

Innocenti: Prologis guarda alla logistica urbana per il 2020

**Astaldi, tra concordato e
rischio fallimento**

**Torino, chiesti
14 mesi per la
sindaca Appendino**

**RE ITALY 2020
WINTER FORUM:
Gli interventi integrali**

Innocenti: Prologis guarda alla logistica urbana per il 2020 (Video)

3

Nuovi sviluppi, una richiesta del mercato per edifici build-to-suit che rimane sostenuta e un tasso di occupazione estremamente elevato per il terzo anno consecutivo.



15



Sommario

Astaldi, tra concordato e rischio fallimento

Mancano ormai pochi giorni alle Assemblee degli obbligazionisti di Astaldi, chiamati a dare il loro voto sull'operazione di concordato preventivo in continuità. E' la fine di un lungo percorso iniziato il 28 settembre del 2018.

8

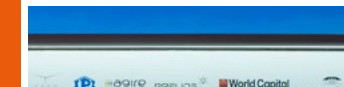


Torino, chiesti 14 mesi per la sindaca Appendino

La procura di Torino ha chiesto un anno e due mesi di reclusione per la sindaca Chiara Appendino. Con un'accusa pesante per un amministratore: avere perseguito un interesse di natura politica a scapito di quello pubblico.

RE ITALY 2020 WINTER FORUM (Video)

13



17 In breve

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 IV - 2020
Numero 272
08 - 14 febbraio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi
Giusy Iorlano

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
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



Innocenti: Prologis guarda alla logistica urbana per il 2020

Nuovi
sviluppi, una
richiesta
del mercato
per edifici
build-to-suit
che rimane

sostenuta e
un tasso di
occupazione
estremamente
elevato per
il terzo anno
consecutivo.

Questi alcuni degli elementi emersi all'interno dell'incontro annuale riguardante i risultati di Prologis.

Sandro Innocenti, country manager: "Il 2019 è stato contraddistinto da un record di investimenti in nuovi immobili e da dei livelli di occupancy molto alta, il 2020 si apre con ottime prospettive con nuova pipeline e nuove iniziative. Probabilmente il 2020 sarà il primo anno in cui Prologis si impegnerà nella logistica urbana, la logistica del last mile con alcuni progetti sull'area di Milano".

Sulla logistica last mile Innocenti ha aggiunto: "Prima dell'avvento dell'e-commerce esistevano i corrieri espresso con i loro magazzini nei pressi delle

tangenziali dei siti cittadini, con l'e-commerce questi immobili prendono delle connotazioni diverse, sono immobili di caratteristiche più elevate e quindi più costosi in cui i conduttori andranno a pagare dei canoni più vicini a quelli del retail che a quelli della logistica tradizionale. La naturale sovrapposizione che stiamo vendendo tra logistica e retail è dovuta proprio alla crescita dell'e-commerce".



Prologis Italia ha concluso l'anno con un tasso di occupazione degli immobili in Italia al 97,8% e, al 31 dicembre 2019, era proprietaria e gestiva circa 1.000.000 di metri quadrati di strutture di distribuzione dislocate in 45 edifici nelle 3 aree strategiche di Milano (Paullo, Lodi, Novara, Piacenza, Castel San Giovanni, Cornaredo e Siziano), Bologna (Interporto, Castel San Pietro) e Roma (Tiburtina, Anagni).



Per quanto riguarda i nuovi sviluppi nel corso del 2019 è stata avviata la costruzione di nuovi edifici build-to suit e speculativi di Classe A per la logistica per complessivi 134.000 metri quadrati circa.

Un elemento di novità rispetto agli

anni precedenti è stata l'attenzione alla sostenibilità degli immobili da parte dell'azienda

Claudia Montanari, country property manager: "Prologis dal 2019 ha iniziato a investire molto sui progetti ecosostenibili, in particolar modo su


installazione di impianti fotovoltaici e su progetti di revamping led che garantiscono benefit illuminotecnici e risparmi economici sui costi dell'energia consistenti. Abbiamo iniziato a proporre questi progetti ai conduttori e abbiamo avuto buoni riscontri, sono stati molto apprezzati e abbiamo in corso dei progetti proprio all'inizio 2020 e sono in corso di realizzazione su tutto il territorio nazionale”.



**GUARDA L'INTERVISTA:
Sandro Innocenti**



**GUARDA L'INTERVISTA:
Claudia Montanari**



Lavorare a stretto contatto.

Riteniamo che sia importante lavorare a contatto con le persone di cui abbiamo bisogno. Per questo abbiamo creato la rete di spazi di lavoro più grande al mondo.

Se sei un broker
Chiama il +39 06 9480 3121 per ricevere una commissione del 10%

Uffici arredati, sale riunioni, spazi di coworking, uffici virtuali e spazi di lavoro flessibili pronti all'uso
regus.it | +39 02 9475 2934

 **Regus**TM Work your way

Astaldi, tra concordato e rischio fallimento

Mancano ormai pochi giorni alle Assemblee degli obbligazionisti di Astaldi, chiamati a dare il loro voto sull'operazione di concordato preventivo in continuità. E' la fine di un lungo percorso iniziato il 28 settembre del 2018, quando Astaldi ha presentato presso il tribunale di Roma domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. Il deterioramento

dello scenario macroeconomico, la dilatazione dei tempi di pagamento da parte degli enti pubblici, il mancato incasso dei crediti maturati, uniti alla crisi del settore infrastrutturale italiano hanno portato uno dei primi gruppi del paese sull'orlo del fallimento. Da qui la necessità di avviare il rilancio che vivrà a breve i suoi giorni della verità.

La prima convocazione dell'assemblea degli obbligazionisti è fissata per il 25 febbraio alle ore 10, presso il Centro Congressi dell'Hotel Cristoforo Colombo, a Roma; la seconda è prevista il 10 marzo e la terza, qualora non si raggiungesse il quorum nelle prime due, il 24 marzo. L'esito delle votazioni sarà reso pubblico all'adunanza dei creditori che si terrà il 26 marzo per voce



di Tiziano Onesti, nominato rappresentante comune degli obbligazionisti. Qualora il voto fosse contrario all'ipotesi di concordato, questo non basterebbe da solo a far saltare l'operazione. Decisivo, infatti, sarà il voto della successiva assemblea dei creditori, in quanto gli obbligazionisti rappresentano una minoranza del numero totale di creditori.

A pesare sulla bilancia del "sì" la consapevolezza che la proposta di concordato consente di salvaguardare l'avviamento della società permettendo ai creditori attuali di Astaldi di diventare azionisti della nuova Astaldi. La società rientrerà sotto la gestione del nuovo socio di riferimento, Salini Impregilo, e sarà coinvolta nel progetto WeBuild, un piano che prevede la nascita di un grande gruppo mondiale delle costruzioni.

Nel caso infatti il concordato in continuità dovesse avere esito positivo i creditori chirografari (i cui crediti al 28 settembre 2018 ammontano a 3.433 milioni di euro) diventeranno proprietari di azioni Astaldi che gli permetteranno di beneficiare della continuità dell'attività industriale del Gruppo, e Strumenti Finanziari Partecipativi, tramite i quali potranno beneficiare del cash-in dalla vendita degli asset non più strategici.

L'offerta vincolante di Salini Impregilo

L'offerta presentata da Salini Impregilo prevede un aumento di capitale per cassa pari a 225 milioni di euro e destinato al pagamento dei crediti privilegiati e prededucibili, nonché al servizio del piano di continuità. Oltre a questo prevede anche la soddisfazione parziale dei creditori chirografari con l'attribuzione in loro favore, sia di azioni derivanti dalla parziale conversione dei crediti, sia di strumenti finanziari partecipativi emessi dalla società a valere sulla liquidazione degli asset non core segregati a loro favore. Al termine dell'operazione, Salini Impregilo diverrà il socio principale di Astaldi, con il 65% del capitale sociale. Anche i creditori chirografari diventeranno soci della nuova Astaldi, convertendo in azioni i propri crediti, con una percentuale complessiva pari al 28,5% del capitale sociale.

Mentre gli attuali azionisti della società manterranno una percentuale di partecipazione pari al 6,5%. L'offerta di Salini Impregilo rientra all'interno di una più ampia operazione di consolidamento industriale, avviata con il Progetto Italia, che darà vita al gruppo WeBuild. Alla base, l'idea di costituire un grande gruppo delle costruzioni che possa supportare

la ripresa del settore e aumentare la competitività delle aziende italiane sui mercati internazionali.

Quello che nascerà, anche grazie all'operazione Astaldi, sarà un gruppo di dimensioni globali, con caratteristiche finanziarie, capitale umano, esperienza, attitudine innovativa, eccellenze pari a quelle dei più grandi player mondiali. Un obiettivo raggiungibile anche grazie al supporto di un investitore istituzionale come CDP Equity e delle principali banche del paese (Unicredit, Intesa San Paolo, Banco Popolare BPM). L'eventuale esito negativo del voto dei creditori al piano concordatario aprirebbe un doppio scenario, preoccupante per il futuro dell'azienda.

Da un lato, infatti, Astaldi potrebbe essere affidata a un'amministrazione straordinaria; dall'altro potrebbe aprirsi la procedura di fallimento. Il primo scenario, quello dell'amministrazione straordinaria, prevede un periodo di 3-6 mesi necessario per il pieno coinvolgimento dei commissari straordinari nei processi di gestione aziendale, rischiando che l'operatività dell'azienda subisca un significativo rallentamento, tanto da un punto di vista decisionale quanto per far fronte alle esigenze di cassa di breve termine.

A questo si aggiunge poi il rischio che si verifichino effetti negativi sulla tenuta dei contratti di appalto in essere e sulla prosecuzione delle commesse.

Ancora più negativo sarebbe l'avverarsi del secondo scenario, quello del fallimento. In questo caso l'effetto sui contratti di appalto attualmente in capo ad Astaldi potrebbe essere ancora peggiorativo rispetto a una procedura di amministrazione straordinaria in termini di perdita di valore degli asset materiali, di minori flussi di entrata derivanti dal mancato realizzo di marginalità positive sulle commesse e di maggiori passività potenziali. In sostanza, ogni alternativa alla proposta di concordato in continuità aziendale avrebbe effetti dirompenti sulla possibilità di una qualsiasi soddisfazione dei creditori chirografari.



Salvataggio a rischio, i titolari dei bond si ribellano

Intanto resta alta la tensione tra Astaldi e i bondholders. Il comitato degli obbligazionisti boccia in una lettera inviata ad azienda, Commissari e al Tribunale fallimentare di Roma la proposta concordataria chiedendone, nel denunciare i vizi, la formulazione di una nuova.

Dura la replica dell'Azienda, che precisa che la procedura "si sta svolgendo in maniera conforme alla normativa applicabile" e annuncia possibili "opportune azioni legali da intraprendere nei confronti di coloro che diffondono notizie inesatte".

Il nodo resta sempre il valore di recupero dell'investimento. L'ultima stima degli obbligazionisti è che la soddisfazione dei creditori chirografari "possa attestarsi a valori decisamente inferiori" pari a 620 milioni di euro che corrisponde "ad una percentuale di soddisfacimento di appena il 18%", contro 38% indicato nel piano.

Ma il Comitato denuncia anche una lesione della par condicio creditorum per l'assenza della divisione in classi dei creditori. "Per effetto della continuità aziendale vi saranno alcuni creditori, come banche e

fornitori, che beneficeranno, oltre che dell'attribuzione patrimoniale promessa a tutti i creditori chirografari anche della prosecuzione dei loro rapporti commerciali, nonché di altre utilità come ad esempio i warrant premiali che saranno riconosciuti alle banche che metteranno a disposizione la finanza necessaria a dar corso alla ricapitalizzazione della società", viene spiegato. Di questo "non beneficeranno, invece, gli obbligazionisti, il cui parziale soddisfacimento avverrà solo attraverso l'assegnazione delle azioni e degli strumenti finanziari partecipativi".

Sotto la lente c'è anche la posizione di Fin.Ast, azionista di controllo, che "resterà titolare di un credito di 6 milioni di euro per finanziamenti anteriori alla domanda di concordato".

Il Comitato contesta poi l'assegnazione agli attuali azionisti di Astaldi di una quota pari al 6,5% del capitale sociale e denuncia "la lesione del diritto di ciascun creditore-obbligazionista a poter esprimere un consenso (o un dissenso) informato" rispetto alla proposta concordataria. Questo anche perchè, viene sottolineato "a soli 21 giorni dalla prima convocazione dell'assemblea degli obbligazionisti - contro i 45 giorni di legge - la relazione dei Commissari

non è ancora disponibile”.

Gli obbligazionisti infine ritengono che ci siano la violazione della disciplina in materia sia “di appello al pubblico risparmio” sia “di aiuti di stato”. In questo caso perchè “non risulta alcun approfondimento” per “l’innesto di capitali in Astaldi da parte di Cdp tramite Salini Impregilo”.

Dall’associazione dei consumatori Aduc, inoltre, arriva l’invito agli obbligazionisti Astaldi a votare no alla proposta concordataria che sarà presentata nelle prossime assemblee dei portatori di obbligazioni Astaldi (il convertibile da 140 milioni e il bond senior da 750 milioni) convocate a partire dal prossimo 25 febbraio. In un articolo pubblicato online sul sito dell’associazione, si legge che la proposta concordataria “fa parte dell’enorme regalo approntato per Salini-Impregilo e posto a carico degli obbligazionisti. Una corretta valutazione di Astaldi post-concordato esigerebbe infatti un esborso triplo da parte di Salini-Impregilo rispetto a quanto previsto nella successiva integrazione tra i due gruppi”.

Secondo il consulente legale di Aduc Anna D’Antuono che firma l’articolo: “le stesse ipotesi di recupero per gli obbligazionisti appaiono gonfiate, poichè il

38% mediante azioni e strumenti finanziari partecipativi è molto più realisticamente valutabile al massimo nel 20%.

A questo va aggiunto che, con una evidente disparità di trattamento tra tutti i creditori chirografari, solo alle banche creditrici vengono assegnati dei warrants non previsti per i bond, stravolgendo la legge fallimentare e la clausola ‘pari passu’ del prospetto”.





Mauro Mordini
Country Manager
Regus



Silvia Rovere
Presidente
Assoimmobiliare



**Foody 2025: Il nuovo mercato
agroalimentare di Milano**



**Osservatorio Parlamentare
sul Mercato Immobiliare**



**-The Angle
-Il Centro Direzionale Unipol
-Principe Amedeo 5**



Stronger,
every day.

Morning Capital è la nuova realtà del Real Estate, un full service provider indipendente al servizio di clienti istituzionali e privati qualificati. Visione innovativa ed esperienza pluridecennale per dare valore ai tuoi investimenti.

Torino, chiesti 14 mesi per la sindaca Appendino



La procura di Torino ha chiesto un anno e due mesi di reclusione per la sindaca Chiara Appendino. Con un'accusa pesante per un amministratore: avere perseguito un interesse di natura politica a scapito di quello pubblico.

La requisitoria dei pm Marco Gianoglio ed Enrica Gabetta è piombata nella piccola aula in cui

si celebra (con il rito abbreviato) il cosiddetto processo Ream: il caso riguarda un debito di cinque milioni di euro che secondo i magistrati doveva essere onorato nel 2017 e che invece fu pagato nel 2018. Una scorrettezza - è la tesi - che permise di portare in pareggio i conti della Città.

Ma Appendino, che era in carica da pochi mesi e che del riordino delle

casse comunali aveva fatto un cavallo di battaglia, cercò solo un “interesse

politico”, che è cosa diversa - hanno sottolineato i pm - dall’”interesse pubblico”. Ed è per questo che la sindaca, oltre che di falso ideologico, è imputata di abuso in atti di ufficio insieme al suo assessore al bilancio, Sergio Rolando, per il quale è stata proposta la stessa pena. Un anno di carcere è stata invece la richiesta per l’allora capo di gabinetto, Paolo Giordana, chiamato a rispondere solo di falso. Per il direttore finanziario Paolo Lubbia si procederà con il rito ordinario.

“Ero in aula - ha dichiarato Appendino a fine udienza - solo per ascoltare i pm. Era giusto esserci”. “E’ stato il giorno dell’accusa - ha detto l’avvocato Luigi Chiappero, che la assiste insieme al collega Luigi Giuliano - ma verrà anche il giorno della difesa. Noi siamo convinti della bontà delle nostre ragioni. E le esporremo al giudice”. soprattutto con il ruolo della rigenerazione tramite gli elementi legati alla legge del 15 dicembre scorso riguardo questo aspetto.

Matteo Peverati, BIP: “La legge sulla rigenerazione del 15 dicembre scorso prevede che i comuni

debbano in 6 mesi individuare ambiti oggetto di rigenerazione e il comune di Milano l’ha già fatto. La legge aggiunge che i comuni dovranno individuare delle azioni volte a semplificare e velocizzare procedimenti amministrativi per rigenerare in tempi più brevi queste porzioni di territorio.

Inoltre ha previsto che in questi ambiti siano permessi usi temporanei, usi che anche in deroga al PGT vigente consentono un utilizzo fintanto che il processo di rigenerazione non sarà concluso”.





Illimity acquista Npl corporate per 285 mln di euro

Illimity Bank ha acquistato due portafogli di crediti non-performing (Npl) corporate per un valore nominale lordo complessivo di circa 285 milioni di euro (gross book value). In una nota la banca guidata da Corrado Passera spiega che il primo portafoglio, composto da crediti Npl nei confronti di debitori corporate secured, è stato acquistato da un primario operatore attivo nel settore dei non-performing loans per un valore nominale lordo di circa 170 milioni.

[Vai alla notizia](#)



DoveVivo, Giulio Limongelli nuovo responsabile delle attività internazionali

DoveVivo ha nominato Giulio Limongelli nuovo responsabile delle attività internazionali del Gruppo e si occuperà dello sviluppo estero programmato per i prossimi anni e della gestione operativa delle filiali estere.

[Vai alla notizia](#)

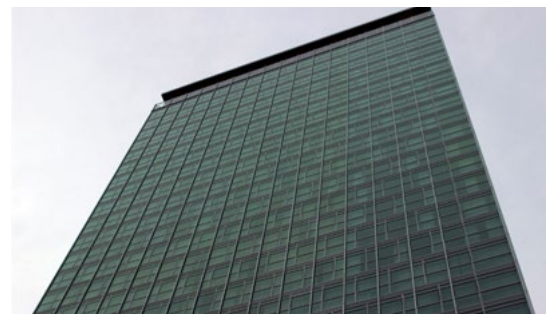
In breve



Pramerica, investimenti alternativi con ITER di Gamberale

Pramerica Sgr entra negli investimenti alternativi insieme a ITER Capital Partners, la società fondata da Vito Gamberale (presidente) e Mauro Maia (ad). Pramerica ITER sarà un fondo chiuso riservato dedicato agli investitori istituzionali e focalizzato sulle infrastrutture.

[Vai alla notizia](#)



Torre Galfa, torna a splendere grazie a Melià Hotels

Torre Galfa torna a risplendere grazie agli affitti brevi. Proprietario dello stabile è Unipol, che ha investito complessivamente 300 milioni di euro nell'operazione e affidato il progetto di riqualificazione allo studio internazionale Bg&k Associati di Maurice Kanah e Paola Bucciarelli.

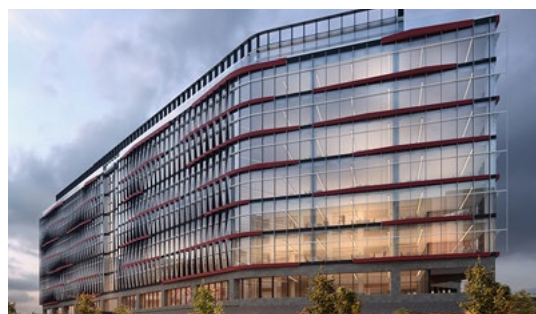
[Vai alla notizia](#)



Banca Sella, alleanza con norvegese B2 per npl terze parti

Banca Sella e B2 Kapital, controllata della norvegese B2Holding, società norvegese specializzata nell'acquisizione e nella gestione di crediti Non-Performing, hanno firmato un accordo per l'acquisizione e gestione di crediti deteriorati di natura bancaria e finanziaria, secured ed unsecured, originati da terzi.

[Vai alla notizia](#)



Risanamento affitta a Saipem uffici Santa Giulia a Milano

InTown - joint venture partecipata al 50% dal Gruppo Risanamento e al 50% dal Gruppo Lendlease - ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem nel distretto uffici di Milano Santa Giulia - Area Sud, in corrispondenza della stazione di Rogoredo, di fronte alla sede di Sky.

[Vai alla notizia](#)



Innovazione e sostenibilità, la sfida social-tech di Mind

Partenariati tra profit e non profit: nuovi strumenti finanziari, avvicinare scienza e tecnologia ai cittadini, far leva sull'interesse e la sensibilità dei giovani per puntare a nuovi modelli di economia e di consumo.

[Vai alla notizia](#)



Credit Suisse, Thiam lascia, Gottstein nuovo ad

Ribaltone al vertice di Credit Suisse. Tidjane Thiam il ceo del gruppo, al centro dello scandalo sui pedinamenti, ha presentato le sue dimissioni e lascerà il suo incarico il 14 febbraio dopo la presentazione dei risultati del quarto trimestre e dell'intero anno 2019.

[Vai alla notizia](#)