

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 218
1-7 settembre

REVIEW

WEB EDITION

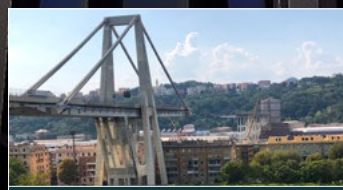
Uffici condivisi: un tesoro per gli agenti immobiliari



Ricostruzione impossibile
senza riqualificazione



Unicredit, dietrofront sul
dossier Parnasi



La strada (tortuosa) della
responsabilizzazione



Ponte Morandi: Toninelli in
Parlamento (video)

Sommario

03

Uffici condivisi: un tesoro per gli agenti immobiliari

Il mondo continua a cambiare, a una velocità sempre più difficile da comprendere e gestire. Uno dei casi più affascinanti è la quello delle locazioni temporanee di uffici e postazioni di lavoro

07

Unicredit, dietrofront sul dossier Parnasi

Unicredit, secondo indiscrezioni di mercato, ha deciso di congelare il dossier relativo alla vendita degli asset che facevano riferimento all'immobiliarista romano Luca Parnasi

09

La ricostruzione non può prescindere dalla riqualificazione

Ancora una volta l'architetto e senatore a vita Renzo Piano ha colpito nel segno, considerando elemento imprescindibile della sua "idea di ponte" - da lui donata alla città di Genova - la rigenerazione dell'intera area della Val Polcevera



10

Ponti che crollano e banche in crisi, la strada (tortuosa) della responsabilizzazione

Se ci vogliono più di 30 anni per (non) avere giustizia, la frequenza di ponti crollati e danneggiamenti del pubblico risparmio non sarà soggetta in futuro ad alcuna riduzione

14

Ponte Morandi: Toninelli in Parlamento e si svela la convenzione (video)

La società Autostrade per l'Italia svela il testo della convenzione con il ministero delle infrastrutture e trasporti, dopo le polemiche seguite al disastro del ponte crollato a Genova. On line anche tutti gli allegati "per rispondere alle polemiche e alle strumentalizzazioni"

16

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa. In questo numero il video integrale del convegno "I Fondi Immobiliari" a RE ITALY Convention Days del 5-6 giugno 2018



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 218
1-7 settembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Uffici condivisi: un tesoro per gli agenti immobiliari

Il mondo continua a cambiare, a una velocità sempre più difficile da comprendere e gestire. Uno dei casi più affascinanti è la quello delle locazioni temporanee di uffici e postazioni di lavoro. Un fenomeno che negli Stati Uniti e nel nord Europa è ben conosciuto da tempo. Oggi, se si ha bisogno di una scrivania, di una sala riunioni, di lavorare in una lounge o in uno spazio di coworking, solo per un'ora o per diversi anni, in ogni città è possibile affittare uno spazio. Solo per il tempo che serve. Ecco così soddisfatte le esigenze comuni a tanti freelance, ai professionisti sempre in viaggio o a chi

è all'inizio della propria attività. Anche in Italia la diffusione è dilagante e offre opportunità importanti per gli operatori. In particolare per advisor e agenti immobiliari.

Dilagante quanto? E che dimensioni ha il settore?

Tanto per dare dei numeri: Regus, uno dei maggiori operatori mondiali (proprietaria di 400 edifici cielo-terra nel mondo, in 110 Paesi) in Italia conta 43 centri tra Milano, Roma, Verona, Torino, Genova, Bologna, Bergamo, Brescia, Padova e Napoli. Per rendere ancora meglio l'idea, nella sola città di Milano i centri Regus per il coworking



e servizi collegati sono 23 per un totale, solo nel capoluogo lombardo, di 45.000 metri quadrati disponibili. Sono numeri che fanno capire come il mercato sia completamente cambiato e lo farà ancora di più nei prossimi anni. Tanto da modificare anche la mappa dei grandi proprietari immobiliari. I centri per il coworking vengono infatti di norma acquistati dai soggetti come Regus.

Bene, questo il quadro generale. Sulle prospettive future per questo tipo di servizi sembra evidente come le previsioni siano positive. Non fosse altro per il costo più conveniente e

abbordabile di una singola postazione rispetto a un intero ufficio. Senza considerare la comodità.

Il tema nuovo riguarda le possibilità di ricavi da parte di una categoria fondamentale per il settore: l'agente immobiliare o advisor per i profili più elevati.

Il gran numero di questi centri per il coworking rende necessaria l'ottimizzazione delle strutture. Che si traduce nella ricerca costante della proprietà di utilizzatori. Il turn over è evidentemente maggiore rispetto alle locazioni tradizionali, il che si traduce in un ricorso costante

Percentuale di spazi di lavoro flessibili rispetto al totale take-up (2017)



REGUS

- Anno della prima apertura in Italia: 1996
- Modello: Business centre
- N° centri: 50
- Mq totali: 89.000
- N° postazioni totali: 9.000
- Prossime aperture previste: Firenze, Bari, Venezia, Vicenza, Modena, Parma, Palermo, Catania
- Tasso medio di occupazione: 89%
- Contratto di membership: a partire da 89€ (valido a livello mondiale)
- Postazione non assegnata: a partire da 109€ al mese
- Postazione fissa: a partire da 150€ al mese
- Ufficio privato: a partire da 400€ al mese



Regus è il primo operatore a livello nazionale in grado di offrire soluzioni di lavoro flessibili, contando oltre 40 centri distribuiti su tutto il territorio nazionale. Si configura come un business centre in quanto gli uffici privati costituiscono la principale tipologia di offerta ma ciò nonostante la tendenza per il futuro è quella di migrare verso spazi più ibridi per soddisfare le nuove esigenze del mercato. La quota maggiore del fatturato (circa il 75%) è dato naturalmente dall'affitto delle postazioni di lavoro seguita da quello delle sale riunioni.

"Lo spazio di lavoro visto come un servizio offre alle aziende una risposta snella e poco onerosa alle necessità di cambiamento. Per aziende piccole e in espansione un'offerta flessibile è una soluzione intelligente, in contrapposizione ai vincoli imposti da uno spazio non adeguato alle richieste future. In questo modo, a loro volta, le aziende possono impiegare più o meno collaboratori in funzione delle esigenze, senza dover affrontare il problema degli spazi inutilizzati e dei contratti di locazione poco flessibili."

Mauro Mordini, Country Manager Regus Italia e Malta

alla rete di agenti immobiliari autonomi, costante tanto da definirla collaborazione senza scadenza di mandato.

E Regus lancia sul mercato italiano questo nuovo piano di collaborazione con tutti gli agenti immobiliari (o advisor). Il giorno 27 settembre dalle ore 10,30 alle 13,30, a Milano, si svolgerà la presentazione delle attività pensate esclusivamente per gli agenti italiani: Nomisma illustrerà i nuovi dati sul settore, mentre i presidenti nazionali delle associazioni degli agenti immobiliari parteciperanno alla tavola rotonda sullo Smart Working. La partecipazione all'evento è gratuita previa registrazione: eventi@monitorimmobiliare.it.

Mauro Mordini, country manager di Regus Italia: "Stiamo assistendo a una vera e propria rivoluzione del concetto stesso di lavoro. Chiamiamolo pure smart working, lavoro agile, flessibile, da remoto... tra non molto si chiamerà solo "lavoro" e sarà la normalità. Assistiamo in questo momento a una fase di transizione, in cui l'importanza di questo nuovo lavoro liquido è sempre crescente ed è oggetto di profonde discussioni da parte di molteplici funzioni aziendali, tra cui il risk management, lo sviluppo del business, le risorse umane e le funzioni di marketing e strategia. È inevitabile che tutto ciò si rifletta in un'evoluzione del concetto di "sede" e anche dei portafogli immobiliari delle nostre aziende. La rivoluzione del lavoro, insomma, è già in atto".



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN PESARO, VIA G. ROSSINI 79 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'edificio sito in Pesaro, Via G. Rossini n. 79, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è dotato di due accessi, il principale da Via G. Rossini, l'altro dalla Via Marsala e ha una superficie commerciale di circa 3.286 mq. Il complesso immobiliare è composto da un unico corpo di fabbrica e consta di quattro piani fuori terra, oltre al seminterrato e al sottotetto. Le destinazioni d'uso principali sono istituto di credito e residenziale per la presenza di alloggi situati ai piani secondo e terzo. L'immobile, situato nel perimetro del Centro Storico della città a 300 metri dalla centrale Piazza del Popolo, viene venduto libero ad eccezione di uno degli alloggi locato fino al 30 aprile 2018 (in forza di contratto regolarmente disdettato) e una cabina di trasformazione elettrica locata fino al 2020.

Classe energetica: F - EPgl,nren: 27.836 kWh/m² anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 12 ottobre 2018. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Unicredit, dietrofront sul dossier Parnasi

Unicredit, secondo indiscrezioni di mercato, ha deciso di congelare il dossier relativo alla vendita degli asset che facevano riferimento all'immobiliarista romano Luca Parnasi.

Nelle scorse settimane dai piani alti della banca guidata dall'amministratore delegato Jean Pierre Mustier sarebbe arrivato l'input di mettere nel cassetto il processo di valorizzazione delle proprietà in portafoglio al veicolo Capital Dev (100% di Unicredit) gestito da Claudio Calabi, che era stato affidato un paio di mesi fa all'advisor Kpmg.

Una decisione improvvisa, che i potenziali compratori non hanno saputo interpretare, visto che proprio a inizio agosto, a Kpmg erano arrivate

le proposte non vincolanti di Cale Street, Gvm, Blackstone, York, Auchan e di un gruppo australiano del settore immobiliare.

L'elemento che ha portato Unicredit a bloccare il processo di valorizzazione è rappresentato dalla distanza tra il valore delle offerte presentate e la valutazione degli asset di Capital Dev.

Quest'ultimo è un veicolo creato alcuni anni fa in seguito alla definizione del processo di ristrutturazione (ex articolo 67 della legge fallimentare) del gruppo Parsitalia della famiglia Parnasi e successivamente, nel novembre del 2016, era stato rilevato integralmente da Unicredit, principale creditore degli immobiliarista, esposto complessivamente verso la banca di



piazza Aulenti per circa 700 milioni (450 milioni l'indebitamento della sola Capital Dev).

Nel veicolo erano stati conferiti i progetti immobiliari dei Parnasi: Cave Nuove (il centro commerciale Pescaccio e altre attività business per uno sviluppo totale di 245 mila mq a Roma), Parco della Acacie (un'area di oltre 15 mila mq in via di sviluppo in zona Pietralata a Roma), Samar (area Fleming, sempre nella Capitale), Pisana (diritti commerciali sull'area Pescaccio), Parsec (centro commerciale Laurentino) e Istaca Istica (terreni e immobili a Catania).

Ad attirare l'attenzione dei potenziali investitori erano stati in particolare il centro Pescaccio e il Maximo Shopping Center (60.500 mq di sviluppo, con 135 negozi, un ipermercato e un cinema multisala e altre attività ricettive). A questo punto, però, toccherà capire quali sono le reali intenzioni di Unicredit e se verrà affidata una nuova mission a Calabi. Il processo è comunque destinato

a slittare ulteriormente e potrebbe rappresentare un grattacapo per la banca di Mustier, visto l'ammontare dell'esposizione maturata nel corso degli anni con i Parnasi (il rapporto risale ai tempi di Capitalia) e le necessità di liquidità di Capital Dev.

Tra l'altro il nome di Luca Parnasi, ancora in carcere in seguito all'inchiesta sulla realizzazione dello stadio della Roma a Tor di Valle, è finito al centro dello scontro tra il primo socio di Carige Vittorio Malacalza (24%) e l'ad della banca Paolo Fiorentino, che è stato a lungo top manager di Unicredit.

Era stato proprio Malacalza, al momento di dimettersi da vicepresidente della banca, a far riferimento a una conversazione telefonica tra Fiorentino e Parnasi. Argomento che è tornato d'attualità, anche durante l'interrogatorio del primo socio di Carige avvenuto nei giorni scorsi nella caserma della Guardia di Finanza di Genova nell'ambito dell'inchiesta per abuso di mercato avviata di recente.

La ricostruzione non può prescindere dalla riqualificazione

Giuseppe Cappochin, presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori

Ancora una volta l'architetto e senatore a vita Renzo Piano ha colpito nel segno, considerando elemento imprescindibile della sua "idea di ponte" - da lui donata alla città di Genova - la rigenerazione dell'intera area della Val Polcevera, di grandissima importanza, anche se sostanzialmente periferica ma strategica per la città, in un'ottica di un suo rinnovamento economico, tecnologico, sociale oltre che culturale.

Un grazie particolare a **Renzo Piano** per aver sottolineato l'importanza che il progetto di rigenerazione venga attuato mediante concorsi di progettazione, aprendoli ai giovani e offrendo ai talenti la possibilità di emergere; concorsi di progettazione che dovranno essere in due gradi, aperti, in quanto unica modalità, questa, per rispondere ai principi di trasparenza, libera concorrenza, pari opportunità, riconoscimento del merito e per selezionare il progetto migliore, garantendo al gruppo vincitore l'incarico degli altri livelli della progettazione, della direzione lavori o, quanto meno, della direzione artistica.

Vi è l'esigenza strategica di "costruire sul costruito" e di trasformare le periferie degradate in pezzi di città policentrica, chiedendo con forza al nuovo governo l'elaborazione di un "Piano di Azione Nazionale per le città sostenibili" accompagnato da un programma decennale di finanziamento



strutturale per la progettazione e l'attuazione di interventi che, in forma coerente ed integrata, siano finalizzati ad accrescere la resilienza urbana e territoriale, a tutelare l'ambiente e il paesaggio, a favorire la coesione sociale ed a migliorare la qualità abitativa. Un programma che anziché disperdere risorse a pioggia, in mille rivoli, le concentri in progetti integrati, esemplari in termini di eccellenza ambientale, architettonica e di innovazione, riproducibili in diversi contesti.

L'auspicio del **Consiglio Nazionale degli Architetti PPC** è che l'immensa tragedia che ha colpito Genova possa diventare, attraverso una esemplare rigenerazione dell'area della Val Polcevera, non solo occasione di riscatto della città, ma anche un modello di riferimento per l'elaborazione del "Piano d'Azione Nazionale per le città sostenibili".



Ponti che crollano e banche in crisi, la strada (tortuosa) della responsabilizzazione

Marco Liera, YouInvest Spa

Scena 1. Gestisci un ponte con pedaggio. Alcuni tecnici dicono (anche pubblicamente) che è pericolante. Se decidi di chiudere il ponte per ricostruirne uno nuovo: 1) rinunci a ricavi e devi investire; 2) scateni la rivolta di quelli che usano il ponte; 3) nessuno si ricorderà di te per il fatto di avere evitato una strage. Quindi, decidi di lasciare il ponte aperto, cercando di sopperire alle criticità con della manutenzione che non interrompe il traffico (almeno fintanto che il costo delle manutenzioni non superi il costo di ricostruzione).

Accade poi che il ponte crolli, lasciando morti e feriti. Scoppia il finimondo in politica, sui giornali, in tv, sui social media etc. “Si doveva evitare!” è l’esclamazione più intelligente che si sente fare.

Scena 2. Una banca presta soldi ad imprese e famiglie su un territorio

diventato abbastanza ampio per via di acquisizioni “benedette” dall’autorità di vigilanza, e i suoi amministratori – una parte dei quali è ovviamente “indipendente” - vengono regolarmente rassicurati sulle procedure di controllo applicate. E’ vero, i crediti sono ancora concentrati in una specifica area geografica che ha goduto di una crescita impetuosa negli ultimi anni, ma gli imprenditori della zona (quasi tutti molto indebitati) sono ottimisti. E’ vero, qualche giornale rompiscatole ha scritto che alcuni soci sono stati finanziati indirettamente dalla banca per comprare le azioni al fine di mantenere i requisiti patrimoniali, ma il grande capo dell’istituto dice che sono tutte “vergognose speculazioni” per deprimere il valore delle azioni e far comprare la banca a prezzo vile da qualche colosso straniero. Poi accade che l’area in cui sono concentrati i crediti della banca



subisce una severa recessione per via della concorrenza indonesiana e vietnamita, e si scopre che effettivamente alcuni soci avevano comprato le azioni con i soldi presi a prestito. Allora l'autorità di controllo diventa improvvisamente molto "aggressiva" e ispeziona l'istituto con una invasività senza precedenti. Risultato: la banca finisce nel giro di pochi mesi in bail-in (salvataggio a spese dei clienti-obbligazionisti e correntisti sopra i 100k) o più probabilmente in **bail-out** (salvataggio a spese dei contribuenti) perché vari politici, preoccupati della perdita di consenso, dicono che un bail-in sarebbe un'operazione "contro il popolo".

Sono due casi diversi, ma che hanno in comune: 1) un rischio preso in modo più o meno "controllato" ex-ante; 2) un danno notevole per la collettività ex-post.

Una differenza che può essere notata (soprattutto da vari benpensanti) è che nel primo caso il gestore non deve avere la coscienza totalmente a posto, perché alcuni tecnici avevano detto che che il ponte era pericolante (magari però senza arrivare a raccomandarne la chiusura...), mentre gli amministratori della banca nel secondo caso hanno apparentemente la coscienza a posto perché le operazioni effettuate erano "compliant". E quindi si può avere l'impressione che i profili di responsabilità siano diversi. **In realtà, dire che una banca è "sicura" perché è "compliant" ex-ante sulla base dei controlli interni, non significa che sia poi totalmente sicura ex-post**, per via

delle notevoli complessità, incertezze e interdipendenze che caratterizzano l'attività bancaria. Lehman Brothers, ad esempio, era una banca "compliant" fino ai primi di settembre del 2008. SocGen era una banca "compliant" prima che si scoprisse che un suo trader – sempre nel 2008 - aveva fatto operazioni non autorizzate per un nozionale di 50 md euro (che hanno causato alla banca una perdita di 4.9 md euro).

In entrambi i casi **credo che occorra trovare un modo** per ridurre la probabilità futura di accadimento, che in altre parole scoraggi l'assunzione di rischi estremi con conseguenze asimmetriche (gravi per collettività più o meno estese, modesti per chi assume i rischi). Con due premesse: a) a differenza di quello che promettono certi politici, è illusorio attendersi che in futuro non assisteremo mai più a fallimenti di banche e crolli di ponti; b) bisogna tenere conto che nel mondo reale il confine tra ponte pericolante o non pericolante è ex-ante a volte difficile da stabilire con tutte le conseguenze che ne derivano, e il fatto che una banca abbia ottime procedure di controllo e abbia finanche superato positivamente gli "stress test" di vigilanza non assicura al 100% la sua solvibilità su vari orizzonti temporali.

Come è noto a qualcuno, la via suggerita allo scopo da **Nassim Taleb** nel suo ultimo libro è quella dello "skin in the game" (o SITG): rendere le espiazioni ex-post incisive e sufficientemente rapide



per chi gestisce ponti che poi crollano o banche che finiscono in default (o per chi comunque causa danni al pubblico risparmio). Il timore di incorrere con certezza in significative conseguenze patrimoniali secondo Taleb è il deterrente che spingerebbe i gestori dei ponti non totalmente sicuri a chiuderli e a ricostruirli infischandosene della rivolta degli automobilisti, dei ricavi mancati, degli investimenti da sostenere e dell'assenza di ringraziamenti per aver evitato una strage, e gli amministratori di una banca a non accontentarsi del rispetto delle procedure interne, e di sindacare ossessivamente l'efficacia dei controlli, anche valorizzando le segnalazioni degli eventuali whistleblowers.

Come applicare il principio dello skin in the game? Quali sarebbero le conseguenze?

Innanzitutto occorre osservare che mentre i danneggiamenti di cui sopra sono certi e spesso imponenti, attribuirne la responsabilità a persone precise è spesso incerto e complicato per la tendenza diffusa alla compartecipazione di più soggetti (periti, tecnici, revisori, certificatori, amministratori, sindaci, e ovviamente autorità di controllo) ai processi decisionali.

Condivisione equivale in ultima analisi a deresponsabilizzazione. E la proliferazione della compliance, delle procedure di controllo e degli obblighi di trasparenza ex ante, lungi dal tutelare effettivamente la collettività, gli utenti e i clienti, è servita soprattutto a proteggere chi gestisce servizi pubblici e finanziari anche in Paesi in cui tradizionalmente si era puntato al deterrente delle penalità ex-post. Il mondo reale di oggi è banalmente molto più complesso di quello dell'epoca di Hammurabi, il cui codice pluricitato da Taleb sanciva tra le altre cose che “se un architetto

costruisce una casa che poi crolla uccidendo il primogenito del signore, il primogenito dell'architetto sarà messo a morte”. **All'epoca di Hammurabi non c'erano i decreti attuativi**, le circolari interpretative, e certi avvocati ben pagati di oggi che sono abilissimi nel depotenziare le regole (anche perché magari hanno contribuito a scriverle...). In una rapina al supermercato, il legame tra delitto e colpevole è abbastanza semplice da stabilire (basta vedere cosa hanno ripreso le telecamere). Casomai il problema è quello di dare un nome al rapinatore, se era a volto coperto. Quando una banca fallisce o un ponte crolla, stabilire responsabilità precise a partire dai rispettivi amministratori è un processo lungo e complicato, molto esposto al gioco di abili (e quindi ben pagati) avvocati.

Comunque, ogni tentativo di rendere le concessioni e i diritti di sfruttamento automaticamente revocabili in caso di disastro (da stabilire con una casistica ad hoc) e di ottenere risarcimenti adeguati dagli amministratori e altri responsabili dei soggetti che sollecitano il pubblico risparmio tramite procedure giudiziarie accelerate andrebbe nella direzione di aumentare lo skin in-the-game.

Andrebbe in questo senso anche l'introduzione di obblighi di trasparenza sui massimali e sulle condizioni delle polizze assicurative (D&O, Directors & Officers) di cui dispongono (o meglio, dovrebbero disporre) amministratori e top managers a copertura di comportamenti colposi. Per quanto riguarda i comportamenti dolosi, e tutto ciò che non è espressamente coperto da assicurazioni, la fonte di risarcimento è tipicamente rappresentata dai patrimoni dei soggetti che hanno contribuito alla gestione ex-ante dei rischi.



La tendenza attuale però sembra quella di “premiare” moralmente la capacità di amministratori e sindaci di rendere tempestivamente inaggregabili i patrimoni personali, con trust, fondi patrimoniali, polizze Vita, donazioni etc. Una tendenza che è chiaramente la negazione dello “skin-in-the-game”. Nell’ambito della raccolta del risparmio, questi “spossessamenti preventivi”, se fossero conosciuti per tempo, avrebbe un notevole valore segnaletico. Credo che per gli investitori in IPO, ad esempio, sarebbero molto più utili le informazioni sui patrimoni personali delle persone chiave dell’emittente (da aggiornare periodicamente) che non le decine e decine di pagine che nei prospetti vengono dedicate ai “fattori di rischio”, e che si risolvono in lunghi elenchi di eventi possibili (tra i quali manca solo la caduta di un meteorite), di fatto finalizzati a ridurre le responsabilità dell’emittente.

“Ma se potenziamo i deterrenti, nessuno si metterebbe più a costruire ponti o a gestire intermediari finanziari o società quotate” è l’obiezione più fondata allo skin-in-the-game. Fondata almeno fino al punto in cui ammettiamo che tutto ciò che è stato costruito è gestito fino a oggi lo è stato “anche” grazie a un certo grado di deresponsabilizzazione, dovuto da una parte ai tempi della giustizia, dall’altra alla quasi impossibilità di “tenere sotto controllo” tutto quello che accade nelle corporations. Il che mi può anche andare bene. Basta dirlo apertamente. Oltre ai tempi lunghissimi delle istruttorie sui casi di ponti crollati, e anche ai numerosissimi casi di mancanza di tutela del risparmio negli ultimi decenni, e oltre alla lunga schiera di banchieri internazionali a capo di istituti salvati dai contribuenti nel 2008 che se la sono cavata con qualche spicciolo di

risarcimento e ovviamente nessuna conseguenza penale, un caso estremo di prolungata deresponsabilizzazione che mi spiace ricordare è quello che ha riguardato 897 sottoscrittori delle quote dell’Hotel Villaggio Santa Teresa Srl collocati nel 1983 dalla rete di consulenti finanziari IFL di Vincenzo Cultrera. La Consob fu responsabile di omessa vigilanza per aver approvato un prospetto informativo falso, ma solamente nel 2005 il Ministero dell’Economia ha transato il pagamento di un risarcimento di 13 milioni di euro (capitale più interessi) a favore dei risparmiatori danneggiati. La Corte d’Appello di Milano nel 2012 condannò in solido anche i commissari e alcuni funzionari Consob dell’epoca al risarcimento di 6,3 milioni, sentenza impugnata dai condannati di fronte alla Cassazione. La quale, nel novembre 2016 (dopo 33 anni dai fatti) ha rimandato di nuovo la questione alla Corte d’Appello di Milano, perché non è chiaro se la transazione con il Ministero dell’Economia abbia riguardato l’intero debito risarcitorio oppure solo una quota. Nel frattempo, vari creditori sono morti, e pure dal lato dei responsabili sono entrati in campo degli eredi (come la figlia del presidente della Consob dell’epoca, Bruno Pazzi). Se mai si arriverà a una condanna definitiva, i responsabili avranno facile gioco nell’affermare che, quand’anche fossero stati patrimonialmente capienti negli anni 80, nei decenni successivi hanno speso tutto ciò che possedevano (al netto di quello che sono riusciti legittimamente a rendere inaggregabile, si capisce).

Se ci vogliono più di 30 anni per (non) avere giustizia, mi aspetto serenamente che la frequenza di ponti crollati e danneggiamenti del pubblico risparmio non sia soggetta in futuro ad alcuna riduzione.



SCARICA
GLI ALLEGATI

Ponte Morandi: Toninelli in Parlamento e si svela la convenzione

La società Autostrade per l'Italia svela il testo della convenzione con il ministero delle infrastrutture e trasporti, dopo le polemiche seguite al disastro del ponte crollato a Genova. On line anche tutti gli allegati “per rispondere alle polemiche e alle strumentalizzazioni”.

Da quella sottoscritta tra la società Autostrade e il ministero dei trasporti nel 2007 emerge, tra le altre cose, come al gestore venisse riconosciuta una remunerazione fino al 10 per cento lordo per gli investimenti e gli interventi sulla rete, come si evince dall'allegato E al piano finanziario aggiornato al 2013. Nelle oltre 200 pagine, fitte di tabelle, si legge anche che per la manutenzione ordinaria vengono destinati 287,9 milioni nel 2017: di questi 262 sono destinati ad appalti esterni. Destinati alla manutenzione di ponti e viadotti sono 31 milioni.

Una corsa alla “trasparenza”, in cui Autostrade per l'Italia, società controllata dalla famiglia Benetton, ha cercato di

anticipare la relazione in Commissione alla Camera del ministro dei trasporti e per le Infrastrutture Danilo Toninelli per il quale questo “è il risultato dell'azione politica del Governo del cambiamento dopo 20 anni di omissis. Faremo di tutto - dice - per rivedere il sistema di concessioni e convenzioni. Bisogna smettere di inseguire le emergenze e bisogna ricominciare a programmare gli interventi per evitare che eventi di questo genere vengano a determinarsi. La prima vera grande opera di cui ha bisogno questo Paese è un imponente e organico piano di manutenzione ordinaria e straordinaria”.



Guarda l'audizione del ministro
Danilo Toninelli



“Il capitale investito dalla maggior parte delle concessionarie era già stato ampiamente ammortizzato e remunerato, tra la metà e la fine degli anni ‘90. Pertanto, le tariffe avrebbero quantomeno potuto essere drasticamente ridotte - ha aggiunto il ministro - di una montagna di extraprofitti.

Degli extraprofitti hanno beneficiato totalmente le società concessionarie, a discapito dei cittadini che hanno visto e vedono di volta in volta aumentare il costo dei pedaggi. Questo Governo - ha concluso - farà di tutto per rivedere integralmente il sistema delle concessioni, valutando di volta in volta l’interesse pubblico”.

La documentazione pubblicata da Autostrade riguarda il testo originale della Convenzione, stilata allora con l’Anas, approvata unitamente agli allegati della legge 101 del 2008, e tutti gli atti aggiuntivi successivi con i relativi allegati. La gran parte di questi documenti era stata già pubblicata sul sito web del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 2 febbraio 2018, mentre la totalità dei documenti stessi era stata già resa disponibile nella scorsa legislatura (maggio 2017) ai membri della Commissione Lavori Pubblici del Senato per consultazione. Viene ora pubblicato anche il cosiddetto Piano Finanziario (allegato E).

Avellino cerca tecnici, a titolo gratuito, per la verifica di un ponte

Il comune cerca tecnici “a titolo gratuito” per la verifica di un ponte. Succede ad Avellino dove in una lettera inviata il 20 agosto - 6 giorni dopo il crollo del Ponte Morandi a Genova - l’amministrazione chiede agli enti destinatari (al Genio Civile, al comando dei Vigili del Fuoco, all’ordine degli Ingegneri e a quello degli Architetti di Avellino e a quello dei Geologi della Campania e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio) di indicare un tecnico “che abbia maturato esperienza nel settore” per la verifica del “Ponte della Ferriera“. Personale,

però, a titolo gratuito.

La prima risposta è arrivata dall’ordine degli Architetti di Avellino, che si dice disponibile al confronto “in termini istituzionali, per la risoluzione dei problemi della città”, ma declina l’offerta di lavoro gratuito. “

Non possiamo farlo in quanto viola le regole della nostra deontologia“ - si legge nella risposta del presidente Erminio Petecca - dal momento che l’ordine da anni si batte per “il riconoscimento dell’equo compenso e contro la mortificazione della personalità dell’architetto”.

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Crollo Genova, ABI: mutui sospesi per la durata dell'emergenza

Mutui sospesi a Genova per l'emergenza: dopo iniziative isolate e del tutto volontarie di alcune banche, l'ABI serra le fila della categoria e sancisce la sospensione dell pagamento delle rate finché durerà l'emergenza.

[vai alla notizia >](#)



RE ITALY, i convegni integrali

E' disponibile il video integrale del convegno "I Fondi Immobiliari" a RE ITALY Convention Days del 5-6 giugno 2018.

[vai alla notizia >](#)



Bankitalia: Le procedure esecutive immobiliari (Report)

Le caratteristiche e il funzionamento delle procedure esecutive immobiliari in Italia: è questo il tema centrale affrontato nella pubblicazione di Banca d'Italia di Silvia Giacomelli, Tommaso Orlando e Giacomo Rodano.

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia, Spaziani Testa: Niente Imu sui negozi sfitti

Il comparto immobiliare "necessiterebbe di uno choc fiscale uguale e contrario rispetto a quello del 2011. E potrebbero essere molto utili le due misure che il vice premier Matteo Salvini ha rilanciato di recente, ossia la cedolare secca per gli immobili non abitativi e l'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti".

[vai alla notizia >](#)



E' boom del commercio online in Italia, +68% in cinque anni

Se i centri commerciali restano al palo non si può dire lo stesso delle vendite online. Il commercio via internet, infatti, cresce a due cifre in Lombardia e in Italia rispetto al 2017, secondo i dati di uno studio della Camera di commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi basato sul registro delle imprese.

[vai alla notizia >](#)



Condhotel, Fiaip: anche a Torino il nuovo investimento immobiliare

Un po' casa, un po' albergo: ci sono novità nel business immobiliare, che per esempio una città in espansione turistica come Torino può cogliere al volo. Da quest'anno è in vigore il nuovo regolamento che disciplina il "condhotel".

[vai alla notizia >](#)



Osservatorio MutuiOnline: In aumento importi e mutui prima casa (Report)

Nel terzo trimestre gli importi dei mutui sono cresciuti, i tassi sono rimasti stabili e i prestiti per l'acquisto della prima casa sono tornati ad aumentare (dal 39,7 al 43,3% del totale richiesto). E' quanto emerge dall'Osservatorio di MutuiOnline.it per il periodo al 31 luglio.

[vai alla notizia >](#)



Residenziale: aumenta il costo di costruzione a luglio (Report)

A luglio l'indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni per gli edifici residenziali si stima che aumenti dello 0,7% su giugno e dell'1,6% su base annua.

[vai alla notizia >](#)

AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN BENEVENTO, PIAZZA RISORGIMENTO 7 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Benevento, Piazza Risorgimento 7, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset immobiliare, sito a ridosso del centro storico della città, è composto di due distinte strutture con destinazione d'uso mista: istituto di credito, residenziale, locali per esercizi sportivi.

La prima struttura, già adibita a Filiale della Banca, è costituita da una grande piastra servizi e da due torri di diversa altezza ove si trovano, su un totale di 7 piani (di cui 2 piani interrati e 1 piano copertura) i locali adibiti ad istituto di credito, 9 unità abitative, 9 cantine e 3 autorimesse.



La seconda struttura, adibita a complesso sportivo, è composta da un campo sportivo all'aperto e da due corpi di fabbrica su 1 piano: il più grande con sale ricreative e spogliatoi; il più piccolo adibito a deposito.

La superficie commerciale di uffici e residenze è di 3.873 mq circa. Il complesso sportivo ha una superficie lorda di 3.332 mq circa di cui 3.087 mq circa scoperti.

Si segnala che, sulla base di Convenzione con il Comune di Benevento, le aiuole ornamentali antistanti l'edificio sono in uso alla Banca. Classe Energetica uffici: G - Indice di prestazione energetica da 25.63KWh/m³ anno a 69.28 KWh/m³ anno.

Classe Energetica abitazioni: G - Indice di prestazione energetica 129.26 KWh/m² anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse è il 12 ottobre 2018 .
Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA