Payline, il database di Cerved sulle esperienze di pagamento di 3 milioni di imprese, in media le aziende hanno pagato in 73,6 giorni, accumulando 14,1 giorni di ritardo rispetto alle scadenze, 2 in meno rispetto all'anno precedente e il minimo da inizio 2012.

# NPL, eppur si muove

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

La settimana che si apre sarà decisiva per il sistema bancario e, a cascata, per tutta l'economia italiana. Giovedì si chiuderà l'aumento di capitale di **Unicredit** e a quel punto si avrà un'idea su chiara su come viene percepito dal mercato lo stato di salute delle banche italiane.

## Benchmark di mercato

Le sensazioni sono positive: se tutto andrà come previsto, tra qualche giorno la banca di Piazza Gae Aulenti diventerà un benchmark per altre operazioni. Infatti un rafforzamento patrimoniale da **13 miliardi di euro** non era mai stato messo in campo a Piazza Affari e, per altro, questa operazione consentirà all'istituto milanese di condurre in porto la cessione in un sol blocco di NPL per 17,7 miliardi di euro, di cui 3,5 miliardi secured (**con sottostante immobiliare**) a Pimco, mentre la quota unsecured è destinata a Fortress. L'ad di Unicredit Jean Pierre Mustier ha sorpreso il mercato con la decisione di cessione di una tale mole di crediti deteriorati, che ha portato con sé una valorizzazione molto bassa (si parla del **13-14%** rispetto al valore nominale). Scegliendo tempi più lunghi, vale a dire spacchettando le cessioni, il manager francese avrebbe sicuramente potuto alzare la valorizzazione, arrivando alla fine a recuperare qualche centinaia di milioni di euro in più. Altri potrebbero a questo punto seguire lo stesso esempio, a cominciare da **Mps**, che ha in pancia sofferenze per 47 miliardi di euro, per proseguire con le quattro banche salvate nel 2015 e le due venete.

## Le ragioni della fretta

Il fondo salva-banche da 20 miliardi di euro messo a disposizione del Tesoro consente

agli istituti di credito di accelerare nello smaltimento delle sofferenze.

Se i segnali di surriscaldamento dei prezzi emersi nell'ultimo mese in Europa troveranno conferma, Draghi dovrà cominciare a considerare l'eventualità di normalizzazione dei tassi, anche perché le pressioni tedesche (soprattutto con l'avvicinarsi delle elezioni) diventerebbero difficili da respingere.

L'auspicio è che almeno un quinto dei **87 miliardi di sofferenze nette** possa essere smaltito entro la fine di quest'anno. Vorrebbe dire smobilizzare al lordo 40-50 miliardi di crediti ormai divenuti di difficile esigibilità. Uno sforzo non facile, considerato che i buchi che si verranno a creare nei bilanci dovranno essere coperti con aumenti di capitale.

## Il ritorno alla redditività

A quel punto il risanamento delle banche italiane sarebbe comunque a metà strada. Perché il vero ritorno alla normalità si avrà solo quando gli istituti torneranno alla redditività perduta. L'aumento dei tassi potrebbe aiutare in tal senso, così come i segnali di stabilizzazione della crescita economica. Un'ulteriore spinta potrà derivare dai tagli ai costi che tutti gli istituti stanno mettendo in campo, e che si portano dietro non poche tensioni di carattere sociale, soprattutto per l'impatto occupazionale.

Più di tutto conterà poi la capacità di erogare credito in maniera intelligente, evitando le superficialità e i conflitti d'interesse del passato.

L'evoluzione normativa permette di velocizzare il recupero dei crediti immobiliari. Resta da capire quanto tempo ci vorrà per un pieno ritorno alla normalità, il che significa tassi di crescita del Pil e di inflazione intorno al 2%.

# WE MANAGE COMPLEXITY

## PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT

Professionisti esperti PMP® PRINCE2®

## CONSULENZE & DUE DILIGENCE

Due Diligence, Studi di Fattibilità,  
Servizi di Verifica, Value Engineering

## BIM MANAGEMENT

Progettazione e simulazione BIM  
BIM Authoring

## PROGETTAZIONE | DIREZIONE LAVORI | COLLAUDI

Architettura, Strutture, Impianti



[www.andermanngroup.com](http://www.andermanngroup.com)

*ANDERMANN Engineering* è una società specializzata nella fornitura di servizi integrati di ingegneria e consulenze tecniche, con comprovata esperienza nella gestione e nello sviluppo di progetti ad alta complessità. *ANDERMANN Engineering* assicura, attraverso i servizi di Project and Construction Management, lo sviluppo, il coordinamento e la gestione dell'intero processo garantendo un valore aggiunto in termini di qualità, efficienza e gestione del rischio. *ANDERMANN Engineering* offre servizi integrati di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza, Collaudo e Consulenza Tecnica Specialistica.



# Borse centrali per lo sviluppo economico

I mercati finanziari come motore dello sviluppo economico. Si è parlato (tra le altre cose) di questo al convegno organizzato nei giorni scorsi presso l'Università Bocconi di Milano.

“Le Borse non sono solo mercati nei quali vengono trattati titoli, ma anche aziende in concorrenza tra di loro”, ha ricordato **Raffaele Jerusalmi**, numero uno di Borsa Italiana. Il settore è al centro di

cambiamenti dirompenti, con l'erosione dei margini derivanti dalle tradizionali fonti di reddito e una rivoluzione tecnologica che facilita l'ingresso di nuovi attori. Sul tema si sono confrontati, oltre al già citato Jerusalmi, **Manuela Geranio**, Università Bocconi, **Carmine Di Noia**, Consob, **Joséphine de Chazournes**, Celent, e **Barbara Alemanni**, Università degli Studi di Genova.



La videointervista a Carmine Di Noia

**Carmine Di Noia**, Consob

“La presentazione di un libro della professoressa Geranio sulla trasformazione delle Borse è l’occasione per discutere delle novità che stanno interessando le piattaforme borsistiche. Oggi le Borse sono grandi conglomerati finanziari, vendono indici e fanno operazioni di post-trading. Inoltre sono società per azioni for profit quotate su ‘se stesse’. Si tratta di realtà molto profittevoli per i loro azionisti. In questa fase siamo alle prese con una nuova ondata di aggregazioni. Borsa Italiana è piccola rispetto ad altri mercati in quanto vale all’incirca il 30% del Pil italiano, con circa 250 società quotate. Sono

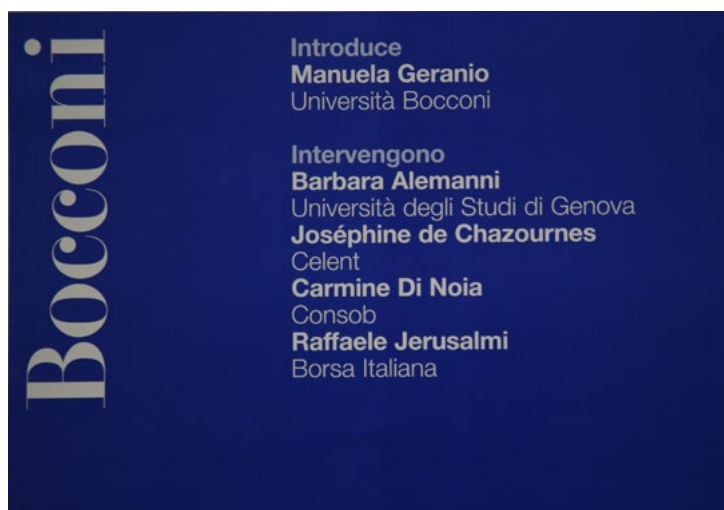


La videointervista a Manuela Geranio

interessanti l’Aim, il listino per le piccole imprese, e i minibond, che aprono le porte del mercato anche alle aziende di ridotte dimensioni. Occorre capire che la quotazione non è un fine in sé, ma un mezzo per raccogliere capitale, ad esempio per incentivare il management o per condurre in porto fusioni o acquisizioni. La quotazione in Borsa comporta dei costi, ma porta trasparenza e consente di raggiungere obiettivi di crescita altrimenti difficili da conseguire”.

**Manuela Geranio**, Università Bocconi

“Le strategie delle Borse valori hanno conosciuto una profonda trasformazione negli ultimi 30 anni. Da club di dealers, intermediarie del trading, si sono trasformate in società multinazionali con un portafoglio di servizi molto diversificato e il trading internazionale. Per questo è importante osservare la loro evoluzione, all’insegna di una crescente competizione. Ci sono oggi molti nuovi player, alternativi alle Borse, che offrono servizi di negoziazione. Attendiamoci nuove operazioni di consolidamento nel settore e capire quale potrà essere l’impatto delle fintech non solo a medio termine, ma anche nel prossimo futuro”.



contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



# Aosta in crescita

Buone notizie per il mercato immobiliare di Aosta, che nel 2016 ha registrato un **aumento** in tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi menî nominali, che però tengono meglio in centro città. Si prevede un'inversione del trend dei prezzi per l'anno in corso.

## **Crescono le compravendite**

Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2014, ma nel 2015 le compravendite sono tornate a scendere per poi tornare positive nel 2016. Il trend positivo continuerà nel 2017. L'offerta si attesta attorno a 450 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o ristrutturato di pregio. Prevale il mercato della seconda casa da mettere a reddito nei mesi invernali.

**450** unità  
la stima dell'offerta  
immobiliare di Aosta nel  
2017

**-4%**  
il calo dei prezzi medi ad  
Aosta nel 2016

**2080** euro  
il costo per mq

Il fatturato è tornato a superare i **settanta milioni di euro**, con un incremento di circa il sei per cento nel 2016. La percentuale di assorbimento supera il 73 per cento, tornando così ai valori del 2010 e crescerà nel 2017.

### Continua la correzione dei prezzi

A proposito di prezzi medi, nel 2016 la media della città si attesta intorno ai **quattro punti percentuali in meno** rispetto al 2015, con **2.080 euro al metro quadro**.

Nella fascia centrale si stima una contrazione dell'1,5 per cento nel 2016, passando da 3.300 euro del 2015 a 3.250 dello scorso anno.

Quotazioni inferiori per il semicentro, che passa da 1.750 euro al metro quadro del 2015 a 1.650 euro del 2016. Allo stesso modo la periferia, dove si registra una contrazione di circa il sette per cento, passando da 1.450 euro al metro quadro nel 2015 a 1.350 del 2016.

I **canoni di locazione** tengono meglio nelle zone semicentrali, dove non sono segnalate variazioni nel 2016, con il valore di sessanta euro al metro quadro all'anno. In contrazione gli affitti sia del centro, dove il canone medio è diminuito del 3,5 per cento nel 2016, che della periferia, dove non si superano i quaranta euro al metro quadro annuo. Qui i valori sono stimati in ulteriore contrazione per il 2017.

Il mercato immobiliare residenziale di Aosta

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Offerta (unità)</b>	420	460	440	420	480	430	450
<b>var%</b>		9,5	-4,3	-4,5	14,3	-10,4	4,7
<b>Compravendite (unità)</b>	310	350	310	270	320	300	330
<b>var%</b>		12,9	-11,4	-12,9	18,5	-6,3	10,0
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	75,0	84,0	79,0	66,1	76,8	67,8	72,0
<b>var%</b>		12,0	-6,0	-16,3	16,2	-11,7	6,2
<b>Assorbimento totale (%)</b>	73,8	76,1	70,5	64,3	66,7	69,8	73,3

Fonte: Scenari Immobiliari



# Stop alle richieste di prestiti

**SCARICA  
LA RICERCA**

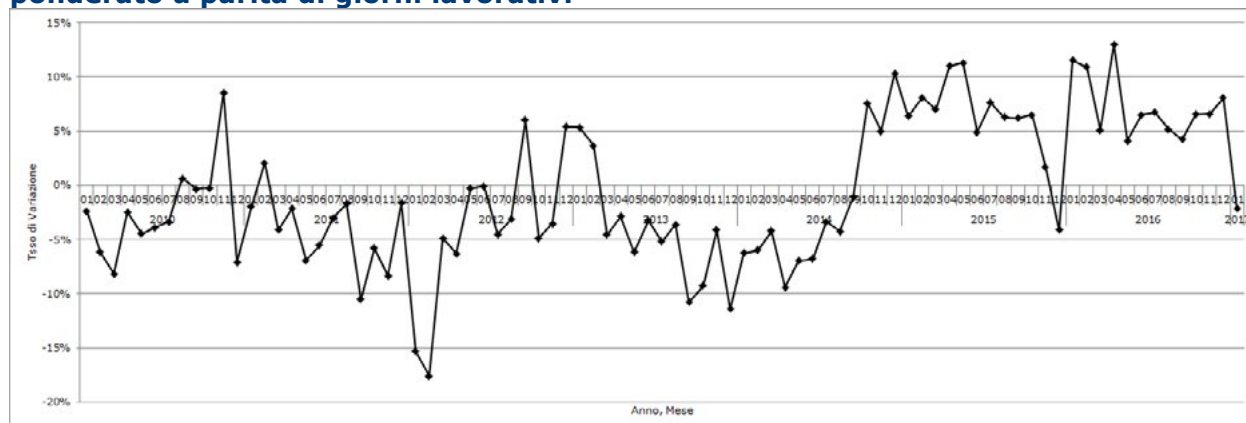
**2,2%**  
il calo delle richieste di prestiti

Dopo una lunga fase di ripresa, le richieste di prestiti da parte degli italiani segnano un **calo** a gennaio.

Il numero di interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di **Crif** è sceso del 2,2% dopo dodici mesi consecutivi di rialzo. A gennaio il numero di richieste di prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi ha fatto segnare una contrazione del -3,3% rispetto al corrispondente periodo del 2016. I prestiti personali invece hanno registrato un decremento più contenuto, pari a -0,5%.

Nel primo mese dell'anno **l'importo medio** richiesto per i prestiti fa segnare il valore più elevato degli ultimi otto

### Andamento del numero di interrogazioni relative alle richieste di nuovi prestiti ponderato a parità di giorni lavorativi



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

mesi, attestandosi a 8.729 Euro (+4,5% rispetto al valore rilevato a gennaio dello scorso anno quando era risultato pari a 8.355 Euro).

Occorre risalire al 2010 per rilevare un valore maggiore nel mese di gennaio (9.287 Euro).

Osservando infine la distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, l'ultimo aggiornamento del Barometro CRIF evidenzia come a gennaio sia stata la fascia compresa tra i

45 e i 54 anni ad essere quella prevalente, con una quota pari al 25,4% del totale, seguita a breve distanza da quella tra i 35 e i 44 anni, con il 24,1%.

**Simone Capecchi**, Executive Director di CRIF: “Il mese di gennaio ha registrato lo scivolamento in area negativa della dinamica delle interrogazioni sul SIC relative alle richieste di prestiti dopo 12 mesi di continui incrementi.

Per cogliere tutte le opportunità di un mercato che dovrebbe proseguire il suo percorso di consolidamento anche nel 2017, ma in profonda trasformazione, le aziende di credito dovranno lavorare per costruire un'offerta sempre più strutturata, personalizzabile e digitale, che esalti la **customer experience**. In quest'ottica appare fondamentale gestire in maniera smart le opportunità di contatto offerte dai canali digitali, implementando strumenti ad hoc che consentano processi agili e veloci in grado di assicurare easy-board delle clientela”.

PRESTITI	Variazione % sul mese/anno corrispondente (a parità di gg. lavorativi)
Totale 2009	-8,0%
Totale 2010	-2,9%
Totale 2011	-4,0%
Totale 2012	-4,1%
Totale 2013	-4,6%
Totale 2014	-1,9%
Totale 2015	+5,9%
Totale 2016	+8,1%
Gennaio 2017	-2,2%

Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

contenuto esclusivo

a cura di **SCENARI IMMOBILIARI**  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

# Un altro anno senza ripresa

**SCARICA  
LA RICERCA**

**2,7%**

**l'aumento del fatturato  
immobiliare nel 2016**

Il mercato immobiliare europeo corre e quello **italiano cammina**. Con questa immagine si può vedere la differente velocità di crescita del nostro mercato rispetto al resto d'Europa.

Ormai la crisi è superata, ma l'Italia si trova in una fase di 'ripresina' del mercato nazionale, ancora lontano dai livelli di scambi e di investimenti del periodo 2004-2010. Disoccupazione che non cala e tassazione elevata rappresentano ostacoli a una vera ripresa, anche se si stima una domanda potenziale di 850mila case da acquistare.

### Il fatturato rialza la testa

Nel corso del 2016 il fatturato immobiliare italiano è cresciuto del **2,7 per cento** (114 miliardi di euro) contro il 4,1 per cento dell'eurozona a quattro (Francia, Germania, Italia e Spagna) rispetto al 2015. Discorso a parte per l'Inghilterra, dove si è registrata una perdita significativa: meno quattordici per cento in un anno.

Il divario dovrebbe continuare anche nel 2017. Si prevede che il mercato cresca del quattro per cento in Italia e del sei per cento in Europa a cinque, che sfiorerà quota 700 miliardi di euro, con una ripresa anche nel mercato inglese. Ad aumentare maggiormente sarà il fatturato spagnolo, con il nove per cento in più nel corso dell'anno. L'Europa a 28 membri registrerà una crescita del fatturato di circa il tredici per cento, soprattutto per la crescita dei paesi del nord del continente. Andamento altrettanto positivo per gli Stati Uniti.

Rispetto a dieci anni fa, tutti i mercati europei (con l'eccezione della Germania) si sono contratti mediamente del tredici per cento. Nello stesso arco di tempo anche le quotazioni residenziali nella maggior parte delle città europee si sono ridotte. Nel 2017 Roma torna ai livelli dello scorso decennio, mentre Milano cresce del tre per cento. Parigi ha perso il quindici per cento e Madrid il 39 per cento rispetto al 2007. Bene le città del nord Europa, dove è in corso un vero boom immobiliare. Stoccolma e Helsinki riportano un incremento dei prezzi intorno al 46 per cento in dieci anni.

### Bene Milano

Rispetto al 2016 Milano registra ancora un aumento dei prezzi dell'uno per

**“Rispetto a dieci anni fa, tutti i mercati europei (con l'eccezione della Germania) si sono contratti mediamente del tredici per cento”**

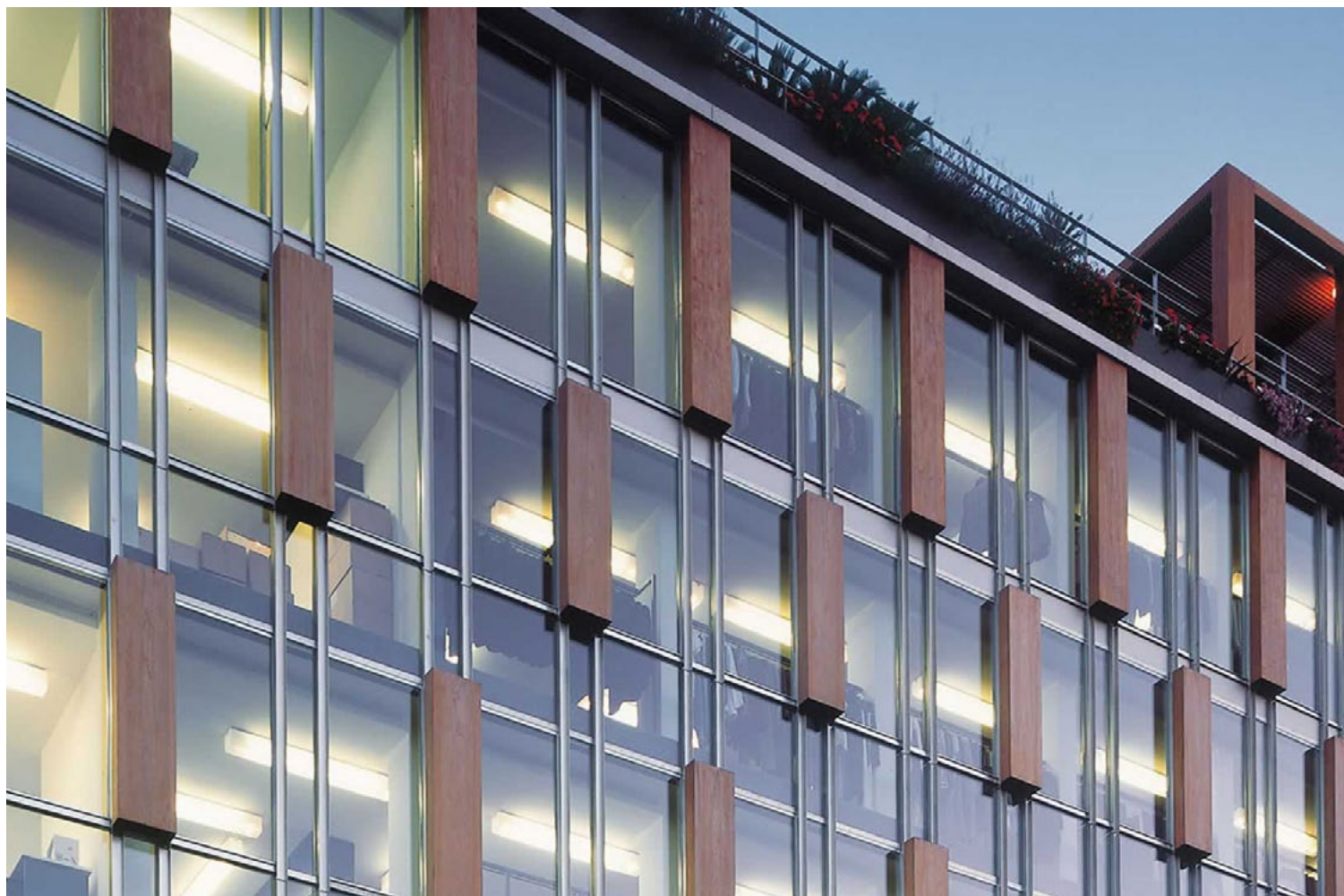
cento. Sono in ripresa le quotazioni della maggior parte delle principali città europee, ad esclusione di Roma, che si mantiene stabile, Londra, in calo dell'uno per cento, Stoccolma e le città svizzere. Le compravendite si mantengono in **costante aumento** nei cinque maggiori Paesi europei.

A detenere la posizione più elevata è il Regno Unito e si stima che possa arrivare a 1,2 milioni di transazioni nel 2017. Sotto il milione, ma sempre con risultati importanti si collocano Francia, con 940mila unità per il 2017, e Germania, che conterà 740mila transazioni. Volumi più moderati per Italia e Spagna, ultima della classifica.

Con queste premesse, Scenari Immobiliari prevede almeno 550mila compravendite residenziali in Italia nel corso del 2017. Ma il numero potrebbe aumentare a fronte di una riduzione della disoccupazione o di un alleggerimento fiscale.

### Le banche tornano a far credito

In crescita anche l'erogazione di mutui da parte degli istituti bancari italiani, che aggiornano costantemente la loro gamma di servizi offerti, permettendo un rilancio del mercato, specialmente residenziale.



Assume carattere rilevante anche la promozione dello strumento del leasing nell'ambito immobiliare, con la creazione di servicer dedicati. In miglioramento i bilanci delle imprese, che beneficiano di una ritrovata vivacità del mercato del lavoro e degli investimenti privati. A trarne vantaggio è l'immobiliare nel **comparto del terziario/uffici**, con la trasformazione dello stesso spazio fisico lavorativo.

Le quotazioni medie nazionali hanno mostrato una frenata della contrazione dei prezzi medi, che si attestano intorno allo 0,5 per cento in meno un anno dal 2015, raggiungendo così una situazione di stabilità rispetto all'anno precedente. Sono escluse le zone più prestigiose, come i centri storici o le aree residenziali

di prestigio, per cui già dal 2015 è stato registrato un ritorno in campo positivo. Si ipotizza una **cauta inversione del trend** negativo registrato finora, con un rialzo dei prezzi nel corso del 2017 pari allo 0,3 per cento. Tra le grandi città, l'aumento più consistente è atteso a Torino, seguita da Milano, Napoli e Roma. Il mercato degli immobili del terziario/uffici in Italia ha chiuso il 2016 con un fatturato pari a 6,4 miliardi di euro e per il 2017 è attesa un'ulteriore crescita del 3,1 per cento con un ammontare complessivo di 6,6 miliardi di euro. Il fatturato del comparto commerciale nel 2016 ha mostrato un incremento del 3,1 per cento rispetto all'anno precedente, raggiungendo un ammontare complessivo di 8,3 miliardi di euro.

È prevista una riconferma del trend positivo per il 2017, con variazioni che dovrebbero superare i quattro punti percentuali.

Un segnale positivo viene dagli investimenti cosiddetti “corporate” (investitori istituzionali), che raggiungeranno la cifra record di dieci miliardi di euro, per il sessanta per cento da parte di stranieri.

Superata la crisi, l'Italia dimostra di essere ancora un mercato attrattivo per i grandi investitori, che si erano drasticamente ritirati solo nel corso del 2012.

### Incertezza geopolitica

Anche se lo scenario internazionale è dominato dalla Brexit e dalle incertezze sulle elezioni in vari Paesi europei, l'attenzione dei grandi investitori è orientata al settore immobiliare e l'Europa

**“Il fatturato del comparto commerciale nel 2016 ha mostrato un incremento del 3,1%”**

rimane una destinazione di primo piano. L'Italia **resta interessante** perché ha quotazioni ancora ritenute basse e rendimenti interessanti, ma la domanda è focalizzata su Milano e Roma ed è frenata da carenza di prodotto idoneo in diversi segmenti di mercato. Nelle posizioni secondarie predominano asset da valorizzare. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una sempre maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

### Fatturato immobiliare europeo: andamento e previsioni

(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2013	2014	2015	2016	2017*	Var % 2016/2015	Var % 2017/2016*
Francia	135.000	134.200	136.500	140.000	152.000	2,6	8,6
Germania	197.100	199.800	203.600	205.000	215.000	0,7	4,9
Inghilterra <sup>^</sup>	119.800	122.900	130.200	112.000	115.000	-14,0	2,7
Spagna	74.200	74.250	77.800	86.000	96.000	10,5	11,6
Italia	106.150	108.100	111.050	114.000	118.550	2,7	4,0
<b>Eu5</b>	<b>632.250</b>	<b>639.250</b>	<b>659.150</b>	<b>657.000</b>	<b>696.550</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,0</b>
Eu28	1.100.000	1.150.000	1.203.000	1.240.000	1.400.000	3,1	12,9

(\*) Stima a fine anno

(<sup>^</sup>) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles)

Fonte: Scenari Immobiliari

# 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](#)