

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 56
20-26 maggio

REVIEW

WEB EDITION

Così Milano può trainare l'intera Penisola



Il programma aggiornato di
RE ITALY 25 maggio



Napoli, timidi segnali
di ripresa



Spopolano i Pir: spinta al
risparmio e all'economia reale



Come cambia
il mercato (video)

Sommario

3 LA COPERTINA



Così Milano può trainare l'intera Penisola

Milano sta acquistando un peso sempre più rilevante a livello internazionale, come dimostra la sfida per conquistare la sede dell'Agenda europea del farmaco

5 PRIMO PIANO



Come cambia il mercato (video)

Le anticipazioni del Forum di Scenari Immobiliari in programma il 15 e 16 settembre a Santa Margherita Ligure

8 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Mondo | Cresce l'interesse degli investitori stranieri

12 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Fiaip, nuove tasse per gli agenti immobiliari
- Il programma aggiornato di RE ITALY 25 maggio

18 FINANZA

Spopolano i Pir: spinta al risparmio e all'economia reale
Una prospettiva interessante per quei settori, come l'immobiliare, che avrebbe bisogno di nuovi canali di finanziamento alternativi

20 MERCATO

Napoli, timidi segnali di ripresa

22 REPORT

Costruzioni: produzione in leggera ripresa

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 56
20-26 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



Così Milano può trainare l'intera Penisola

“Alla fine vincerà chi dimostrerà di saper mettere in campo la squadra più coesa”. Tutti coloro che nei giorni scorsi hanno incontrato i funzionari dell’**Agenzia europea del farmaco** (Ema) in visita a Milano hanno ricavato la medesima impressione.

La Brexit ha aperto la caccia tra le grandi città europee per conquistare le sedi degli enti finora di stanza a Londra e il

capoluogo lombardo può giocare la sua partita.

Il polo della salute

Vale per il settore della salute, dove l’Italia ha raggiunto da tempo livelli di eccellenza, che ora saranno ulteriormente rafforzati dalla nascita dello Human Technopole negli spazi che due anni fa hanno ospitato l’Expo internazionale.

“La Brexit ha aperto la caccia tra le grandi città europee per conquistare le sedi degli enti finora di stanza a Londra e il capoluogo lombardo può giocare la sua partita”

Ma vale anche per altri piccoli e grandi centri. La Penisola ha dalla sua un clima vantaggioso e buoni ambasciatori presso le istituzioni comunitarie, ma sconta le inefficienze della giustizia e un sistema di infrastrutture non adeguato alle grandi sfide che attendono il Vecchio Continente. Ma Milano, proprio alla luce dell'Expo e della grande riqualificazione in atto nella città (si pensi ai numerosi **progetti immobiliari** in corso di realizzazione, in buona parte all'insegna della sostenibilità ambientale), viene percepita meglio della media nazionale. Dunque ha senso che si punti sulla capitale economica del Paese come testa di ponte per attirare investimenti, che inevitabilmente verranno poi distribuiti su tutto il territorio nazionale, tra indotto, forniture, turismo e così via.

Passi avanti

A stilare un primo bilancio della visita compiuta dai funzionari dell'Ema è stato il sindaco di Milano **Giuseppe Sala**. “Hanno visto una città trasformata e organizzata”, ha raccontato. Citando come esempio quanto accaduto durante cena sulla terrazza della Triennale: “Hanno potuto vedere il **nuovo skyline** di Milano e, insomma, è impressionante

per chi non l'ha mai visto. Possiamo essere ottimisti, ma è veramente difficile, è ancora presto”. La squadra italiana impegnata nel sostenere la candidatura del capoluogo lombardo a nuova sede dell'ente regolatorio europeo nell'era post-Brexit punta su un'offerta variegata. Nel pacchetto sono stati evidenziati aspetti che vanno oltre la sola sede fisica dell'Agenzia, per comprendere anche **alloggi confortevoli e ben collegati** alle principali infrastrutture cittadine, accesso alle scuole internazionali e opportunità di lavoro per i coniugi/partner dei funzionari. “Nella presentazione abbiamo curato il tema dei trasporti e dell'offerta scolastica che c'è e che potenzialmente ci può essere”, gli ha fatto eco Enzo Moavero, consigliere del premier Paolo Gentiloni per l'operazione Ema. “Un aspetto favorevole per Milano è che esiste una scuola europea a Varese, attiva da fine anni '50”, ha proseguito, per poi citare i 400-500 ragazzi in età scolare che seguiranno i genitori a Milano nel caso venisse scelta come futura sede dell'Ema”.

Quale sede?

Aver offerto **Palazzo Pirelli**, almeno come sede, visto che a tendere è plausibile uno spostamento proprio nei pressi dello Human Technopole, “aumenta le possibilità” di vittoria, secondo Sala. Che ha ricordato che l'immobile nei pressi della stazione centrale offriva mensa, asilo nido, sale riunioni con spazi per i traduttori, ingressi separati per chi propone i farmaci e chi li certifica. Ora non resta che fare squadra tutti assieme, istituzioni, associazioni di cittadini e rappresentanti del business per provare a spuntarla nel rush finale.

contenuto esclusivo



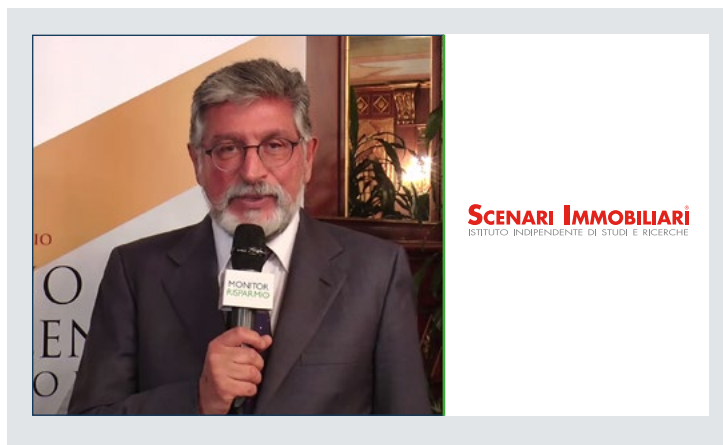
Come cambia il mercato

Sono oltre 15 miliardi di euro per il quinquennio 2014-2018 gli **investimenti immobiliari** previsti a Milano, con un impatto di quasi cinquanta miliardi sul Pil cittadino e circa diecimila nuovi posti di lavoro, creati dalle nuove iniziative immobiliari.

Il dato è emerso nel corso della

presentazione del Rapporto 2017 sul mercato immobiliare di Milano e dell'Area Metropolitana – Milano challenger “sul podio d'Europa” – realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Vittoria Assicurazioni.

Sintetizzando una serie di indicatori economici, infrastrutturali e sociologici,



La videointervista a Mario Breglia

Scenari Immobiliari ha costruito un **Indice di competitività** delle città europee su scala 100, secondo il quale si realizza una classifica delle principali capitali europee, in cui Milano si posiziona al 2° posto, dietro solo a Monaco.

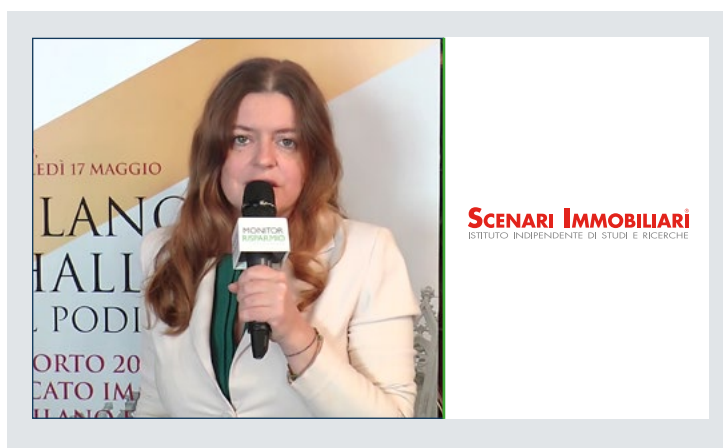
In attesa che **Brexit** porti effetti reali sulle città europee, Milano ha consolidato la leadership in fatto di investimenti immobiliari da parte di soggetti istituzionali, sia fondi italiani che internazionali. Nell'ultimo biennio nel capoluogo lombardo si sono registrati investimenti di provenienza estera per oltre quattro miliardi di euro, la metà di quanto investito in tutto il Paese.



La videointervista a Maurizio Aloise

Le previsioni, sulla base delle indicazioni raccolte tra i principali operatori, parlano di cifre anche superiori nel biennio 2017 e 2018, escludendo Brexit, che comunque avrà eventuali effetti sul mercato solo a fine decennio.

La domanda degli investitori non sarebbe diventata realtà se non ci fosse stata anche una profonda innovazione nell'offerta immobiliare cittadina. Le trasformazioni urbanistiche recentemente concluse, in fase di definizione e in previsione, hanno ridisegnato e ridisegneranno il volto della nuova città di Milano: una metropoli internazionale capace di confrontarsi



La videointervista a Francesca Zirstein



La videointervista a Marco Dettori



e competere con le principali capitali d'Europa.

Le interviste

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: “La presentazione a Milano non è casuale, dato che si tratta della città italiana che più di altre attrae investimenti internazionali. Come Scenari Immobiliari ci stiamo preparando all’edizione 25 del del Forum di previsioni e strategie, che si terrà nei giorni 15 e 16 settembre presso il Grand Hotel Miramare di Santa Margherita Ligure”.

Maurizio Aloise, Vittoria Assicurazioni: “La nuova Milano non è solo nei grandi progetti, ma anche in una serie di iniziative in corso di realizzazione o già realizzate da Segrate a Peschiera

Borromeo a tutta l’area Sud. È in corso una saldatura tra quella parte di territorio e il centro città che merita di essere ricordata”.

Francesca Zirnstien, Scenari Immobiliari: “Questo rapporto dimostra la capacità sfidante che Milano intesa come città metropolitana sta avendo negli ultimi anni. Abbiamo raccolto le trasformazioni avvenute e quelle in divenire”.

Marco Dettori, Assimpredil Ance: “Questa ricerca offre una fotografia molto puntuale della città intesa anche con l’hinterland. Dal nostro punto di vista il trend di crescita è molto importante per Milano, c’è grande dinamismo tra le imprese e volontà d’ascolto da parte della Pubblica Amministrazione”.



Mondo

Cresce l'interesse degli investitori stranieri

Il miglioramento delle condizioni economiche in tutto il mondo determina, nel primo trimestre 2017, un sostanziale ottimismo in gran parte del mondo e in particolar modo nei paesi dell'UE che continuano a trainare la ripresa. Madrid, Budapest, Dublino, Monaco di Baviera, Berlino e Lisbona restano nelle prime posizioni in termini di crescita della domanda da parte degli occupier.

Anche in **Italia** le aspettative degli operatori sul mercato degli immobili commerciali ritornano, seppur moderatamente, positive. È quanto emerge dall'ultimo Global Commercial Property Monitor relativo al primo trimestre 2017, il sondaggio di **RICS** che misura il sentiment di un panel rappresentativo di operatori qualificati provenienti da circa 1700 aziende del settore.

Nel corso del primo trimestre l'interesse degli investitori **aumenta in tutti i settori**, trainata dalla crescita degli asset retail mentre la

domanda per il settore industriale cresce solo moderatamente. L'attenzione degli investitori stranieri cresce ad un livello lievemente maggiore per gli immobili ad uso ufficio e per il retail, che hanno registrato un forte aumento nel primo trimestre 2017.

Milano si conferma la piazza per cui si respira maggiore **ottimismo**. In particolare l'indice di interesse degli investitori stranieri pone il capoluogo lombardo alle prime posizioni della classifica con un net balance del +50%. Per i prossimi 12 mesi, il Global Commercial Property Monitor ha registrato un interessante livello di aspettative di crescita su tutte le location prime. Mentre, riguardo a Roma, gli intervistati prevedono un capital value in linea con la media italiana.

Il 45% degli intervistati continua a considerare il mercato italiano ancora nella **fase iniziale del ciclo positivo**.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Europa

Le città turistiche più economiche



Secondo l'Eurostat, il numero dei pernottamenti in Europa è in forte aumento. Nel 2010 la **crescita** è stata del 4,7%, tendenza che si è mantenuta invariata negli anni a seguire, raggiungendo un picco nel 2014, quando si è registrato il massimo storico di 2,7 miliardi di pernottamenti negli esercizi ricettivi dell'Eurozona. I Paesi europei, ciascuno con le proprie risorse e attrazioni, riescono ad attirare ogni anno migliaia di turisti. In alcune città, inoltre, il turismo è incentivato anche dall'accessibilità economica.

Hundredrooms ha osservato i prezzi medi degli appartamenti e case vacanza, con una capienza di otto persone, di numerose città del continente, per il periodo che va dal 23 al 25 giugno, rilevando come alcune di esse presentino alloggi particolarmente economici, prestandosi come soluzioni per vacanze low cost in famiglia o con gli amici.

Bucarest (Romania): negli ultimi anni la capitale rumena ha investito ingenti risorse sul settore turistico. Il 77% delle strutture turistiche è già stato prenotato per il weekend preso in considerazione. Il prezzo medio a notte è di 203 euro, ed è possibile riservare un

appartamento per otto persone a partire da 55 euro a notte. È la capitale più conveniente d'Europa.

Zagabria (Croazia): la capitale croata, per l'ultimo weekend di giugno presenta già l'89% di alloggi turistici prenotati. Ad influire anche i prezzi bassi degli appartamenti. Il più economico costa 48 euro, mentre il prezzo medio si attesta a 216 euro.

Vilnius (Lituania): qui si può alloggiare in una casa vacanza per otto persone a partire da 64 euro, mentre il prezzo medio degli alloggi è di 221 euro. A Vilnius già l'86% degli alloggi turistici risulta riservato per i giorni che vanno dal 23 al 25 giugno.

Lecce (Italia): la città che nel 2016 ha registrato il maggior numero di arrivi e presenze turistiche rispetto a tutte le altre città dell'Italia peninsulare del Sud, seconda solo a Napoli, presenta prezzi molto accessibili. Un gruppo di otto persone può affittare una casa vacanza per un prezzo medio di 249 euro, mentre l'alloggio più economico riscontrato da Hundredrooms costa 67 euro a notte. L'85% degli alloggi è già prenotato per lo stesso weekend.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

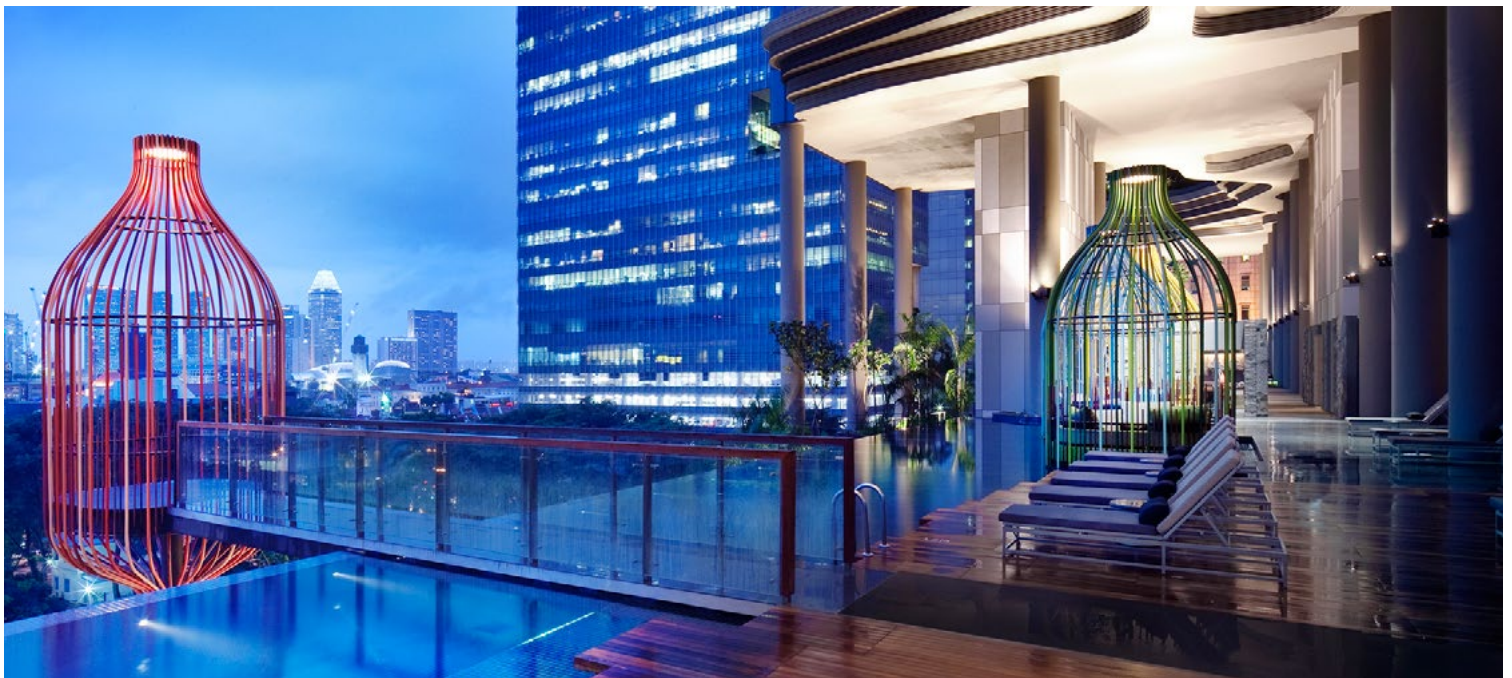
Europa

Buone prospettive per gli hotel di lusso

Il nuovo Market Tracker di Catella, finalizzato ad indagare il mercato europeo degli hotel, ha mostrato un particolare slittamento nella struttura degli hotel negli ultimi anni, con i segmenti budget e luxury che hanno visto la

maggiore crescita nel 2016, per un totale di quasi 18 miliardi di investimenti.

La crescita è attesa in quasi tutta l'Europa, con particolare attenzione a Germania, Austria, Irlanda e Svezia.



Polonia

Per Astaldi contratto da 171 milioni

Astaldi si è aggiudicata i lavori di ammodernamento di una tratta della Linea ferroviaria N-7 Varsavia Wschodnia Osobowa-Dorohusk. Il valore delle opere da realizzare è pari a 171 milioni di euro, con Astaldi alla guida di un raggruppamento di imprese, in quota al 65%.

La commessa prevede la **demolizione, ricostruzione e ampliamento della Linea ferroviaria N-7** per una tratta di lunghezza pari a circa 68 chilometri, inclusa la Stazione di Lublin. L'oggetto dell'appalto include,

inoltre, la realizzazione di passaggi a livello e nuove strade di servizio e di accesso, nonché di opere d'arte e accessorie connesse.

La durata dei lavori prevista è pari a circa 2 anni.

Il committente dei lavori è PKP (Polskie Linie Kolejowe), la società pubblica che gestisce le infrastrutture ferroviarie polacche. Astaldi realizzerà i lavori in raggruppamento di imprese con le Società Zhol Zhondeushi (25%, Kazakistan), PBDiM (5%, Polonia) e C.L.F. (5%, Italia).

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



PRI Principles for
Responsible
Investment

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*

REAAS Real Estate Asset & Assurance Service SpA
Via Privata Maria Teresa, 8 - 20123 Milano
Via Bissolati, 20 - 00187 Roma info@reaas.it www.reaas.it

REAAS^{UK} Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



Fiaip: nuove tasse per gli agenti immobiliari

di Paolo Righi, Presidente Nazionale Fiaip

Arrivano da varie forze politiche alcuni emendamenti che chiedono al Governo di sopprimere dal testo della manovra correttiva gli obblighi previsti per gli agenti immobiliari che si troverebbero a diventare sostituti di imposta. A seguito delle denunce nei giorni scorsi dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali a Montecitorio dove si sta esaminando la manovra di correzione dei conti, sono stati depositati alcuni emendamenti a firma dei parlamentari On. Cosimo Latronico (Gruppo Misto – CR), On. Alberto Giorgetti (Forza Italia) e On. Luca Pastorino (Si -Sel-Pos). Il centro studi Fiaip ha calcolato che **i costi amministrativi a carico dei 20.000 agenti immobiliari** che si occupano di locazione turistica supereranno abbondantemente i 90 milioni di Euro. Ringraziamo tutti i parlamentari che hanno segnalato al Governo le maggiori problematiche presenti nel testo per gli agenti immobiliari e stanno portando avanti le nostre posizioni. Vista la recente apertura e disponibilità sulla questione delle locazioni brevi del Vice

Ministro Enrico Morando ad apportare correttivi al DI 50/2017, Fiaip fa appello a tutti i parlamentari, di maggioranza ed opposizione, affinché nel corso dei prossimi lavori alla Camera sia possibile **sopprimere dal testo gli obblighi** previsti per gli agenti immobiliari. Il testo varato dal Governo si basa su dati relativi all'evasione fiscale dei proprietari di casa forniti da alcune associazioni di categoria che sono stati smentiti e bollati come "fake news" sia da Confedilizia che da Airbnb e comunque per sconfiggere l'evasione fiscale si usino tutti gli strumenti già in possesso della pubblica amministrazione, quali ad esempio la tracciabilità dei pagamenti, senza aggravare di costi le nostre agenzie che da anni vivono in uno stato di crisi. Gli albergatori dovrebbero comprendere che **non vi è concorrenza tra l'ospitalità alberghiera e le case vacanza**, in quanto le due offerte turistiche si rivolgono ad un pubblico diverso, sia per composizione dei nuclei familiari, sia per capacità di spesa.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Compravendite in crescita nel 2016

Prosegue il trend positivo del **mercato delle abitazioni** in Italia. Il 2016 segna una crescita delle compravendite nell'ordine del 18,9%, dopo il +6,5% del 2015 e il +3,5% del 2014. In ripresa anche il valore complessivo delle transazioni, che passa dai 76 agli 89 miliardi di euro, mentre sono sostanzialmente stabili i nuovi contratti di affitto di immobili ad uso abitativo, che segnano un lieve aumento dello 0,63% rispetto all'anno passato.

In aumento le abitazioni acquistate tramite **mutuo ipotecario** (+27,3%), fenomeno colto anche dal miglioramento dell'indice di affordability, che misura la possibilità di accesso delle famiglie italiane all'acquisto delle case. Questi i dati del Rapporto immobiliare residenziale 2017, lo studio presentato e realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con ABI, l'Associazione Bancaria Italiana, che analizza il trend del mercato del mattone nel 2016.

Dopo un periodo di crisi, osservato a partire dal 2007, da qualche anno il mercato immobiliare delle abitazioni sembra essere tornato su un **sentiero di crescita**,



registrando nel 2016 533.741 unità compravendute e un incremento del 18,9% rispetto al 2015. In leggero aumento anche la superficie media delle abitazioni, che passa da 105,2 a 106,6 metri quadri, mentre il valore di scambio delle abitazioni, stimato in 89 miliardi di euro, è cresciuto del 17,4%. Anche il mercato delle pertinenze mostra un rialzo analogo a quello registrato per le abitazioni (+19%), con un tasso di crescita più accentuato nelle regioni settentrionali. A livello regionale, il mercato delle abitazioni più dinamico si registra in **Lombardia** (+21,4%), che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, e a seguire Veneto (+23,1%), Toscana (+20,0%), Emilia-Romagna (+22,8%) e Piemonte (+22,8%).

Abi: tassi in leggera risalita

I tassi dei mutui continuano a restare su livelli **eccezionalmente bassi**, anche se comincia a emergere qualche segnale di tensione. Ad aprile, segnala l'Abi, il tasso medio si è attestato al **2,14%**, in risalita rispetto al 2,11% di marzo, ma ancora a un livello decisamente inferiore rispetto al 5,72% di fine 2007.

Sempre ad aprile, i tassi di interesse

applicati sui prestiti alla clientela si collocano, su livelli molto bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,82%, minimo storico (2,83% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese risulta pari a 1,71%, era 1,66% il mese precedente (5,48% a fine 2007).

Il turismo traina gli investimenti immobiliari



L'investimento immobiliare, secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, **sta tornando in auge**. La percentuale di coloro che acquistano casa per metterla a reddito, o per destinarla a casa vacanze, è in crescita; si è registrato, rispettivamente, un passaggio dal 17,1% al 18,6%, e dal 5,8% al 6,7%. Sono incrementi contenuti che però, in alcune grandi città, registrano variazioni importanti a conferma che le metropoli rappresentano ancora una location valida per investire.

Milano e Roma da sempre attirano lavoratori e studenti fuori sede e hanno sempre rappresentato un'ottima occasione per gli investitori. Motivazioni simili si riscontrano anche in altre grandi città, come Bologna e Torino. Ad incentivare il ritorno all'investimento hanno contribuito il ribasso dei prezzi che ha reso l'acquisto più conveniente, lasciando spazio a future rivalutazione, e la crescita dei rendimenti immobiliari annui lordi da locazione residenziale passati, dal 2013 ad oggi, dal 4,1% al 4,8%, con incrementi più importanti a Milano e a Napoli, dove si è registrato, rispettivamente, un passaggio dal 4% al 5%

annuo lordo e dal 3,5% al 4,6%.

Negli ultimi anni, il trend sta cambiando; l'investimento immobiliare è legato sempre più spesso all'attrattiva turistica della città per cui si acquista la casa per affittarla ai turisti. Realtà come Firenze e Roma avevano già anticipato questa tendenza. Il fenomeno sembra ora essere agli albori anche in altre città italiane, tra queste, in particolare, si segnalano **Napoli**, Verona e Palermo.

Nel capoluogo campano la domanda a uso investimento è passata in tre anni dal 28% al 41%, un incremento che ha interessato in particolare gli immobili posizionati nelle zone centrali.

Il fenomeno è andato di pari passo con l'aumento dei turisti in città e con il ribasso dei valori immobiliari. Presente, in modo non ancora evidente, anche a Palermo, dove nel centro storico si realizzano numerosi investimenti immobiliari con questa finalità; da segnalare anche Verona, città da sempre molto amata dai turisti, italiani e stranieri, dove la richiesta si concentra, anche qui, nel centro storico.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Aumentano le compravendite per investimento

Dall'analisi delle compravendite realizzate dalle agenzie affiliate al gruppo Tecnocasa, nel secondo semestre del 2016, si evidenzia che il 74,7% ha riguardato l'abitazione principale, il 18,6% la casa ad uso investimento ed il 6,7% la **casa vacanza**. Rispetto allo stesso semestre del 2015 si registra una lieve crescita della percentuale di acquisti per investimento che passa dal 16,2% all'attuale 18,6%.

Nel 56,1% dei casi ad acquistare l'abitazione sono persone con un'età compresa **tra 18 e 44 anni**, segue il 22,2% di acquirenti dall'età compresa tra 45 e 54 anni, con percentuali in diminuzione al crescere delle fasce di età.

Ad acquistare casa attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa sono state soprattutto coppie e coppie con figli che compongono il 72,4% del campione, mentre è più bassa

la quota di acquirenti singoli che si attesta sul 27,6%.

Analizzando le compravendite dal lato del venditore, nel secondo semestre del 2016 il 56,2% delle persone ha venduto per reperire liquidità, il 30,8% per migliorare la qualità abitativa, il 13,0% ha venduto a causa di un trasferimento.



Cdp: al via progetto per gli enti locali

Cassa depositi e prestiti rafforza il supporto alla Pubblica Amministrazione lanciando il prodotto "**Prestito Investimenti Fondi Europei**", che favorisce l'accesso ai fondi europei da parte di Comuni, Province e Città metropolitane. Il prodotto permette di **anticipare la copertura finanziaria** dei progetti candidabili a ottenere le risorse del fondo europeo di sviluppo regionale e del fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale consentendo un immediato avvio degli investimenti da parte degli enti, che non dovranno attendere l'effettivo incasso dei fondi di investimenti e strutturali

europei. Lo strumento è in grado di fornire fino al 100% della copertura finanziaria degli investimenti pubblici. Il prestito, che prevede un periodo di utilizzo fino al 2023 e una durata dell'ammortamento fino a 20 anni, dovrà essere rimborsato anticipatamente al momento dell'incasso dei fondi, senza alcun onere aggiuntivo a carico degli enti. La richiesta del "Prestito Investimenti Fondi Europei" può essere presentata mediante la piattaforma informatica "Domanda online" - raggiungibile dal sito web di Cassa depositi e prestiti.

IL PROGRAMMA

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

- Laura Tardino, Head of Institutional Business Development, Aberdeen AM
- Marco Barbaro, Amministratore Delegato Bnp Paribas Investment Partners
- Paolo Proli, Direttore Marketing, Amundi AM

12:45 - 13:30

Scenari Macroeconomici, gli effetti sul Real Estate

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
- Mario Abbadessa, Amministratore Delegato Hines Italia

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 Spa
- Vitantonio Palmisano, Servizio Studi e Progetti Ativa Engineering SpA
- Vitantonio Palmisano, Servizio Studi e Progetti Ativa Engineering SpA - Ing. Michele Candeo, Direttore Tecnico Innovation RE
- Cristina Doimo, Technical Sourcing Category Leader (building & utilities) Ferrero Technical Services Srl

Modera:

- Umberto Alesi, 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 Paolilo, 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:

- Giovanni Di Corato, Ceo Amundi Re Italia Sgr
- 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
 - Giuseppe Misale, Direttore Commerciale Multipartner S.p.A Virtual Data Room
- Modera:
- Maria Antonella Massari, Segretario Generale AIPB



Spopolano i Pir: spinta al risparmio e all'economia reale

Le previsioni hanno peccato di eccessiva prudenza. Soltanto qualche mese fa, in pochi avrebbero creduto alla stima di raccolta per circa **3 miliardi all'anno** sul versante dei Pir, gli strumenti introdotti dall'ultima Legge di Stabilità per drenare il **risparmio degli italiani** verso le Pmi, favorendo così la quotazione in Borsa.

Raccolta boom

Una prospettiva interessante per quei settori, come l'**immobiliare**, che avrebbe

bisogno di nuovi canali di finanziamento alternativi agli sportelli bancari, sempre più inaccessibili. Eppure, l'aggiornamento fatto qualche giorno fa da **Equita Sim** indica in circa 10 miliardi di euro la raccolta per l'anno in corso. Un vero e proprio boom, dunque, che dimostra la lungimiranza del legislatore nel concepire uno strumento che può rivelarsi vantaggioso per tutti: per le piccole e medie imprese italiane, che in questo modo sono incentivate ad accedere al

“l’aggiornamento fatto qualche giorno fa da Equita Sim indica in circa 10 miliardi di euro la raccolta per l’anno in corso. Un vero e proprio boom che dimostra la lungimiranza del legislatore nel concepire lo strumento”

mercato dei capitali, per i risparmiatori, che si vedranno detassare gli eventuali guadagni, e per il sistema-Paese in generale, dato che dalle imprese e non certo dalla spesa pubblica passano le speranze di un’accelerazione della crescita economica.

Le caratteristiche

I Piani individuali di risparmio sono contenitori fiscali (per cui possono essere costituiti da azioni, così come da bond, fondi comuni, Etf e così via) che hanno l’obbligo (per vedersi riconosciuta la qualifica) di destinare almeno il 70% del portafoglio a titoli di aziende italiane quotate. Il 30% di questa quota – quindi il 21% dell’investimento complessivo – deve essere composto da società al di fuori delle prime 40 di Piazza Affari per capitalizzazione. Se l’investimento viene mantenuto per almeno 5 anni, al momento dell’uscita **non si paga l’imposta** sui guadagni eventualmente realizzati. Considerato che l’aliquota ordinaria è del 26%, e solo per i titoli di

Stato scende al 12,5%, si tratta di un bel risparmio.

Se per esempio, si guadagnano mille euro lordi con i Pir, l’investitore si mette in tasca mille euro. Se la stessa performance viene realizzata con un titolo azionario o un fondo o altro strumento non Pir, l’incasso effettivo è di 740 euro. Mentre nel caso di un Btp sale a 875 euro. In ogni caso, un bel vantaggio per chi sceglie il nuovo strumento.

Spinta dalla distribuzione

Il ministro dell’Economia e delle finanze, **Pier Carlo Padoan**, ha confermato il buon andamento della raccolta, segnalando che i primi tre mesi – che dovevano essere quelli del rodaggio – hanno già visto una raccolta intorno ai 1,5 miliardi di euro. “Risultati straordinari, non pensabili quando li abbiamo varati”, ha commentato il ministro. Guardando all’intero anno in corso, Fabrizio Pagani, capo della segreteria tecnica del ministero dell’Economia, ha confermato le previsioni di Equita Sim: “Le ultime stime ipotizzano una raccolta attraverso i Pir di circa 10 miliardi l’anno, che è un valore al di là di ogni aspettativa: questo si dovrebbe ripetere di anno in anno, perché chi inizia l’investimento poi lo continua”.

I rischi

Detto delle opportunità, è bene però considerare anche gli eventi limiti di questi strumenti. A cominciare dal fatto che i titoli a limitata capitalizzazione sono generalmente meno liquidi, e quindi **più volatili**, rispetto alla media di mercato. Per altro, la concentrazione sul mercato italiano potrebbe comportare rischi eccessivi: da qui la necessità di inserire il Pir all’interno di un portafoglio ben diversificato.

Napoli, timidi segnali di ripresa

A Napoli il mercato della casa mostra timidi segnali di ripresa. Il capoluogo nel 2016 ha avuto una **crescita degli scambi** pari circa al **17% per cento**, cioè 6.550 unità e se ne stimano 7.300 per il 2017.

Il fatturato riprende quota

Il fatturato ha iniziato la ripresa nel 2015, raggiungendo i 740 milioni di euro e ha proseguito il trend positivo nel 2016, con 853 milioni di euro, cioè il 15,2 per cento in più rispetto all'anno precedente. Le previsioni sono di un superamento dei novecento milioni per l'anno successivo. Positivo anche l'indice di assorbimento, che registra il valore del **69,3 per cento** nel 2016 dopo un biennio sfavorevole

17%

l'aumento delle
compravendite

69,3%

l'indice di assorbimento

0,7%

l'aumento dei prezzi nelle
zone centrali

tra il 2013 e il 2014.

Cala l'offerta

L'offerta ha registrato una variazione negativa per il 2016, con circa il due per cento in meno di unità a disposizione. Un leggero aumento è in previsione per il 2017, visti anche i nuovi sviluppi, portando il volume d'offerta a 9.600 case.

Ancora significativo il **divario tra centro e periferia** per ciò che riguarda i prezzi medi al metro quadro. Mentre le zone prestigiose accennano un leggero incremento delle quotazioni, quelli delle zone circostanti rimangono in campo negativo.

Bene il centro

Le zone centrali a Napoli riportano un aumento dei prezzi medi nominali dello 0,7 per cento rispetto allo stesso periodo del 2015, ma mostrano un calo del 5,6 per cento dal 2011. Un aumento dell'1,4 per cento è atteso per il 2017 nella stessa area. Meno positiva la situazione per la fascia intermedia e la periferia. Il semicentro partenopeo riporta una variazione negativa dell'1,6 per cento in un anno nel 2016. **La periferia perde quasi quattro punti percentuali** rispetto al 2015 e circa il diciannove per cento rispetto a cinque anni prima. Nel 2017 l'area centrale dovrebbe vedere un aumento dei prezzi medi dell'1,5 per cento, il semicentro dovrebbe registrare un leggero aumento dello 0,6 per cento, mentre la periferia continuerà un trend negativo con la previsione di un due per cento in meno.

Andamento del mercato immobiliare di Napoli

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017* |
|-----------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Offerta (unità) | 8.550 | 8.150 | 8.900 | 10.700 | 10.750 | 9.550 | 9.000 | 9.550 | 9.650 | 9.450 | 9.600 |
| Compravenduto (unità) | 7.400 | 6.600 | 6.300 | 7.050 | 6.650 | 6.400 | 5.400 | 5.250 | 5.600 | 6.550 | 7.300 |
| Fatturato (mln €) | 1150,0 | 1000,0 | 930,0 | 997,0 | 923,0 | 916,0 | 748,1 | 710,0 | 740,0 | 853,2 | 930,0 |
| Assorbimento (%) | 86,5 | 81,0 | 70,8 | 65,9 | 61,9 | 67,0 | 60,0 | 55,0 | 58,0 | 69,3 | 76,0 |

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Costruzioni: produzione in leggera ripresa

**SCARICA
LA RICERCA**

0,3%

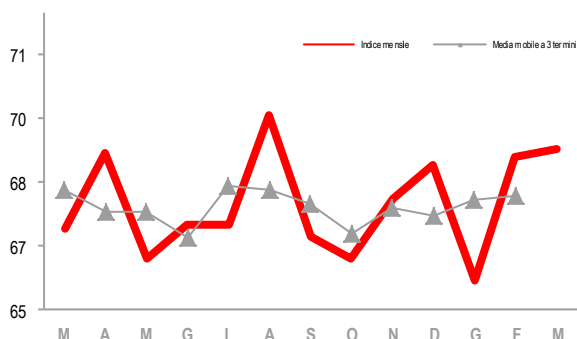
l'aumento della produzione

L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha fatto registrare a marzo un **aumento dello 0,3%**.

Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,2% per il fabbricato residenziale e per il tronco stradale senza tratto in galleria e dello 0,4% per il tronco stradale con tratto in galleria.

Questi i dati emersi dall'indagine Istat sulla produzione nelle costruzioni e costi di costruzione, relativa al mese di marzo 2017.

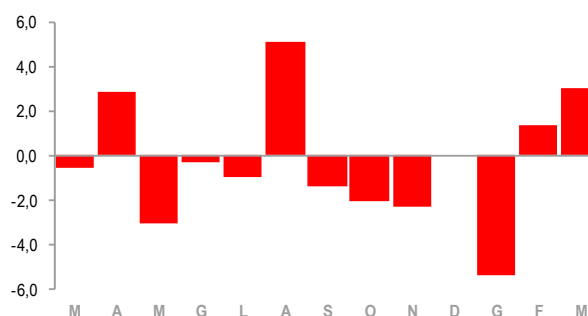
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI. Marzo 2016 - marzo 2017, indice destagionalizzato e media mobile a tre termini



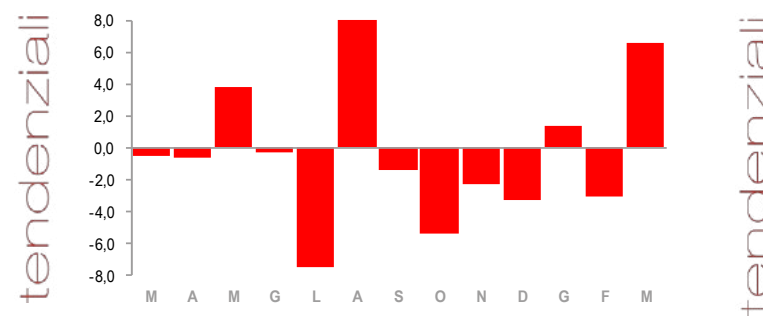
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI. Marzo 2016 - marzo 2017, variazioni percentuali congiunturali, dati destagionalizzati



PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI. Marzo 2016 - marzo 2017, variazioni percentuali tendenziali, dati corretti per gli effetti di calendario



PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI. Marzo 2016 - marzo 2017, variazioni percentuali tendenziali, dati grezzi



Primo trimestre positivo

Nel complesso del primo trimestre, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dello 0,4% rispetto al trimestre precedente. Su base annua, a marzo 2017 si registra un aumento del 3,0% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario e un aumento del 6,6% per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 23 contro i 22 di marzo 2016).

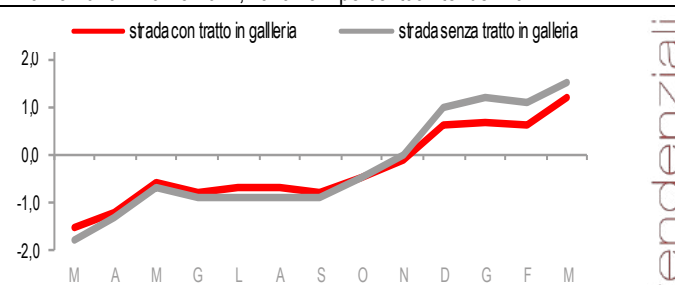
Sempre su base annua, gli indici del **costo di costruzione** aumentano dello 0,6% per il fabbricato residenziale, dell'1,2% per il tronco stradale con tratto in galleria e dell'1,5% per quello senza tratto in galleria.

Prezzi dei materiali in crescita

A marzo, il contributo maggiore

all'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali (+0,8 punti percentuali). Il contributo maggiore all'aumento tendenziale degli indici del **costo di costruzione dei tronchi stradali** deriva dall'incremento dei costi dei materiali sia per quello con tratto in galleria (+1,3 punti percentuali) sia per quello senza tratto in galleria (+1,6 punti percentuali).

COSTO DI COSTRUZIONE DI TRONCHI STRADALI. Marzo 2016 - marzo 2017, variazioni percentuali tendenziali



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](#)