

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 232
5-11 Gennaio

REVIEW

WEB EDITION

Conto alla rovescia per

REITALY

VIDEO

AQA
flessibilità e
personalizzazione degli
investimenti

I principi
per uno sviluppo smart
della città del futuro

Unioncamere
in calo imprese
di costruzioni e
ristrutturazione

Sommario

03 Conto alla rovescia per RE ITALY

Il programma, in via di completamento, offre opportunità di analisi del quadro economico e dei grandi temi dell'immobiliare

6 AQA: flessibilità e personalizzazione degli investimenti (video)

Intervista ad Alessandro Beggio, head of wealth management di AQA Capital



8 I principi per uno sviluppo smart della città del futuro

La ricetta dell'urbanista Peter Calthorpe per uno fermare lo sviluppo indiscriminato degli ambienti urbani

13 Unioncamere: in calo imprese di costruzioni e ristrutturazione

Non solo tradizione e antichi mestieri. Anche il mondo dell'artigianato, punta di diamante del made in Italy, si rinnova e apre le porte a nuove imprese

14 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 232
5-11 Gennaio

© 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^{VIII}

WINTER FORUM

Conto alla rovescia per RE ITALY

Il programma, in via di completamento, offre opportunità di analisi del quadro economico e dei grandi temi dell'immobiliare

Il 23 gennaio apre le attività del nuovo anno l'ottava edizione di **RE ITALY Winter Forum**, come tradizione in Borsa Italiana a Milano. Il real estate italiano consolida la sua presenza rappresentativa in un mercato sempre più complesso, sempre più interconnesso, con tipologie d'investimento spesso di difficile lettura e previsione.

Se da una parte resta fondamentale il ruolo di RE ITALY come punto d'incontro e confronto tra operatori, diventa sempre più importante comprendere cosa accade e accadrà nell'economia globale. Per questo, oltre alle sessioni tradizionali, il 23 gennaio 2019 sono previste 3 sessioni dedicate esclusivamente agli indicatori macroeconomici: Il professor **Giulio Sapelli** aprirà i lavori del mattino, il professor **Mario Baldassarri**, ex viceministro dell'Economia chiuderà i lavori della sessione del mattino, **Alberto Forchielli**, a capo di Mandarin Capital, aprirà i lavori del pomeriggio.

Lo scopo è raccogliere le esperienze e la visione di chi vive e guarda l'economia globale per comprendere gli scenari per il nostro Paese. E le attività più opportune da sviluppare nel settore immobiliare.

Proprio per questo, una sessione è dedicata agli investimenti alternativi. Alternativi nel senso che i grandi progetti, come purtroppo lo stadio della Roma, sono in linea teorica un acceleratore per il settore, ma l'esperienza degli operatori

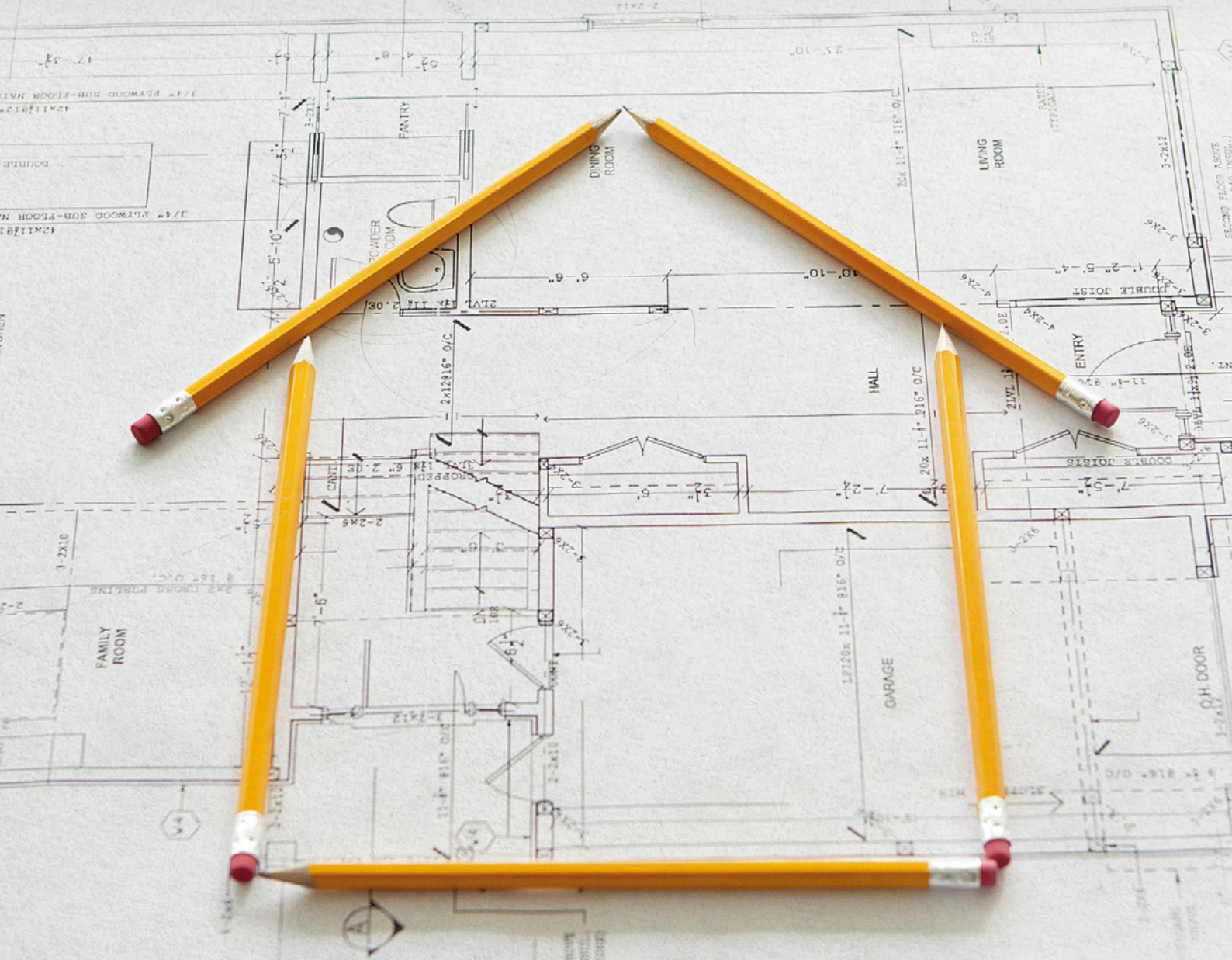
ormai segnala che oggi non conviene puntare solo sui mega progetti. Ecco allora una sessione dedicata all'esperienza di chi investe solo in città ritenute secondarie e in immobili cielo-terra a destinazione mista; Ecco allora come il progetto di riqualificazione dei **mercati ortofrutticoli** di Milano diventa una realtà da 200 mln di euro; Ecco allora che si scopre come gran parte dei Comuni italiani non dispone di **centri sportivi**, che invece hanno rendimenti altissimi per gli investitori privati; ed ecco ancora che nascono i fondi immobiliari specializzati in infrastrutture, i grandi lavori che l'Italia chiede; In pochi lo hanno notato, ma esiste un'azienda quotata in Borsa che coi servizi immobiliari capitalizza più di Igd. Ce lo racconterà dal palco, proprio di Borsa italiana.

E ancora sessioni dedicate allo stato degli NPL, il punto sui Fondi Immobiliari, domande e risposte sul rating Italia e le costruzioni, le previsioni di mercato. E la sessione con i rappresentanti degli investitori stranieri: Dubai, con l'Autorità governativa sul real estate, e poi Russia, Tunisia, Indonesia, Spagna tra gli altri. Tutto coi vertici delle maggiori aziende del settore.

E tanto altro ancora. Importante: l'ingresso è riservato agli abbonati di Monitorimmobiliare.it e Monitorisparmio.it. Non è possibile l'acquisto di singoli biglietti. Per info: www.reitaly.it



ORA C'È INTESA SANPAOLO CASA.



SE LO SOGNI LO PUOI FARE E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO.

Scopri la società
del Gruppo Intesa Sanpaolo
pensata per chi vuole vendere, ristrutturare o comprare casa.

Trova le nostre agenzie su intesasnpaolocasa.com

Società del gruppo **INTESA  SANPAOLO**



**INTESA SANPAOLO
CASA**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

 intesasnpaolocasa.com

A portrait of Alessandro Beggio, a man with dark hair and blue eyes, wearing a dark suit jacket over a white shirt and a red patterned pocket square. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a plain, light grey.

AQA: flessibilità e personalizzazione degli investimenti

Intervista ad Alessandro Beggio, head of wealth management di AQA Capital



Cominciamo parlando di voi, di questo sbarco in Italia, Da una parte vediamo dei mercati finanziari che non stanno performando bene in questo 2018 che sta per concludersi, dall'altro sappiamo che c'è una tensione sui margini eppure il risparmio degli italiani continua a far gola.

Aqa nasce a metà del 2015, già verso la fine del 2016 abbiamo deciso che l'Italia sarebbe stato per noi un mercato importante. Essendo una Sgr europea abbiamo una prossimità geografica con l'Italia. Inoltre l'origine di alcuni dei partner di Aqa è italiana. Abbiamo come controparti clientela privata e istituzionale, quindi il mercato italiano risulta interessante per lo stock di risparmio che in Italia è uno dei maggiori a livello europeo.

Di cosa vi occupate?

La branch italiana è indirizzata principalmente a commercializzare servizi di measuring company con la nostra piattaforma, oltre il servizio di wealth management, sul modello svizzero-anglosassone, in cui c'è una banca depositaria terza e Aqua ha il mandato di gestione personalizzato per il cliente privato.

Con la Mifid II si stanno restringendo le commissioni, alcune reti stanno riducendo i consulenti private bank. Ormai contano molto le dimensioni per preservare redditività. Voi come vi

ponete in questo scenario?

Noi siamo nati come start up, siamo una realtà di nicchia. Nell'ambito del wealth management siamo già partiti con quattro banker e stiamo acquisendo consulenti da altre reti o piccole banche. Sicuramente Mifid II avrà un effetto dirompente, soprattutto a quanto è accaduto nel 2018, un anno negativo che ha seguito alcuni anni positivi sia dal lato obbligazionario che azionario. La combinazione tra esplicitazioni di commissioni per i clienti e performance dei portafogli a nostro avviso creerà uno scenario turbolento all'interno delle grosse reti e delle banche. Per realtà di nicchia come la nostra potrebbe essere una grossa opportunità.

Chiudiamo con i tratti caratteristici della vostra società. Sappiamo che l'offerta è molto affollata per la gestione del risparmio degli italiani, cosa vi distingue dagli altri?

Noi siamo un gestore che ambisce ad avere un grosso livello di personalizzazione e innovazione. Ci caratterizziamo per l'idea di concentrarsi sulla parte di selezione di player di nicchia per l'asset management, con un'omogeneità con il nostro dna. I mercati veloci e dinamici richiedono flessibilità, i grandi gestori si trovano in difficoltà su questo versante. Abbiamo una grande esperienza nel mondo alternativo, sia liquido che illiquido. Sulla parte liquida abbiamo strategie long/short macro, sulla parte, mentre sulla parte illiquida tutto il mondo alternativo come l'immobiliare.



Guarda la videointervista ad
[Alessandro Beggio](#)

“La combinazione tra esplicitazioni di commissioni per i clienti e performance dei portafogli a nostro avviso creerà uno scenario turbolento all'interno delle grosse reti e delle banche”

A nighttime photograph of a city skyline with several illuminated skyscrapers, including one with 'UPMC' and another with 'BY MELLON' signs. In the foreground, a multi-lane highway is shown with long-exposure light trails from cars, creating a sense of motion. The sky is a deep blue, and the city lights are bright against the dark background.

I principi per uno sviluppo smart della città del futuro

La ricetta dell'urbanista Peter Calthorpe per fermare lo sviluppo indiscriminato degli ambienti urbani

Più della metà della popolazione mondiale vive già nelle città, mentre altri due miliardi e mezzo di persone si trasferiranno nelle aree urbane entro il 2050. Le modalità di costruzione e rinnovamento degli ambienti cittadini sono al centro dei grandi temi contemporanei, dal cambiamento climatico al benessere economico e sociale degli abitanti.

Peter Calthorpe, urbanista statunitense, pioniere nel campo dell'urbanizzazione sostenibile delle periferie, ha una visione delle città del futuro in cui l'essere umano e le interazioni sociali devono tornare al centro delle scelte di governance.

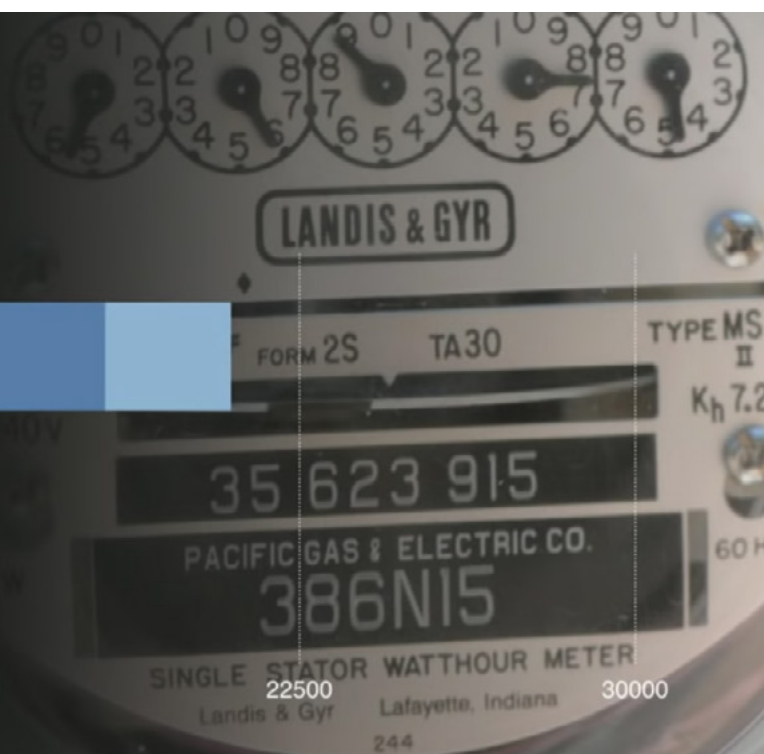
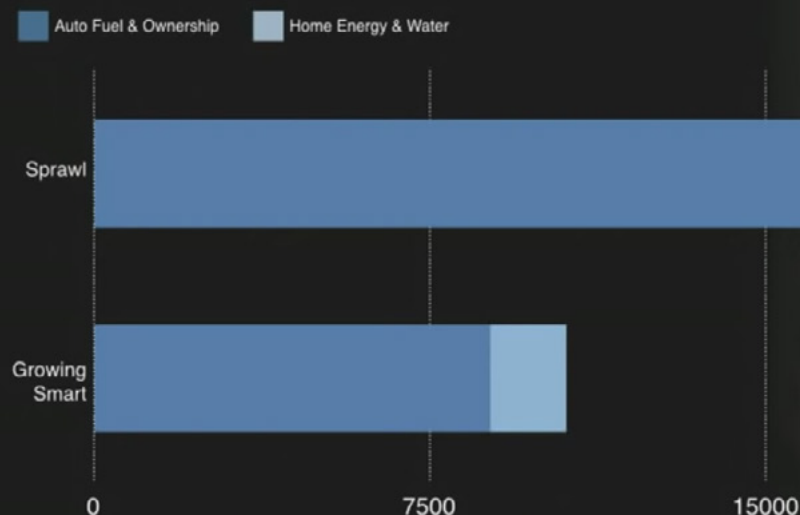
Gli ambienti urbani raddoppieranno nei prossimi anni, ma se lo sviluppo non viene programmato ed eseguito nel modo giusto, non potrà essere garantito il benessere di tutti i cittadini. Molto dipende dalle scelte operate in fase di progettazione e costruzione, non solo per quello che riguarda l'impatto ambientale, ma anche il benessere sociale, la vitalità economica, il senso di comunità e interconnessione tra le persone.

Il modo in cui si costruiscono le città, secondo l'esperto, è la manifestazione del tipo di civiltà che vogliamo sviluppare. E' in primo luogo il comportamento individuale a determinare i problemi a cui ci troviamo di fronte, è quindi importante

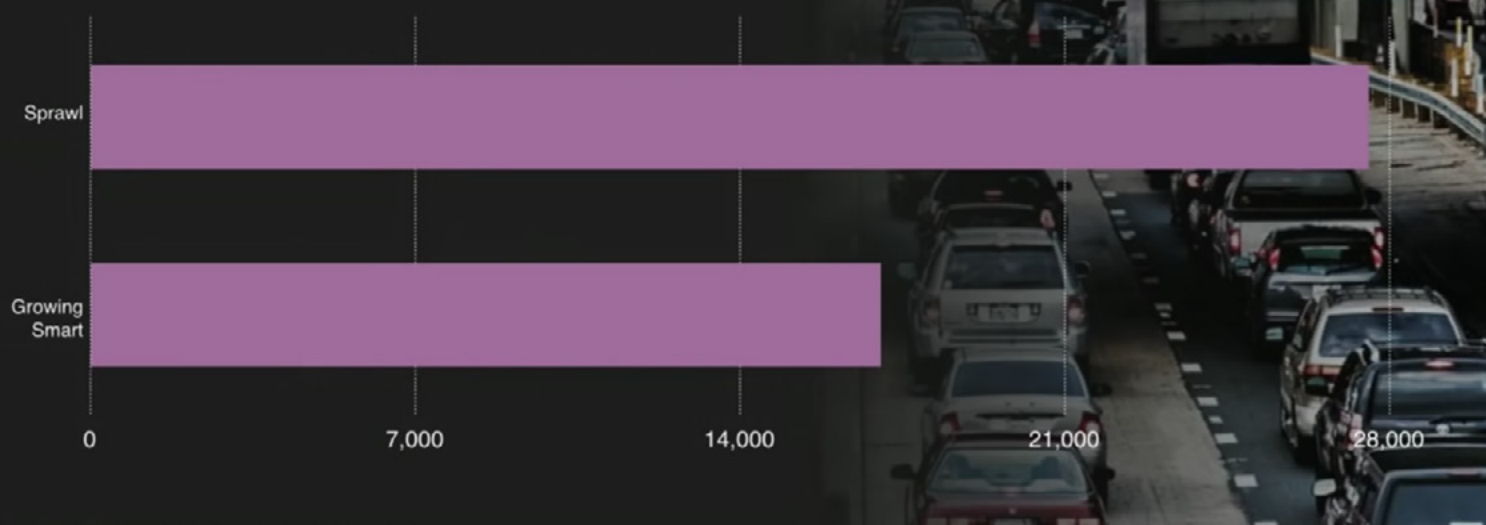


costruire un ambiente in cui sia possibile vivere in un modo che non contribuisca al peggioramento delle problematiche esistenti. L'architetto americano critica aspramente l'espansione selvaggia delle città, il fenomeno dello "sprawl". Quella a bassa densità nelle periferie delle grandi capitali mondiali, con grandi spazi inutilizzati, ma anche quella che si può verificare in qualunque contesto e a diversa densità, segregando le persone in enclave economiche e sociali, togliendo alle città il loro ruolo di aggregazione e stimolo all'innovazione condivisa. Di fronte all'enorme progetto di espansione urbana previsto nei prossimi anni, diventa fondamentale necessario ridurre

\$10,500 savings per household in 2050



10,500 Fewer Miles Per Household



l'espansione incontrollata in favore di un approccio più smart, focalizzato sui bisogni della popolazione.

Il caso della California

Lo studio Calthorpe e Associati ha elaborato un modello per lo stato della California, con lo scopo di costruire un ambiente urbano che potesse diminuire l'impatto sull'ambiente, attraverso l'utilizzo di diversi modelli che potranno sopportare l'arrivo di altri 10 milioni di persone entro il 2050. L'intervento principale ha riguardato il sovvertimento del modello americano dominante, in cui le città sono edificate su territori molto estesi, con grandi distanze tra i diversi punti di interesse e conseguente isolamento e formazione di aree frequentate soltanto da automobili private.

La proposta ha riguardato uno sviluppo compatto, con quartieri in cui sia possibile utilizzare i **mezzi pubblici**, si possa incoraggiare i cittadini a vivere le strade, anche attraverso la presenza di attività commerciali integrate sul territorio.

L'urbanizzazione non controllata in California aveva più che raddoppiato l'impatto fisico degli edifici sul territorio, con conseguente aumento delle emissioni inquinanti derivanti dai mezzi di trasporto. Riducendo la media dei chilometri percorsi per nucleo familiare da 26.500 a circa 16.000, l'intervento urbanistico ha avuto

un impatto sulla qualità dell'aria ma anche sul portafoglio familiare. Viaggiare è molto costoso, quindi l'impatto sul portafogli della classe media è molto alto. Anche dal punto di vista sanitario, lo sviluppo smart e l'utilizzo di mezzi di trasporto più ecologico ha permesso un risparmio di circa 1,5 miliardi di dollari in cure mediche.

A partire dal 2008, la crisi finanziaria ha investito anche il settore immobiliare americano, saturo di soluzioni abitative non più al passo con le necessità reali dei cittadini. **Grandi tagli**, posizionamento lontano dai servizi essenziali, in contesti isolati. Immobili troppo costosi per la classe media e non in armonia con lo stile di vita contemporaneo.

La città di Los Angeles ha deciso di trasformare i propri ambienti per accogliere trasporto pubblico pedoni, attraverso interventi per oltre 400 milioni di dollari. Gli interventi degli ultimi anni hanno reso la metropoli molto più vivibile attraverso il riuso dello spazio. Gli spartitraffico sono stati ampliati per far posto a corsie di trasporto pubblico, oltre ad aree a **destinazione mista** residenziale e commerciale, per soddisfare la nuova domanda abitativa e creare un nuovo tessuto sociale più inserito sul territorio.

Il nuovo piano urbanistico ha messo d'accordo i vari gruppi di interesse e la politica, focalizzando l'attenzione verso le



sfide future e il cambiamento in atto nelle città californiane.

L'espansione cinese

Il modello cinese è orientato verso un'espansione urbana ad alta densità, ma con gli stessi problemi del modello americano. Gli abitanti vengono isolati in super-quartieri costituiti da oltre 5.000 unità immobiliari, molto spesso in forma di gated community, fattore che aumenta ulteriormente l'isolamento e la necessità di spostamenti, quindi anche l'inquinamento e gli altri fattori osservati in California.

La storia delle città cinesi è ben consolidata nel tempo, le comunità urbane si basavano su piccoli servizi e negozi locali, gli abitanti hanno sempre amato camminare, interagire coi vicini.

I nuovi super quartieri sono sprovvisti di marciapiedi, di attività commerciali, formano un ambiente molto sterile rispetto alla tradizionale idea di città che sopravvive ad esempio nel contesto europeo. Eppure in alcuni di questi quartieri è risultata evidente l'esigenza di un miglioramento dell'interazione sociale, con alcune aree dedicate a parcheggio utilizzate abusivamente come attività commerciali di quartiere, con un conseguente maggiore movimento di persone in queste strade. Le persone cominciano a diventare impazienti, a comprendere le proprie necessità e ad orientare le proprie scelte in direzione opposta a pianificatori e politici.

Chongqing è una città da 30 milioni di abitanti. Qui Calthorpe ha testato un'alternativa al modello attuale per una





comunità di almeno 4 milioni di persone. La proposta ha riguardato investimenti nel trasporto pubblico, per creare una rete che permetta agli abitanti di raggiungere a piedi la loro destinazione entro una distanza ragionevole da una fermata dei mezzi pubblici. L'utilizzo di sistemi di smart working ha reso molto più breve il tragitto casa-lavoro, con conseguenti benefici a livello personale. Invece di un abbattimento e ricostruzione, la proposta ha riguardato l'inserimento di aree verdi all'interno del tessuto urbano e la costruzione di quartieri più piccoli che possano creare legami, mete locali da visitare e fruire, oltre a vie più piccole ma con una maggiore capillarità. La minore necessità di ricorrere all'automobile ha promosso l'aumento delle piste ciclabili e le vie a disposizione della popolazione per le semplici passeggiate. Indipendentemente dal numero di strade disponibili, sostiene Calthorpe, non è possibile evitare gli ingorghi dell'ora di punta con una viabilità tradizionale.

La ricetta per uno sviluppo urbano smart

Sono sette i principi che Calthorpe individua per frenare lo sviluppo urbano indiscriminato, in favore di un approccio smart che metta al centro delle politiche

di governance le persone.

- 1-**preservare**: l'ambiente naturale, la storia, il contesto produttivo;
- 2-**mescolare**: destinazione immobiliare, età, caratteristiche dei quartieri;
- 3-**camminare**: una città non è bella se non è piacevole visitarla a piedi, sia in ottica turistica che abitativa;
- 4-**mezzi di trasporto ecologici**, come la biciletta. La Cina ad esempio ha recuperato la propria tradizione, adottando bike sharing in ogni strada nelle principali città;
- 5-**connessione**: aumentare la sensibilità di strade, per aumentare le alternative di percorsi per evitare ingorghi e creare strade di tipi differenti;
- 6-**trasporto pubblico**, per diminuire la densità dei veicoli in giro;
- 7-ottimizzare in modo **smart** lo sviluppo urbano in base alla sua capacità di offrire servizi ai cittadini in proporzione alla densità dell'area.

Una ricetta ormai al centro del dibattito internazionale. Sia i semplici abitanti delle città che chi si occupa concretamente della governance urbana persegue ormai questi principi per rapportarsi al contesto delle città, creando un dibattito pubblico e coinvolgendo gli operatori del settore immobiliare, gli artefici dei nuovi progetti per la città del futuro.



UNIONCAMERE: IN CALO IMPRESE DI COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONE

Non solo tradizione e antichi mestieri. Anche il mondo dell'artigianato, punta di diamante del made in Italy, si rinnova e apre le porte a nuove imprese, come quelle dei tatuatori. A raccontare come cambia questa fetta di mondo produttivo è la fotografia scattata da **Unioncamere** e InfoCamere sull'evoluzione dei mestieri artigiani negli ultimi 5 anni. Il settore, che conta oltre 1,3 milioni di imprese, ne ha perse quasi 100mila tra il 2013 e il 2018. Ma alcuni 'mestieri' crescono, raggiungendo anche numeri consistenti.

Aumentano le imprese di pulizia e quelle che si occupano di tatuaggi e piercing. Crescono i giardinieri e le agenzie per il disbrigo delle pratiche. Aumentano anche le imprese che confezionano accessori d'abbigliamento o le sartorie su misura, così come i designer, di moda e per il settore industriale. Si riducono, invece, le imprese di costruzioni e quelle che si occupano di ristrutturazione, i piastrellisti del 15%, gli imbianchini del 14%, i 'padroncini' addetti ai trasporti su strada, gli elettricisti, i falegnami e i meccanici.

E' il caso dei servizi di pulizia, utilizzati soprattutto per uffici e aree commerciali, aumentati di quasi 5.700 unità, dei tatuatori (+4.315), giardinieri (+3.554), delle agenzie di disbrigo pratiche (+1.809) e dei parrucchieri ed estetisti (+1.758).

Muratori e 'padroncini' diminuiscono, invece, rispettivamente di quasi 24mila e oltre 13mila unità.

In termini percentuali, ad aumentare di più tra settembre 2013 e settembre 2018 sono i servizi di pulizia (45%), le imprese artigiane di giardinieri (+27%) o quelle che si occupano della riparazione e manutenzione dei macchinari (+16%). A due cifre anche la crescita delle attività di confezione di vestiti da sposa o da cerimonia e le sartorie su misura (+11%). Tassisti, panettieri e parrucchieri/estetisti registrano incrementi meno elevati, compresi tra il +3,1 e il +1,4%.

Negli ultimi cinque anni, le **maggiori sofferenze** nel mondo artigiano hanno riguardato invece le **imprese di costruzione**, quelle di trasporto e le attività di falegnameria (-20% in tutti i casi). Le lavanderie si riducono del 17%, i piastrellisti del 15%, gli imbianchini del 14%, i fabbri del 13%. Anche le attività che realizzano lavori di meccanica generale, come la tornitura o fresatura, lasciano sul campo l'11% delle imprese. Considerando i valori assoluti, al primo posto per aumento del numero di imprese si incontrano i servizi di pulizia. E in questa fase di dura selezione del sistema artigiano, che prosegue ormai da tempo, può essere interessante notare come si stanno orientando le diverse componenti imprenditoriali.

In breve



Immobiliare Usa: in calo prezzi a Manhattan, prezzi medi sotto al milione di dollari

Il prezzo medio degli appartamenti a Manhattan cala sotto un milione di dollari per la prima volta negli ultimi tre anni. Un calo legato all'eccesso di proprietà di lusso sul mercato, alla cautela dei potenziali acquirenti, e al passo indietro degli acquirenti stranieri, soprattutto cinesi e russi.

[vai alla notizia >](#)



Rischio aiuti di Stato per i Pir

Tra le pieghe dei 1.143 commi della manovra di Bilancio si prospetta il rischio di aiuti di Stato per i piani individuali di risparmio. Il pacchetto di modifiche alla disciplina dei Pir, oltre a prevedere un ampliamento del loro raggio di azione, introduce alcuni vincoli burocratici che ne rallenteranno l'emissione.

[vai alla notizia >](#)



La manovra e l'immobiliare

Per la proprietà immobiliare, i due aspetti più rilevanti della manovra sono l'avvio della cedolare secca del 21% per gli affitti commerciali e lo sblocco degli aumenti dei tributi locali.

[vai alla notizia >](#)



Imu e Tasi, è rischio rincari soprattutto al Nord

Dal 1 gennaio, le aliquote dei Comuni potranno ricominciare a muoversi, con una probabile revisione verso l'alto di IMU e TASI. Aumenti che potrebbero colpire proprietari di seconde case, oltre ad attività commerciali e ricettive. Un'opportunità, che, se fosse raccolta da tutti gli amministratori locali, porterebbe nelle casse dei Comuni 2 miliardi in più di quelli raccolti oggi.

[vai alla notizia >](#)



Borsa: Ir Top, nel 2018 anno record per Aim Italia con 26 Ipo

Il 2018 è stato l'anno record per Aim Italia, il mercato alternativo dei capitali di Piazza Affari, dedicato alle piccole e medie imprese ad alto potenziale di crescita. E' quanto emerge dall'analisi dell'Osservatorio Aim Italia relative alle Ipo 2018.

[vai alla notizia >](#)



Coima Res chiede 1 mld alle banche per il progetto Porta Nuova Garibaldi

Coima è pronta ad avviare il cantiere del rifinanziamento del progetto Porta Nuova Garibaldi. La società ha già preso contatto con gli istituti di credito per valutare tempi e modalità di revisione e ampliamento dello stesso.

[vai alla notizia >](#)



Assoreti: raccolta netta in crescita a novembre (Tabelle)

A novembre, il dato rilevato da Assoreti indica una raccolta netta positiva di 2,0 miliardi di euro per le reti di consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede, con una crescita del 20,1% rispetto al mese precedente.

[vai alla notizia >](#)



Banca Ifis acquista Npl per 1,16 mld da Mps

Ifis Npl, società del Gruppo Banca Ifis dedicata all'acquisizione, gestione e trasformazione dei portafogli di crediti non-performing, ha acquisito da Banca Monte dei Paschi di Siena un portafoglio di crediti Npl per complessivi 1,16 miliardi di euro di valore nominale.

[vai alla notizia >](#)



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