

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 55
13-19 maggio

REVIEW

WEB EDITION

Mario Breglia
Presidente
Scenari Immobiliari

Investimenti: l'importanza del tempismo



Il programma aggiornato di
RE ITALY 25 maggio



Mercato stabile
a Latina



Si rischiera l'orizzonte
europeo



Europa, spazi
commerciali in crescita

Sommario

3 LA COPERTINA



Investimenti: l'importanza del tempismo (video)

Scenari Immobiliari ha offerto un'anticipazione del consueto Forum di Santa Margherita Ligure in programma a Settembre

6 PRIMO PIANO

Le banche si liberano dei crediti deteriorati

Gli istituti di credito italiani stanno accelerando nello smaltimento dei crediti deteriorati.

9 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Cina | Città cinesi al top per l'immobiliare di lusso

11 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Fiaip attacca il Governo
- Il programma aggiornato di RE ITALY 25 maggio

20 FINANZA

Si rischiera l'orizzonte europeo

Le nuove prospettive sulle elezioni europee hanno rilanciato l'Eurozona come destinazione prediletta degli investitori

22 MERCATO

Mercato stabile a Latina

24 REPORT

Passo indietro per le domande di mutui

26 REPORT

Europa, spazi commerciali in crescita

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 55
13-19 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



Investimenti: l'importanza del tempismo

Individuare il momento giusto, quello in cui le quotazioni sono più basse del valore oggettivo. È il sogno di ogni investitore e il concetto vale anche per il comparto **immobiliare**.

Secondo l'ultimo report di Scenari

Immobiliari, il mattone non è riuscito a **proteggere il risparmio** degli italiani dall'inflazione negli ultimi 25 anni. Dunque non è corretto pensare alla casa come asset il cui valore "è comunque destinato a salire nel tempo".

I termini nominali, infatti, i prezzi hanno registrato una performance positiva del 37,6%, con un progresso più accentuato su Roma (+48,4%) e Milano (+43,5%). Tuttavia, considerando l'inflazione, i valori sono scesi del 14,7% a livello italiano, dell'8,2% a Roma e dell'11,2% a Milano.

Quattro fasi

Molto dipende dal momento in cui è stato fatto l'investimento. Gli esperti hanno infatti individuato quattro cicli dal 1993 in avanti:

-Fase di contrazione: 1993-1999 (meno 19,2 per cento)

-Fase di crescita: 2000- 2007 (più 32,6 per cento)

-Fase di contrazione: 2008-2015 (meno 24,1 per cento)

-Fase di crescita: dal 2017 in poi
I prezzi reali mostrano una **curva in salita** fino al 1992, mentre dal 1993 cominciano a scendere fino al 1998, quando si attestano a una media

“Nel 2017 si stima una lieve ripresa, tra lo 0,3 e lo 0,8 per cento rispetto al 2016. Roma e Milano, dimostrano che anche in tempi di recessione le eccellenze rimangono incontrastate. Le due metropoli registrano un andamento dei prezzi superiore alla media”

nazionale di 1.588 euro al metro quadro, contro i 2.149 euro al metro quadro del 1992. Le compravendite di case, invece, iniziano ad aumentare dopo alcuni anni di stabilità, prima in maniera modesta tra il '96 e il '99, poi in modo sempre crescente nel nuovo millennio.

La grande crisi

Il calo dei prezzi che si verifica nel 2008 è stato causato principalmente dal crollo del **mercato immobiliare degli Usa** e dal fallimento delle saving banks, che hanno affossato i mercati europei, non ultimo quello italiano. In questo frangente critico si è quasi arrivati a toccare i livelli raggiunti durante il precedente periodo di decremento.

I prezzi medi reali in Italia continuano ancora il calo, ma a una velocità decisamente frenata. Nel 2016 la variazione annuale dei prezzi medi nominali si attesta allo 0,5 per cento in meno dal 2015, meno 1,2 rispetto al 2000 in termini reali.

Ripresa in atto

Nel 2017 invece si stima una **lieve ripresa** (tra lo 0,3 e lo 0,8 per cento rispetto al 2016). Roma e Milano, dimostrano che anche in tempi di recessione le eccellenze rimangono incontrastate. A partire dal 1990 le due più grandi metropoli italiane, capitali della politica, Roma, e della finanza, Milano, registrano un andamento dei prezzi nettamente superiore alla media italiana. Infatti, la fase di contrazione dei prezzi in queste città si è arrestata nel 2015, anticipando la tendenza che il mercato ha imboccando solo negli ultimi mesi del 2016.

Per gli esperti di Scenari Immobiliari è



alle porte un nuovo ciclo e una nuova fase di espansione, anche se più light di quelle precedenti. Un incremento più deciso si è visto nel corso del 2016, e le stime per il 2017 sono di ulteriore incremento, con 560mila compravendite attese per la fine dell'anno.

Forum a settembre

La presentazione della ricerca è stata l'occasione per presentare 25esima edizione del Forum di previsioni e strategie di Scenari Immobiliari (per tutti "il Forum"), che si terrà nei giorni 15 e 16 settembre prossimi presso il Grand Hotel Miramare di Santa Margherita Ligure. Un'edizione che si concentrerà sugli attori principali della città: le persone. L'indagine si concentra sulla città dal punto di vista dei suoi abitanti.



La videointervista a Mario Breglia

La prima giornata sarà, come da tradizione, dedicata alle previsioni sui mercati e alle strategie delle imprese pubbliche e private.

L'intervista

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: "Sono passati 25 anni che hanno visto tanta acqua scorrere sotto i ponti del mercato. Abbiamo avuto 250 relatori e 2.800 partecipanti nell'arco di queste manifestazioni, con una crescita costante e continuativa da parte di molti dei protagonisti del mercato.

A settembre non parleremo solo di mercato e immobili, ma anche delle persone che vivono le città. Lo faremo con la collaborazione del cineasta Ermanno Olmi e il giornalista Corrado Augias.

Questa edizione del Forum è dedicata a Paola Gianasso, non solo vice presidente di Scenari (mancata poche settimane fa), ma anche co-autrice dei programmi, dei rapporti con i relatori e anche moderatore. Un ricordo particolare a Giovanni Gabetti e Claudio De Albertis, che hanno sostenuto e partecipato al Forum dall'inizio".



Le banche si liberano dei crediti deteriorati

Per tornare ai livelli pre-crisi ci vorranno anni, ma intanto le banche italiane stanno accelerando nello smaltimento dei crediti deteriorati. Nel corso del 2016, gli istituti della Penisola hanno **ceduto npl per 23,9 miliardo di euro**, secondo quanto rilevato dall'Osservatorio Nazionale Npl Market lanciato da Credit Village.

Si tratta del primo osservatorio

indipendente che ha censito tutte le operazioni realmente effettuate nel mercato, con l'obiettivo di aumentare la trasparenza nel settore.

Sulla buona strada

Gli analisti hanno ricostruito una mappa delle transazioni, censendo ben 160 operazioni nel corso dell'ultimo anno.

“Più della metà delle operazioni è stata condotta attraverso la costituzione di special purpose vehicle: l'investitore utilizza questo veicolo cartolarizzando i portafogli acquisti”

È così emerso che è stato smaltito oltre il 10% dei circa 200 miliardi di crediti non performanti ancora in pancia agli istituti. Considerando che 11,3 miliardi degli npl venduti sono relativi a operazione di re-trade che non hanno inciso sullo snellimento dei crediti deteriorati in pancia al sistema.

Gli Npl venduti sul primo mercato ammontano quindi a 12,6 miliardi di euro. I principali venditori sono state le banche con il 75% delle transazioni. Il 16% è arrivato dal settore delle società finanziarie di **credito al consumo** e automotive, mentre il restante 9% proviene dal mondo utility e tlc. Più della metà delle operazioni è stata condotta attraverso la costituzione di special purpose vehicle: l'investitore utilizza questo veicolo cartolarizzando, in base alla Legge 130/99, i portafogli acquisti.

Atlante di nuovo in campo

Le operazioni si sono susseguite anche negli ultimi mesi. L'ultima operazione in ordine di tempo di pochi giorni fa quando Quaestio Capital Management Sgr ha

chiuso un'operazione di cartolarizzazione per conto del Fondo Atlante II, che prevede l'**acquisto di circa 2,2 miliardi di crediti deteriorati**, circa due-terzi del portafoglio di Nuova Banche Marche, Nuova Banca dell'Etruria e Nuova Cassa di Risparmio di Chieti, le entità create nel 2015 a seguito del “bail in” a carico del Fondo Nazionale di Risoluzione. L'operazione rende possibile la cessione delle tre banche a Ubi Banca e permette di risolvere definitivamente una delle situazioni critiche del sistema bancario Italiano.

L'operazione è la prima di Atlante II, fondo creato nel 2016 per l'acquisto esclusivamente di crediti deteriorati dalle banche italiane e gestito da Quaestio. Adesso è in corso la **selezione di almeno tre special servicers** che verranno scelti tra primari operatori del settore del recupero dei crediti. La suddivisione e l'assegnazione dei ruoli viene decisa da Quaestio con procedure competitive al fine di tutelare gli interessi dei propri investitori e contribuire a creare un mercato dei Npl in Italia efficiente ed aperto alla concorrenza.

Quel che resta da fare

Intanto proseguono gli incontri tra istituzioni e operatori di mercato per cercare nuove soluzioni in grado di accelerare lo smaltimento degli npl. Nei giorni scorsi si è riunito a Milano il tavolo tecnico Abi, al quale hanno partecipato Rics e altre 11 associazioni di categoria del Real Estate. Nell'occasione è stato raggiunto un accordo sulla procedura di **due diligence immobiliare**, attività è principalmente finalizzata ad individuare i potenziali rischi delle transazioni al fine di favorire la trasparenza nei confronti dei



potenziali stakeholder. Il tavolo ha anche la finalità di chiarire i requisiti necessari per la professione di valutatore immobiliare, oltre alla definizione dell'attività di valutazione degli immobili a garanzia dei crediti non performanti, attraverso l'adozione di standard elaborati a livello internazionale e nazionale.

Le linee guida di Abi recepiscono le indicazioni della Bce contenute nelle "Linee guida per le banche sui crediti deteriorati" pubblicate lo scorso 20 marzo e che stabiliscono espressamente la necessità di adottare elevati standard valutativi come quelli promossi da Rics nel proprio Red Book.

La carta della professionalità

La qualità delle valutazioni è fondamentale nello sforzo di eliminare le

tossine accumulate negli anni della crisi. Secondo uno studio realizzato da Inarcheck, **più del 90% delle perizie non è corretta.**

Se si considera che ogni anno le valutazioni immobiliari per l'erogazione dei mutui superano quota 250mila, si può avere un'idea dell'impatto che questi errori hanno sui bilanci degli istituti di credito. Così non stupisce constatare che oltre il 40% delle sofferenze bancarie sia riconducibile all'immobiliare.

Di positivo c'è che la situazione in via di miglioramento, ma resta un ostacolo da abbattere: le **lungaggini dei tempi di recupero**, oggi attestati su una media di 1.120 giorni (con profonde differenze tra le aree del Paese, con il Mezzogiorno attestato su livelli sensibilmente più elevati), più del doppio rispetto ai 553 giorni della media Ocse.



Cina

Città cinesi al top per l'immobiliare di lusso

L'indice Prime Global Cities elaborato da **Knight Frank** traccia i movimenti del residenziale di lusso in **41 città** distribuite in tutto il mondo, con l'aggiunta nell'ultimo trimestre di Istanbul e San Pietroburgo. Nell'ultimo trimestre, l'indice ha fatto registrare una crescita del 4,3% rispetto allo scorso anno. Anche se il mondo si trova in un periodo di incertezza economica e politica, il lusso rimane un porto sicuro per gli investimenti, grazie soprattutto al mercato cinese, che

continua a dominare le prime posizioni della classifica. **Guangzhou** ha visto crescere i prezzi del 36,2% negli ultimi dodici mesi. Quest'ultima, che con Pechino e Shanghai domina la parte alta della classifica, vede salire i prezzi a partire da una base più bassa rispetto alle altre due città.

Le politiche volte ad evitare l'esplosione della bolla immobiliare stanno rallentando la crescita e la tendenza inizia a diventare evidente nelle principali città.

Usa

Crescono le richieste di mutui

Nella settimana al 5 maggio, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 415,7 punti, in rialzo del **2,4%** rispetto alla settimana precedente, in cui aveva fatto registrare quota 405,8 punti. Lo rende noto la Mortgage Bankers

Association.

L'indice di rifinanziamento è salito del 3,3% a 1.345,5 punti (1.302 la settimana precedente), e quello di acquisto è aumentato dell'1,7% a 250,3 punti (246 punti la settimana 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^{UK} Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



Fiaip attacca il Governo

Gli obblighi degli agenti immobiliari rischiano di complicare la vita ai professionisti del settore, proprio ora che le condizioni di mercato richiederebbe un sostegno nei loro confronti. È la lamentela che arriva da Fiaip, che per questa ragione chiede di sopprimere dal testo l'art. 4 del decreto legge n°50/2017 gli obblighi per gli agenti immobiliari e di **valutare attentamente l'effettiva attività dei portali on-line** che devono e dovranno nel futuro attenersi alle leggi Italiane, sia dal punto di vista normativo che fiscale.

Paolo Righi, presidente nazionale Fiaip: "Ancora una volta assistiamo sgomenti

all'ennesima stangata nei confronti della nostra categoria. Airbnb e gli altri operatori digitali del web che operano nel campo degli affitti turistici, non diventeranno sostituiti d'imposta in quanto operanti in Paesi stranieri. Gli unici ad assolvere alla norma saranno quindi gli agenti immobiliari che con costi di gestione altissimi saranno costretti a riscuotere le tasse per conto dello Stato.

Ci sembra evidente che l'azione di lobby posta in essere dalle associazioni degli albergatori contro i grandi portali immobiliari, ha avuto l'unico effetto di favorirli a discapito della nostra categoria".

Anaip chiede controlli sulla formazione



Dall'entrata in vigore del Decreto Ministeriale n.140 del 2014, che regola la **formazione obbligatoria** dell'amministratore condominio sono ancora pochi coloro che, pur svolgendo l'attività, possono dimostrare di aver frequentato almeno un corso di aggiornamento annuale di 15 ore come prevede il decreto e ancor meno sono i condomini a conoscenza di tale obbligo. Lo denuncia l'Anaip (Associazione Nazionale **Amministratori Immobiliari** Professionisti), che dal 1992 organizza corsi di formazione per amministratori di condominio. La formazione, sottolinea l'Anaip, rappresenta la componente principale per definire l'amministratore un professionista

adeguatamente preparato per ottemperare alle molteplici incombenze che questa attività comporta. Per questo lo statuto dell'associazione prevede da sempre l'obbligo all'aggiornamento professionale annuale dei propri iscritti, potendo contare sui formatori del centro studi nazionale del quale fanno parte avvocati, commercialisti, tecnici e altre figure professionali, tutti specializzati in materia condominiale. Al fine di garantire adeguatamente il potenziale corsista e non meno l'utenza condominiale, l'associazione ritiene che sarebbe opportuno che il Ministero della Giustizia vigilasse sul rispetto della procedura prevista dal Decreto per lo svolgimento dei corsi.

Generali Real Estate: Mazzocco entra in carica

Il cda di Generali Real Estate ha cooptato **Aldo Mazzocco** come consigliere, e ne ha approvato la nomina come amministratore delegato e direttore generale di Generali Real Estate, con effetto dall'8 maggio 2017. Mazzocco arriva da Cassa Depositi e Prestiti, dove ricopriva il ruolo di

responsabile del Real Estate, dopo essere stato in precedenza presidente di Investire Sgr.

Fra il 2001 e il 2015 è stato amministratore delegato di Beni Stabili SpA Siiq e ha ricoperto posizioni chiave nel management di Beni Stabili Gestioni Sgr.

Cresce l'attenzione verso gli investimenti responsabili



I temi chiave della sostenibilità ambientale, sociale ed etica hanno un ruolo sempre più rilevante sull'operatività e sulle decisioni dei più importanti enti finanziari in materia di allocazione dei finanziamenti.

È quanto emerge dallo studio Cash with a conscience che **Arcadis** ha condotto esaminando i dati di settore e i report di sostenibilità più recenti di 50 preminenti banche e fondi privati di investimento negli Stati Uniti e in Europa.

Dai risultati emerge che **le banche esaminate hanno una maggiore coscienza** rispetto ai fondi privati di investimento: tra le prime, infatti, il 90% ha regolarmente monitorato e fornito report sulle cosiddette performance ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) legate alle proprie attività, e oltre il 70% utilizza il Gri (Global Reporting Initiative) nella rendicontazione del proprio

Bilancio di sostenibilità.

La maggioranza, inoltre, è firmataria di iniziative correlate quali, ad esempio, i Carbon Principles, gli Equator Principles, i Green Bonds Principles, gli IFC Performance Standards o i Principi delle Nazioni Unite per l'investimento responsabile (UN PRI).

Tale posizione e trasparenza risulta invece inferiore nei fondi privati di investimento, che si attestano in media su livelli di monitoraggio ESG e conseguente reporting inferiori al 30%.

Nel raffronto tra aree geografiche, inoltre, gli enti finanziari europei appaiono più consapevoli dei fattori ESG rispetto ai loro omologhi negli Stati Uniti, con oltre il 50% favorevole a pratiche che includono il possesso e la pubblicazione di un bilancio di sostenibilità e la nomina di un responsabile in ambito Esg.

Coima per il Lido di Venezia

Coima Sgr, dopo avere ristrutturato il fondo ex Real Venice I (oggi Lido di Venezia), annuncia di aver dato esecuzione agli accordi già raggiunti con il partner London & Regional Properties, perfezionando l'operazione di **ricapitalizzazione del fondo** con risorse complessive di 250 milioni di euro con il supporto finanziario di Intesa Sanpaolo e UniCredit.

L'operazione ha lo scopo di avviare e sostenere il Business Plan strategico per la riqualificazione del patrimonio immobiliare composto dagli storici alberghi dell'Hotel Excelsior e dell'**Hotel Des Bains**.

Nel corso degli ultimi 24 mesi il team di Coima ha affrontato le problematiche della gestione precedente risolvendo i rapporti con i creditori, raggiungendo un accordo rispetto ad alcuni contenziosi fiscali pregressi, riordinando la gestione tecnica edilizia, identificando nuovi fornitori e ripristinando gli abusi edilizi precedenti. A fine 2016 Coima Sgr ha inoltre perfezionato il recesso dal contratto

con il precedente gestore alberghiero e ha nominato L+R come nuovo gestore dell'hotel. L'Hotel Excelsior ha riaperto entro la data stabilita di aprile 2017, confermando e rinforzando l'organico dell'albergo. Il masterplan prevede lo sviluppo di una prima fase con la riqualificazione dell'Hotel Excelsior, della relativa spiaggia e di Palazzo Marconi e successivamente alla stabilizzazione della nuova gestione, l'avvio della riqualificazione dell'Hotel Des Bains.

Manfredi Catella, fondatore e amministratore delegato di Coima Sgr: "L'accordo raggiunto con Intesa Sanpaolo, UniCredit e London + Regional Properties, a valle del completamento della ristrutturazione societaria, rappresenta un primo risultato determinante nell'avvio della riqualificazione del Lido di Venezia, in collaborazione con le istituzioni cittadine e con la comunità. La rigenerazione del Lido di Venezia può rappresentare un importante progetto pilota nel turismo per l'Italia".

Marco Decio alla presidenza di Ifma Italia

Marco Decio è il nuovo presidente di Ifma Italia, associazione del facility management. Laurea in Scienze Industriali ottenuta alla Libera Università Privata Herisau di Zurigo e un Executive Master of Business Administration alla SDA Bocconi, Decio ha una lunga esperienza nel settore energy e ricopre il ruolo di Direttore Commerciale e Sviluppo per Siram. Recente la sua nomina a Vice Presidente di Assistal.

"E' un onore tornare ad assumere il ruolo di presidente per un'associazione che in questi anni ha saputo rendere ancora più

solida la sua posizione centrale per tutto il settore del fm", spiega. "Stiamo vivendo un momento di importante transizione per tutte le organizzazioni, caratterizzato da profondi cambiamenti negli stili di lavoro, nei modi di produrre, nei concetti di spazio e di edificio e non ultimo di territorio. Il mio obiettivo insieme al Board è di rendere **IFMA Italia** un supporto sempre più valido per tutte le aziende, sia della domanda sia dell'offerta, per accompagnarle con lungimiranza lungo quest'epoca di grandi trasformazioni e opportunità".

Napoli: prezzi in calo e aumento della domanda

Nella seconda parte del 2016, le quotazioni immobiliari a Napoli hanno fatto registrare un calo del 2,1% rispetto al primo semestre 2016. Mentre si è confermata vivace l'area del centro storico.

Secondo l'ufficio studi **Tecnocasa** non mancano gli acquisti per poi mettere a reddito tramite la locazione classica, grazie alla buona domanda di studenti universitari e personale medico impiegato nel Policlinico: in questo caso il canone di un bilocale è di 500-550 euro al mese e i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero oppure a carattere transitorio. Le strade dove si realizza il maggior numero di compravendite, anche quelle indirizzate sulla prima casa, sono via Duomo e corso Umberto ed adiacenze, dove sono presenti tipologie storiche risalenti al '700-'800 che in buono stato si scambiano intorno a 2400 euro al mq. I top prices si raggiungono nella zona compresa tra la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli e piazza Vincenzo Bellini perché i palazzi sono di notevole pregio artistico e architettonico e le strade sono più ampie e luminose. Qui i valori salgono a 2800-3000 euro al mq.

Il quartiere **Monteoliveto** ha evidenziato una contrazione dei prezzi nel secondo semestre 2016, in particolare nella zona



più costosa quella di San Felice. Ha tenuto invece quella più popolare, dove i prezzi sono più contenuti. Ad acquistare sono stati soprattutto investitori alla ricerca di immobili da destinare a casa vacanza, in particolare nella zona Orefici, mentre nella zona di Santa Brigida acquistano soprattutto come prima casa.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Martignetti passa a Bnp Paribas Re Italy

Daniele Martignetti è stato nominato head of capital markets di Bnp Paribas Real Estate Advisory Italy.

Laureato in Scienze Politiche all'Università degli Studi di Milano, Martignetti ha seguito differenti corsi di specializzazione di real estate presso la Sda Bocconi, oltre ad aver ottenuto la licenza di broker da parte

della Camera di Commercio di Milano nel 2002. Tra il 2002 e il 2008 ha lavorato tra Milano e Berlino ricoprendo diverse funzioni all'interno di Pirelli Real Estate fino al ruolo di Senior Asset Manager. Dal 2015 ha ricoperto la carica di head of office capital markets Italy presso Jll gestendo transazioni per oltre 1,1 miliardi di euro.

Simoncini contro il ddl demolizioni

Sandro Simoncini, docente di Urbanistica e Legislazione Ambientale presso l'università Sapienza, va all'attacco del disegno di legge sulle demolizioni dei manufatti abusivi, che nei prossimi giorni sarà posto in votazione al Senato. "Rischia di trasformarsi nell'ennesimo **condono edilizio** varato nel nostro Paese", accusa. "Il provvedimento, distinguendo tra illecito di natura speculativa e quello cosiddetto di necessità, impone che gli edifici costruiti abusivamente ma abitati vengano abbattuti solo dopo che si sia provveduto a demolire quelli in costruzione o comunque senza residenti. Considerando le poche centinaia di abbattimenti complessivi che vengono effettuati ogni anno in Italia a fronte di decine di migliaia di abusi, ciò significa di

fatto assicurare impunità a quanti hanno costruito una casa in spregio delle regole e, spesso, anche del buon senso". Il segnale che viene dato, secondo Simoncini, è che "fare le cose rispettando le leggi e la civile convivenza non paghi e comunque non sia necessario, perché poi c'è sempre una possibilità di mettersi a posto in qualche modo o di evitare sanzioni. Un intervento legislativo di questo tipo fa certamente gola a molti amministratori, spesso inclini a coltivare più la ricerca del consenso tra i propri elettori che il rispetto della legalità. Basti pensare all'isolamento in cui si è trovato il sindaco di Licata quando, in forza di un provvedimento giudiziario, ha iniziato a demolire seconde case indebitamente realizzate sul litorale".

Sator Immobiliare Sgr, Puri Negri confermato presidente

Il consiglio d'amministrazione di Sator Immobiliare Sgr ha nominato i nuovi organi sociali.

Carlo Alessandro Puri Negri è stato riconfermato in qualità di presidente, Paolo Rella è ancora l'ad e poi ci sono Giacomo Garbuglia, Andrea Biasco e Giuseppe Roveda in qualità di consiglieri, Giuseppe Gallo e Claudio Recchi come consiglieri indipendenti.

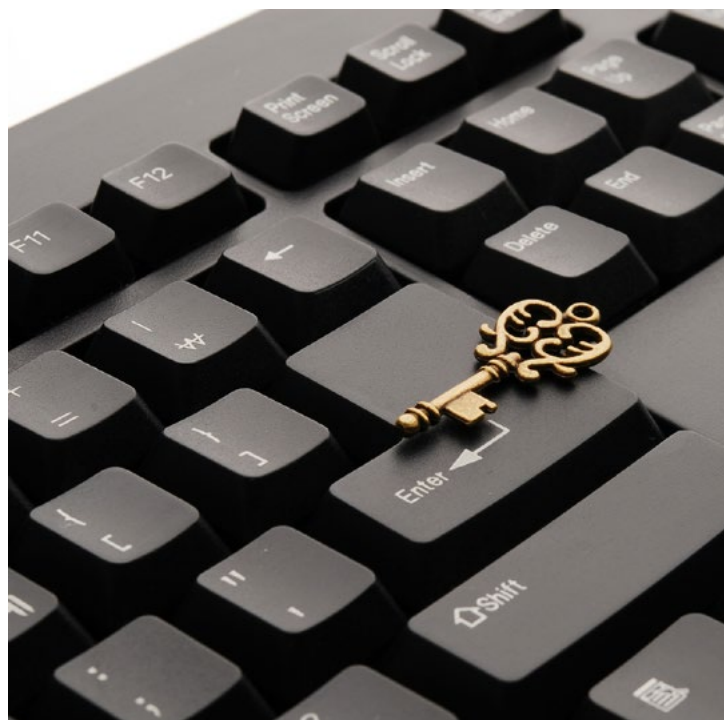
Il nuovo Collegio Sindacale risulta così composto:

Giorgio Amato (Presidente), Mauro Zanin e Paolo Salvaderi (Sindaci Effettivi), Giorgio Giampiccolo e Carola Maria Iole Radaelli (Sindaci Supplenti).



BonelliErede e Gattai Minoli al lavoro sugli npl

Lo studio Gattai, Minoli, Agostinelli & Partners ha assistito MBCredit Solutions nell'acquisizione da Unicredit Leasing, a sua volta assistita da BonelliErede, di un portafoglio di esposizioni creditizie residuali derivanti da contratti di leasing risolti e non garantiti, del valore nominale complessivo di circa 500 milioni di euro. Il team di Gattai, Minoli, Agostinelli & Partners che ha assistito MBCredit Solutions è composto dal partner Emanuela Campari Bernacchi e dall'Associate Salvatore Graziadei. Il team di BonelliErede che ha assistito Unicredit e Unicredit Leasing è stato composto dal partner Giuseppe Sacchi Lodispoto, membro del Focus Team Banche, e dall'Associate Pasquale Mosella.



Dla Piper per Torre Sgr

Si è conclusa l'operazione che ha visto coinvolta Torre Sgr, in qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo "Torre Re Fund III - Value Added", nella compravendita del complesso immobiliare Aurelia antica a Roma, che sarà oggetto di successiva riqualificazione residenziale.

Parte dei costi dell'acquisizione e della riqualificazione sono stati oggetto di un finanziamento a medio-lungo termine concesso da parte di Banca Popolare di Milano S.p.A. - Gruppo Banco BPM. Torre Sgr - che ha agito con un team composto da Pierluigi Scialanga, Carlo Dottarelli, Ivana Impelluso e Valerio Pugliese - è stata assistita da DLA Piper con un team multidisciplinare composto dal partner Agostino Papa e dalla lead lawyer

Nicoletta Alfano per le questioni di natura regolamentare, dal partner Paolo Foppiani e dagli avvocati Francesco Tassinari, Carmen Chierchia e Fausto Indelicato per la compravendita immobiliare, e dal lead lawyer Riccardo Pagotto e dalla trainee Martina Franchini in relazione all'operazione di finanziamento bancario concesso da BPM.

Bpm è stata assistita nel finanziamento bancario dallo studio Lombardi Segni con un team guidato dal partner Mara Fittipaldi e composto dal senior associate Pietro Paolo D'Ippolito e dalla trainee Alessandra Landoli, nonché da Nicola Gaglione, co-responsabile del dipartimento di project finance, e dal partner Luigi Pontrelli per la verifica dei profili urbanistici e amministrativi.

IL PROGRAMMA (IN CORSO DI DEFINIZIONE)

Sala Plenaria

9:15 - 10:00

Global (dis)order!

-Giulio Tremonti, Senatore della Repubblica

Marco Liera, Fondatore Youinvest - Coordina i lavori della giornata

10:00 - 11:00

Fondi immobiliari e società Real Estate quotate: Il mercato che verrà

Relatori:

-Stefano Cervone, Consigliere Delegato di Nova Re, Gruppo Sorgente

-Emanuele Caniggia, Amministratore Delegato IDEa Fimit Sgr

-Davide Albertini Petroni, Direttore Generale Risanamento

-Ivano Ilardo, Amministratore Delegato BNP Paribas REIM Sgr

-Andrea Cornetti, Direttore Generale Prelios Sgr

11:00 - 12:00

Intervento istituzionale

Relatori:

-Senatore Vincenzo Gibiino, Presidente Osservatorio Parlamentare

-Gabriele Buia, Presidente ANCE

-Paolo Righi, Presidente Fiaip

-Giorgio Spaziani Testa, Presidente Confedilizia

12:00 - 12:45

Dove investirà il Risparmio Gestito: le asset class

12:45 - 13:30

Scenari Macroeconomici

Relatori:

-Domenico Siniscalco, Country Head for Italy and Vice Chairman Morgan Stanley

-Carlo Puri Negri, Presidente Aedes Siiq e Sator Sgr

14:45 - 16:30

Rapporto sulla Finanza immobiliare a cura di Nomisma

Relatori:

-Luca Giacomelli, Amministratore Delegato Serenissima Sgr

-Giampiero Schiavo, Amministratore Delegato Castello Sgr

-Giuseppe Oriani, Amministratore Delegato Savills Sgr

-Marco Bignami, Amministratore Delegato Central SICAF

-Massimiliano Marzo, Università di Bologna - Stefano Magnolfi, CRIF

-Emma Rita Iannaccone, Consob

16:30 - 17:30

Le nuove città, tra pubblico e privato: I casi Roma e Milano

Relatori:

-Roberto Reggi, Direttore Agenzia del Demanio

-Aldo Mazzocco, Ceo e Direttore Generale, Generali Real Estate

-Marco Sangiorgio, Direttore Generale, CDP Investimenti SGR

-Carlo Masseroli, Direttore Generale Milanosesto

11:30 - 14:45 Key People Networking Business Brunch

By REAAS Spa - Esclusivo - su invito

Area Underground

11:00 - 12:00 - Sala Blu1

NPL: a che punto siamo in Italia

Relatori:

-Paolo Scordino, Vice Presidente Idea Fimit

-Silvia Cappelli, Vice Presidente Assovib

-Alberto Sondri, Servicing Director Crif

-Finint (in attesa di conferma)

-KKR (in attesa di conferma)

-Algebris (in attesa di conferma)

-Piercarlo Rolando, Amministratore Delegato Axia Re

12:00 - 12:45 - Sala Blu2

L'immobiliare di pregio come investimento

Relatori:

-Luca Dondi, capo economista Nomisma

-Alberto Cogliati, responsabile Engel&Voelkers Italia

-Andrea Ragaini, responsabile private banking Banca Generali

12:00 - 12:45 - Sala Gialla

Scenari Immobiliari: Anticipazioni del Forum di Santa Margherita Ligure

Relatori:

-Mario Breglia, Scenari Immobiliari

-Cesare Ferrero, Sogemi

-Giovanni Paviera, Vitali & C Real Estate

-Emanuela Recchi, Recchi engineering

14:30 - 15:30 Sala Blu2

BIM, Building Information Modeling:

Analisi dello strumento e prove pratiche a cura di Rics

Relatori:

-Alan Muse, Global Standards Director, RICS

-Antonello Martino, Responsabile Filiera Progetti Captive e BIM Development ITALFERR S.p.a.

-Vitanonio Palmisano, Servizio Studi e Progetti Ativa Engineering Spa

Modera:

-Umberto Alesi, Membro BIM Advisory Group, RICS

15:00 - 16:00 - Sala Gialla

Residenziale: i nuovi canali di vendita

Relatori:

-Giovanni Chelo, Amministratore Delegato UniCredit Subito Casa

-Vincenzo Albanese, Ceo Sigest

-Carlo Giordano, Amministratore Delegato Immobiliare.it

-Giampaolo Corsini, Amministratore Delegato Prelios Valuations

16:00 - 17:00 Sala Blu1

Facility management: I numeri e le prospettive del settore

Relatori:

-Marco Decio, Presidente, IFMA Italia

-Alberto Cannistrà, Direttore Real Estate, Siemens

-Alferio Paolillo, Head of Facility Management & Services, Direzione Human Resources, Edison

-Gaetano D'Altrui, Responsabile Controllo Operativo di Centostazioni Spa

16:00 - 17:00 Sala Blu2

Investitori stranieri in Italia: Cosa cercano e cosa trovano

Relatori:

-Mario Abbadessa, Amministratore Delegato Hines Italia

-Simone Roberti, Responsabile Ufficio Studi Colliers

-Paola Ricciardi, Amministratore Delegato Reag Duff & Phelps Modera:

-Marco Rota Candiani, Hogan Lovells

16.00 - 17.00 Sala Gialla

Advisory immobiliare nel Private banking: evoluzione del mercato e impatti di MiFID II

Relatori:

-Barbara Barzaghi, Aletti Lab Servizi di Banca Aletti, Gruppo Banco Popolare BPM

-Marco Angelucci, Responsabile servizi di consulenza immobiliare di UniCredit Wealth Advisory

-Roberto Rimoldi, Responsabile Consulenza Immobiliare di Intesa Sanpaolo Private Banking Modera:

-Maria Antonella Massari, Segretario Generale AIPB

VUOI VENDERE CASA?



Intesa Sanpaolo Casa
è la società del Gruppo nata
per offrire le risposte più complete
a tutte le esigenze, grandi e piccole, legate
alla compravendita immobiliare.

Se lo sogni lo puoi fare, e noi ti aiutiamo a realizzarlo.



Scopri-la su intesasanpaolocasa.com



**INTESA SANPAOLO
CASA**

Messaggio pubblicitario. Intesa Sanpaolo Casa è una società del Gruppo Intesa Sanpaolo. Al fine di escludere i potenziali conflitti d'interessi connessi all'appartenenza della Società al medesimo Gruppo cui appartengono le Banche del Gruppo, l'attività di intermediazione immobiliare e quella bancaria sono mantenute distinte mediante l'adozione di specifici presidi volti ad assicurare la separatezza fisica, operativa/gestionale ed informatica tra Intesa Sanpaolo Casa e le Banche del Gruppo.



Si rischiarà l'orizzonte europeo

La vittoria di Macron alle presidenziali francesi e la prospettiva di un testa a testa Schultz-Merkel per la guida della Germania hanno rilanciato l'Eurozona come destinazione prediletta degli investitori.

Perché se da una parte **l'azionario** si presenta quasi come una scelta obbligata

a fronte della carenza di alternative (l'investimento obbligazionario rischia di andare incontro a perdite in previsione dei rialzi dei tassi e le materie prime continuano nella fase di alti e bassi), il confronto con gli Stati Uniti evidenzia i multipli inferiori dei titoli del Vecchio Continente.

“Nell’eurozona la crescita economica dovrebbe restare al di sopra del potenziale, all’1,5% quest’anno, grazie alla domanda interna, alla ripresa degli investimenti pubblici e al miglioramento delle esportazioni”

La spinta delle trimestrali

Per altro, le trimestrali pubblicate finora hanno evidenziato un aumento medio degli utili intorno al 12% nel confronto annuo (contro il +9% dei listini americani) a indicare una ritrovata redditività per le aziende europee tutt’altro che scontata fino a poco tempo fa. Se si considera che le performance sono state maturate in un **contesto macro caratterizzato da bassa crescita**, vuol dire che le aziende hanno saputo calarsi bene nel nuovo scenario, tagliando le inefficienze per far emergere valore.

Scenario in miglioramento

Va poi detto che lo scenario di fondo è visto in miglioramento. Come evidenzia l’ultimo barometro curato da Pictet Asset Management: “Nell’eurozona la crescita economica dovrebbe restare al di sopra del potenziale, all’1,5% quest’anno, grazie alla domanda interna, alla ripresa degli investimenti pubblici e al miglioramento delle esportazioni”,



scrivono gli analisti. “La Banca Centrale Europea probabilmente procederà con cautela al progressivo ritiro degli stimoli monetari”.

Un pensiero condiviso da NN Investment Partners: “Il rischio politico era una delle preoccupazioni principali degli investitori per quest’anno, considerata la lunga serie di appuntamenti elettorali e l’esito vittorioso per i **populisti** nel Regno Unito e negli Stati Uniti nel 2016. Questa incertezza ha mantenuto il premio al rischio dell’azionario Eurozona a livelli elevati (2% sopra quello degli Stati Uniti). Ora pensiamo che questo premio al rischio diminuirà, portando a una sovraperformance dell’azionario dell’Eurozona rispetto a quello del resto del mondo”.



Mercato stabile a Latina

Latina nel 2016 si è mantenuta stabile nelle compravendite e fatturato, mentre è diminuita l'offerta. Le transazioni hanno segnato una **ripresa** nel 2014, proseguendo su questa scia negli anni a seguire, oltrepassando le mille unità nel 2016. Il trend si mostra stabile per il 2017, con circa 1.130 transazioni residenziali stimate. L'offerta si è attestata attorno a 1.600 unità nel 2016, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o di classe energetica elevata. Rilevante nella provincia il mercato della seconda casa da mettere a reddito nei mesi estivi.

Fatturato sopra i 120 milioni
Il fatturato è tornato a superare i 120 milioni di euro e nel 2017

1.130

le transazioni residenziali stimate

1.600

l'offerta complessiva nel 2016

39%

il calo dei prezzi medi nominali dal 2007

dovrebbe registrare poco meno di 130 milioni. La percentuale di assorbimento ha superato il 65 per cento nel 2016, facendo stimare un valore del 68 per cento nel 2017, complice una diminuzione dell'offerta.

Ancora in **perdita** i prezzi medi nominali di Latina, che in dieci anni ha perso in

media circa il 39 per cento del valore dei prezzi dal 2007.

Anche nei quartieri che hanno reagito meglio alla crisi, si rimane in campo negativo, con una flessione che va dal trenta per cento in meno del centro al 45 per cento in meno dei valori della periferia. Il 2017 dovrebbe segnare un ritorno in campo positivo dei prezzi medi di centro e periferia, mentre rimarrà in calo la periferia, in linea con gli altri capoluoghi della regione.

Tiene il semicentro

Nelle sette zone individuate che registrano una tenuta migliore, la variazione dei prezzi in un anno si attesta al meno 4,6 per cento in meno, con una tenuta migliore del semicentro nella zona di **Milano-Agorà** che mostra una contrazione del 2,9 per cento in un confronto tra marzo 2017 e lo stesso periodo dell'anno precedente. Una contrazione annuale intorno al tre per cento in meno è registrata sempre nei quartieri del semicentro (**La Felce e Kennedy**) e nel centro storico a marzo 2017.

Si scende attorno al meno sei per cento per la periferia nuova e a Latina scalo.

Andamento del mercato immobiliare di Latina

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	2.080	2.290	2.170	2.240	2.090	1.540	1.490	1.460	1.670	1.600	1.650
Compravendite (unità)	1.700	1.600	1.350	1.460	1.300	850	900	960	1.000	1.050	1.130
Fatturato (milioni di euro)	210,0	200,0	165,0	180,0	153,0	105,0	108,9	115,8	118,6	122,0	128,0
Assorbimento totale (%)	81,7	69,9	62,2	65,2	62,2	55,2	60,4	65,8	59,9	65,6	68,5

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Passo indietro per le domande di mutui

SCARICA
LA RICERCA

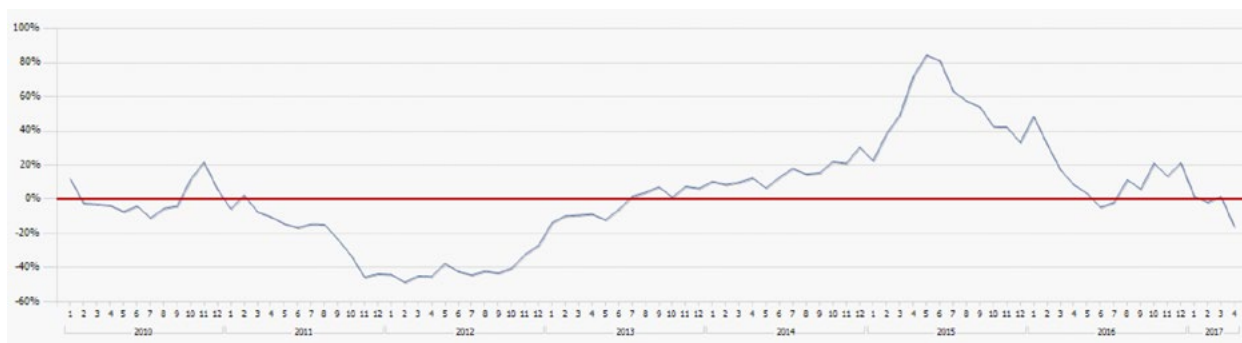
16,1%
il calo delle richieste di mutui ad aprile

I segnali di rallentamento della crescita erano già evidenti nei mesi passati, ma ora arriva l'**inversione di trend**. Nel mese di aprile il numero di interrogazioni sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif relative a richieste di nuovi mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane ha registrato una **flessione del 16,1%** rispetto allo stesso mese del 2016.

Richiesta media di 124mila euro

L'importo medio delle richieste di nuovi mutui e surroghe è risultato pari a 124.992 euro. Prosegue, quindi, la

Andamento del numero di interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui e surroghe ponderato a parità di giorni lavorativi



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

ripresa costante del valore richiesto, che da inizio anno sta registrando crescita continue rispetto al 2016 e ha segnato ad aprile un **aumento dell'1,9%** rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

Relativamente alla distribuzione delle richieste per fasce di importo, il mese di aprile ha visto le preferenze degli italiani concentrarsi nella **classe compresa tra 100.001 e 150.000 euro**, con una quota pari al 29,5% del totale. Rispetto ai dati rilevati nell'aprile 2016 si nota uno spostamento delle richieste verso le classi di importo maggiori a cui corrisponde un calo equivalente della classe di importo al di sotto dei 75.000 euro.

Durata media tra 16 e 20 anni

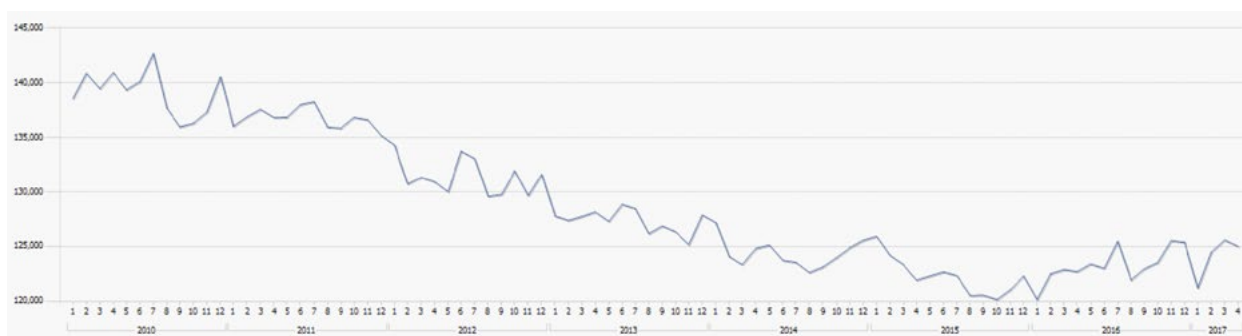
Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste di nuovi mutui e surroghe per classe di durata, quella compresa tra i 16

e i 20 anni si conferma essere la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24,2% del totale.

Rispetto ai dati di un anno fa, si segnala un allungamento delle durate dei mutui, con un calo delle classi di durata inferiore a 10 anni a cui corrisponde una crescita delle classi di durata compresa da 21 a 30 anni.

Relativamente alla distribuzione delle interrogazioni in relazione all'età del richiedente, i dati confermano la predominanza della **fascia compresa tra i 35 e i 44 anni**, con una quota pari al 35,6% del totale. Nel confronto con il dato di febbraio 2016 si segnala un incremento di +1,1 punti percentuali delle fasce di età comprese tra i 45 e i 54 e tra i 55 e i 64 anni, a cui si contrappone una flessione di -0,5 punti percentuali dell'incidenza delle richieste da parte di giovani al di sotto dei 34 anni.

Andamento dell'importo medio dei Mutui Ipotecari richiesti



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie



Europa, spazi commerciali in crescita

**SCARICA
LA RICERCA**

159,4 mln
la superficie totale dei
centri commerciali in
Europa nel 2016

Secondo quanto riportato nell'ultima edizione del report European Shopping Centre Development, recentemente pubblicato da **Cushman & Wakefield**, l'ampliamento di centri esistenti e consolidati sarà un fattore chiave nello sviluppo di nuova superficie commerciale in Europa nei prossimi due anni.

Focus sull'incremento delle presenze

I proprietari sono sempre più focalizzati ad incrementare le presenze facendo leva su una combinazione di tecnologia, **analisi delle informazioni**, eventi e

KEY HIGHLIGHTS



Total shopping centre
floorspace in Europe was
159.4 MILLION SQ.M
as of 1st January 2017

2.9 MILLION SQ.M
of new shopping centre space
was delivered to the market in H2
2016, **11.8% less** than in H2 2015

	Europe	WE	CEE
Stock of sc space in Europe (million sq.m)	159.4	108.6	50.8
Y-Y growth	2.90%	1.70%	5.50%

	Europe	WE	CEE
New sc space added in H2 2016 (million sq.m)	2.9	1.2	1.7
Y-Y growth	-11.8%	+3.7%	-20.5%

Source: Cushman & Wakefield.

intrattenimento, tenant mix e un livello elevato di ristorazione e attività per il tempo libero. Attraverso l'analisi dei dati, i proprietari hanno la possibilità di definire il profilo dei consumatori che corrispondono alle caratteristiche del tenant mix dei centri commerciali e hanno pertanto una propensione alla spesa più elevata. La superficie totale dei centri commerciali in Europa all'inizio dell'anno in corso ammontava a 159,4 milioni di mq, di cui 108,6 milioni di mq nell'Europa Occidentale e 50,8 mq in quella Centrale e Orientale.

Crescita in atto

L'incremento rispetto al 2016 è stato pari a 4,5 milioni di mq. Nonostante l'annullamento di diversi progetti, la

Russia ha rappresentato il mercato più attivo a livello europeo, con un incremento di 863.000 mq di nuova superficie commerciale nella seconda metà dell'anno, superiore al valore aggregato di Polonia, Francia e Turchia pari a 748.000 mq.

In prospettiva, si stima che nei prossimi due anni verranno inaugurati 6,8 milioni di mq di nuova superficie commerciale. In seguito alla crisi finanziaria globale, l'Europa Occidentale è rimasta indietro in termini di nuovi sviluppi rispetto all'Europa Centrale e Orientale ed è prevedibile che questa situazione rimanga invariata anche nel 2017, mentre nel 2018, secondo Cushman & Wakefield, dovrebbe riemergere come "best performer" della regione.

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

Sito web: www.reitaly.it

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

[Clicca qui per richiedere gli inviti](#)