

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 235
26 Gennaio -
1 febbraio

REVIEW

WEB EDITION

MILANO
23 GENNAIO 2019

RE ITALY
WINTER FORUM

MONITORIMMOBILIARE
MONITORISPARMIO

MILANO
23 GENNAIO 2019

RE ITALY
WINTER FORUM

VIDEO

RSA

modelli di sviluppo
sostenibile per il settore

VIDEO

VIDEO

Milano

crescono le quotazioni
residenziali

RE ITALY

BO
SA

uno sguardo sul mondo

Infrastrutture,
Inarcassa: no a una
stazione unica appaltante
per Roma Capitale

Sommario

03 RE ITALY: uno sguardo sul mondo (video)

Il successo di RE ITALY Winter Forum 2019 testimonia la grande attività del settore, tra nuove modalità di investimento e uno sguardo oltre i confini italiani

11 RSA: modelli di sviluppo sostenibile per il settore (video)

Invecchiamento della popolazione, incremento delle persone affette da malattie croniche, carenza di strutture specializzate. Queste le premesse per il rapporto sulle residenze sanitarie assistenziali elaborato da UBI Banca



14 Milano: crescono le quotazioni residenziali (video)

Il valore delle case a Milano è cresciuto dell'1,3% in un anno, raggiungendo la media di 5.078 euro al metro quadro

18 Infrastrutture, Inarcassa: no a nuova stazione unica appaltante per Roma Capitale

Fondazione Inarcassa esprime forte contrarietà in merito all'accordo siglato tra Roma Capitale e il Provveditorato alle Opere Pubbliche di Lazio, Abruzzo e Sardegna del MIT

19 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 - 2019
Numero 235
26 Gennaio - 1 Febbraio

© 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



RE ITALY

uno sguardo
sul mondo

Il successo di RE ITALY Winter Forum 2019
testimonia la grande attività del settore,
tra nuove modalità di investimento e uno
sguardo oltre i confini italiani

Grande spazio all'economia, le prospettive per il 2019 delle agenzie di rating e della finanza immobiliare, approfondimenti sugli investimenti alternativi e sugli investitori stranieri in Italia. E' stata ricca di spunti **RE ITALY Winter Forum 2019** che si è svolto il 23 gennaio, la solita edizione di sintesi che precede **RE ITALY Convention Days** in programma il 4 e 5 giugno prossimi.

La manifestazione, organizzata da **Monitorimmobiliare.it** e **Monitorisparmio.it** in Borsa Italiana a Milano, ha visto la presenza di 900 accreditati, circa 30 relatori che si sono alternati sul palco per i sei convegni della giornata.

Nel suo messaggio di saluto, il ministro delle Infrastrutture Danilo Toninelli ha evidenziato la doppia, fondamentale valenza per economia italiana del settore immobiliare. Secondo il ministro, da una parte si rivela una cartina di tornasole

dello stato di salute del sistema nel suo complesso, dall'altra costituisce un volano chiave per il rilancio del Paese.

Toninelli ha evidenziato come il governo sia favorevole alle opere utili al Paese, a cominciare dalle tantissime piccole opere diffuse che l'Italia aspetta ormai da decenni. Progetti che possono creare occupazione e aumentare qualità della vita e sicurezza per i cittadini. In particolare la manutenzione del territorio, le infrastrutture digitali, la ristrutturazione delle reti idriche, la rigenerazione urbana, gli interventi al patrimonio storico e all'edilizia civile, a partire da scuole e ospedali.

Il quadro economico

L'apertura della convention è stata affidata all'economista Giulio Sapelli, che commentando le previsioni di Banca d'Italia sull'andamento del Pil italiano, osserva che l'Istituto centrale ha detto quello che gli economisti dicono da un anno,



Country Manager Regus | Direttore Marketing MutuiOnline

Il progetto Milano

Piccolo e decentrato, i rendimenti crescono

Centri sportivi: così la Ginnastica Artistica

Servizi per l'immobiliare, ora capitalizzano più dei marchi storici

Paolo Benedetto
Head of Advisory & Valuation, Agire

Irene Elisei
Conduttrice Class CNBC



ovvero che sta arrivando una recessione internazionale. Quella italiana tecnicamente non è ancora iniziata, ma sta iniziando. Il vero problema, a detta dell'economista, è che mancano gli investimenti in Italia e in Europa. Secondo Sapelli il Fmi dovrebbe parlare con la Bei per un grande piano di investimenti europeo, che è l'unico modo per evitare lo tsunami che sta arrivando dalla Cina.

Spazio all'economia anche attraverso l'intervento di Mario Baldassarri, ex viceministro al Tesoro e oggi animatore del Centro studi Economia Reale che, nel presentare il suo rapporto di previsione sull'economia italiana al 2021, ha evidenziato le difficoltà nelle valutazioni a

lungo termine dovute all'attuale clima di incertezza,

Focus sull'immobiliare

Sul palco di Borsa sono stati presentati nuovi esempi di progetti che trasformano la vita negli ambienti urbani. Al centro della scena la riqualificazione dei Mercati Generali a Milano, l'impatto dei centri sportivi e le nuove tendenze dell'immobiliare, come gli spazi condivisi di smart working. Sono mature le condizioni per avviare nuove modalità di investimento, con dimensioni più piccole ma buoni rendimenti, o realtà che partono dal broking online per realizzare un modello di business più complesso.

RE ITALY Winter Forum 2019: I convegni integrali



Guarda il convegno di apertura con Giulio Sapelli

“L'allarme arriva da ben più lontano, da un Paese ben più imponente che è la Cina, che si sta fermando. C'è terrore perché significa una netta diminuzione delle importazioni cinesi”



Dal panel sulla finanza immobiliare emergono mutate esigenze del mercato e degli investitori, che impongono un adattamento del modo di operare, attraverso la promozione di soluzioni alternative sia mediante una diversificazione delle asset class di investimento proposte, sia attraverso nuovi strumenti di investimento al fine di diversificare e completare l'offerta. L'innovazione di prodotto resta, quindi, la chiave per superare la concorrenza in un mercato ormai maturo ma, soprattutto, rappresenta un'opportunità per gli operatori del mercato stesso che dovranno dimostrare un rinnovato approccio al segmento del risparmio gestito. Temi quali il sostegno all'economia reale, la riqualificazione urbana e la sostenibilità sono diventati primari per tutti gli stakeholders.

Gli investitori internazionali

La sessione pomeridiana ha alternato la situazione italiana e il contesto internazionale. Luca Dondi, amministratore delegato della società di studi economici Nomisma, ha illustrato le previsioni sul mercato immobiliare italiano, che mostra una crescita nel 2019 e nel 2020 del numero di compravendite, un leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e una stabilità dei prezzi. La tendenza resta immutata, il numero di immobili scambiati in Italia, secondo le previsioni di Nomisma, continuerà la lenta ripresa che continua dai minimi del 2013 quando si toccò il peggior dato a quota

389.696 compravendite.

Alberto Forchielli di Mandarin Capital ha delineato un quadro internazionale dominato dalla guerra commerciale Usa-Cina, che inevitabilmente influisce sui flussi di investimento a livello globale. Dopo un'introduzione da parte di Makedonov Assen, world president Fiabci e Mario Occhiuto, sindaco di Cosenza e presidente della Fondazione Patrimonio Comune la parola è passata agli ospiti internazionali. Sul palco di Borsa Italiana hanno raccontato la loro visione degli investimenti da e verso i rispettivi Paesi Fahami Chaabane, president chambre syndicale nationale des promoteurs immobiliers de Tunisie, ceo immobiliare CHAABANE and ceo immobiliare 3N, Mikhail Grin, ceo Grand & Metro Consulting, president Fiabci Russia e Rusmin Lawin, vice president Indonesia Developers Association for Foreign Affairs and Investment Promotion. La loro visione è di apertura nei confronti del nostro Paese, con le naturali differenze dettate dalla posizione geografica. Se i rapporti con il mondo immobiliare tunisino sono avviati da tempo, il rappresentante indonesiano lamenta una carenza di investimenti nel settore della promozione turistica da parte degli operatori italiani. Elementi sui quali riflettere per allargare l'orizzonte degli investimenti da parte delle nostre società.

A seguire le interviste ai protagonisti di RE ITALY Winter Forum 2019. Le coperture video completa dell'evento sarà presente nei prossimi numeri di REview.

Le interviste



Guarda la videointervista a
Paolo Benedetto

Paolo Benedetto, head of advisory & valuation, Agire

Il nostro brand è nato 18 mesi fa ma è stato creato dalla fusione di società che hanno un track record di circa 40 anni sul mercato italiano. Abbiamo una forte expertise in tutte le tematiche di tipo tecnico legate all'immobiliare e quelle legate alla gestione dei patrimoni immobiliari. Avendo operato sul mercato per così tanti anni abbiamo evoluto le nostre capacità nella gestione degli immobili e così pensiamo di fare su quelli che possono essere definiti asset alternativi, come logistica, studentati e senior housing. Abbiamo iniziato a fornire servizi tecnici per quelle che possono essere le strutture sanitarie.



Guarda la videointervista a
Federico Filippo Oriana

Federico Filippo Oriana, presidente Aspesi

Ormai è assodato che l'andamento del settore immobiliare-costruzioni, il nostro settore, è strettamente dipendente dall'andamento dell'economia generale. Purtroppo anche i dati che RE ITALY ha proposto attraverso i suoi relatori principali sono dati tendenziali e di scenario per il 2019 e purtroppo anche per il 2020-2021 molto negativi. Emerge quello che si sapeva già in forma giornalistica, ovvero che la manovra è piena di tasse, in particolare sugli immobili e sulla casa e non è uno strumento efficace per la ripresa. C'è una diminuzione degli investimenti in infrastruttura, anche quando sappiamo tutti che solo un immediato recupero degli investimenti pubblici, soprattutto in infrastrutture e comunicazioni potrebbe garantire numeri diversi in termini di crescita.



Guarda la videointervista a
Gloria Domenighini

Gloria Domenighini, direttore generale di Assimpredil Ance

La situazione attuale del settore costruzioni, vista ovviamente dal nostro punto di vista che rappresenta le imprese di costruzioni in quanto tali, ha visto un 2018 ad assetto variabile. Malissimo il settore dei lavori pubblici, bloccato ancora dopo due anni da un codice degli appalti che è una zavorra insostenibile per il Paese. Incapacità totale dei Comuni e delle stazioni appaltanti di spendere risorse comunque destinate. L'esito è un Paese che ha un pezzo del settore fondamentale, che genera domanda pubblica con un committente privato, che si trova fermo. La situazione non è stata compensata nel 2018 dai pur positivi ritorni sul settore della ristrutturazione e sul nuovo.



Guarda la videointervista ad
Antonio Campagnoli

Antonio Campagnoli presidente Fiabci Italia

Oggi abbiamo seguito il panel degli investitori internazionali, sono stati presenti sul palco ospiti da diversi continenti. Quello che emerge è che l'Italia comincia ad essere considerata non solo per Milano e Roma, ma anche per investimenti che riguardano le municipalità e la loro caratteristica storica irripetibile che abbiamo come dono della nostra storia. Questa opportunità comincia ad essere colta dagli investitori internazionali a livello speculativo ma non solo. Si sottolinea quanto il territorio italiano e le sue costruzioni storiche abbiano un interesse unico e naturale.



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Guarda la videointervista a
Paola Ricciardi

Paola Ricciardi, Country Managing Director Duff&Phelps

Nel 2018 diciamo che tutti gli operatori concordano su un volume di investimento istituzionale di circa 8,5 miliardi, quindi circa un 20% in meno rispetto all'anno precedente. Il clima di incertezza che si è generato da metà anno in avanti, dovuto sia alla situazione politica che al fenomeno del Brexit ha certamente inciso nel rallentamento di alcuni investimenti, soprattutto da parte di operatori esteri. L'Italia continua a rimanere nel radar degli investitori, c'è da tenere presente che 8,5 miliardi sono piuttosto esigui rispetto ai grandi Paesi, in particolare ad esempio l'Inghilterra guida la classifica con 90 miliardi.



Sigest*
REAL ESTATE, 1989

Guarda la videointervista a
Vincenzo Albanese

Vincenzo Albanese, ceo Sigest

Il 2018 si è chiuso per il mercato milanese con un dato significativo, il raggiungimento delle circa 25.000 transazioni, al livello del 2006, quantomeno in termini numerici. Mercato molto dinamico a livelli pre-crisi, con una previsione per il 2019 per Milano e provincia una stabilizzazione del numero delle transazioni perché riteniamo che in questo momento un ulteriore allungo nel numero di transazioni non è possibile.

Sul nuovo abbiamo un mercato iper dinamico, con un incremento dei valori nell'ultimo anno, che in molte aree milanesi ha superato abbondantemente il 5%. Certamente il clima di fiducia del Paese può incidere in maniera significativa, insieme ad altri fattori esogeni.



Multipartner | Virtual Data Room

Guarda la videointervista a
Eugenio Pinto

Eugenio Pinto, fondatore Multipartner

La digitalizzazione interessa tutti i settori, ma l'immobiliare non è certo immune. Esistono moltissimi segmenti di attività che si avvantaggiano molto della digitalizzazione, dai profili più strettamente tecnici come gli ingegneri e architetti ad attività più tradizionale di tipo amministrativo. Un altro segmento importante è quello della condivisione di informazioni riservate in alta sicurezza. Da quello che si è visto negli ultimi anni, se prima ci si concentrava sulle attività di due diligence in occasione di vendita di complessi immobiliari, quindi prima di consentire l'accesso a dati riservati era attivata una data room per controllare l'accesso alle informazioni, l'evoluzione ha seguito il mercato.



PRELIOS ★

Guarda la videointervista ad
Andrea Cornetti

Andrea Cornetti, direttore generale Prelios Sgr

Il mercato per il 2018 è stato caratterizzato dall'incertezza, che prosegue nel 2019.

Ciò non toglie che in un mercato incerto non ci possano essere opportunità per le Sgr per creare prodotto che possa essere di interesse per gli investitori. E' evidente che bisogna cercare di creare prodotto anche meno tradizionale, bisogna cercare di sfruttare tutte quelle che sono le occasioni che il mercato può proporre.

L'origine del prodotto è diversificata rispetto al passato, molto può arrivare dai crediti bancari, così come da procedure concorsuali o riqualificazioni e rigenerazioni urbane.



Guarda la videointervista a
Mauro Mordini

Mauro Mordini, country manager Regus

Il 2018 si è chiuso molto bene, continuando quello che era il trend del 2016-2017. La domanda di uffici e spazi flessibili sta crescendo in maniera esponenziale, il che ci ha permesso di avere uno sviluppo importante, inserendo all'interno del nostro network nuovi centri. Abbiamo già firmato per cinque location che seguiremo nel 2019. Abbiamo aperto il nostro primo centro a Firenze, vediamo che il trend della domanda di spazi flessibili e co-working sta aumentando. Stiamo crescendo anche al di fuori di Milano e Roma. Abbiamo quattro centri a Torino, due a Bologna, Brescia, Bergamo, Padova, Verona e altre città. Valutiamo nuove location in forma diretta e attraverso un nuovo canale di sviluppo che è quello che franchising. L'andamento della domanda fa in modo che ci sia bisogno di incontrare altri partner che vogliono sviluppare il nostro marchio, sia in location principali che secondarie, dandoci la possibilità di rendere il nostro network più capillare.



Guarda la videointervista a
Renato Panichi

Renato Panichi, corporate country lead Italy di S&P Global Ratings

Veniamo da un 2018 molto negativo per il settore dei grandi costruttori italiani. Su 3 società rated da S&P abbiamo avuto ben dieci azioni di rating negative concentrate in un solo anno. Questo è determinato da alcune scelte fatte dal management di queste aziende, che vivono con una leva finanziaria piuttosto elevata e investono in Paesi a rischio più o meno elevato. Questa è la differenza rispetto ad altri players europei che hanno diversificato fuori dall'Europa, ma comunque in Paesi a rischio meno elevato. La leva finanziaria ha raggiunto livelli non più sostenibili. Ecco perché società come CMC Ravenna e Astaldi hanno chiesto un concordato in bianco e probabilmente ci sarà una ristrutturazione del debito.



Guarda la videointervista a
Emilio Valdameri

Emilio Valdameri, head of hospitality di World Capital

Il settore alberghiero in Italia in ambito immobiliare, cioè per quella parte che riguarda l'asset e non la gestione è in particolare fermento in questo momento in Italia. E' un settore che si è sviluppato negli ultimi anni, anche se è lontano dalle transazioni che avvengono un po' in tutta Europa. L'Italia è il fanalino di cosa, ad esempio solo ad Amsterdam trattano più alberghi che in tutta Italia. Molti operatori stanno indicando il settore come uno tra i più interessanti per gli investitori nel prossimo futuro, anche perché le occasioni negli altri segmenti si sono un po' diradate. C'è un enorme numero di alberghi in ambito di cambio generazionale, che oggi possono entrare sul mercato, ma lo scostamento tra valori richiesti dagli operatori e offerta che il mercato può ragionevolmente mettere a disposizione fa in modo da dilazionare la redditività nel tempo.



IL TUO GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Valuation and Consulting ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory
Property Asset Management ▪ Financing and Debt Advisory

REAG è ora Duff & Phelps Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | REAGInfo@duffandphelps.com

Europe ▪ America ▪ Asia

www.duffandphelps.it/REAG



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group



Contenuto esclusivo

RSA: modelli di sviluppo sostenibile per il settore

Invecchiamento della popolazione, incremento delle persone affette da malattie croniche, carenza di strutture specializzate. Queste le premesse per il **rapporto sulle residenze sanitarie assistenziali** elaborato da **UBI Banca** con il supporto di Duff&Phelps e Legance Avvocati Associati.

Secondo i dati elaborati dall'istituto di credito, la popolazione al di sopra dei 65 anni, attualmente rappresentata da 13,6 milioni di persone, raggiungerà i 17,8 milioni nel 2035, con un incremento del 31 per cento. Gli over 85 aumenteranno del 43 per cento, passando dagli attuali 2,1

ai 3 milioni nel 2035 e sarà significativo anche l'incremento degli ultracentenari, attualmente 16mila ma destinati a diventare circa 42 mila, con un incremento del 170 per cento.

Attualmente gli anziani non autosufficienti ospiti in RSA sono oltre 200 mila e, secondo le stime elaborate dall'istituto di credito, nel 2035 saranno circa 600 mila. Nello scenario più ottimistico, con il 75 per cento degli anziani non autosufficienti assistiti nelle RSA, saranno necessari oltre 200 mila nuovi posti letto.

Calcolando un investimento medio per posto letto di 70 mila euro, entro il 2035



**RESIDENZE
SANITARIE ASSISTENZIALI:
alla ricerca di un modello sostenibile
per lo sviluppo del settore.
Il punto di vista dei
principali attori coinvolti**

Chiostrò del Bramante
Basilica di Sant'Ambrogio, Mil.
Sala Sant'Amb.
giovedì 24 gennaio

si prevede un investimento complessivo di circa 14 miliardi di euro. Ciò nell'ipotesi che, come oggi, un quarto degli anziani non autosufficienti con deficit cognitivi acuti siano assistiti in casa. Se questa aliquota dovesse azzerarsi, l'importo complessivo degli investimenti necessari per la creazione di nuovi posti letto nelle RSA salirebbe ad oltre 20 miliardi di euro. Oggi il ruolo del settore pubblico nel settore delle RSA è marginale rispetto a quello del settore privato, che si compone di società profit e organizzazioni non profit. L'analisi ha evidenziato che la redditività delle strutture cresce all'aumentare del fatturato, grazie alle maggiori economie di scala conseguibili quando le dimensioni crescono.

Questo fattore sta spingendo il settore profit verso una dimensione media sempre più elevata e al progressivo abbandono dei complessi più piccoli.

Per quanto riguarda il settore non profit, posto che la redditività risulta, per definizione, inferiore a quella del settore profit, il problema evidenziato dall'analisi riguarda l'adeguatezza della redditività delle strutture esistenti, non solo per mantenerle in piena efficienza ma anche per generare le risorse investibili in nuovi progetti.

Al di là delle dimensioni strutturali del mercato italiano, ridotte rispetto ad altri Paesi europei, l'interesse degli investitori in questa asset class appare evidente: tra il 2006 e il 2014 il settore aveva raccolto una

media di 30 milioni di euro di investimenti, mentre nel triennio 2015-2017 i volumi hanno raggiunto la quota media annua di 230 milioni di euro. Nel 2017, anno record per gli investimenti corporate in Italia (circa 11 miliardi totali), il settore RSA ha registrato volumi pari a circa 550 milioni di euro. In Italia sono circa 20 gli investitori istituzionali che gestiscono nei loro portafogli strutture sanitarie, tra cui le RSA. In particolare, gli immobili risultano inseriti in 21 fondi immobiliari, specializzati nel settore healthcare, o caratterizzati da una diversificazione di asset class.

Dal punto di vista **normativo**, la situazione italiana appare più complessa rispetto a quanto accade in altri Paesi europei, che hanno sviluppato diverse strategie di gestione dei sistemi sanitari mirate a rispondere all'evoluzione socio-demografica del vecchio continente. In Italia la normativa di riferimento è suddivisa tra normativa di rango statale e normativa regionale. La normativa statale contiene una disciplina di carattere generale relativa a requisiti minimi, accreditamento al SSN, disciplina dei fondi statali (Fondo Nazionale per le Politiche Sociali), esercizio dei poteri sostitutivi dello Stato in caso di inadempienza delle Regioni; la normativa statale definisce, inoltre, il ruolo degli enti locali coinvolti. La normativa regionale disciplina eventuali requisiti qualitativi di dettaglio aggiuntivi rispetto alla normativa statale, e integra la disciplina di carattere autorizzativo.

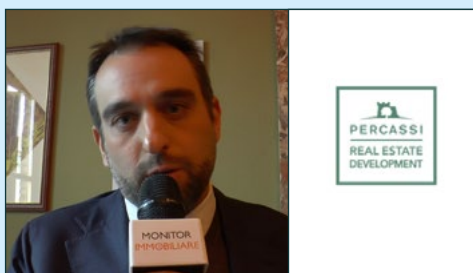
Le interviste



Guarda la videointervista a
Pio de Gregorio

Pio de Gregorio, economista responsabile industry trends di UBI Banca

Questo è un settore nel quale dovranno essere realizzati investimenti molto cospicui, alla luce dei trend demografici. C'è bisogno di investimenti, serve che il settore pubblico giochi un ruolo importante. A partire dalla situazione attuale, che vede il settore privato come maggiormente impegnato, è importante che anche il settore privato svolga un ruolo centrale nella realizzazione di questi investimenti. Abbiamo indagato su quali sono oggi i presupposti economici affinché questi investimenti possano effettivamente realizzarsi.



Guarda la videointervista a
Jacopo Palermo

Jacopo Palermo, amministratore delegato Immobiliare Percassi

Le residenze sanitarie in generale sono un'asset class in forte sviluppo, in coerenza con la dinamica demografica di invecchiamento della popolazione. Per uno sviluppatore immobiliare rappresentano interessanti opportunità di sviluppo. Noi stiamo lavorando a costruire una pipeline che possa attirare investitori di profilo core o core+ che cercano prodotti stabili a buon rendimento. Il mercato potenziale in Italia di RA e RSA è molto vasto, proprio per la mancanza di convenzionamenti con gli enti pubblici, oltre ad una domanda non soddisfatta dall'offerta presente sul mercato. Nei prossimi 5-10 anni sarà un'asset class di sicuro interesse.



Guarda la videointervista a
Giuseppe Oriani

Giuseppe Oriani, ceo Europe di Savills Investment Management

Il settore RSA è un settore di diversificazione nel comparto immobiliare, in quanto a metà strada tra immobiliare e infrastrutturale. Come tutti i settore infrastrutturali, da una parte rappresenta una tipologia di investimento molto specialistico, che risponde alle esigenze dell'operatore più che del mercato. Dall'altra garantisce un elevato livello di protezione nel momento in cui il mercato denota fasi nel ciclo macroeconomica di riflessione verso il basso. Per noi rappresenta una modalità per consentire agli investitori di bilanciare la propria esposizione. In Italia il settore RSA è in grande sviluppo.



Guarda la videointervista a
Monica Colombera

Monica Colombera, partner di Legance Avvocati Associati

Il nostro contributo a questo studio ha riguardato il quadro normativo applicabile alle strutture RSA e in particolare abbiamo messo in evidenza come il quadro normativo sia variegato con fonti di natura statale che delineano i principi generali di riguardanti l'accreditamento e le caratteristiche delle strutture, oltre a normative regionali che vanno nel dettaglio su questi aspetti, oltre all'allocazione dei fondi in relazione alle tariffe delle singole RSA. Mettiamo in evidenza che dal punto di vista della normativa regionale c'è una grande varietà e mancanza di omogeneità sulla quale forse vale la pena di interrogarsi rispetto all'opportunità di avere strutture che rispondono a medesimi principi ma sono potenzialmente molto diverse



Contenuto esclusivo

Milano: crescono le quotazioni residenziali

Il valore delle case a Milano è cresciuto dell'1,3% in un anno, raggiungendo la media di 5.078 euro al metro quadro. Su 70 zone, solo 9 risultano in calo rispetto al secondo semestre 2017, 12 mantengono quotazioni invariate e 49 hanno prezzi più alti rispetto a un anno fa. Maggiore crescita per le zone vicine alle stazioni come Centrale, Cadorna, Lambrate, ma anche le zone dello shopping e dello svago, come Buenos Aires, Porta Romana, Brera. Cala Quarto Oggiaro, con una variazione negativa del 10% in dodici mesi.

Questi i dati emersi dalla **“Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia”**, realizzata dalla **Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi**, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano Monza &

Brianza, Assimpredil Milano, Fiaip Lombardia, Anama Milano, ISIVI Milano e altre associazioni di categoria ed ordini professionali del settore.

Il confronto tra gli operatori ha permesso di elaborare un quadro fedele alla realtà, che diventa una fonte di informazioni per imprese, privati ma anche Pubblica Amministrazione e istituzioni.

La zona est di Milano fa registrare un maggior processo di valorizzazione, con quotazioni salite del 2% in un anno. Stabile la zona nord, mentre sud e centro vedono salire i prezzi dell'1% circa.

Nell'area centrale trainano Cairoli e Cordusio, dove si sono sviluppate nuove situazioni immobiliari, oltre alla zona dello svago e dell'arte intorno a Brera.

Nel settore est trainano la crescita, con aumenti del 5 e 4%, la zona Lambrate con

le infrastrutture di parco e stazione, Libia e Cirene intorno a Porta Romana. Ad ovest cresce di più l'area Leopoldi, Boccaccio e Pagano, oltre alla stazione di Cadorna con un +3%. Fiera e Sempione con CityLife registrano un aumento del 3%. A sud crescono del 3% Famagosta, Barona, Sant'Ambrogio e Ortles-Ceremate. A nord il traino è Bovisa-Politecnico con un aumento del 5%, la zona di Buenos Aires e le aree intorno alla Stazione Centrale con un +4%. Secondo il rapporto, negli ultimi cinque anni crescono le zone Bocconi, Porta Romana, Navigli, Darsena, Cadorna. Cresce la zona est, stabile il sud, in calo nord e centro. In particolare, l'area Indipendenza-Piceno, Libia-Cirene,

Martini-Cuoco, Abruzzi-Romagna fanno registrare una crescita dell'1%. Bocconi, Porta Genova e Navigli vedono aumentare le quotazioni tra l'8% e il 5%.

Le aree più economiche risultano essere Quarto Oggiaro, Trenno, Ronchetto e Baggio, con valori intorno ai 2.600 euro al metro quadro. Si confermano come più costose Montenapoleone, Spiga, Vittorio Emanuele, San Babila e Duomo, con 12.000 euro al metro quadro per un appartamento. A seguire Brera e Cordusio con 10.000 euro al metro quadro.

Nel corso del secondo semestre 2018 aumentano gli affitti, con aumento del 10% per monocali e bilocali, con picchi di +13% nella Circonvallazione.

PRIME PER CRESCITA PREZZI IN CINQUE ANNI	II SEMESTRE 2018	I SEMESTRE 2018	II SEMESTRE 2017	II SEMESTRE 2013	Var % in sei mesi	Var % in un anno	Var % in 5 anni
Bligny - Toscana	4.750	4.700	4.700	4.400	1,1%	1,1%	8,0%
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7.950	7.850	7.700	7.400	1,3%	3,2%	7,4%
Piceno - Indipendenza	6.450	6.350	6.350	6.050	1,6%	1,6%	6,6%
Ceremate - Ortles	3.100	3.100	3.000	2.950	0,0%	3,3%	5,1%
Libia - Cirene	6.350	6.150	6.100	6.050	3,3%	4,1%	5,0%
Bovisa - Dergano	3.250	3.150	3.100	3.100	3,2%	4,8%	4,8%
Abruzzi - Romagna	4.400	4.300	4.300	4.200	2,3%	2,3%	4,8%
Conca del Naviglio - Porta Genova	5.600	5.500	5.500	5.350	1,8%	1,8%	4,7%
S. Vittore	7.150	7.150	7.050	6.850	0,0%	1,4%	4,4%
Quartiere Gallarate - Trenno	2.650	2.600	2.600	2.550	1,9%	1,9%	3,9%
Martini - Cuoco	4.200	4.200	4.100	4.050	0,0%	2,4%	3,7%
Repubblica - Porta Nuova	8.850	8.800	8.800	8.650	0,6%	0,6%	2,3%
Lagosta - Staz. Garibaldi	4.850	4.750	4.750	4.750	2,1%	2,1%	2,1%
Buenos Aires - Vitruvio	5.150	4.950	4.950	5.050	4,0%	4,0%	2,0%
Washington - Po - Vesuvio	5.950	5.950	5.900	5.850	0,0%	0,8%	1,7%
Niguarda	3.050	3.100	3.050	3.000	-1,6%	0,0%	1,7%
Tribunale - 5 Giornate	6.500	6.500	6.400	6.400	0,0%	1,6%	1,6%
Teodosio - Vallazze	3.550	3.450	3.450	3.500	2,9%	2,9%	1,4%
Pisani - Gioia - Baiamonti	5.425	5.375	5.375	5.350	0,9%	0,9%	1,4%
Sarpi - Procaccini	4.900	4.850	4.850	4.850	1,0%	1,0%	1,0%
Parco Castello	10.750	10.550	10.500	10.650	1,9%	2,4%	0,9%
Mercalli - Quadronno	6.300	6.300	6.250	6.250	0,0%	0,8%	0,8%
Cairoli - Cordusio	10.150	9.850	9.800	10.100	3,0%	3,6%	0,5%
Venezia - Monforte	9.100	9.100	9.000	9.100	0,0%	1,1%	0,0%
Solferino - Corso Garibaldi	7.900	7.750	7.750	7.900	1,9%	1,9%	0,0%
Agrippa - Abbiategrasso	3.050	3.050	3.050	3.050	0,0%	0,0%	0,0%
Forlanini - Mecenate	3.000	2.950	2.950	3.000	1,7%	1,7%	0,0%
Musocco - Villapizzone	2.650	2.750	2.675	2.650	-3,6%	-0,9%	0,0%
Baggio - Quinto Romano	2.600	2.600	2.550	2.600	0,0%	2,0%	0,0%
Fiera - Sempione	5.925	5.825	5.750	5.950	1,7%	3,0%	-0,4%
Padova - Palmanova	2.800	2.750	2.750	2.825	1,8%	1,8%	-0,9%
Pacini - Ponzio	3.850	3.750	3.750	3.900	2,7%	2,7%	-1,3%
Selinunte - Rembrandt	3.750	3.700	3.700	3.800	1,4%	1,4%	-1,3%
Brianza - Pasteur	3.350	3.400	3.400	3.400	-1,5%	-1,5%	-1,5%
Barona - Famagosta	3.200	3.150	3.100	3.250	1,6%	3,2%	-1,5%
Greco	3.050	3.100	3.100	3.100	-1,6%	-1,6%	-1,6%
Turro - Precotto	3.050	3.100	3.100	3.100	-1,6%	-1,6%	-1,6%
Salomone - Bonfadini	2.600	2.600	2.600	2.650	0,0%	0,0%	-1,9%
Vittorio Emanuele - S.Babila	12.500	12.400	12.350	12.750	0,8%	1,2%	-2,0%
Solari - Napoli	4.750	4.800	4.750	4.850	-1,0%	0,0%	-2,1%
Navigli - Cassala	4.700	4.700	4.700	4.800	0,0%	0,0%	-2,1%
Fiera - Monterosa	7.000	6.900	6.900	7.150	1,4%	1,4%	-2,1%
Brera	10.200	10.100	9.900	10.450	1,0%	3,0%	-2,4%
Augusto	7.975	7.925	7.850	8.200	0,6%	1,6%	-2,7%
Nirone - S.Ambrogio	8.700	8.625	8.600	8.950	0,9%	1,2%	-2,8%
Caprilli - S.Siro	4.800	4.750	4.750	4.950	1,1%	1,1%	-3,0%
Ripamonti - Vigentino	3.150	3.150	3.100	3.250	0,0%	1,6%	-3,1%
Santa Giulia - Rogoredo	3.050	3.050	3.050	3.150	0,0%	0,0%	-3,2%
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	2.950	2.900	2.900	3.050	1,7%	1,7%	-3,3%
Lambrate	2.950	2.800	2.800	3.050	5,4%	5,4%	-3,3%
Gratosoglio - Missaglia	2.800	2.800	2.800	2.900	0,0%	0,0%	-3,4%

Le interviste



Guarda la videointervista ad
Andrea Marietti

Andrea Marietti, vice presidente della Commissione Prezzi immobili della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi

I dati della rilevazione prezzi del secondo semestre 2018 corrispondono al 27° anno di rilevazione per la Camera di Commercio. Abbiamo completato in questo semestre un'evoluzione nel modo in cui sono state effettuate le rilevazioni. In questa edizione partecipano tutte le associazioni della professione immobiliare, i valutatori, gli architetti, i notai e le istituzioni. Noi abbiamo raccolto dati sulla base delle vendite reali e contratti di locazione effettuati. Gli agenti forniscono il dato di quello che hanno trattato, gli altri operatori concorrono all'analisi. A Lodi ad esempio hanno offerto il contributo gli agronomi per i terreni agricoli. Per la città di Milano c'è un consolidamento definitivo di un trend di ripresa che dura da qualche anno. In città crescono transazioni e valori, pur in percentuali abbastanza corrette. Non c'è l'idea di una bolla speculativa, Milano è attrattiva, aumenta il numero di abitanti e di utilizzatori della città.



Guarda la videointervista ad
Marco Grumetti

Marco Grumetti, vice presidente Fiaip Lombardia

Nel 2018 si sono riconfermati i dati inerenti la crescita del mercato immobiliare. Al momento è solo una crescita per numero, con aumenti di prezzi limitati che riguardano piccole unità abitative, che sono sempre più richieste sia per la locazione che per la vendita. La locazione sta conoscendo un momento di particolare euforia, dovuta al fatto che la città è sempre più apprezzata a livello turistico, anche di tipo professionale. Pertanto le richieste sono enormi e l'offerta fa fatica a soddisfarle. Le vendite seguono lo stesso trend, il mercato sugli immobili di piccole dimensioni è sempre più in crescita, mentre il mercato che riguarda gli immobili di medie e grandi dimensioni è un po' più riflessivo ma anche loro vedono un momento positivo che conferma il trend positivo dell'ultimo biennio.



Guarda la videointervista ad
Andrea Painini

Andrea Painini, presidente Anama Milano

Il settore degli uffici ha dato qualche particolare cenno di ripresa a Milano, soprattutto per quanto riguarda la zona del centro, che sia per quanto riguarda le compravendite ma soprattutto per le locazioni è molto ricercata dal mondo della consulenza e dei servizi professionali italiani e internazionali. Il centro storico stacca tutto il resto della città, anche perché è una delle zone più infrastrutturate d'Europa. Vengono apprezzate particolarmente per quanto riguarda gli uffici le strutture che rispondono a standard moderni: cablate, facilmente raggiungibili, con un parcheggio dipendenti. Spiccano su tutte, l'area della zona ovest con le costruzioni di CityLife e a sud la zona di Symbiosis che offre spazi altamente performanti. La gran parte del mercato è ancora italiano, ma grandi realtà soprattutto del mondo finance vogliono avere un punto di appoggio nei pressi della Borsa, nel business district milanese.



Guarda la videointervista a
Vincenzo Albanese

Vincenzo Albanese, presidente Fimaa Milano Monza & Brianza

I dati che emergono dalla rilevazione sono direi positivi. La Lombardia si conferma il primo mercato immobiliare d'Italia, a Milano a seguire è il primo mercato della Lombardia. Milano nel 2018 ha chiuso con 25.000 transazioni immobiliari, dato che riporta al 2006, a livelli pre-crisi. Quello che ci aspettiamo come previsione 2019 è una stabilizzazione di quello che è il numero delle transazioni, quindi continueremo con questo trend che potrebbe prevedere un segno positivo nell'ordine del 2% rispetto ai dati del 2018. Si sta sempre di più affermando quello che stiamo raccontando da qualche tempo, ovvero che il prodotto di qualità alla fine è quello che conta di più. Dai dati che abbiamo si evidenzia che circa il 16% delle transazioni è prodotto di nuova costruzione, il 33% è prodotto recente, degli ultimi 20 anni, mentre la parte restante va comunque su transazioni di immobili usati. Dal lontano 2007 si sta sempre di più evidenziando l'attenzione da parte del cliente finale su prodotti non solo di qualità ma che risponda a una serie di caratteristiche come la classe energetica e altri elementi significativi. Come associazione di categoria vediamo il 2019 per Milano ancora molto positivo, perché anche gli investitori internazionali continuano ad essere presenti. Il resto della provincia va comunque in una direzione di numero di transazioni che sta riprendendo, per i valori siamo un po' indietro rispetto al capoluogo. Prevediamo che il 2019 vada ancora un po' in questa direzione. Sul prodotto di qualità usato si stabilizzeranno i valori, mentre su quello di scarsa qualità vedremo ulteriori limature su quello che sono i valori di compravendita.



Guarda la videointervista a
Marco Dettori

Marco Dettori, membro della giunta della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

In questa edizione della rilevazione prezzi, la novità è che abbiamo esteso, in modo più strutturato, la rilevazione e il commento dei dati. Abbiamo più fonti, una rilevazione più completa, un'analisi dettagliata, oltre a un comitato prezzi che analizza i dati molto più nel dettaglio. Il maggiore lavoro scientifico rende molto più neutra e attendibile la rilevazione. Siamo in una situazione in cui il momento è molto favorevole per la città, abbiamo una situazione di incremento dei prezzi in diverse zone, soprattutto quelle in cui si concentrano gli investimenti sul nuovo e sulla rigenerazione. Abbiamo di fronte una stagione tendenzialmente molto positiva.

INFRASTRUTTURE, INARCASSA: NO A NUOVA STAZIONE UNICA APPALTANTE PER ROMA CAPITALE



Egidio Comodo, presidente di Fondazione Inarcassa

Fondazione Inarcassa esprime forte contrarietà in merito all'accordo siglato tra Roma Capitale e il Provveditorato alle Opere Pubbliche di Lazio, Abruzzo e Sardegna del MIT, che gestirà integralmente la realizzazione delle opere pubbliche, dalla progettazione alla direzione lavori fino alla consegna degli interventi realizzati. Con la firma dell'accordo, infatti, il provveditorato viene delegato alle funzioni di stazione appaltante e centrale di committenza unica per la Capitale, accentrando di fatto tutto l'iter delle grandi opere in un unico organismo.

Siamo consapevoli che per anni lungaggini amministrative e burocratiche hanno, di fatto, paralizzato le grandi opere pubbliche della Capitale "tuttavia siamo coerenti con quanto già

espresso nel corso del dibattito sulla Legge di Bilancio, in merito all'istituzione della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, che rischia concretamente di marginalizzare le competenze e impoverire ancora di più il lavoro dei liberi professionisti, così come il ruolo degli enti locali.

Non vogliamo farne una questione di merito e siamo i primi a volere una più rapida esecuzione dei lavori pubblici – conclude Comodo – ma riteniamo più opportuno che le diverse fasi di esecuzione siano gestite in sinergia tra i professionisti e gli enti locali rispetto all'accorpamento di tutte le funzioni in un unico corpo accentrato, la cui operatività si è spesso rivelata, in passato, farraginoso e poco efficace.

In breve



Yahoo Finanza, RE ITALY: Grandi opere, Toninelli: meglio puntare su manutenzione territorio

“Si fa un gran parlare di ‘grandi opere’. Questo Governo è a favore delle grandi opere utili e ne abbiamo tante da portare avanti. Siamo invece contrari agli sprechi di danaro pubblico”. Inizia così il messaggio del ministro Toninelli a RE ITALY.

[vai alla notizia >](#)



MF, RE ITALY: Sapelli: la recessione sta iniziando, Piazza Affari sulla parità

Per l'economista la manovra varata dal governo italiano è insufficiente. C'è bisogno della Bei, del piano Juncker

[vai alla notizia >](#)



Radiocor, RE ITALY: immobiliare: Duff&Phelps, in 2018 -20% per investimenti istituzionali

Il 2018 per l'Italia si è chiuso con un investimento complessivo nel settore immobiliare istituzionale di circa 8,5 miliardi, registrando un meno 20% rispetto all'anno precedente

[vai alla notizia >](#)



Agenpress: Immobiliare: Successo record di RE ITALY, Milano capitale degli investimenti

Oltre 900 partecipanti, 10 convegni, 30 relatori, oltre 300 aziende presenti. Sono questi alcuni numeri che testimoniano il successo dell'ottava edizione del Re Italy, la convention dell'immobiliare organizzata da MonitorImmobiliare

[vai alla notizia >](#)



RAI, RE ITALY: immobiliare, Dondi, Milano in controtendenza rispetto a resto Paese

“Milano ha fatto registrare andamenti in netta controtendenza dal punto di vista dei prezzi. Anche in questi ultimi mesi, dove altrove si registrano segnali di difficoltà e di attendismo, a Milano si continua a registrare un livello di attività nettamente superiore”.

[vai alla notizia >](#)



Il Sole 24 Ore, RE ITALY: Cornetti, innovazione prodotto resta la chiave

“L’innovazione di prodotto resta la chiave per superare la concorrenza in un mercato ormai maturo ma, soprattutto, rappresenta un’opportunità per gli operatori del mercato stesso che dovranno dimostrare un rinnovato approccio al segmento del risparmio gestito”.

[vai alla notizia >](#)



Affaritaliani, RE ITALY: Giordano, situazione immobiliare italiana complessa

“Parlare del mercato immobiliare oggi è diventato più difficile rispetto a un tempo. Una volta eravamo abituati a parlare di trend. Oggi l’Italia mostra tutta la sua complessità”.

[vai alla notizia >](#)



Ansa, RE ITALY: Costruzioni, Panichi, bene grande player ma rischio debito

“Un grande player italiano delle costruzioni sarebbe utile sotto il profilo dimensionale ma bisogna fare attenzione all’aspetto del debito”. E’ il commento Renato Panichi, corporate country lead Italy S&P Global Ratings, all’ipotesi di un’aggregazione del settore che parta dall’offerta di Salini Impregilo su Astaldi.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN PERUGIA, STRADA SAN MARCO 54 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare il complesso immobiliare S.A.Di.Ba. sito in Perugia, Strada San Marco n. 54, con una procedura di vendita senza base d'asta. Gli immobili di cui trattasi erano adibiti a Scuola di Automazione per Dirigenti Bancari (S.A.Di.Ba.).

La proprietà è sita nel Comune di Perugia (PG) in Strada San Marco n. 54, con accesso secondario da via Quintino Sella n. 2. L'area è ubicata in zona semicentrale, in località San Marco, geograficamente situata al limite nord-ovest del territorio comunale.

Composto da n. 8 corpi di fabbrica oltre vari accessori, ha un'area di pertinenza esclusiva avente una superficie catastale complessiva di circa sei ettari (Ha 6.37.69) di cui più di cinque (Ha 5.92.80) destinata a parco dove sono presenti due piscine, un campo da tennis, un bocciodromo e una cisterna per raccolta acque piovane con relativa cabina idrica. Nel comprensorio è presente anche un terreno agricolo per una superficie di un ettaro circa (Ha 0.77.98) dove è presente una serra ad uso agricolo.

L'area di pertinenza degli immobili risulta completamente recintata e dotata di n. 4 accessi carrabili di cui uno ad uso principale, uno ad uso secondario, uno ad uso di servizio della palazzina "E" e l'ultimo a servizio del terreno agricolo.

La S.A.di.Ba. presenta un'ulteriore potenzialità edificatoria.

Classe Energetica - G - Indici di prestazione energetica: da 73.997 KWh/m3anno a 80.789 KWh/m3anno (edifici non residenziali); 373.543 KWh/m2anno (edifici residenziali).

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 21 marzo 2019.
Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA