

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 43  
18-24 febbraio

# REVIEW

WEB EDITION

## Innovazione sostenibile



Domare l'incertezza  
dei mercati



La rivoluzione digitale  
nell'immobiliare



Londra piace agli stranieri  
nonostante la Brexit



Segnali di debolezza  
per le costruzioni Usa

# Sommario

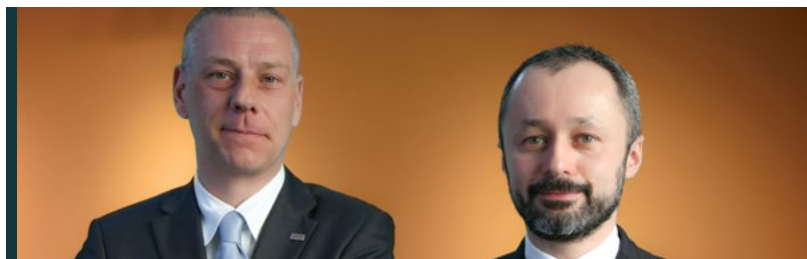
## 3 LA COPERTINA



### Innovazione sostenibile (video)

In Veneto prende il via il progetto per più grande campus europeo dell'innovazione. Un'iniziativa che vede insieme operatori dell'immobiliare, della finanza e la Cdp

## 7 PRIMO PIANO



### La rivoluzione digitale (video)

Le nuove tecnologie al servizio del real estate, ai microfoni di RReview Daniele Levi Formigini e Stefano Bellini

## 9 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Usa | Segnali di debolezza per le costruzioni
- Cina | Renzo Piano per la città della moda

## 12 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- Engel & Volkers per la maratona (video)
- Notai, crolla il numero di praticanti

## 21 FINANZA

### Domare l'incertezza dei mercati (video)

i consulenti finanziari a raccolta a Roma per fare il punto sull'evoluzione normativa e professionale

## 23 MERCATO

### Torino, fuga dalla città

## 25 REPORT

### Londra resiste alla Brexit

## 27 REPORT

### Appartamenti più convenienti dei box

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 43  
18-24 febbraio

# 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



# Innovazione sostenibile

Non è solo una questione di investimento, comunque importante dato che si attesta oltre quota **101** milioni di euro.

Il progetto di **H-Farm** per costruire il più grande campus europeo dell'innovazione offre una serie di indicazioni che fanno ben sperare per il futuro economico del nostro Paese.

A cominciare dalla voglia di innovazione che non è mai venuta meno, nemmeno nei momenti difficili.

Per proseguire con la capacità di mettere assieme **soggetti pubblici e privati** per dotare il Paese di un hub proiettato a raccogliere le migliori idee It e veicolarle lungo i sentieri dello sviluppo.



Senza dimenticare che ogni iniziativa di costruzione porta con sé occupazione, fatturato, idee in cammino.

### **Area di 40 ettari**

Così, tra Roncade e Venezia sta per iniziare l'edificazione della città dell'innovazione che H-FARM ha progettato: 27 mila metri quadrati di nuovi spazi, su un campus di oltre 40 ettari, più di duemila studenti e un auditorium in grado di ospitarli tutti. Proprio la condivisione di uno stesso luogo favorirà il processo di contaminazione, lo scambio di idee, la **creazione di opportunità**, la nascita di stimoli e condivisione di esperienze e buone pratiche da cui trarre ispirazione ed esempio. Un unicum a livello europeo: H-CAMPUS sarà non solo un punto di osservazione privilegiato sul futuro, sulle nuove tendenze del mondo

del lavoro e dello sviluppo tecnologico, ma anche un serbatoio di talenti e competenze unico a cui attingere per lo sviluppo economico e culturale del Paese.

### **Fondo immobiliare al via**

L'accordo prevede la costituzione di un fondo immobiliare, gestito da **Finint Investments SGR**, e prenderà il via una volta ottenute le autorizzazioni amministrative relative all'edificabilità delle aree: sarà sottoscritto da Cattolica Assicurazioni, che deterrà una quota del 56%, con il supporto del fondo FIA2 "Smart housing, Smart working, Education & Innovation" gestito da CDP Investimenti Sgr che deterrà una quota del 40% e Cà Tron Real Estate (la società dei fondatori di H-FARM) con una quota del 4%.

**“La condivisione di uno stesso luogo favorirà il processo di contaminazione, lo scambio di idee, la creazione di opportunità, la nascita di stimoli e condivisione di esperienze da cui trarre ispirazione”**

Il fondo conterà a regime su un attivo immobiliare di 101 milioni di euro costituiti da 32 milioni di asset esistenti, acquisiti da Ca' Tron Real Estate, 10 milioni di euro di asset già di proprietà di Cattolica, a cui si aggiungono 59 milioni di liquidità che consentiranno la realizzazione e lo sviluppo del nuovo progetto.

### **Le voci dei protagonisti**

Le telecamere di Review hanno seguito la presentazione del progetto, raccogliendo la voce dei protagonisti.

**Riccardo Donadon**, fondatore e amministratore delegato di H-FARM: “Si tratta di un progetto molto ambizioso che vuole creare un polo formativo e informativo nel digitale, inteso non solo come strumento per imparare nuove materie, ma per affrontare le nuove sfide del mercato. L’iniziativa è a cubatura zero, prevede mobilità elettrica e certificazione lead. Insomma, un’iniziativa pienamente sostenibile...La



### **La Scheda**

H-Farm impiega oltre 550 persone ed è considerata un unicum a livello internazionale. Fondata nel gennaio 2005 è stata la prima iniziativa al mondo ad adottare un modello che unisse in unico luogo la formazione, gli investimenti e la consulenza alle imprese. Dal 13 novembre 2015 è quotata nel segmento Aim di Borsa italiana ed è disponibile alla contrattazione pubblica.

nostra generazione ha una responsabilità enorme nei confronti dei giovani e del tessuto economico che oggi regge la nostra società civile.

Nei prossimi 10 anni il mondo che conoscevamo scomparirà definitivamente con l’introduzione dell’innovazione, non solo tecnologica, ma anche di modello che pervaderà tutto. È nostra responsabilità aiutare il Paese e i giovani a cogliere le opportunità che si profilano all’orizzonte”.

**Giovan Battista Mazzucchelli**, amministratore delegato di Cattolica Assicurazioni:

“L’iniziativa vede una partecipazione di Cattolica al fianco di un partner istituzionale prestigioso come Cassa depositi e prestiti nel Fondo immobiliare che mette H-FARM in condizione di dar vita a un polo formativo sull’innovazione di respiro internazionale è una scelta finanziaria, economica e culturale pienamente coerente con le ragioni che nel 2012 hanno portato il gruppo ad



La videointervista a Riccardo Donadon



La videointervista a Giovan Battista Mazzucchelli



La videointervista a Mauro Sbroggiò

acquisire la Tenuta di Ca' Tron, la più grande tenuta del Veneto, che fino a quel momento faceva capo a Cassa Marca”.

**Mauro Sbroggiò**, amministratore delegato di Finint Investments Sgr: “Tre soggetti con base nel Veneto hanno trovato l’intesa con Cdp per un progetto davvero innovativo, dedicato alla formazione, all’informazione e alle startup. Siamo fieri, dopo il lancio del primo fondo immobiliare dedicato alle energie rinnovabili, al primo fondo dedicato ai minibond e al primo fondo obbligazionario specializzato in titoli ABS



La videointervista a Piercarlo Rolando

di poter annoverare anche un progetto di formazione così importante nel nostro portfolio di innovazione finanziaria. Finint ha 2 miliardi di euro in gestione, con investimenti dall’immobiliare agli asset illiquidi”.

**Piercarlo Rolando**, ceo di AxiA.RE “Abbiamo avuto un ruolo importante, quello di esperti indipendenti del fondo gestito da Finint. Si tratta di un’iniziativa unica nel suo genere, molto innovativo. Così anche la nostra valutazione ha dovuto adeguarsi, andando a cercare benchmark internazionali di simili iniziative”.

# La rivoluzione digitale

contenuto esclusivo



“Siamo alle prese con una rivoluzione digitale, che trasforma completamente il building information modeling, ma anche tutto il comparto immobiliare”, è la convinzione di **Daniele Levi Formiggini**, presidente **Rics**, intervistato da REview.

## Come vede lo scenario?

“A fronte della rivoluzione in atto è importante che gli operatori del settore, anche in Italia, non restino indietro, ma siano in grado di disporre di tutti i dati per elaborare una strategia digitale”.



La videointervista a Daniele Levi Formiggini e Stefano Bellini

### Come vi state muovendo?

“Come Rics abbiamo creato un team per diffondere le best practice per l’utilizzo delle tecnologie in ambito immobiliare. Per la prima volta stiamo pubblicando in Italia le linee guida messe a punto da Rics a livello internazionale. La tecnologia bim rivoluziona il mercato, ma va conosciuta a fondo per evitare scelte affrettate.

**Stefano Bellini**, referente bim all’interno di Rics, racconta le potenzialità di questa tecnologia.

### Volendo riassumere al massimo, cosa si intende per building information modeling?

“Il bim è un insieme di nuovi strumenti che all’interno delle edilizia e delle costruzioni possiamo utilizzare per migliorare l’efficienza del lavoro”.

### Di cosa si occupa l’advisory group di Rics?

“L’obiettivo è diffondere le nuove opportunità tecnologiche, fare cultura tra gli operatori del settore. Prima si considerava l’edificio da progettare solo in due dimensioni, con la terza relegata solo alla parte di presentazione. Oggi

**“Abbiamo creato un team per diffondere le best practice per l’utilizzo delle tecnologie in ambito immobiliare. Per la prima volta stiamo pubblicando in Italia le linee guida messe a punto da Rics a livello internazionale”**

nell’oggetto tridimensionale vado a inserire tutte le informazioni utili alla progettazione”.

### Quali sono le prospettive in Italia?

“Sono buone, anche se occorre percorrere ancora tanta strada. Chi commercialmente vende gli strumenti bim, ovviamente li spinge. A noi di Rics interessa come questi strumenti possano aiutare la flessibilità e l’efficienza del progetto, con un’importante riduzione delle tempistiche e un indubbio incremento della trasparenza”.

### Ci sono criticità?

“Chi progetta ha dei costi da sopportare sia sul fronte hardware e software, che dei servizi. Quindi occorre considerare questo ostacolo iniziale. L’iperammortamento previsto dal legislatore aiuta a superare i problemi. Ne parleremo al prossimo Re Italy, in programma il 25 maggio”.



## Repubblica Ceca

# Bene uffici e immobili industriali

Circa 185.800 mq di immobili industriali sono stati ultimati nel quarto trimestre 2016, mentre l'offerta annuale ha superato 500.000 mq. Le principali nuove realizzazioni nel 4° trimestre 2016 sono Panattoni Park Cheb (39.000 mq), Panattoni Park Pilsen West A (30.000 mq) e Panattoni Park Střibro (26.000 mq).

Sono questi alcuni dei dati raccolti in At a Glance: Q4 2016, report realizzato da **BNP**

### Paribas Real Estate.

Per quanto riguarda gli uffici, le novità principali in sviluppo nel periodo in esame sono AFI Vokovice (12.000 mq) a Praga 6 e l'NHQ of ČSOB (30.000 mq) a Praga 5. Il totale della pipeline in costruzione e in rifacimento è pari a 330.000 mq, mentre le nuove costruzioni ammontano a 275.000 mq.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

## Usa

# Segnali di debolezza per le costruzioni

Dagli Stati Uniti arrivano segnali di debolezza per il comparto delle costruzioni. A gennaio il numero di cantieri avviati per la costruzione di nuove case è **calato del 2,6%** rispetto a dicembre, fino a raggiungere quota 1,246 milioni di unità, al di sopra delle aspettative, fissate su 1,226 milioni.

Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. I nuovi permessi per costruzioni, sempre a gennaio, sono cresciuti del 4,6% a 1,285 milioni, anche in questo caso al di sopra del consenso (1,233 milioni).

Intanto, l'**indice Nahb** sull'andamento del mercato immobiliare degli Stati Uniti nel mese di febbraio è calato a 65 punti, rispetto ai 67 di gennaio.

## Cina

## Renzo Piano per la città della moda



Il gruppo cinese Jnby recluta in Italia per realizzare il suo nuovo quartier generale. L'imprenditrice **Li Lin** ha voluto a Hangzhou l'architetto Renzo Piano e Francesco Bonami, ex direttore della Biennale di Venezia.

Con un giro d'affari di quasi due miliardi di yuan nel 2016, **Jnby** si occupa di moda e design. Oltre mille negozi in Cina e 30 all'estero, dal Giappone al Canada. La Città della Moda di Li Lin sarà il primo progetto cinese di Renzo Piano.

Comprenderà un parco delle dimensioni di Place de Vosges a Parigi e 17 edifici, con isolamento termico, giardini pensili e 700 pozzi geotermici per veicolare l'aria fredda. Il nuovo complesso avrà dna italiano. Anche il cemento arriverà dal nostro Paese, grazie a Dottor Group, con cui Piano aveva già lavorato per il museo Kimbell in Texas. Alcuni contratti sono ancora da assegnare, c'è spazio per rendere il nuovo progetto ancora più italiano.

Il complesso sarà ultimato nel 2019.

## Spagna

## Tecnocasa supera quota 500

Il Gruppo Tecnocasa ha superato quota 500 agenzie affiliate in terra iberica. La prima agenzia è stata aperta nel 1994 a Barcellona. Attualmente sono attivi 461 punti vendita immobiliari (452 Tecnocasa

e 9 Tecnorete) e 54 per il settore creditizio (Kiron), posizionati principalmente nelle aree urbane come Barcellona, Madrid, Saragozza e Siviglia, per un totale di oltre **2.500 professionisti**.

**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 su [intesasanpaolocasa.com](http://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.



## Mutui, ultima chiamata per i tassi ai minimi

di Luigi dell'Olio, Monitorimmobiliare

Chi ha in programma l'acquisto di una casa (o comunque un investimento immobiliare) finanziato da un **mutuo** farebbe bene a non rimandare ancora il momento della scelta. Perché i segnali di tensione sul fronte dei tassi sono in crescita e la sensazione è che il trend al rialzo tenderà a rafforzarsi. Non solo perché la normalizzazione dei tassi ufficiali non è troppo a lungo rinviabile, ma anche perché gli istituti di credito hanno la necessità di recuperare margini dopo la guerra commerciale degli ultimi mesi e a fronte della difficoltà di guadagnare su altri fronti, a cominciare dalla concessione di prestiti alle aziende, che continuano a generare nuovi performing loans.

### Domanda ed erogazioni in crescita

Gli ultimi dati di mercato segnalano che la corsa dei mutui è ancora in corso. Crif

segnala che a dicembre il **numero delle domande** ha fatto segnare un **incremento del 21,3%** rispetto allo stesso mese del 2015, la variazione più alta degli ultimi sei mesi. Il bollettino sottolinea che le interrogazioni effettuate dagli italiani durante tutto il 2016 sono cresciute del 13,3% rispetto all'aggregato del 2015. Un dato, quest'ultimo, spiegato dagli autori della ricerca alla luce di due ragioni: il contenimento dei prezzi e i tassi di interesse allettanti. In media, i finanziamenti per gli acquisti immobiliari sono stati di 123.350 euro, in rialzo dello 0,9% sull'anno precedente, ma su livelli distanti dai 136mila euro toccati nel 2009.

L'ultimo dato sulle erogazioni è invece relativo a novembre, con l'Abi che segnala un incremento dell'1,9% nel confronto annuo.



### Tassi in salita

Intanto cominciano a salire i tassi. Per i mutui sottoscritti a gennaio, la media è stata del 2,1%, in risalita dal minimo storico del 2,02% registrato a dicembre 2016. Le condizioni restano molto favorevoli se paragonate al 5,72% di fine 2007, ma intanto è indicativo che il cambio di rotta è partito.

Una conferma in tal senso arriva da Crif. Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i migliori tassi finiti per i mutui a tasso fisso si posizionano infatti a gennaio 2017 attorno all'1,70% contro un omologo 1,55% dello scorso ottobre 2016. Un aumento che non assorbe ancora completamente l'aumento registrato degli indici IRS che, per la durata 20 anni, sono aumentati nel periodo ottobre 2016 – gennaio 2017 di ben 40 punti base (dallo 0,90% medio di ottobre all'1,30% odierno).

### Cosa attendersi

Verosimilmente i prossimi mesi saranno ancora all'insegna dei rialzi. Se la Fed

americana ha già avviato il processo di normalizzazione dei tassi, con un rialzo di 25 basis point nel 2016 al quale dovrebbe far seguito un altro **ritocco verso l'alto** nella riunione di metà marzo. In Europa non sono attesi rialzi dei tassi ufficiali almeno per un altro anno, ma intanto i tassi di mercato stanno riprendendo quota, anche se solo di qualche decimale. E si tratta dei benchmark presi a riferimento dalle banche per poi costruire l'offerta finale.

C'è poi una questione legata al **modello di business** delle banche. Per oltre un anno tra gli istituti di credito vi è stata una guerra di prezzi, con ribassi continui degli spread, ora inizia a prendere piede il trend opposto. Numerose banche hanno già iniziato a veicolare i mutui a tasso variabile solo con la clausola floor, che le porta a considerare il parametro base per il calcolo dello spread a zero anziché seguendo l'Euribor a tre mesi (anche se in terreno negativo). Hanno scelto questa strada, tra gli altri, gruppo Ubi Banca, Unicredit, Banco Popolare, Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Milano e Deutsche Bank. Una strategia legittima, per quanto fortemente criticata dalle associazioni dei consumatori.

Altri istituti come Intesa Sanpaolo hanno invece alzato lo spread per recuperare marginalità sull'operazione di concessione del finanziamento.

### Prezzi verso la stabilità

Tornando a sposare l'ottica del **potenziale mutuatario** vi è anche un'altra ragione che consiglia di concretizzare la scelta. Dopo sette anni di calo consecutivo, i prezzi degli immobili si stanno stabilizzando e in alcune zone e città ci sono già segnali di ripresa, destinati a rafforzarsi nei prossimi trimestri.



## Microsoft ha una nuova casa a Milano

Microsoft Italia occupa il primo edificio italiano progettato da Herzog & De Meuron, affiancandosi a quello della Fondazione Feltrinelli. La nuova sede della multinazionale è stata inaugurata oggi a Milano in Viale Pasubio 21, nel quartiere di **Porta Volta**.

Un primo elemento che caratterizza la nuova casa del gigante dell'informatica è l'inusuale proporzione tra i piani e gli spazi

per i dipendenti e quelli aperti al pubblico, equamente distribuiti.

Microsoft House punta ad accogliere nel 2017 oltre 200.000 visitatori, 10.000 professionisti, 4.000 studenti e 1.000 dirigenti scolastici, con l'obiettivo di mettere a loro disposizione tecnologie, competenze, momenti di formazione e occasioni di confronto sulle opportunità del digitale.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

## Milano: la Fashion Week scalda i prezzi

Torna la moda femminile in Italia, con la Milan Fashion Week. Dal 22 al 27 febbraio 2017 verranno presentate le nuove collezioni per la stagione Autunno/Inverno 2017/2018.

Milano si prepara a ricevere un gran numero di personalità provenienti da tutto il mondo. Moltissime le **richieste di alloggi** per la manifestazione sia in hotels che in appartamenti e case vacanze. Secondo un'analisi di Hundredrooms, motore di ricerca di appartamenti turistici, nelle settimane che precedono le sfilate le ricerche attraverso le piattaforme online sono quasi raddoppiate, se confrontate con altri periodi dell'anno. Si osserva un incremento di costi del 13% durante la settimana del 22-27 febbraio. I dati ricavati rivelano che un appartamento per due persone, vicino al Quadrilatero della Moda, si aggira intorno a **103 euro a notte**.

## Assogestioni, bene la raccolta

Il quarto trimestre del 2016 si è chiuso in positivo per il mercato italiano del risparmio gestito, che ha registrato una **raccolta netta** di 7,5 miliardi di euro. Le sottoscrizioni da inizio anno ammontano a 55,6 mld. Spingono la raccolta le gestioni collettive (6,7 mld); le gestioni di portafoglio contribuiscono positivamente

per 816 milioni di euro. Alla fine dell'anno il patrimonio gestito dall'industria ammonta a 1.943 mld di euro, nuovo massimo storico. Per i fondi aperti le sottoscrizioni da inizio anno ammontano ad oltre 34 miliardi di euro con 6 miliardi raccolti nel 4° trimestre del 2016.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

## Non siamo pronti per la rivoluzione degli smart building

Un'analisi di **BPIE – Building Performance Institute Europe** – sul grado di preparazione dei Paesi dell'Unione Europea per quanto riguarda gli smart building si dimostra impietosa verso tutti gli stati membri.

La ricerca conclude che **nessun Paese** dispone di tutti gli strumenti necessari per approfittare dei benefici di un ecosistema urbano basato su edifici intelligenti, capaci di garantire efficienza, sostenibilità e alto livello tecnologico. BPIE considera nella sua indagine fattori come dinamicità operativa, sfruttamento di energie rinnovabili, qualità dei sistemi energetici e sistemi di controllo intelligenti come variabili per valutare l'impatto degli smart building sul contesto europeo.

I più preparati per accogliere il nuovo standard sono i paesi del Nord Europa: Svezia, Finlandia, Danimarca e Olanda hanno già implementato politiche di rinnovamento, ma il contesto generale vede pochi progressi sia nell'apertura del mercato verso questo tipo di edifici, sia nelle modalità di incentivo alla costruzione di palazzi in grado di produrre ed

accumulare energia in modo autonomo. La ricerca BPIE ha trovato un vuoto nell'infrastruttura smart a livello europeo. La legislazione dell'Unione Europea potrebbe incidere maggiormente nello sviluppo di nuove infrastrutture intelligenti, come un mercato dell'elettricità più flessibile, la spinta verso l'energia rinnovabile e la produzione autonoma nelle singole case. Lo sviluppo tecnologico permette agli edifici di assumere un ruolo sempre maggiore all'interno del sistema energetico, con conseguenti benefici per gli occupanti. Le iniziative in favore degli smart building devono essere concretizzate e monitorate, allo scopo di ridurre le emissioni entro il 2050.

Oliver Rapf, Executive Director di BPIE: "I consumatori sono al centro della legislazione europea sulle emissioni di gas inquinanti. I cittadini stessi dovrebbero cogliere l'occasione di realizzare edifici più efficienti. I vantaggi diretti vanno da una bolletta più bassa alla riduzione dell'inquinamento, oltre alla creazione di nuovi posti di lavoro nel settore ricerca e sviluppo delle nuove tecnologie".

[Clicca qui approfondire la notizia](#)



## Riformare il codice degli appalti per rilanciare l'economia

Non può esservi una vera accelerazione della crescita senza una ripresa dell'edilizia. Il messaggio lanciato da **Francesco Daveri**, economista e docente all'Università cattolica del Sacro Cuore di Piacenza nell'intervista a Il Mattino, è chiaro.

### Il nuovo è già vecchio

Nella giornata in cui l'Istat segnala che il Pil 2016 è salito un po' più delle previsioni, arrivano al **+0,9%** rispetto al 2015, Daveri indica la rotta per il futuro. L'Italia, spiega, deve continuare a tenere la barra dritta sulla strada delle riforme. Tra le proposte dell'economista c'è un miglioramento del **Codice degli Appalti**, dato che il nuovo "ha creato più dubbi di quelli che voleva risolvere. Perché è vero che il mercato immobiliare è ripartito, ma è anche vero che i prezzi sono stabili o addirittura più

bassi di quelli di un anno fa".

### In Gazzetta i requisiti

L'intervento avviene proprio nel momento in cui in Gazzetta Ufficiale vengono pubblicati i **requisiti per l'affidamento dei servizi** di architettura e di ingegneria, che entreranno in vigore il 28 febbraio prossimo. I professionisti devono risultare in possesso della laurea in ingegneria o architettura o in una disciplina tecnica attinente all'attività prevalente oggetto del bando di gara. Nelle procedure di affidamento che non richiedono il possesso della laurea, è necessario il diploma di geometra o un altro diploma tecnico attinente alla tipologia dei servizi da prestare. Inoltre i professionisti devono essere abilitati all'esercizio della professione e iscritti al relativo Albo professionale.



In mancanza di “requisiti morali” dei subappaltatori, l’impresa non sarà più esclusa, ma avrà l’obbligo di sostituire il subappaltatore che risulta non idoneo. Per velocizzare il meccanismo del precontenzioso, il parere dell’Anac sarà espresso “previo contraddittorio”.

### **L’Ance chiede meno burocrazia**

Monitorimmobiliare.it ha raccolto in queste settimane le proposte di riforma del Codice, come dimostra il recente incontro tra il presidente dell’Ance, **Gabriele Buia**, e il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio. L’associazione dei costruttori ha formulato proposte di modifica per consentire alle amministrazioni di aggiudicare i lavori in tempi certi e con **modalità più snelle**. Proposte che il ministro Delrio ha ritenuto ragionevoli e positive, in vista del decreto correttivo di prossima emanazione. Altro tema su cui si sono confrontati il ministro e il presidente Buia è stato quello della classificazione sismica e del sisma bonus, misura più che mai fondamentale alla luce dell’emergenza che stanno vivendo in questi mesi le popolazioni del Centro Italia.

### **Il ruolo di Accredia e architetti**

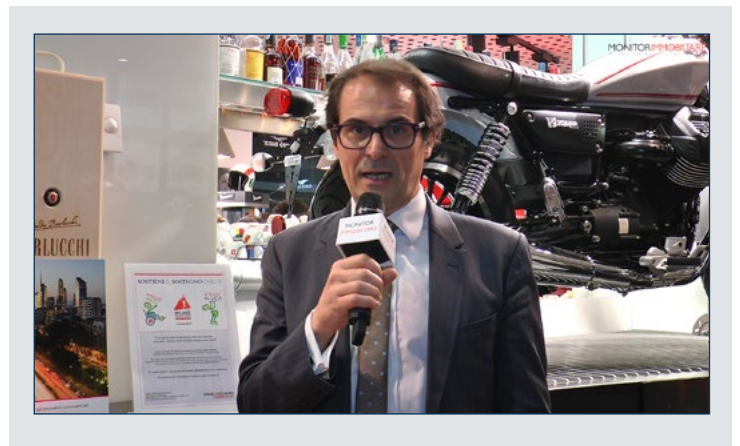
Nelle scorse settimane, l’Autorità nazionale anticorruzione ha perfezionato la prima delle linee guida sui servizi di ingegneria e architettura, in attuazione del Codice appalti. Secondo l’Anac le stazioni appaltanti hanno l’obbligo di ricorrere al decreto parametri (dm 17 giugno 2016) per calcolare l’importo a base di gara negli affidamenti di servizi di architettura e ingegneria. Soddisfazione in merito è stata espressa da parte del **Consiglio nazionale degli architetti pianificatori** paesaggisti e conservatori.

Rimanendo su questo tema, va segnalato che Accredia, ente italiano di accreditamento, ha preso parte all’audizione presso l’Autorità Nazionale Anticorruzione sulle linee guida relative al sistema di qualifica dei soggetti esecutori di lavori pubblici, di importo pari o superiore a 150mila euro, previste dal nuovo codice appalti. Al termine, il direttore generale **Filippo Trifiletti**, ha sottolineato che l’ente “si è messo a disposizione di Anac per dare il suo contributo sugli aspetti di specifica competenza che sono in più parti richiamati nel nuovo Codice”.

## Engel & Volkers per la maratona



Quest'anno Engel & Völkers Commercial partecipa alla Milano Marathon, correndo e raccogliendo fondi a favore di **“Sostieni il Sostegno Onlus”**. **Gianluca Sinisi**, licence partner dell'azienda: “Siamo impegnati nel fundraising in vista della manifestazione che del 2 aprile a Milano. Organizziamo ben dodici staffette e sponsorizziamo alcuni maratoneti. Diamo il nostro sostegno a chi vuole prender parte alla staffetta, mettiamo a disposizione anche un personal trainer per la preparazione. Vogliamo che sia una giornata da ricordare”.



La videointervista a Gianluca Sinisi

## Crescono le richieste di mutui a gennaio

Prosegue, secondo il Barometro Crif, con un tasso incrementale più contenuto, il trend di consolidamento del comparto. La performance positiva del mese di gennaio si apprezza allargando il confronto allo stesso mese degli anni precedenti.

Rimane un saldo negativo nel confronto con i mesi di gennaio degli anni 2010 e 2011, nel periodo in cui gli effetti della congiuntura economica negativa dovevano ancora avere effetto sulle scelte di acquisto casa delle famiglie.

[Clicca qui approfondire la notizia](#)

# Notai, crolla il numero dei praticanti

**Federnotai**, il sindacato dei notai italiani, ha divulgato i dati sulla pratica notarile in Italia. Da Nord a Sud, la riduzione è omogenea. Le grandi città subiscono un calo di iscritti alla pratica del **60%** rispetto al 2010.

I dati relativi ai praticanti notai confermano come la professione abbia perso appeal. Il fattore principale è l'incertezza sui tempi dei concorsi, che dovrebbero essere indetti ogni anno mentre in realtà ne passano in media due. Sono altrettanto incerti i tempi di correzione delle prove scritte e l'attesa tra la fine delle prove orali e l'approvazione della graduatoria. Dal giorno dell'esame orale al giorno in cui si ottiene il sigillo passa circa un anno.

Carmelo Di Marco, presidente di Federnotai: "Lo svolgimento della pratica, il tipo di preparazione, il modo in cui il concorso è organizzato e strutturato, non sono cambiati nel corso dei decenni. I laureati invece sono cambiati, e molto. Oggi si propone ad un giovane di scegliere una strada che lo porterà a studiare, scrivere e parlare quasi solo in lingua italiana per poi accedere ad una professione che, salve rarissime eccezioni, prevede la compresenza del notaio e dei clienti e l'utilizzo della carta. I notai alimentano tutti i **Pubblici Registri** trasmettendo per via telematica documenti digitali. Quel giovane ha trascorso metà della sua vita scrivendo pochissimo, quasi nulla a mano, usando almeno due lingue diverse, considerando normale che la comunicazione e le informazioni si trasmettano per immagini e non per parole, e che la compresenza sia un fatto del tutto occasionale".

## Jones Day con Ing

ING Bank, succursale di Milano, ha completato con successo l'operazione di finanziamento per una società del fondo Meyer Bergman European Retail Partners III LP, gestito da **Meyer Bergman Ltd.**, per l'acquisizione di un immobile a destinazione commerciale a Milano, Corso Buenos Aires 33-37. L'edificio è interamente locato da OVS SpA.

Lo studio legale **Jones Day** ha assistito ING con il team composto dal Partner **Francesco Squerzoni** e l'Of Counsel Andrea Cantarelli. Savills ha agito da advisor di ING per la valutazione della proprietà. Nel contesto dell'operazione di finanziamento Meyer Bergman è stata assistita dallo studio legale Hi.Lex Avvocati Associati, con il team composto dal Partner Luca Iaboni e dall'associate Andrea Benedetti.

## Cba stringe intesa con Fidal

Cba e Fidal, studio legale francese, hanno dato il via ad una collaborazione non esclusiva. L'accordo offre la possibilità a entrambe le realtà di offrire ai propri clienti un supporto nel campo del diritto commerciale e di assisterli nei loro progetti di sviluppo in Italia e in Francia.

La cooperazione si concretizza attraverso la condivisione di esperienze e di know-how, lo sviluppo di nuovi servizi comuni per migliorare l'offerta e il posizionamento internazionale dei due studi e lo sviluppo di progetti comuni.

Angelo Bonisconi, managing partner di CBA: "L'accordo con FIDAL costituisce un ulteriore, importante tassello nella realizzazione della nostra strategia di sviluppo di relazioni internazionali"

#RUN4ELI

#RUN4LUCA



**Corri solidale, corri con Engel & Völkers Commercial!  
Aiutaci a raccogliere fondi per Sostieni il Sostegno Onlus**

**"La gara non è sempre del più veloce...  
ma per coloro che continuano a correre"**

Quest'anno **Engel & Völkers Commercial** partecipa alla Milano Marathon, correndo e raccogliendo fondi a favore dei ragazzi di "Sostieni il Sostegno Onlus"

**Eli e Luca** sono due ragazzi speciali che corrono ogni giorno una maratona importante, contro due malattie difficili, sempre con il sorriso sul volto e con tanta voglia di crescere e di studiare. Corri anche tu con noi, da solo o in staffetta e attivati come personal fundraiser.

**Il 2 Aprile unisciti a noi, perchè tutti insieme possiamo fare la vera differenza!**

**Se sei interessato a partecipare contattaci subito: 02 9443 93**

Engel & Völkers Commercial Milano  
Via dei Bossi 7 · 20121 Milano  
Phone +39 02 94 43 93 · [MilanoCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MilanoCommercial@engelvoelkers.com)  
[www.engelvoelkers.com/milanocommercial](http://www.engelvoelkers.com/milanocommercial)

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**



# Domare l'incertezza dei mercati

Non sarà una passeggiata. Tra l'incertezza che continua a dominare sui mercati finanziari (si veda l'intervista in fondo) e il debutto della Mifid 2, a partire dal 3 gennaio del 2018, l'orizzonte presenta più di una preoccupazione per il settore del risparmio gestito. Come è emerso in occasione di **Consulentia 2017**, l'appuntamento organizzato nei giorni a Roma dall'associazione di settore Anasf, che la redazione di Review ha seguito durante l'intero arco della manifestazione.

In particolare è l'obbligo di esplicitare l'**ammontare dei costi** a carico dei clienti a preoccupare gli esperti della consulenza, per i quali la clientela italiana

solo in piccolissima parte è pronta a remunerare la consulenza pura, quella cioè slegata dalle retrocessioni delle case prodotte.

Per **Alessandro Foti**, amministratore delegato di Fineco, le difficoltà che dovessero emergere sono superabili se si adotta un approccio pragmatico alla normativa puntando su "un rapporto trasparente nei confronti dell'investitore, che chiarisca i termini di costo alla luce del servizio offerto". Mentre **Michele Quinto**, co-branch head di Franklin Templeton, ritiene che questo scenario apra le porte al decollo anche in Italia alla diffusione dei consulenti fee-only, pagati cioè a parcella per la sola consulenza.

## Boom di presenze

Da segnalare il boom di accreditati – 2.600 addetti ai lavori, ben 400 in più rispetto all’edizione dello scorso anno –, a dimostrazione del grande interesse nella categoria verso le novità normative e di mercato.

La sensazione è che il **buon momento** del risparmio gestito italiano (+56 miliardi di euro di raccolta netta nel 2016) sia destinato a proseguire ancora a lungo, dato che la situazione di incertezza sui mercati e i tassi bassi (soprattutto in Europa) sia destinato a proseguire ancora a lungo.

## Incerteza da domare

Nell’intervento inaugurale, il direttore de La Repubblica Mario Calabresi e gli economisti Lorenzo Codogno e Alberto Bisin si sono confrontati sulla situazione dell’economia internazionale, alle prese con l’incognita Trump che rischia di compromettere gli sforzi di distensione portati avanti negli ultimi anni dalle



principali potenze internazionali, che hanno fornito ossigeno all’economia internazionale.

## Apertura alle società?

Un altro tema di grande discussione ha riguardato la possibilità di aprire l’albo dei consulenti anche alle persone giuridiche. “Questo consentirebbe ai consulenti di lavorare in team, mettendo a fattore comune competenze diversificate, dal fiscale alle successioni, dall’immobiliare alle varie asset class finanziarie”, ha spiegato il presidente di Anasf, **Maurizio Bufi**. Una posizione che non fa piacere alle reti mandanti, che in questo caso dovrebbero fare i conti con corpi intermedi rispetto all’attuale rapporto diretto con i singoli professionisti.

# A colloquio con...

## Gianluca Maione, country head Italy di Investec Am

### Come valuta l’attuale scenario dei mercati finanziari?

C’è molta incertezza per le incognite geopolitiche che pesano sui mercati. L’incertezza crea sconti importanti e opportunità di acquisto, che i migliori gestori sanno cogliere.

### A livello di aree geografiche, quali sono le vostre preferenze?

Puntiamo in particolare sui mercati

emergenti. Ad esempio la Turchia ha visto un calo delle quotazioni alla luce dell’instabilità, ma vediamo opportunità, ad esempio sul settore delle telecomunicazioni.

### Tra Europa e Usa dove va la vostra preferenza?


Non facciamo un’analisi di tipo geografico, ma preferiamo scegliere di volta in volta le singole opportunità.

contenuto esclusivo

a cura di

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



## Torino, fuga dalla città

Le zone pianeggianti e immerse nel verde sono ormai preferite per un eventuale trasferimento oltre i confini della città. Tra i comuni favoriti si colloca **Moncalieri**, che conta quasi sessantamila abitanti e si trova nella prima cintura sud del capoluogo piemontese. In questo comune si sono attestati prezzi medi intorno ai tremila euro al metro quadro, con picchi di 4.350 euro nel 2016, in aumento dell'1,7 per cento dal 2015. Si è invertita in molti comuni del torinese la tendenza italiana ad una leggera contrazione dei prezzi, che nel 2016 si attesta allo 0,5 per cento in meno in un anno. Per l'anno in corso è attesa una cauta **inversione del trend** di flessione dei prezzi, già tornati in campo negativo in alcuni comuni non capoluogo di provincia.

# -1,2%

## la contrazione dei prezzi tra il 2015 e il 2016 a Cuneo

### Rivoli in salita

Un buon andamento si registra anche per il comune di Rivoli, anch'esso molto popoloso e ben collegato con il capoluogo. Qui i prezzi delle case vanno dai 2.100 ai 4.300 euro al metro quadro, aumentati di circa l'uno per cento in un anno. Diametralmente opposto, sul fronte nord-est, è situato **San Mauro Torinese**, altro comune prediletto come meta residenziale. Qui la popolazione tende a crescere di anno in anno.

A San Mauro, infatti, i prezzi partono da un minimo di 2.050 euro a un massimo di 3.450 euro al metro quadro nel 2016, con una variazione negativa dello 0,8 per cento che favorisce le compravendite. Per gli amanti dei laghi la meta preferita è **Avigliana**, che sorge a meno di trenta

chilometri da Torino, nella Val di Susa. I prezzi medi qui vanno da un minimo di 1.400 euro ad un massimo di 3.750 euro al metro. Un valore in crescita dell'uno per cento.

### Timida ripresa

Per gli stessi motivi i torinesi si volgono verso **Venaria Reale**, più vicina alla città capoluogo.

La villa sabauda, infatti, costituisce un'attrattiva non solo per i visitatori occasionali, ma anche per i residenti, oggi più di 33mila. I prezzi medi sono arrivati a registrare i 3.500 euro al metro quadro nel 2016, cioè l'1,4 per cento in più.

Tra i comuni più distanti dal capoluogo spicca **Pinerolo**, ugualmente scelto come luogo dove collocare la prima abitazione poiché ottimamente collegato dalla rete stradale. Costituisce un vantaggio anche la vicinanza con Cuneo, altro capoluogo importante per l'economia della regione. Tuttavia in questa zona i prezzi tendono ancora a calare, data la distanza da Torino. Si registra una contrazione dell'1,2 per cento tra il 2016 e il 2015, con prezzi dai 1.250 ai 2.500 euro al metro quadro.

Prezzi euro/mq del settore residenziale in alcune città in provincia di Torino

Città	Min	Max	Var % 2016/2015
AVIGLIANA	1.400	3.750	1,0
MONCALIERI	2.100	4.350	1,7
PINEROLO	1.250	2.500	-1,2
RIVOLI	2.100	4.300	1,4
SAN MAURO TORINESE	2.050	3.450	-0,8
VENARIA REALE	1.600	3.500	1,4
<b>Italia</b>			-0,5

Fonte: Scenari Immobiliari



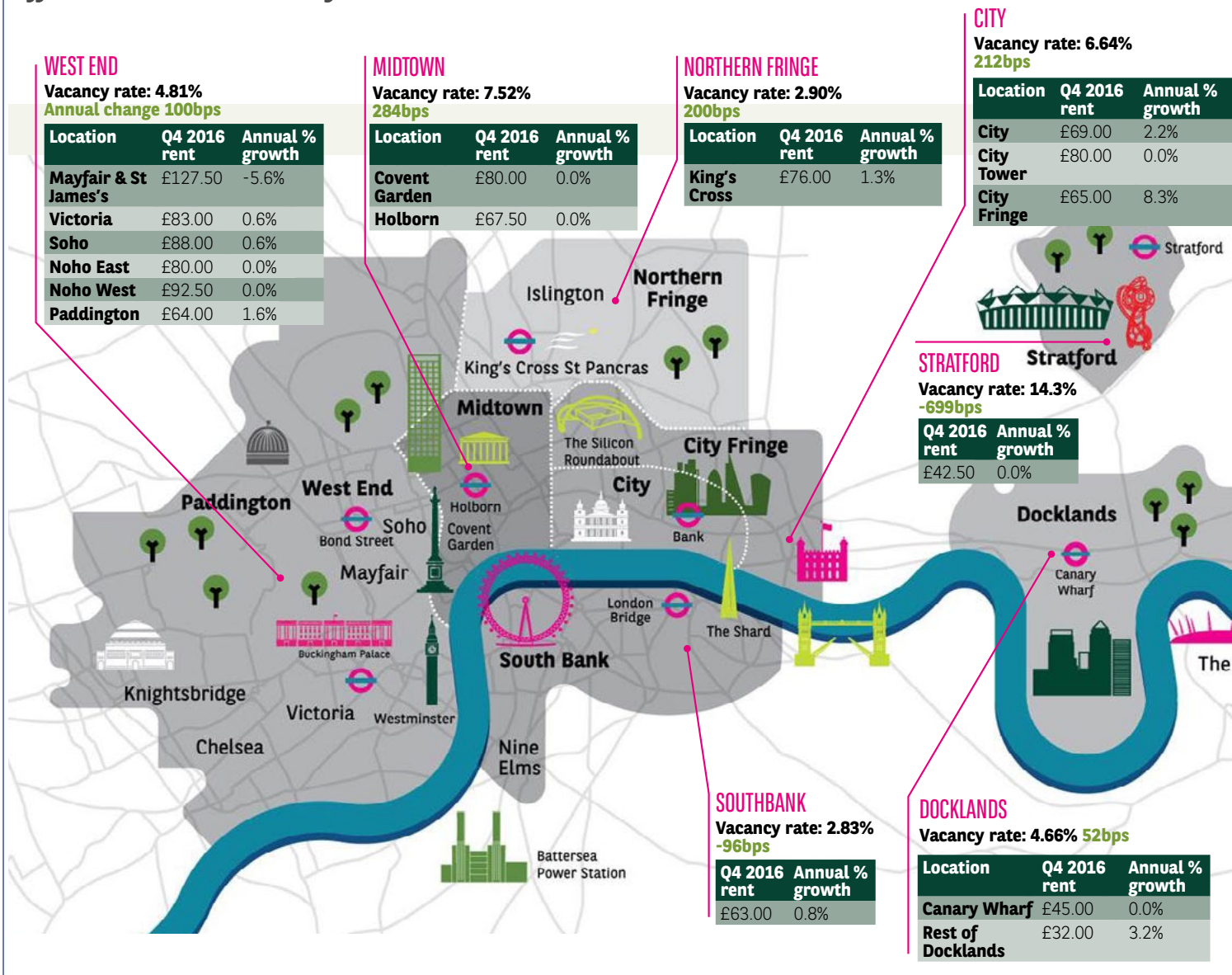
# Londra resiste alla Brexit

**SCARICA  
LA RICERCA**

**13,33** mld  
il volume d'investimento  
nel mercato londinese

Le previsioni catastrofiste sulla piazza londinese non hanno trovato conferma nella realtà. Nonostante la Brexit, Londra continuato ad attrarre **investitori internazionali**, che incidono sul mercato per il 68%. La capitale inglese sembra non risentire del clima negativo legato alle conseguenze del referendum di giugno. I livelli di assorbimento hanno superato le stime iniziali di **BNP Paribas Real Estate**, raggiungendo 1,06 milioni di mq, al di sotto soltanto del 10% rispetto alla media sul lungo termine, mentre i volumi d'investimento sono risultati in linea con i livelli medi, attestandosi a 13,33 miliardi di sterline.

# Office rents & vacancy rates



Il mercato è trascinato dalle aziende del **settore tecnologico**. Aziende come Google, Facebook e Apple hanno in programma di ampliare le loro sedi a Londra, con un conseguente aumento del numero di dipendenti nel capo dell'innovazione. Le solide basi fornite dalla lingua inglese, un fuso orario favorevole agli affari e un sistema legale all'avanguardia sembrano poter assicurare futuri investimenti per la capitale inglese.

**Il mercato retail** offre segnali positivi, con un tasso di vacancy che si attesta in media sul 12,2%, in discesa in quasi tutte le regioni inglesi. Il mercato high street riporta risultati positivi, con un aumento dei visitatori prossimo all'1% a dicembre, primo mese di crescita dopo un periodo negativo durato 5 anni. I centri commerciali hanno visto un calo dei visitatori dell'1,9%, proseguendo un trend che dura da 11 mesi.



# Appartamenti più convenienti dei box

**SCARICA  
LA RICERCA**

**9,9%**

**il rendimento annuo lordo  
di un box a Bari**

Secondo un'analisi condotta dall'Ufficio Studi **Tecnocasa**, l'acquisto di un appartamento è più conveniente rispetto a quello di un box.

Chi sceglie la seconda opzione ha il vantaggio di una **gestione più semplice** rispetto all'appartamento. La scelta presuppone la valutazione di una zona con un numero ridotto di parcheggi e di eventuali interventi di costruzione di parcheggi in zona che andrebbero ad aumentare l'offerta.

L'effetto sarebbe un'ulteriore riduzione dei canoni di locazione. In questi ultimi anni di difficoltà di mercato immobiliare, una delle prime rinunce dei potenziali

**RENDIMENTI BOX E APPARTAMENTI GRANDI CITTA' - I sem2016**

	Rendimento annuo lordo di un <b>Box</b> (%)	Rendimento annuo lordo di un <b>appartamento di 65 mq</b> (%)
<b>Bari</b>	9,9	4,8
<b>Bologna</b>	4,5	4,7
<b>Firenze</b>	5,0	4,1
<b>Genova</b>	4,2	4,3
<b>Milano</b>	5,2	4,6
<b>Napoli</b>	5,9	4,6
<b>Palermo</b>	7,5	5,4
<b>Roma</b>	6,5	4,2
<b>Torino</b>	5,7	4,5
<b>Verona</b>	4,2	5,9

*Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile.*

inquilini e acquirenti è proprio il garage, al fine di tagliare le spese.

La decisione di **affittare una casa** presuppone la scelta di una zona con un'elevata domanda di immobili in locazione (ad esempio zone universitarie, ad alta presenza di aziende o uffici che attirano trasfertisti) ben servita e ben collegata.

I **rendimenti annui lordi** dei box sono mediamente più elevati di quelli degli appartamenti.

Nelle grandi città, nel I semestre del 2016, siamo intorno a 5,9% del box contro il 4,7% di un bilocale.

Tra le grandi città quelle che, nello stesso periodo, hanno registrato rendimenti più elevati sui box sono Bari (9,9%) seguita da Palermo (7,5%).

Si tratta di città dove i prezzi dei box sono più contenuti rispetto alla media delle altre metropoli e questo incide positivamente sui rendimenti.

Per quanto riguarda invece le abitazioni, tra le grandi città quelle che hanno il rendimento annuo lordo da locazione più

elevato sono Verona (5,9%) e Palermo (5,4%).

Un aspetto fondamentale da considerare è la **rivalutazione degli immobili** nel tempo.

L'analisi effettuata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, che parte dal 2001, vede nelle grandi città una maggiore rivalutazione delle abitazioni rispetto ai box: 7,9% contro 4,6%.



# 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 riceverà due inviti automaticamente.  
Richiedi il tuo invito.