

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 64
15-21 luglio

REVIEW

WEB EDITION

Marco Tabanella
head of wealth/retail segment
iShares Italia

La marcia dei cloni



Ifis, focus sul
leasing (video)



Il controllo di qualità nella
perizia (video)



Verona, bene
gli uffici



Mutui: tassi
al 2,5%

Sommario

3 La marcia dei cloni (video)

Sono tre i punti di forza degli Etf, detti anche fondi passivi o cloni finanziari perché caratterizzati dal fatto che si investe su un paniere di titoli, di cui viene replicato fedelmente l'andamento

6 Ifis, focus sul leasing (video)

Nasce il blog MondoLeasing, che si pone l'obiettivo di costruire una community nel mercato online, raccogliendo traffico ed interesse in rete

8 Il Punto dall'Estero

- Mondo | L'impatto della valuta negli investimenti immobiliari
- Usa | La crisi degli shopping mall

12 Le News dalla Penisola

- Banche, crediti dubbi: Mediobanca, in Italia 4 volte più della media Ue
- Le Pillole di Assovib: Giuseppe Fiorentino (video)

22 Verona, bene gli uffici

24 Crollo per le case all'asta

26 Mutui: tassi al 2,5%



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 64
15-21 luglio

© 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



La marcia dei cloni

Commissioni ridotte rispetto ai fondi comuni, possibilità di investire su tutte le asset class e le aree geografiche e ampia diversificazione dei sottostanti. Sono i tre

punti di forza degli **Etf**, detti anche fondi passivi o cloni finanziari perché caratterizzati dal fatto che si investe su un paniere di titoli, di cui viene replicato fedelmente l'andamento. Può essere un indice di Borsa, così come un gruppo di titoli di un determinato settore come l'**immobiliare** o il finanziario.

Raggiunti i 4mila miliardi

Secondo l'ultimo **BlackRock Etp Landscape**, nel solo mese di maggio i flussi verso i fondi passivi si sono attestati a 45 miliardi di dollari, consentendo all'industria di superare la pietra miliare di 4 miliardi di dollari di asset investiti.

E pensare che il traguardo dei 3mila miliardi era stato raggiunto solo due anni fa.

Nel mese di maggio i fondi **azionari** non statunitensi hanno registrato flussi record di 30,4 miliardi di dollari, con i fondi europei in accelerazione a 9,3 miliardi di dollari a seguito delle elezioni francesi, unitamente al picco degli ultimi sei mesi per le esposizioni allargate sui mercati emergenti a quota 5,7 miliardi di dollari. Dopo quello dello scorso anno, il reddito **fisso** si conferma sulla strada di un nuovo record, grazie ad una raccolta mensile di 14,3 miliardi di dollari, guidata dall'obbligazionario investment grade con 6,8 miliardi di dollari (il miglior mese di sempre) e dal debito emergente con 2,1 miliardi di dollari.

Pro e contro dello strumento

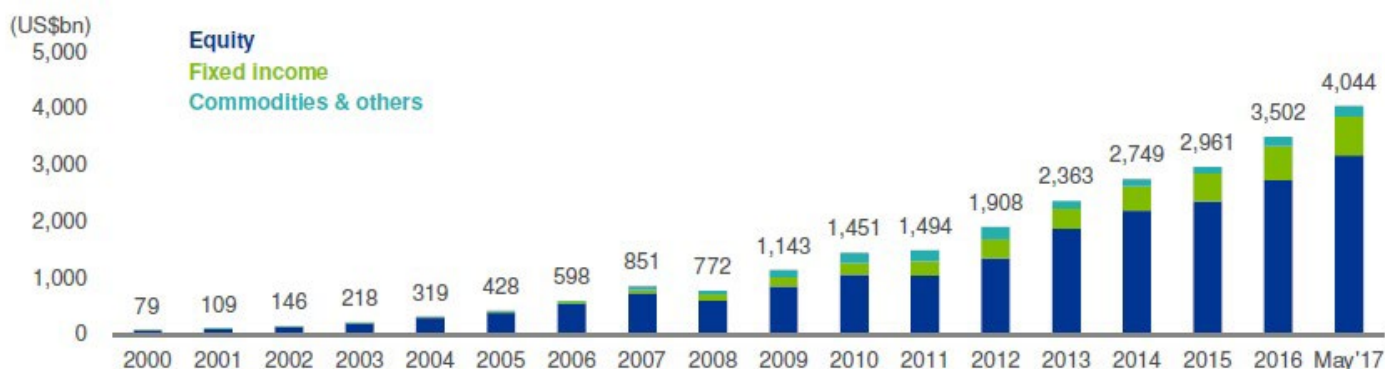
Il successo degli Etf è legato in primo luogo alla tematica dei costi. Un prodotto obbligazionario ha una commissione che in genere oscilla dallo 0,3 allo 0,5% e uno obbligazionario si attesta sulla metà. In una fase dei mercati finanziari

particolarmente incerta, questo può fare la differenza rispetto ai fondi comuni, che in alcuni casi arrivano a prevedere oltre il 2% di commissioni annue. La differenza è data dal fatto che i cloni finanziari hanno una movimentazione minima del portafoglio, mentre i fondi attivi si affidano al trading del gestore, un professionista che di volta in volta va a caccia delle migliori opportunità di mercato.

Per altro, comprando un Etf la **diversificazione** dell'investimento è spinta ai massimi livelli e questo riduce i rischi a carico dell'investitore, anche se d'altra parte contiene generalmente il rendimento complessivo. Per altro, il fondo passivo è quotazione in Borsa, per cui può essere scambiato in ogni momento della giornata garantendo agli operatori una possibilità continua di vendere o comprare seguendo le oscillazioni dell'indice di riferimento. Di contro c'è che costi dichiarati non considerano lo spread denaro/lettera, cioè la differenza tra prezzo di acquisto e di vendita sul book di negoziazione.

Year-to-date Overview (cont'd)

GLOBAL ETP ASSETS¹





Approfondimento

L'intervista

A confronto con **Marco Tabanella**, head of wealth/retail segment iShares Italia.

Qual è lo stato di salute del settore?

“I numeri attestano un ottimo stato di salute per il mercato, che continua a crescere in maniera sostenuta e si avvia verso nuovi record sia a livello internazionale, che italiano”.

Quali sono i trend emergenti nel mercato?

“Ne individuo tre su tutti: l'utilizzo dello strumento da parte di fette nuove di clientela, a cominciare da quella istituzionale. Evidenziamo sempre più switch tra Etf, a dimostrazione dell'efficienza raggiunta da questo mercato. Anche le compagnie assicurative stanno usando sempre più gli Etf sia per applicazioni di bilancio, che nei prodotti di distribuzione, ad esempio quelli multiramo unit linked”

Il secondo driver di crescita?

“Con l'avvicinarsi della Mifid II, che entrerà in vigore il 3 gennaio prossimo, sul mercato stanno prendendo piede nuovi modelli di distribuzione. La crescente trasparenza dei costi consente di valutare in maniera più chiara l'esborso

a suo carico e si orienta verso prodotti meno costosi”.

Il terzo?

“Notiamo una grande innovazione di prodotti. Pensiamo agli smart beta e agli investimenti tematici, che vanno al di là dei criteri tradizionali di costruzione degli indici che sono basati per lo più sulla capitalizzazione dei titoli da inserire in portafoglio. Tra i temi, vanno molto bene quelli legati alla robotica, all'innovazione e all'invecchiamento della popolazione. Si tratta dei macrotrend che stanno cambiando la nostra vita. Oggi vi sono dei database che consentono di investire, all'interno di un panorama molto vasto, le aziende con particolari caratteristiche oppure operative in un singolo ambito”.



La videointervista a Marco Tabanella



Ifis, focus sul leasing

Una finestra aperta sul mondo del leasing per monitorare l'evoluzione di mercato. È lo scopo alla base del nuovo blog **MondoLeasing**, che si pone l'obiettivo

di costruire una community nel mercato online, raccogliendo traffico ed interesse in rete.

Il blog vuole diventare un punto di riferimento per le realtà italiane in

crescita, un magazine online ma anche una piattaforma di discussione per confrontarsi apertamente con esperti e operatori sulle novità normative, fiscali e settoriali legate alla soluzione finanziaria.



Approfondimento

Le interviste

Massimo Macciocchi, consigliere delegato di Ifis Leasing

“Con questa iniziativa vogliamo offrire a tutti gli utenti del settore una serie di informazioni, aggiornamenti e pareri sull’evoluzione del mercato. È uno strumento utile non solo per gli imprenditori interessati a investire con il leasing, ma anche ai distributori e ai vendor interessati ai cambiamenti in atto”.



IFIS Leasing S.p.A.

La videointervista a Massimo Macciocchi

Gianluca De Candia, direttore generale di Assilea

“Nel 2017 stiamo assistendo a una costante ripresa del leasing, soprattutto quello immobiliare. I contratti sono cresciuti dell’8% nei primi cinque mesi del 2017 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Quanto all’immobiliare, la crescita si attesta intorno al 20%. Tutti segnali che indicano un buono stato di salute per il mercato”.



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

La videointervista a Gianluca De Candia

Mondo

L'impatto della valuta negli investimenti immobiliari



Nel mercato immobiliare globale, anche piccoli cambiamenti nei rapporti tra le diverse monete nazionali possono generare forti implicazioni per il flusso di investimenti.

Valuta, costi e tassazione sono sempre più importanti per gli investitori, non solo per quanto riguarda il ritorno economico degli asset collocati dall'altra parte dell'oceano, ma anche per quello che riguarda i flussi di capitale all'interno del mercato immobiliare.

Il dollaro costituisce un ottimo case study, dopo la sua rivalutazione del 21% tra giugno

2014 e gennaio 2016. La valuta statunitense risulta quindi sempre più costosa per gli investitori internazionali che vogliono fare acquisti negli Stati Uniti. Questo processo ha portato ad un calo del 25% delle transazioni non residenziali nello stesso periodo di tempo. I compratori in dollari o rubli hanno viceversa trovato molto più economico investire a Londra nel marzo 2017 rispetto all'anno precedente, soltanto grazie al rafforzamento della loro divisa nazionale.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Usa

La crisi degli shopping mall

L'era dei grandi centri commerciali americani sembra ormai avviata verso la sua conclusione, per far posto a quella della compravendita online. Dunque le grandi strutture, accusate di distruggere i piccoli commercianti locali con i loro prezzi scontati e la loro ampia offerta, devono soccombere all'avvento di un **sistema più comodo per i consumatori**, che adesso hanno la possibilità di comprare senza neanche uscire di casa. Lo shopping attraverso internet costituisce la naturale evoluzione di questi giganti del consumismo: si salta un passaggio, niente più punto vendita, consegna diretta dal magazzino del grossista, per ottenere un ulteriore risparmio da parte del cliente, oltre ad una maggiore scelta, non più limitata alla capienza degli scaffali del negozio.

Gli Stati Uniti hanno investito in massa nei

grandi centri commerciali, cattedrali del deserto che collegano le grandi città con i suburbs, i quartieri residenziali nelle periferie. Queste strutture hanno contribuito a fornire non solo i generi di prima necessità, ma anche un luogo di aggregazione con spazi e strutture adeguate a trascorrere un'intera giornata con tutta la famiglia, tendenza in aumento anche nel resto del mondo.

L'avvento di un nuovo stile di vita e di nuove modalità di consumo hanno portato alla creazione di vere e proprie città fantasma, strutture gigantesche abbandonate per mancanza di clienti. Le famiglie della periferia americana hanno ormai sviluppato un nuovo stile di vita, fatto di diverse attività, all'interno del quale la consegna a domicilio è diventata la normalità, se non una necessità.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Mondo

Duff & Phelps integra Reag

Duff & Phelps ha completato l'integrazione europea di Reag, che d'ora in avanti si presenterà al mercato con la denominazione Duff & Phelps Real Estate Advisory Group. Grazie al completamento dell'integrazione, che riguarda Italia e Germania, Duff & Phelps Real Estate Advisory Group potrà avvalersi di un network internazionale esteso e incrementare i servizi ai clienti. In Europa, Duff & Phelps Real Estate Advisory Group opererà principalmente in Italia, Germania, Regno Unito, Irlanda, Spagna, Portogallo, Olanda e Francia.

Al vertice di Duff & Phelps Real Estate Advisory Group in Italia saranno **Leo Civelli** e **Paola Ricciardi**, rispettivamente chief

executive officer e country managing director di Duff & Phelps Reag.



UK

Niente Brexit per il lusso

Il primo quadrimestre è andato in archivio con valori positivi per il segmento degli affitti super lusso londinese, che comprende un canone superiore alle 5.000 sterline settimanali. Più di 40 i contratti finalizzati nei primi quattro mesi dell'anno, contro i 33 dello stesso periodo del 2016. A causa di un mercato delle compravendite più incerto, la domanda di affitti di questo segmento è **cresciuta del 9,5%** negli ultimi due anni

Tom Smith, head of super prime lettings: “Il clima di incertezza, a seguito delle elezioni e dei negoziati per la Brexit, ha favorito chi ha potuto affittare nel breve periodo, in attesa di vendere al ritorno di un contesto più stabile”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Usa

Contratto per Salini Impregilo



Lane Construction, società di Salini Impregilo, si aggiudica un contratto del valore 232 milioni di dollari per la sostituzione dell'Unionport Bridge nel Bronx County, a **New York**. L'opera sarà realizzata da Lane in joint venture con Schiavone Construction Company.

Il progetto prevede la sostituzione del ponte

basculante che permette alla Bruckner Expressway di attraversare Westchester Creek. Il nuovo ponte verrà costruito in 10 fasi e richiederà 48 mesi di lavori. I lavori dovrebbero iniziare a fine 2017 per essere completati entro la metà del 2021.



IDeA FIMIT_{sgr}

STIAMO **COSTRUENDO** CON TUTTI VOI
UN FUTURO PIÙ **SOLIDO**



ECYB/1

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

WWW.IDEAFIMIT.IT

I piani per un gigante italiano del risparmio gestito



Un nuovo protagonista nel mercato italiano del risparmio gestito, capace di competere con i giganti internazionali del comparto, grazie a un'ampia offerta di prodotti e alla capacità di generare **economie di scala**. È il progetto al quale stanno lavorando operatori privati del Paese con la regia di Cassa Depositi e Prestiti, società di mercato, ma che ha per principale azionista il ministero del Tesoro.

Scenario in evoluzione

Il settore sta attraversando un periodo di

grande effervescenza. Il fallito assalto di **Intesa Sanpaolo** al gruppo Generali era stato pensato in primo luogo per mettere le mani sul ricco business del risparmio gestito, settore nel quale il gruppo del Leone è leader in Italia. In una situazione di tassi destinati a restare bassi ancora a lungo, infatti, le opportunità di business per gli operatori finanziari sono in primo luogo nella gestione dei risparmi.

A maggio il patrimonio gestito dai player che operano in Italia ha raggiunto il record storico di 2mila miliardi di euro, un dato

che può quasi compensare tutto il debito pubblico accumulato dal Paese nella sua storia. E il trend è destinato a proseguire, dato che i rendimenti dei titoli di Stato scoraggiano il fai da te.

Non a caso negli ultimi anni molti asset manager internazionali sono sbarcati o hanno rafforzato la propria presenza nella Penisola. L'ultimo in ordine di tempo è stato Amundi, big francese che ha messo sul piatto 3 miliardi e mezzo di euro per assicurarsi Pioneer Investments, messa sul mercato dal gruppo Unicredit nel suo piano di ristrutturazione. Nell'occasione è stata battuta la concorrenza italiana composta da Anima Sgr e Poste, che ora prova a rilanciare.

Anima al centro

Il piano che si va configurando parte dalla necessità di razionalizzazione delle attività di risparmio gestito da parte del nuovo BancoBpm, che possiede il 100% di **Aletti Gestielle** e il 15% di Anima. L'ipotesi allo studio vede la cessione di Aletti ad Anima (per un valore stimato intorno al mezzo miliardo di euro),

il conferimento di BancoPosta Fondi ad Anima da parte di Poste Italiane (proprietaria di oltre il 10% dell'azionariato, per conto del ministero delle Finanze, ma con obiettivo di sfiorarne quota 25%); infine la cessione della metà della partecipazione in Anima di Poste Italiane a Cassa Depositi e Prestiti (primo azionista di Poste, col 35%) per circa 500 milioni di euro.

Qualora il progetto andasse in porto, Anima Sgr passerebbe dagli attuali 75 miliardi di euro di masse in gestione a quasi 170, sui livelli di Pioneer-Amundi e dietro alle sole Generali e ad Eurizon (gruppo Intesa SanPaolo).

L'interesse pubblico è relativo al mantenimento in mani italiane del risparmio generato dalle famiglie. Per i player coinvolti, l'obiettivo è di dar vita a un gigante del settore capace di coprire tutte le asset class a disposizione e capace di generare economie di scala. Fondamentali per difendere i margini a partire dal 2018, quando entrerà in vigore la **Mifid II**, normativa che imporrà maggiore trasparenza sui costi praticati dai prodotti finanziari.



La priorità è rinnovare i bonus

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Il braccio di ferro tra **Matteo Renzi** e alcuni esponenti europei porta con sé un convitato di pietra. L'ipotesi/rischio di una nuova patrimoniale, che avrebbe un impatto dirompente sul nostro Paese, proprio ora che comincia a dare, e rallentare la ripresa economica.

Più deficit per più crescita

Nel libro appena dato alle stampe il leader del Pd indica tra le ricette per rilanciare il Paese (e quindi come tema forte della prossima campagna elettorale in partenza in autunno, per trascinarsi fino alle legislative di primavera) la necessità di forzare le regole europee sull'austerità. "La mia proposta è di superare il Fiscal Compact e tornare ai parametri di Maastricht con il deficit al 2,9%", scrive Renzi. Una mossa che offrirebbe margini per 30 miliardi di euro, "con i quali potremmo allargare la platea degli 80 euro o introdurre l'assegno universale per i figli. Intervenire sui figli, sul costo del lavoro, abbassare le tasse". Se le reazioni in patria erano scontate, sia dalla destra sia dalla sinistra, nonché da parte di chi nella minoranza del Pd ambisce a prendere il suo posto, hanno in parte sorpreso le parole arrivate dall'Europa. Non tanto per i contenuti (scontati), ma per i toni.

Una per tutti, la risposta del presidente dell'Eurogruppo **Jeroen Dijsselbloem**, secondo il quale stare al 2,9% del deficit per cinque anni "sarebbe fuori dalle regole di bilancio, non è una decisione che un Paese può prendere da solo, in questa Unione monetaria ci si sta insieme".

La posta in gioco

Al di là delle legittime preoccupazioni



europee verso un Paese che non ha mai dato prova di grande attenzione ai conti, una chiusura così netta lascia immaginare un pressing crescente nei prossimi mesi per far approvare dall'Italia nuove misure all'insegna dell'austerità. Occorre spostare il peso del Fisco dai redditi ai patrimoni, è la ricetta più volte ribadita dal Fondo monetario internazionale. Con l'Ue a fare da cassa di risonanza nel sottolineare che occorre dare una sforbiciata all'enorme debito pubblico nazionale "aumentando l'Imu sulle classi più agiate".

Di fronte alla necessità di reperire nuove risorse per scongiurare l'aumento dell'Iva e finanziare la crescita, la ricetta delle istituzioni internazionali consiste dunque nel penalizzare ulteriormente il **comparto immobiliare**. Che poi una voce fondamentale del Pil nazionale, con il suo 18% a considerare anche l'indotto. Certo è che, senza una soluzione condivisa con l'Europa, l'aumento della tassazione sull'immobiliare (l'ennesimo) rischia davvero di essere la soluzione di più facile utilizzo.

Padoan predica ottimismo

Per il ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan, intervenuto all'assemblea Abi, **“il peggio è alle spalle**, ma è necessario che le banche adottino con determinazione e incisività la gestione attiva delle loro esposizioni e definiscano una strategia credibile per la progressiva diminuzione dei crediti deteriorati. Alla fine di quest'anno avremo un calo evidente delle sofferenze bancarie”.

Secondo il ministro, con le soluzioni alle recenti crisi bancarie “possiamo dire di essere a un punto di svolta all'origine della

quale va collocata, tra l'altro, la ripresa dell'economia, che meglio consente alle imprese, in particolare in difficoltà, di rispettare le obbligazioni assunte con i prestatori; hanno svolto un ruolo cruciale anche le riforme, non soltanto quelle strutturali del settore, ma anche le innovazioni introdotte nelle procedure di insolvenza e nel recupero crediti, così come gli strumenti specifici per accompagnare questa fase di transizione, a partire dalle garanzie per la cartolarizzazione dei crediti in sofferenza”.

Nomisma: Pesano Npl e redditi bassi

“L'entità delle manifestazioni di interesse all'acquisto registrata nell'ultimo triennio, pur favorendo l'attivazione di meccanismi competitivi, non risulta ad oggi sufficiente a determinare l'avvio di una nuova fase espansiva sul versante dei valori”, è quanto indicato dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma per luglio 2017, presentato a Roma presso Enpam Real Estate.

Gli eccessi del passato sono il principale ostacolo all'innescio di spinte inflattive: tra i fattori frenanti, una domanda che tradisce “una diffusa debolezza reddituale”. Quasi il 40% delle famiglie che intende chiedere un mutuo vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro al mese. Ne consegue “l'impossibilità di acquisto per una quota significativa del mercato potenziale”.

Nomisma ricorda come i crediti deteriorati rappresentino un elemento di criticità nella tenuta complessiva del Paese; il processo di dismissione degli Npl non sarà privo di conseguenze rispetto alla percezione di



ricchezza dei proprietari, in particolare se “l'urgenza imponesse svalutazioni via via più consistenti”. Infatti l'arrivo sul mercato al dettaglio di un'ingente mole di cespiti rivenienti da contenzioso deprimerebbe le prospettive di risalita dei valori immobiliari. La ritrovata vigoria sul fronte transattivo rilevata anche nei primi mesi del 2017 “non pare sufficiente a conferire alla ripresa in atto quei connotati di robustezza necessari a scongiurare brusche battute d'arresto o improvvisi rovesci”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Milano è la migliore in Europa per gli affitti



Secondo una ricerca internazionale sull'housing affordability condotta dalla società **RentCafè.com** (su dati Pwc), Milano è la migliore città in Europa dove vivere in affitto e la decima nella classifica mondiale. RentCafè.com è partita dal report "Cities of opportunity" elaborato

da Pwc, nel quale compaiono le città dove maggiormente vale la pena vivere, soprattutto in termini di opportunità. La classifica vede in prima posizione Londra, seguita da Singapore, Toronto, Parigi, Amsterdam e Manhattan. Milano, qui, è in 18a posizione, tra Dubai e Beijing.

Banche, crediti dubbi: Mediobanca, in Italia quattro volte più della media Ue

di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare



Non a caso ieri durante l'assemblea Abi il ministro dell'economia Pier Carlo Padoan ha dichiarato che sugli NPL c'è ancora molto da fare in Italia, seguito dal governatore della Banca d'Italia Vincenzo Visco: "Per le banche che non riusciranno a far fronte a queste pressioni bisognerà prevedere per tempo interventi che rendano il più semplice possibile, e senza costi per la clientela ordinaria, l'uscita dal mercato, con aggregazioni o cessioni".

E' arrivato il Rapporto R&S Mediobanca (scarica il Report completo in allegato) che con estrema puntualità analizza il sistema bancario di Usa, Giappone, Europa e quindi Italia. Le banche italiane contano 4 volte più crediti di dubbi della media Ue. Sono al 6,7% dei crediti complessivi, quasi il quadruplo della media Ue (1,8%), anche se in riduzione (8,8% nel 2014 e 8,3% nel 2015).

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Lombardia: quotazioni verso la ripresa



Nel primo semestre 2017 i prezzi richiesti in Lombardia sono calati dello 0,6%. La cifra di **2.004 euro al metro quadro**, che rappresenta la media dei costi richiesti nella regione per l'acquisto di abitazioni, risulta più alta del 4% rispetto alla media nazionale e del 3% rispetto al Nord Italia. Questi i dati emersi dall'Osservatorio di Immobiliare.it. Milano risulta essere il più caro tra i capoluoghi lombardi, con una media dei prezzi pari a 3.221 euro al metro quadro; insieme a Bologna, Firenze, Potenza e

Venezia è uno dei capoluoghi di regione, a livello nazionale, in cui la prima parte del 2017 ha portato a un aumento dei prezzi, qui pari allo 0,2%.

Nella classifica regionale, dopo Milano, seguono Como e Monza, dove la cifra richiesta per le abitazioni, a giugno 2017, era rispettivamente pari a 2.163 euro e 2.146 al metro quadro, dati più alti rispetto alla media regionale nonostante negli ultimi tre mesi abbiano registrato cali rispettivamente dell'1,7% e dell'1,3%.

Materiali edili: nuove sanzioni dal 9 agosto

Le nuove sanzioni amministrative e penali per tutti i soggetti coinvolti nella filiera legata ai materiali che non rispettano gli obblighi di legge scatteranno a partire dal 9 agosto 2017 per effetto del Dlgs n. 106/2017, sulla commercializzazione dei prodotti da costruzione, pubblicato in

Gazzetta ufficiale (n.159 del 10 luglio 2017) e destinato a entrare in vigore a pieno regime nel giro di trenta giorni.

Il testo adegua la normativa nazionale alle disposizioni europee e introduce un **nuovo sistema di commercializzazione** sul mercato dei materiali innovativi.

Professionisti per il certificato di stabilità



Il Consiglio Nazionale degli Architetti italiani sostiene la proposta del ministro Graziano Delrio sul certificato di stabilità per gli edifici volto a migliorare le condizioni di sicurezza degli immobili. Per il Consiglio, il certificato costituirebbe una documentazione minimale, che consentirebbe di conoscere le condizioni di vulnerabilità degli edifici per avere un quadro realistico dello stato del patrimonio edilizio del nostro Paese, anticipando l'istituzione dell'auspicato fascicolo del fabbricato.

Segnali positivi dagli immobili per l'impresa

I primi mesi dell'anno hanno visto un aumento delle compravendite immobiliari per tutti i comparti del settore immobili per

l'impresa.

A giugno, secondo l'analisi della Banca Dati del Gruppo Tecnocasa il 69% della domanda ha interessato i locali commerciali, il 12% i capannoni e il 19% gli uffici. Per i capannoni il 72% delle richieste è di locazione, il 28% di acquisto. Rispetto allo stesso periodo del 2016, si ha un aumento della percentuale di domanda in acquisto di 4 punti percentuali a discapito della locazione. La maggior parte delle richieste si orienta su metrature non superiori ai 500 metri quadri. Gli aspetti più importanti nella scelta dei capannoni sono l'altezza, la presenza di un'area di carico e scarico delle merci, la vicinanza alle arterie di comunicazione e il posizionamento nella zona industriale.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Ilaria Profumi nuova coo di Re/Max Italia

Re/Max Italia annuncia la nomina di Ilaria Profumi in qualità di Chief Operating Officer. Ilaria Profumi inizia il suo percorso professionale in Re/Max Italia nel 2006.

Oggi è responsabile del coordinamento e dell'ottimizzazione di tutte le attività operative e progettuali dell'azienda e dei vari dipartimenti che la compongono.

Camera, via libera al decreto banche venete

Via libera al decreto banche venete, dopo il voto di fiducia dal governo arrivato mercoledì. La Camera ha detto sì al piano per la liquidazione di Veneto Banca e Banca Popolare di Vicenza, con 211 voti a favore, 91 voti contrari e 3 astensioni.

Secondo il sottosegretario all'Economia, Pier Paolo Baretta, l'approvazione alla Camera del decreto banche venete rappresenta "un passo importante verso l'approvazione definitiva".

Intanto Banca Intesa Sanpaolo ha raggiunto l'accordo con i sindacati sugli esuberi: sono previsti 4mila prepensionamenti su base volontaria entro il 31 dicembre 2017 (prima finestra d'uscita 1° ottobre 2017), di cui almeno mille nel perimetro delle ex Veneto Banca e Banca Popolare di Vicenza, facendo ricorso al Fondo di Solidarietà per un periodo massimo di 7 anni per i lavoratori delle banche venete e 5 anni per quelli di Intesa Sanpaolo.

BNL: nuova sede Orizzonte Europa a Roma



Nuova sede per BNL - Gruppo Bnp Paribas, che ha oggi inaugurato una nuova direzione generale a Roma nel quartiere Tiburtino. L'edificio è situato tra la stazione Tiburtina e la tangenziale Est della Capitale ed è stato denominato così con un chiaro riferimento alla vision di Bnl e di Bnp Paribas oltre che all'internazionalità del Gruppo e al suo radicamento in Europa, dove la Banca opera con oltre 146.000 collaboratori in 4 mercati domestici.

Il palazzo sorge accanto alla stazione dell'Alta Velocità intitolata a Camillo Benso conte di Cavour, in un'area dove già sono

state realizzate infrastrutture moderne, dalle quali partire per riqualificare e sviluppare l'intera zona, creando una maggiore attrattività per nuovi investimenti.

Con una superficie di 75mila mq, l'immobile è di 12 piani e 4 interrati. E' concepito secondo i più moderni principi dello smart working, inteso come nuova modalità di lavoro, con uffici moderni e aperti ed ampi spazi condivisi. La direzione generale riunisce, per la prima volta, oltre 3.400 dipendenti, dislocati in precedenza su otto sedi sparse in vari punti della città.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Le Pillole di AssoVib

Giuseppe Fiorentino - membro del Comitato Tecnico Scientifico AssoVib



Il controllo di qualità nella perizia

Da quando gli istituti di credito hanno iniziato a estendere il proprio perimetro di competenza si è posto il tema del controllo di qualità. Il tema dei controlli, sottolinea Bankitalia, è fondamentale nel campo delle valutazioni immobiliari. Un discorso che vale non solo per l'erogazione di finanziamenti per il nuovo, ma anche ad esempio nel campo dei non performing loans.

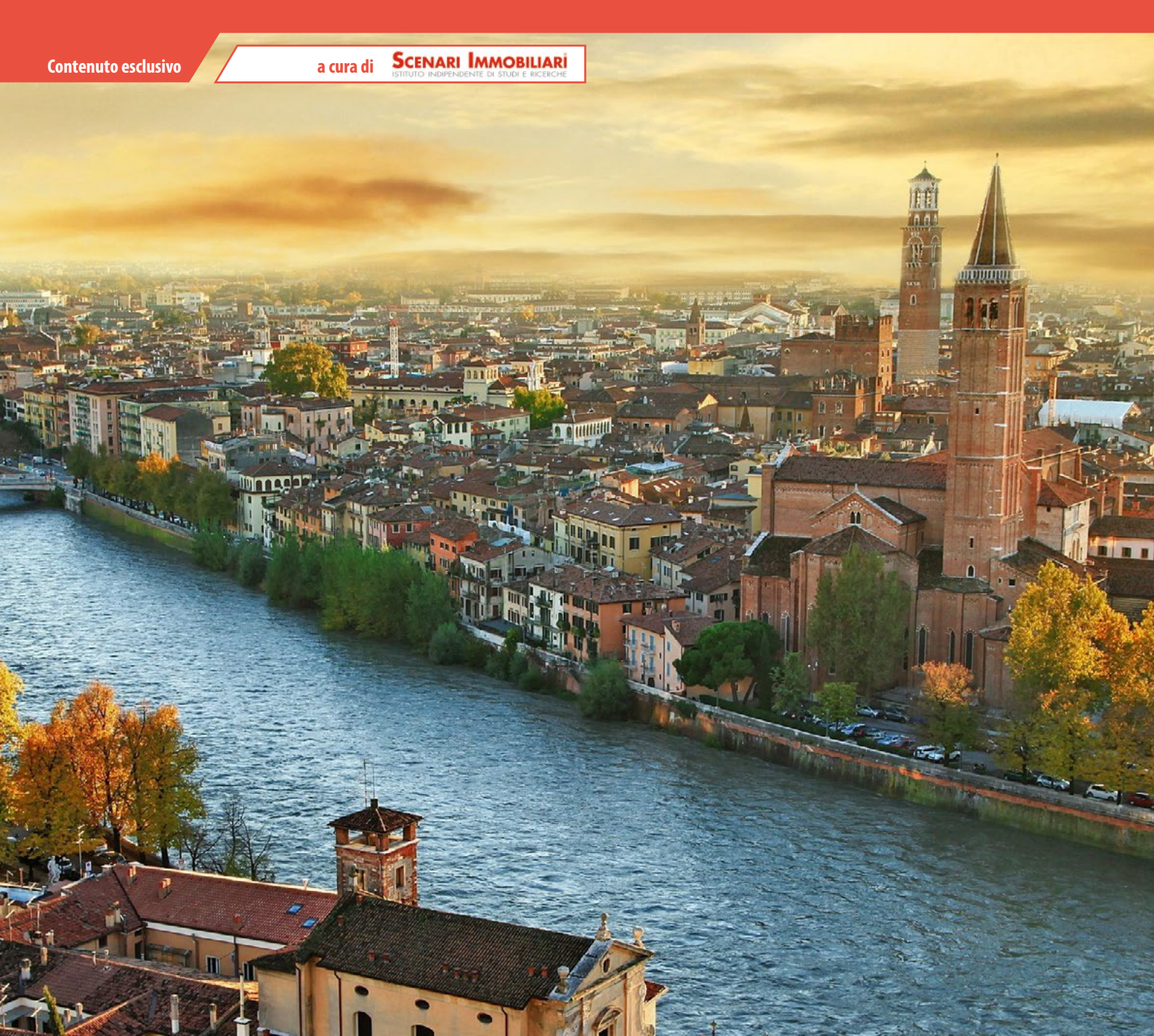
La perizia oggi è un elaborato particolarmente complesso che comporta tre aspetti: quello documentale, dei processi e della valutazione.

Il che richiede un'analisi lunga per

individuare eventuali criticità e una strategia definita da addetti ai lavori.



La videointervista a Giuseppe Fiorentino



Verona, bene gli uffici

+9,4%

la superficie scambiata
rispetto al 2015

33,4%

l'aumento del fatturato nel
corso del 2016

48 mln

Il fatturato in valore assoluto
nel 2016

La crescita ha coinvolto principalmente i capoluoghi più importanti e il loro hinterland. Tra questi, **Verona** nel 2016 consolida i risultati positivi ottenuti nel 2015, dopo una fase di contrazione di tutti i principali indicatori a cui si è assistito a partire dal 2012.

Aumenta l'offerta

L'offerta si presenta in aumento, ma è caratterizzata da immobili usati tornati sul mercato, poiché il settore delle costruzioni è ancora fermo e la domanda è insufficiente a farlo ripartire. Se da un lato si osserva un progressivo interesse della domanda verso nuovi e più funzionali **complessi direzionali**, che garantiscono maggiore sinergia ed efficienza, dall'altro, aumenta la quota di uffici obsoleti vuoti che rappresentano la maggioranza dell'attuale offerta sul mercato.

La superficie scambiata nel 2016 è cresciuta del 9,4 per cento rispetto al 2015, cioè circa 2.500 metri quadri in più. Gli effetti di questo comportamento si riflettono sul fatturato, salito del 33,4 raggiungendo quota 48 milioni di euro. Per il 2017 si attende una prosecuzione del trend di crescita del capoluogo, con un sensibile aumento del tasso di

assorbimento, già in rapida risalita dallo scorso anno. Per il 2017 si stima di arrivare circa al settanta per cento.

Valori ancora in calo

Gli andamenti dei prezzi e dei canoni nel periodo esaminato si dimostrano tendenzialmente decrescenti dal 2007 al 2015 in tutte le zone della città, con diverse velocità a seconda della vicinanza al centro. In centro, le perdite sono state contenute in dieci anni, fino al quasi completo recupero rispetto ai valori del 2007. Nel 2016 si è assistito a un **recupero dei prezzi** degli immobili ad uso ufficio, circoscritto però alle sole zone centrali. Questa moderata ripresa suggerisce un graduale recupero anche nelle zone semicentrali e periferiche, i cui primi segnali dovrebbero già manifestarsi a partire dal 2017.

La forbice dei valori si amplia per i canoni, che si sono mantenute stabili nel decennio a partire dal 2007 nei quartieri del centro, mentre nel resto del capoluogo le quotazioni unitarie dei canoni si sono mostrate in costante decremento. Il semicentro dovrebbe invertire la tendenza nell'anno in corso, mentre per la periferia bisognerà attendere il 2018.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017°
Offerta (mq)	84.500	72.000	75.000	60.500	63.000	43.000	28.000	26.000	26.500	29.000	27.500
Scambiato (mq)	38.000	36.000	41.000	35.000	37.000	21.000	12.400	11.500	12.000	16.500	19.000
Fatturato (milioni di €)	100	96	110	100	107	66	38	35	36	48	54
Assorbimento totale (%)	45	50	55	58	59	49	44	44	45	57	69

° Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Report

Crollo per le case all'asta



-31%

il numero di case all'asta a luglio

22.969

le procedure in corso

-44%

le procedure al Nord

Dal mercato immobiliare arriva un altro segnale di normalizzazione.

A luglio, segnala il **Centro studi Sogea**, il numero delle case all'asta in Italia è diminuito del 31% nel confronto a sei mesi.

Le procedure in corso sono 22.969, a fronte delle 33.304 rilevate lo scorso gennaio. Un'inversione di tendenza dopo la crescita registrata nelle due precedenti rilevazioni: +5% nel luglio 2016, +10% a inizio 2017.

Meglio il Nord

Il calo riguarda tutte le fasce di prezzo: oscilla tra il -15% degli immobili compresi nell'intervallo tra 500mila e 1 milione di euro e il -41% di quelli con un valore oltre i 3 milioni di euro, passando per il -33%

di quelli fino a 100mila euro.

A fare da traino a livello geografico è il **Nord**, passato da 15.749 a 8.817 procedure (-44%): l'Italia settentrionale, che solitamente rappresentava poco meno della metà degli immobili in vendita, vede la sua quota scendere fino al 38% ma conserva comunque una preminenza rispetto alle altre macroregioni. Consistente anche la riduzione verificatasi nel **Mezzogiorno** (4.766 gli immobili attualmente interessati, -34%), mentre più contenuta è stata la flessione delle regioni centrali (-17%). Maggiori sofferenze, invece, permangono nelle Isole: in Sicilia e Sardegna il fenomeno si è addirittura accentuato, seppur in modeste proporzioni (4.503 case all'asta contro le 4.483 di sei mesi fa).

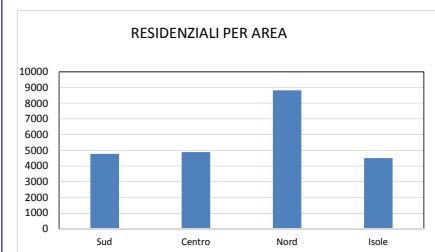
Il commento

Sandro Simoncini, presidente di Sogeea e direttore del Centro Studi: “Il quadro è meno preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa, anche se il numero delle persone che vive il dramma di una casa posta in vendita forzata rimane consistente. Sulla drastica diminuzione del dato possono avere inciso almeno un paio di fattori: da una parte il recepimento delle agevolazioni fiscali per le compravendite di questo tipo, che hanno fatto in modo che le operazioni con esito positivo siano evidentemente aumentate in numero assoluto e si siano svolte con maggiore rapidità; dall'altra il consolidamento della tendenza da parte degli istituti di credito ad attenuare l'irruenza nei confronti di chi si trova in una situazione di sofferenza finanziaria. Questo è dovuto a considerazioni di tipo strettamente contabile, visto che in media il **valore delle abitazioni** è nettamente calato rispetto all'anno di concessione del mutuo e, di conseguenza, un'asta non consentirebbe comunque al creditore di rientrare dei capitali erogati”.

RESIDENZIALI LUGLIO 2017 PER REGIONE		
Regioni	Totale per regione	% per regione
Sicilia	3.875	16,87%
Lazio	2.578	11,22%
Campania	2.190	9,53%
Lombardia	4.438	19,32%
Puglia	1.325	5,77%
Piemonte	2.052	8,93%
Toscana	1.422	6,19%
Abruzzo	730	3,18%
Sardegna	628	2,73%
Liguria	439	1,91%
Marche	594	2,59%
Friuli Venezia Giulia	296	1,29%
Emilia Romagna	871	3,79%
Basilicata	264	1,15%
Calabria	212	0,92%
Umbria	289	1,26%
Veneto	529	2,30%
Molise	45	0,20%
Trentino Alto Adige	62	0,27%
Valle D'Aosta	130	0,57%
Totale	22.969	100,00%

IL REPORT

RESIDENZIALI LUGLIO 2017 PER AREA	
Sud	4.766
Centro	4.883
Nord	8.817
Isole	4.503
Totale	22.969



**SCARICA
LA RICERCA**

Il quadro è meno preoccupante rispetto a quello di sei mesi fa, anche se il numero delle persone che vive il dramma di una casa posta in vendita forzata rimane consistente

Report

Mutui: tassi al 2,5%



2,5%

i tassi di interesse sui prestiti erogati

1,6%

i tassi sui nuovi prestiti alle società non finanziarie

2,13%

il tasso sui prestiti fino a un milione di euro

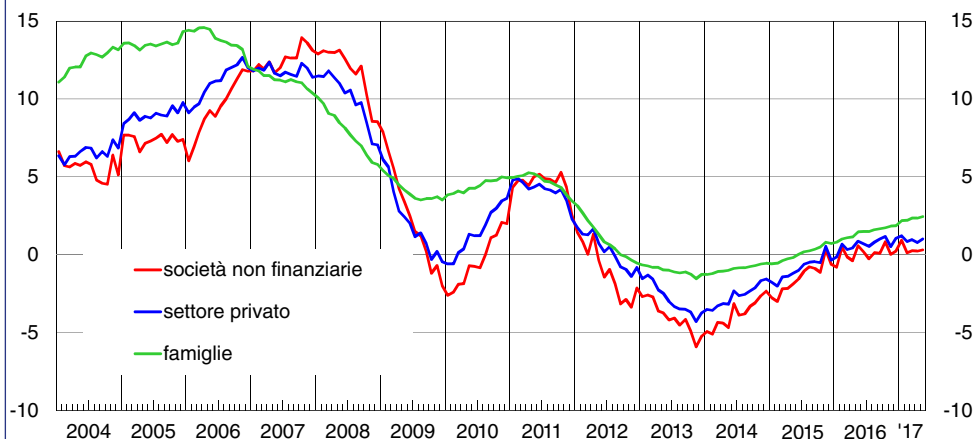
Banca d'Italia ha pubblicato l'aggiornamento de **L'economia italiana in breve**, con dati su attività economica, scambi con l'estero, inflazione, credito, finanza pubblica e previsioni macroeconomiche.

Secondo i dati emersi dal report di

Bankitalia, a maggio 2017 i tassi di interesse sui prestiti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari in media al 2,50%, quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo si sono invece attestati all'8,10%.

Prestiti bancari al settore privato (1)

(dati mensili; variazioni percentuali sui 12 mesi)



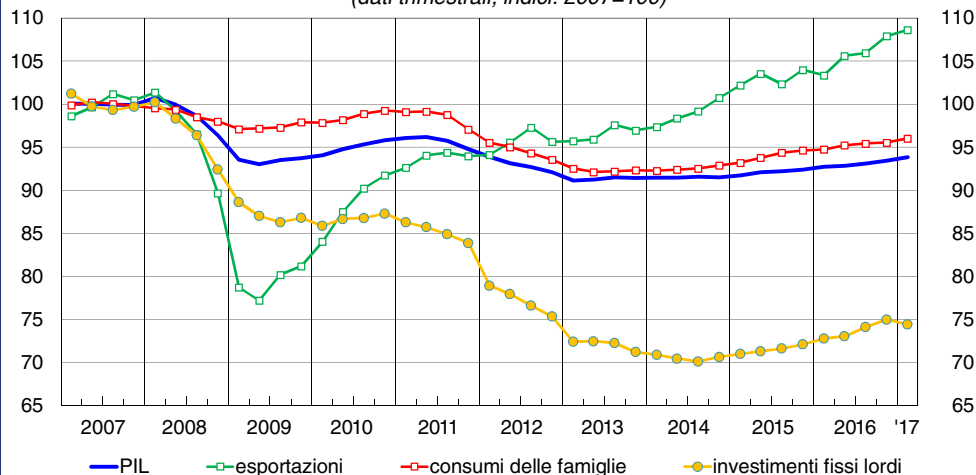
Fonte: segnalazioni di vigilanza.

(1) I prestiti includono le sofferenze e i pronti contro termine, nonché la componente di quelli non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati. Le variazioni percentuali sono calcolate al netto di riclassificazioni, variazioni del cambio, aggiustamenti di valore e altre variazioni non derivanti da transazioni; sono escluse le operazioni condotte con le controparti centrali

I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono risultati pari all'1,60%, quelli sui nuovi prestiti di importo fino a un milione di euro sono stati pari al 2,13%, quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale cifra all'1,14%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono rimasti stabili allo 0,40%.

PIL e principali componenti della domanda (1)

(dati trimestrali; indici: 2007=100)



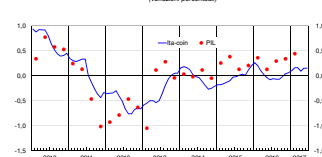
Fonte: elaborazioni su dati Istat.

(1) Valori a prezzi concatenati; dati destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi

IL REPORT

L'ECONOMIA ITALIANA IN BREVE
Dipartimento di economia e statistica

Indicatore ciclico coincidente (Ia-coin) e PIL dell'Italia (1)



Fonte: Banca d'Italia.

(1) Variazione percentuale sul trimestre precedente. Ia-coin traccia la crescita trimestrale di fondo del PIL dell'Italia.

URL: <http://www.bancaitalia.it/it/indicatore-ciclico-coincidente>

SCARICA
LA RICERCA

A maggio 2017 i tassi di interesse sui prestiti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari in media al 2,50%

VUOI VENDERE CASA?



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

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



Scopri-la su intesasanpaolocasa.com



INTESA SANPAOLO
CASA

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