

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 58
3-9 giugno

REVIEW

WEB EDITION

Manovra correttiva: buone intenzioni, ma...



RE ITALY, le voci dei
protagonisti (video)



La grande partita
degli scali milanesi



Migliora l'orizzonte
degli emergenti



Calano le tasse
sull'immobiliare?

Sommario

3 LA COPERTINA



Manovra correttiva: buone intenzioni, ma...

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

7 PRIMO PIANO



RE ITALY, prosegue l'eco del successo. Voce ai protagonisti (video)

RE ITALY - edizione primaverile ha fatto registrare un record di partecipazione, con incontri e tavole rotonde di grande valore

10 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Usa | Segnali di debolezza dal mercato a Stelle e Strisce

13 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- La grande partita degli scali milanesi
- RE ITALY: il premio a Caniggia (Idea Fimit) è un Manifesto

18 FINANZA

Migliora l'orizzonte degli emergenti

Molti gestori stanno riconsiderando i mercati emergenti, che oggi presentano uno scenario macro in via di normalizzazione.

21 MERCATO

Benevento consolida la ripresa

23 REPORT

Calano le tasse sull'immobiliare

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 58
3-9 giugno

REVIEW

WEB EDITION

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

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

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

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

Seguici su:



E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Manovra correttiva: buone intenzioni, ma...

Da una parte la volontà di rilanciare un comparto che, indotto compreso, è il più importante per il Pil italiano (circa il 18%), dall'altra la tentazione di mungerlo per fare cassa e rimpinguare le sempre sofferenti casse dello Stato. Sta di fatto che a ogni **manovra di bilancio** o correttiva si registrano interventi sull'immobiliare. È accaduto anche questa volta e, se

le premesse erano tutte all'insegna di un sostegno al settore, più con misure anti-burocrazia, che mettendo sul piatto del denaro, i risultati non sempre sono apparsi all'altezza.

Le principali misure

Vediamo i principali interventi decisi dal Governo. In primo luogo è stato messo a punto un regime più stringente sui

“Un esempio di buone intenzioni che si scontrano con una cattiva formulazione normativa arriva dal settore dei non performing loans legati ai contratti di leasing, anche immobiliare”

pignoramenti immobiliari dei grandi evasori, ai quali non basterà suddividere il patrimonio in immobili sotto i 120.000 euro di valore per evitare l'acquisizione da parte del Fisco. Con la manovrina, questo tetto non è più calcolato sul singolo bene, ma sulla totalità dei beni immobili del debitore. Il **gettito extra di 280 milioni** è calcolato su un bacino di 230 mila iscrizioni ipotecarie e dall'incremento di un 10% degli incassi (oggi l'87% dei preavvisi di ipoteca non registrano alcun pagamento successivo). Molto discussa è stata la **cedolare secca sugli affitti brevi**, introdotta con l'obiettivo di combattere l'evasione diffusa nel settore (il mercato di Airbnb e altri portali, per intenderci). Così d'ora in avanti, per chi affitta casa per meno di 30 giorni dovrà pagare il 21% sull'importo e non più l'aliquota relativa al suo reddito. Questa misura consentirà un risparmio per chi affitta e ha un reddito di una certa consistenza, ma al contempo consentirà allo Stato di contrastare il nero diffuso. Il gettito atteso ammonta a 81 milioni nel 2017, 139 milioni nel 2018 e 2019, tuttavia molto dipenderà dagli

intermediari, che sono tenuti a trattenere il 21% e girarlo allo Stato. La piattaforma più famosa, Airbnb, ha già fatto sapere che non intende agire come sostituto d'imposta.

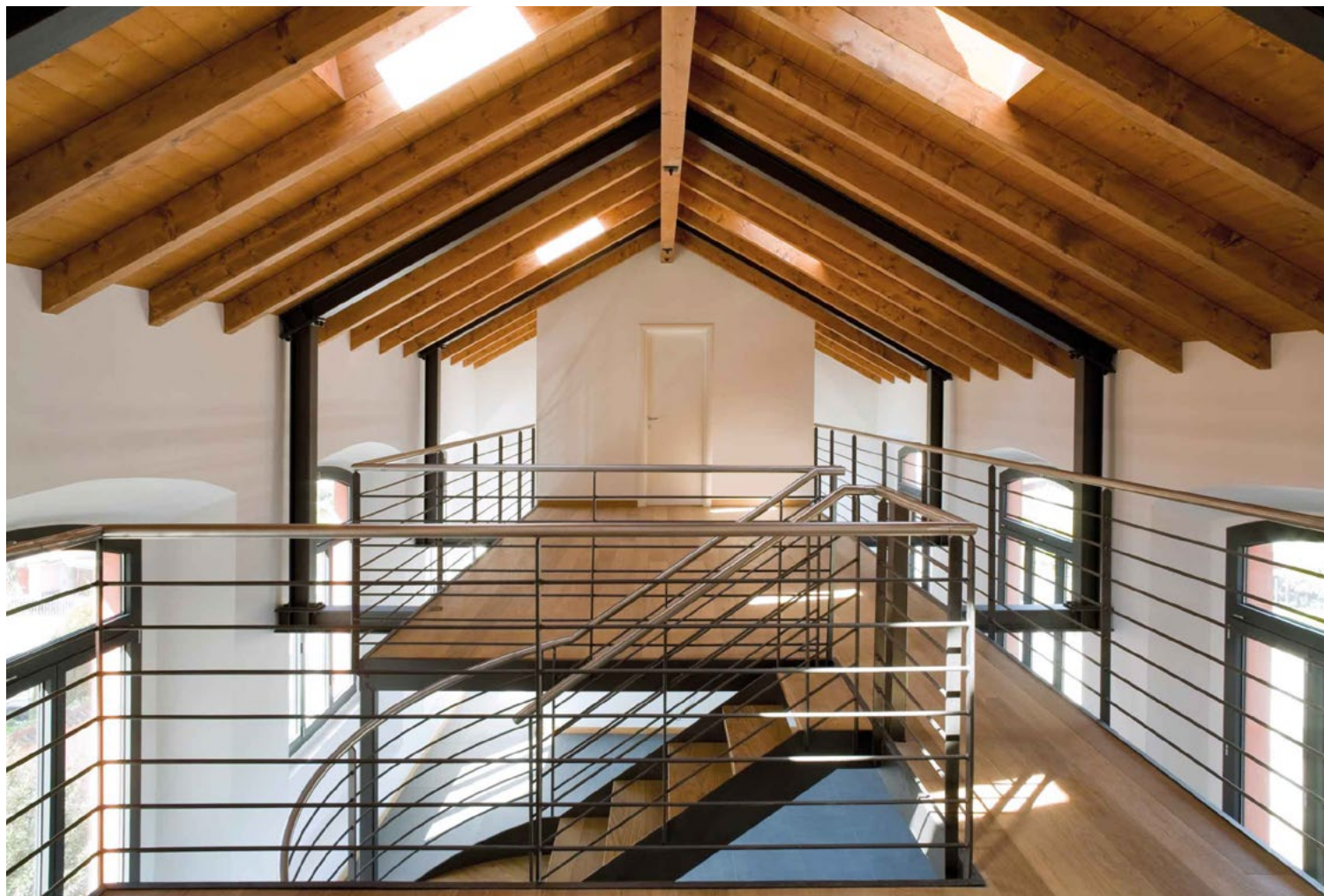
Restauri agevolati

Meno attenzione si è avuta in merito a un'altra misura, quella che consente il cambio d'uso dell'immobile in seguito a restauro o risanamento, seppur nel rispetto delle regole urbanistiche. Un emendamento, poi, stabilisce che sono esenti da Iva i servizi di vitto e di alloggio resi in favore degli studenti universitari da parte di istituti o enti per il diritto allo studio regionali.

Riguarda non solo il comparto immobiliare, ma tutti i fornitori della Pubblica Amministrazione la misura dello **split payment**. Dal prossimo luglio tutte le società controllate dalla Pa, sia centrale che locale, comprese quelle quotate in Borsa, saranno tenute a trattenere l'Iva fatturata ai loro fornitori e girarla direttamente allo Stato. Una misura anti-evasione dalla quale si conta di recuperare 286 milioni all'anno.

Poca chiarezza sul leasing

Un esempio di buone intenzioni che si scontrano con una cattiva formulazione normativa arriva dal settore dei non performing loans legati ai contratti di leasing, anche **immobiliare**. Con l'intento di favorire le cartolarizzazioni di **crediti deteriorati** derivanti da operazioni di leasing, è stata prevista la possibilità - per i veicoli di cartolarizzazione (spv) - di acquisire non solo i crediti, ma anche gli immobili ed eventualmente i beni strumentali associati a quei crediti nell'ambito di contratti di



leasing. Tuttavia nella pratica non sarà possibile trasferire gli immobili viziati da **irregolarità urbanistiche**. E questa è una categoria preponderante tra gli immobili associati a contratti di leasing con crediti in sofferenza. Così, senza un'eccezione relativa alle cartolarizzazioni di npl di leasing, le cessioni degli immobili sarebbero nulle e la questione verrebbe sollevata senza esitazioni dai notai al momento di mettere nero su bianco. Il pasticcio è nato dal fatto che sulla questione sono intervenuti diversi emendamenti, che in teoria apparivano molto simili, ma nella pratica quello approvato in Commissione non prevede l'eccezione prevista da altri emendamenti. Insomma, un pasticcio che pare creato

più dalla confusione che in questi giorni domina in Parlamento – tra tensioni nella maggioranza sulla nuova legge elettorale e la possibilità che si vada a elezioni anticipate, prospettiva che fa tremare i polsi a chi teme di non essere ricandidato o comunque eletto – più che dal dolo. Ma il risultato, alla fine, non cambia.

Parola agli operatori

Dure critiche alla Manovra-bis sono arrivate da Confedilizia, che lamenta “la mancanza assoluta di volontà di intervenire sul settore immobiliare”, ancora profondamente in crisi, e che necessiterebbe invece di una “**cura shock**” dal punto di vista fiscale. Il presidente dell'associazione, Giorgio Spaziani Testa, si mostra critico

“Dure critiche alla Manovra-bis sono arrivate da Confedilizia, che lamenta la mancanza assoluta di volontà di intervenire sul settore immobiliare, ancora profondamente in crisi, e che necessiterebbe invece di una cura shock dal punto di vista fiscale”

soprattutto verso l'imposta sugli affitti brevi. “Non ci spaventa la ritenuta, - ha spiegato - ma non posso non rilevare come turbi molto, e in questo caso effettivamente spaventi, il fatto che si parta da un pregiudizio per giustificare la normativa”.

Parlando dell'evasione fiscale nel settore, la relazione tecnica al decreto, ha precisato Spaziani Testa, cita infatti “i dati di un'indagine della Guardia di Finanza di Venezia, presumibilmente quindi riferita alla stessa città, che avrebbe dimostrato che solo un affitto su quattro è dichiarato. Ci preoccupa la dimensione territoriale del presupposto” per fare una legge nazionale.

Adesso lo spartiacque dell'Iva

L'Ance, nel corso di un'audizione alle Commissioni Bilancio di Camera e Senato, guarda in prospettiva – cioè alla Manovra di Bilancio 2018 – auspicando una marcia indietro sul fronte dell'Iva,



attesa a un aumento di tre punti percentuali per onorare le **clausole di salvaguardia**. Mentre viene espressa soddisfazione per il congelamento della riforma del Catasto.

Secondo l'Ance, “per il settore delle costruzioni, in particolare, l'innalzamento dell'aliquota ridotta del 10% colpisce ulteriormente il mercato immobiliare, ad esempio delle seconde case e delle case destinate all'affitto, comprimendo ancor di più le attività di un comparto ancora fortemente in crisi”.

Nell'insieme, il provvedimento contiene, a giudizio dell'associazione dei costruttori, “disposizioni che preoccupano molto tutti i settori produttivi e in particolare il settore delle costruzioni, ispirate solo a una logica di cassa contingente, sotto la veste ufficiale di contrasto all'evasione fiscale, senza in alcun modo considerare l'obiettivo di rilancio dell'economia del Paese”.

Insomma, un'altra occasione persa.

contenuto esclusivo



RE ITALY, prosegue l'eco del successo. Voce ai protagonisti

Non si è spenta l'eco per il grande successo di RE ITALY-edizione primaverile, che ha fatto registrare un record di partecipazione, con incontri e tavole rotonde di grande valore. Il lancio del filmato integrale di **Giulio Tremonti**, col suo intervento intitolato "Global (dis)order" continua a essere al primo posto delle ricerche su Google

News. Basta digitare il suo nome su Internet per avere come prima risposta proprio l'intervento tenuto a Piazza Affari nel corso dell'evento organizzato da questo giornale, nel corso del quale Tremonti ha approfondito i grandi squilibri dell'economia mondiale e le ricadute sull'economia, compreso il comparto **immobiliare**.



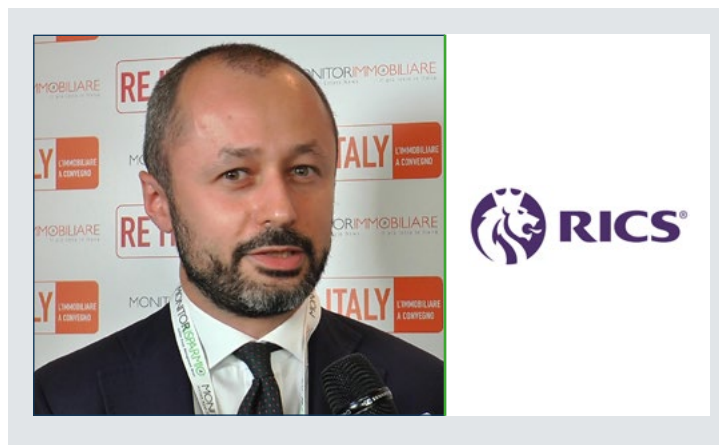
La videointervista ad Alberto Cogliati

La giornata, con **1.450 addetti ai lavori** accreditati, è stato l'occasione per fare il punto sull'evoluzione del settore, alle prese con un processo di grandi cambiamenti, che tra le altre cose vedono contatti e intrecci sempre più frequenti con il settore della **finanza**.

Di seguito riportiamo una serie di interviste realizzate dalla redazione nel corso della giornata, rimandando al sito Monitorimmobiliare.it per tutte le interviste e i convegni integrali.

Alberto Cogliati, direttore commerciale di Engel & Völkers:

“Il settore degli immobili di pregio



La videointervista a Daniele Levi Formiggini

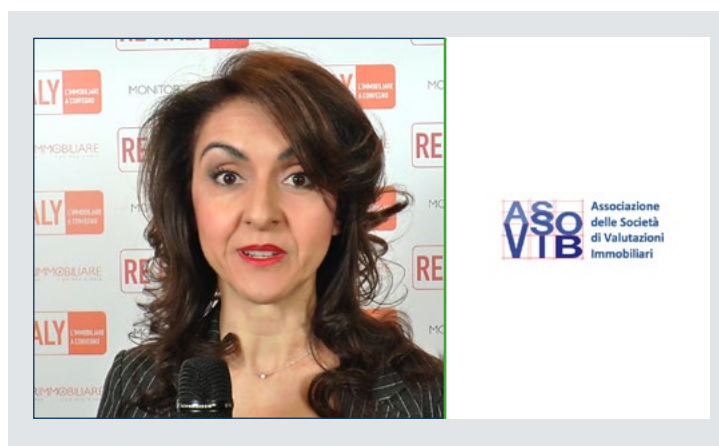
va molto bene. Sia nelle località di villeggiatura più importanti, sia nelle città d'arte e in quelle metropolitane. Un esempio su tutti Milano, che sta ottenendo grandi risultati. Gli investitori internazionali preferiscono le località di villeggiatura più prestigiose come laghi lombardi e le nostre splendide montagne. La clientela più numerosa arriva dal Nord Europa”.

Daniele Levi Formiggini, presidente Rics Italia:

“Il building information modeling è una vera e propria rivoluzione per il mercato del real estate. Il digitale apre una nuova



La videointervista a Giampaolo Corsini



La videointervista a Silvia Cappelli



La videointervista a Stefano Cervone

era per il settore. Come Rics siamo attivi da tempo sul Bim. Negli Usa siamo stati consulenti del governo per stilare i principi del settore e anche in Italia siamo molto attivi con l'obiettivo di promuovere i sistemi digitali".

Giampaolo Corsini, amministratore delegato di Prelios Valuations:
 "Le valutazioni svolgono un ruolo fondamentale nella concessione del mutuo. È elemento essenziale perché il loan to value venga parametrato correttamente. Ricordiamo che la banca ha interesse a concedere mutui, ma senza correre rischi eccessivi. I nostri sforzi sono concentrati in direzione delle tecnologie, a cominciare dai big data, che consentono criteri di calcolo più affidabili rispetto al passato. Quindi non si valuta più solo l'asset, ma anche il contesto nel quale è inserito".

Silvia Cappelli, vicepresidente Assovib:
 "Il tema dei non performing loan è molto delicato in questa fase dell'economia. Le novità regolamentari europee offrono indicazioni precise sul tema delle valutazioni in modo da cercare di

Clicca qui per guardare il convegno integrale di Giulio Tremonti



evitare gli errori commessi nel passato. È fondamentale seguire standard di valutazione internazionali".

Stefano Cervone, consigliere delegato Nova Re:
 "Finalmente torna un po' di ottimismo. L'Italia è un Paese di grandi risorse, molto attrattivo per gli investitori. In cielo le nuvole sono ancora tante, ma cominciano a diradarsi. A mio avviso è fondamentale mettere a punto strutture finanziarie adeguate. Il modello dei fondi immobiliare non ha funzionato. Occorre accettare la lezione e cambiare rotta".



Usa

Segnali di debolezza dal mercato a Stelle e Strisce

Dopo anni di corsa ininterrotta, il mercato immobiliare statunitense comincia ad avere il fiatone. Evidente in particolare nel calo delle compravendite di abitazioni.

L'ultima rilevazione dell'**Associazione degli operatori immobiliari** (Nar), evidenzia che l'indice pending home sales è sceso ad aprile dell'1,3% a 109,8 punti dai 111,3 punti rivisti di marzo. (111,4 la prima lettura). Il mese precedente si era registrato un calo dello 0,9% (dato rivisto da -0,8%).

La statistica è in controtendenza rispetto alle stime degli analisti, che avevano previsto un aumento dello 0,5%.

Il pending home sales indicizza le

compravendite andate a buon fine, ma non ancora registrate.

Intanto, nella settimana terminata il 26 maggio, l'indice che misura il volume delle domande di mutuo ipotecario ha registrato un nuovo calo del 3,4% dopo la flessione del 4,4% riportata la settimana precedente. L'indice relativo alle richieste di rifinanziamento ha registrato un forte calo del 6%. Le domande di ipoteca per l'acquisto di una casa sono diminuite del 1% per la settimana e hanno registrato un calo del 5% nelle ultime quattro settimane. Lo rende noto la **Mortgage Bankers Associations** (MBA) precisando che i tassi sui mutui trentennali sono rimasti al 4,17%.

Svizzera

Al sicuro tra i Cantoni



Nell'epoca dell'incertezza politica a livello internazionale, la Svizzera offre un **senso di protezione** per gli individui ad alto reddito ("high net worth individuals"). La Svizzera è caratterizzata da due distinti mercati immobiliari, le residenze permanenti e gli alloggi turistici. Il primo è da sempre influenzato dalla politica interna, con un gruppo di residenti che si trasferiscono da

Germania e Francia, in numero variabile a seconda delle politiche fiscali dei rispettivi governi.

Chi compra una casa per le vacanze è spesso intimidito dalla **forza del franco**. I compratori di alto livello preferiscono investire in immobili, anche a causa degli interessi negativi per i conti aperti in Svizzera.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS
PRI

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste
nel cercare nuove terre,
ma nell'aver nuovi occhi”*

Marcel Proust



PRI Principles for
Responsible
Investment

the right
direction to
take this
objective

Esperienza, Professionalità e Competenza
rendono REAAS il partner di riferimento
tecnico per il settore immobiliare.

*Per dare grandi opportunità, è necessario
affrontare grandi problemi e risolverli.*

The difference is Performance

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

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



La grande partita degli scali milanesi

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Si avvicina il momento della verità per la riqualificazione degli ex-scali ferroviari di Milano, vale a dire Farini, Porta Genova, Porta Romana, Lambrate, Greco, Rogoredo e San Cristoforo. Un'operazione in grado di produrre utili per 1 miliardo di euro, sempre che vengano risolte le resistenze. Nella giornata di domani è in programma l'ultima riunione delle commissioni Ambiente e Urbanistica che dovrebbe partorire i dettagli del progetto.

I numeri dell'operazione

Si parte da un valore iscritto a bilancio da 222 milioni di euro, ma l'obiettivo è di generare fino a 1 miliardo di euro. Di certo c'è che occorrerà fare i conti con i costi che via via emergeranno, tra opere di pre-urbanizzazione (si pensi ad esempio allo smantellamento delle strutture ferroviarie), di urbanizzazione, bonifiche ed extra-oneri per un totale stimato di circa 400 milioni. Altri 600 milioni saranno necessari per le

attività di progettazione e costruzione, portando quindi il totale dei costi intorno al miliardo di euro. Ma gli incassi previsti ammontano al doppio, portando così il conto finale in positivo per 1 miliardo.

Palla al Consiglio comunale

Il progetto parte da lontano. Già a partire dal 2005 il Comune di Milano e le Ferrovie dello Stato hanno iniziato a definire gli obiettivi e il percorso per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse e per il potenziamento del sistema ferroviario milanese.

Quanto al futuro, dopo il via libera della Giunta, la palla passerà al Consiglio comunale, che inizierà a discuterne dal 12 giugno prossimo. Il principale tema di discussione riguarda la quota di verde, che inizialmente era fissata al 54% (anche nella maggioranza consiliare), ma in tanti vorrebbero portare al 60%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Risanamento-Lendlease: è fatta per Santa Giulia

L'operazione che vede l'entrata del gigante australiano delle costruzioni Lendlease nel progetto di sviluppo Milano **Santa Giulia** è completata. La conferma indiretta arriva da **Risanamento** che ha diramato a mercato chiuso un comunicato, leggi il testo integrale di seguito, in cui spiega che i legali sono al lavoro per le verifiche finali dei contratti. Milano Santa Giulia è il più grande sviluppo in Europa. "Con riferimento all'operazione avente ad oggetto lo sviluppo in partnership con Lendlease dei

c.d. Lotti Sud (33.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), Risanamento S.p.A. comunica che le parti, con l'assistenza dei rispettivi legali, hanno in corso le finali verifiche di natura giuridica dei testi contrattuali ("transaction documents"), affinché la sottoscrizione di detti contratti avvenga quanto prima nei prossimi giorni. Di tale sottoscrizione verrà data tempestiva comunicazione al mercato".

Il risveglio del mercato

Qualche segnale di risveglio c'è, ma si attendono conferme. Si può sintetizzare così il clima che si respira intorno all'immobiliare, secondo quanto emerge dal rapporto curato da Tecnocasa e Confesercenti. Lo studio è stato presentato nei giorni scorsi a Roma, presso la sede dell'associazione, con un evento dal titolo "Maggiore consapevolezza, giusta valutazione e tassi ai minimi agevolano il mattone".

Giuseppe Garofalo, area manager Gruppo Tecnocasa: "I segnali erano evidenti da tempo e il risveglio del mercato immobiliare sembra essere ormai una certezza. I dati diffusi dell'**Agenzia delle Entrate** sui volumi di compravendite lo confermano. L'anno 2016 si chiude con una **crescita delle transazioni** residenziali del 18,9%. Tra le grandi città, percentuali superiori al dato nazionale si segnalano a Bologna, Genova, Milano, Torino e Verona.

La casa, che gli italiani hanno comunque dimostrato di apprezzare come destinazione dei propri risparmi anche in periodi di crisi, risale dalle difficoltà degli anni scorsi. Numerosi i fattori che hanno contribuito a questo risultato, fra tutti in particolare

un'erogazione del credito più facile ma al contempo prudente, i bassi tassi di interesse ed i prezzi immobiliari ora più accessibili. Nella seconda parte del 2016 poi si nota un ritorno più incisivo degli investitori, convinti che il mattone rappresenti ancora una buona forma di investimento ma anche consapevoli dei limiti dello stesso e, per questo, più attenti rispetto al passato".

"I prezzi immobiliari - prosegue Garofalo - sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i valori stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%)".

Ifma in crescita

Nel corso di **RE ITALY**, Ifma Italia ha presentato i risultati della sua ultima ricerca sul mercato: un settore da **37,5 miliardi di euro** con ottime prospettive di crescita. Ifma rappresenta il mondo dei servizi al real estate, la più grande associazione del mondo con oltre 24.000 iscritti.

Il presidente di Ifma Italia **Marco Decio** è stato tra i protagonisti della sessione espressamente dedicata al tema della gestione strategica di immobili e servizi, dal titolo Facility management: i numeri e le prospettive del settore. “Sono felice di veder questo evento continuare a crescere per importanza, presenze e qualità degli interventi” ha commentato Decio “un dibattito vivo e costruttivo come quello che ha animato questa giornata di incontro degli Stati Generali del settore immobiliare è linfa vitale per ogni settore e una manifestazione come RE ITALY rappresenta una fondamentale fucina di idee e spunti per migliorare”. Nel corso del suo intervento, Decio ha presentato in anteprima alcuni risultati dell’ultimo studio sul mercato del FM condotto da IFMA Italia, che verrà illustrato in maniera più approfondita il 13 giugno al Palazzo delle Stelline di Milano



nella conferenza “Mercato, confronto e innovazione - Le leve per competere”. Secondo lo studio, attualmente il mercato in Italia vale più di **37,5 miliardi di euro**, una cifra che indica quanto le aziende spendono per servizi quali le manutenzioni impiantistiche, edili, la gestione del verde, le pulizie, il facchinaggio e infine reception e vigilanza non armata.

Da 2010 il tasso di crescita medio annuo del mercato è stato dell’1,3%, con valori massimi dell’1,7%. Sempre secondo la ricerca il 78% di questo mercato è riferito al settore manifatturiero, quello più interessante per il mercato del FM sia per le sue dimensioni che per l’aggregabilità, ovvero per il volume dei servizi ancora gestiti internamente.

Prelios Integra per l'ex Caserma Colleoni

Prelios Integra è stata incaricata da **CDP Investimenti Sgr** di svolgere le attività di Project Management nell’ambito della riqualificazione del compendio immobiliare ex “Caserma Colleoni” situato a Bergamo. Il complesso edilizio è parte integrante di un intervento di riqualificazione urbana ricadente nell’Ambito Strategico denominato “AS1 - Polo dell’Arte, della Cultura e del Tempo Libero” secondo le definizioni del vigente Piano di Governo del territorio. Con l’intervento, prevalentemente finalizzato a creare spazi commerciali

e a uso ufficio, si realizzerà il recupero statico e funzionale di alcuni edifici esistenti, la demolizione di edifici di minor pregio e la costruzione di nuovi edifici a completamento dell’aggregato edilizio esistente. Le corti interne del complesso saranno adibite a parco pubblico, legato al sistema dei parchi limitrofi attraverso percorsi ciclo-pedonali. Il progetto prevede la valorizzazione dell’asset attraverso un intervento avente un controvalore pari a **26 milioni di euro** e una durata dei tempi di esecuzione stimata in tre anni.

Ripensare l'edilizia in chiave sostenibile



Nel 2016 l'**ecobonus** e gli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie hanno portato, con un incremento del 12,3% sul 2015, 28,2 miliardi di euro e 419 mila occupati tra diretti e indotto. Questi i dati emersi dal rapporto "Una nuova edilizia contro la crisi" di Fondazione Symbola e Cresme. Lo studio dimostra come le ristrutturazioni incidano positivamente sul valore dell'immobile. Riquilibrare porta a una **crescita delle quotazioni** immobiliari del 29% rispetto a un edificio non ristrutturato, con un prezzo

medio superiore anche rispetto alle case nuove; a fronte di un intervento medio di 14.500 euro, ad esempio, un'abitazione ristrutturata aumenta il suo valore di 65.750 euro.

Secondo il rapporto, tra 2007 e 2016, gli anni della crisi, i lavori di manutenzione straordinaria incentivati con il credito di imposta sono stati pari a 190 miliardi di euro. Tanto che oggi il 79% del valore della produzione del settore edilizia si deve alla riqualificazione del patrimonio esistente.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Un acquisto su sei è per investimento

Nel secondo semestre del 2016, l'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del gruppo Tecnocasa in **Lombardia** evidenzia che l'84,1% degli acquisti ha riguardato l'abitazione principale, il 14,9% la casa ad uso investimento e l'1,0% la casa vacanza. La stessa analisi condotta un anno fa, nel secondo semestre del 2015, ha evidenziato percentuali simili a quelle attuali. Il 64,5% degli acquirenti in Lombardia ha un'età compresa tra 18 e 44 anni, si

registrano percentuali più basse nelle fasce più alte di età. Nel 68,9% dei casi l'acquisto è stato concluso da coppie o coppie con figli, mentre nel 31,1% dei casi si trattava di single.

Analizzando le compravendite dal lato del venditore, nel secondo semestre del 2016, la maggior parte delle persone ha venduto per **reperire liquidità**, seguita da coloro che hanno venduto per migliorare la qualità abitativa ed infine da chi si è trasferito da un altro quartiere oppure da un'altra città.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

RE ITALY: il premio a Caniggia (Idea Fimit) è un Manifesto



di Maurizio Cannone, direttore di Monitorimmobiliare

Emanuele Caniggia, amministratore delegato di **Idea Fimit**, ha ricevuto il premio RE ITALY 2017 per il contributo fornito allo sviluppo dei fondi immobiliari italiani.

Una motivazione che va oltre le parole. Idea Fimit è la più grande Sgr italiana, si appresta a lanciare un piano di espansione internazionale e Caniggia è stato di recente confermato per il prossimo triennio. Questo si può chiamare un grande successo. Perché aver superato un momento di mercato tanto nero quanto lungo e lavorare costantemente per garantire ricavi i quotisti non è cosa banale.

Senza alcun aiuto da parte del legislatore, anzi. Basti pensare all'Imu triplicata per i fondi immobiliari, oppure lo sconto del 15% che la PA si è fatta unilateralmente sui canoni d'affitto. E sono stati colpi pesanti nei bilanci delle imprese.

Caniggia ci mette la faccia e per questo RE ITALY di Monitorimmobiliare gli ha tributato

un premio. E non si tratta di un premio formale, noi ci crediamo. Specie dopo che, a detta di molti, a Emanuele Caniggia e ad altre personalità del settore, è stata proposta la presidenza di un'associazione, nello specifico di assoimmobiliare. "Grazie per aver pensato a me, ma non ho sufficiente tempo da dedicarvi". Col rischio di cadere nella piaggeria, sono queste le persone che servono al settore. Certo, ci si espone alle piccole ripicche, anche infantili. Come la stessa assoimmobiliare dove qualcuno ha deciso che Caniggia (dopo la sua decisione) non avesse i requisiti per svolgere il ruolo di saggio. Caniggia non ha fatto una piega e se n'è andato per la sua strada. A lavorare per lo sviluppo internazionale della più grande Sgr italiana.

Più che un premio di RE ITALY, un manifesto di come vorremmo il settore.



Migliora l'orizzonte degli emergenti

Con buona parte dei listini azionari occidentali che viaggia vicina a livelli record, e i bond che hanno smesso da tempo di essere un'asset class "sicura", esponendo piuttosto i possessori a rischi di perdite in vista dei rialzi dei tassi, molti gestori stanno riconsiderando i mercati emergenti. Che mediamente quotano su multipli sotto le medie storiche e oggi presentano uno scenario macro in via di normalizzazione.

Stabilizzazione in atto

Nel report di **Columbia Threadneedle Investments** che porta la firma del client portfolio manager Krishan Selva, si parte dall'ammorbidirsi dei toni statunitensi sulle misure protezionistiche per sottolineare come questo consenta di tornare a concentrarsi sui fondamentali dei mercati emergenti. "I miglioramenti sul fronte della produttività e le popolazioni giovani e in rapida espansione

“I miglioramenti sul fronte della produttività e le popolazioni giovani e in rapida espansione sostengono una crescita economica eccezionale”

sostengono una crescita economica eccezionale. Si tratta di un contesto favorevole per le imprese, che possono incrementare gli utili e la distribuzione di dividendi”, aggiunge. Pur nella consapevolezza del fatto che non tutti i Paesi e le società sono uguali, per cui diventa fondamentale un'accorta gestione attiva.

Durante la campagna elettorale, il team di **Trump** aveva parlato di un ritiro dall'Accordo nordamericano di libero scambio (North American Free Trade Agreement, Nafta) e accusato la Cina di manipolazione valutaria. Da allora, i toni provocatori si sono attenuati. Gli Stati Uniti stanno cercando di aggiornare il Nafta, mentre le discussioni relative allo squilibrio commerciale con la Cina si sono concentrate in parte su come migliorare le esportazioni di prodotti agricoli statunitensi come i cereali verso il paese in rapida crescita.

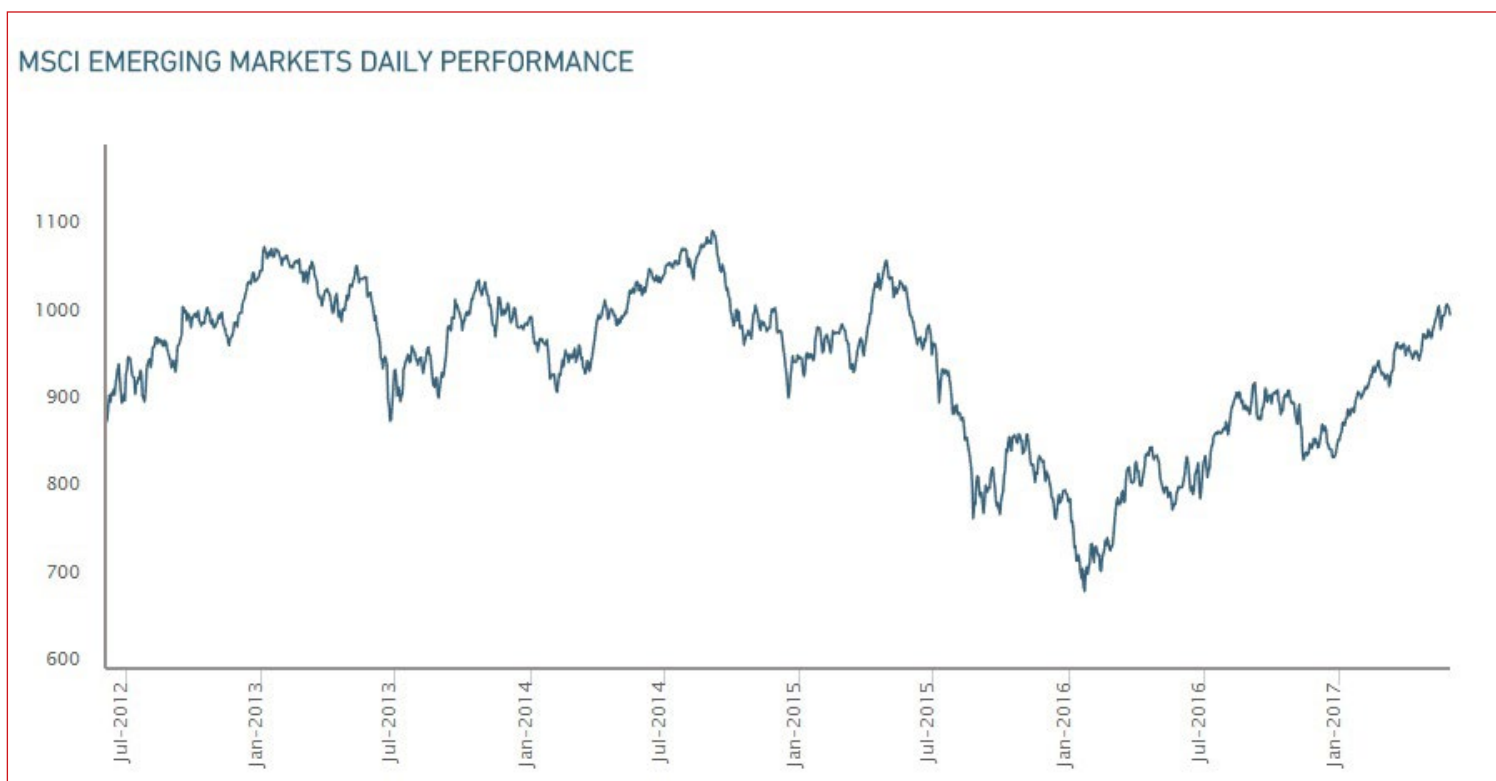
“Si è preso atto del fatto che un protezionismo estremo potrebbe avere conseguenze complesse e imprevedibili”, sottolinea Selva. Così i Paesi in via di sviluppo tornano competitivi, grazie alla “combinazione tra aumento della produttività e dinamiche demografiche favorevoli”.

Tra i Paesi più interessanti, l'esperto segnala il **Messico**, “che è esposto

alla ripresa della crescita statunitense ed evidenzia ottimi consumi interni”. Inoltre, la posizione degli Stati Uniti riguardo al Nafta è cambiata e ora si parla di un aggiornamento dell'accordo, anziché di un suo scioglimento. Simile la posizione verso l'India, grazie al fatto che “il primo ministro Narendra Modi sta mantenendo le sue numerose promesse. La sua ambiziosa demonetizzazione, un duro attacco alla corruzione e all'economia sommersa, fa parte di un programma di riforme più ampio”. In particolare, l'introduzione di un'imposta nazionale su beni e servizi, proposta per luglio, sostituirà almeno 15 diversi codici d'imposta a livello centrale e statale, riducendo l'evasione fiscale, la burocrazia e i costi logistici. Il premier indiano ha inoltre incrementato la spesa per infrastrutture e dato impulso alla digitalizzazione, facendo sì che 200 milioni di indiani che ne erano sprovvisti aprissero conti bancari, e ha innalzato i limiti agli investimenti esteri per settori come le assicurazioni, la difesa e la produzione manifatturiera. All'opposto vengono espressi dubbi verso il Brasile, anche alla luce delle tensioni sociali in atto.

Il ritorno della Russia

Nelle analisi di **Raiffeisen Capital Management** un focus ad hoc è dedicato alla Russia, dove le vendite al dettaglio hanno superato le attese degli analisti. Comunque, la congiuntura russa non riprenderà a salire fortemente tanto presto. L'inflazione intanto è ulteriormente scesa. Attualmente è pari al 4,3% nel confronto annuo ed è solo poco superiore all'obiettivo della banca centrale del 4%. “In futuro lo Stato potrebbe forse sostenere le imprese più piccole, tra



l'altro, con incentivi fiscali", spiegano i gestori. Ricordando che "ci dovrebbero essere anche una riduzione dell'enorme economia sommersa e un miglioramento della riscossione delle imposte.

Opportunità tra i bond

Andrew Keirle, gestore di **T.Rowe Price**, vede opportunità nella gestione attiva anche in campo obbligazionario. "Le economie i cui tassi di interesse stanno scendendo o stanno per essere ridotti sono quelle che generalmente offrono più opportunità. È il caso ad esempio di Indonesia, Colombia, Serbia o India", sottolinea. Per poi offrire indicazioni sul suo stile di gestione: "Un modo per ottenere un rischio bilanciato è accostare alle posizioni lunghe sulle valute dei mercati emergenti delle posizioni corte sulle divise dei Paesi avanzati o su altre monete emergenti, evitando quindi di dover adottare una view direzionale sul dollaro", conclude.

Victoria Harling, portfolio manager di **Investec Asset Management**, è

sovrappesata sulle valute dei mercati emergenti. "Queste dovrebbero continuare a beneficiare del momentum positivo che si trova alla base della crescita ciclica globale, con gli indicatori principali tendenzialmente favorevoli nelle diverse regioni", spiega. Due i Paesi preferiti, vale a dire Egitto e Indonesia. "Per quanto riguarda la lira egiziana, dopo il passaggio a un tasso di cambio fluttuante, abbiamo registrato numerosi segnali incoraggianti dal Paese, tra cui il completamento del programma del Fondo Monetario Internazionale, gli afflussi da parte di investitori stranieri nel mercato interno delle obbligazioni e la rimozione delle importazioni non essenziali", argomento.

Quanto al Paese asiatico, vengono apprezzati gli sforzi riformatori. Mentre viene espressa prudenza verso il renminbi **cinese**, "viste le preoccupazioni sulla capacità che, nel lungo periodo, le azioni di controllo dei capitali possono avere nell'allentare la pressione sulle riserve di cambio del Paese".

contenuto esclusivo

a cura di **SCENARI IMMOBILIARI**
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Benevento consolida la ripresa

Primo trimestre 2017 all'insegna della crescita per Benevento in prosecuzione del trend positivo avviato lo scorso anno.

La città nel 2016 ha avuto un incremento del numero di compravendite e fatturato, mentre l'offerta delle unità residenziali è diminuita.

Le transazioni hanno segnato una ripresa sostenuta dal 2014, arrivando a 460 unità compravendute nel 2016. Per il 2017 si attende una **crescita dell'8,7 per cento**. L'offerta si è attestata attorno a 850 unità nel 2016.

Sale il fatturato

Il fatturato è di 25,2 milioni di euro nel 2016, il 2,4 per cento in più rispetto al 2015 e si attende

460

le unità compravendute

8,7%

la crescita delle
compravendite prevista nel
corso del 2017

35%

il calo dei prezzi negli
ultimi dieci anni

un aumento di circa il cinque per cento per la fine dell'anno.

La percentuale di assorbimento ha superato il cinquanta per cento nel 2016, facendo stimare un indice del 55 per cento per il 2017, complice la diminuzione dell'offerta.

Soffrono i prezzi

Ancora in calo i prezzi medi nominali, che in dieci anni ha perso in media circa il 35 per cento del valore dei prezzi dal 2007 nelle zone del centro e si scende ulteriormente in semicentro e periferia, dove si è perso circa il quaranta per cento del valore dei prezzi medi nominali. L'area centrale nel 2016 ha registrato una variazione annuale del **meno 6,7 per cento**, mentre il semicentro riporta un calo del 7,6 per cento nello stesso anno. Andamento peggiore è stato censito per la periferia, che perde oltre il dieci per cento tra il 2016 e il 2015. Il 2017 dovrebbe segnare una frenata alla contrazione dei prezzi, ma non ancora un ritorno in campo positivo.

In media nei quartieri beneventani nel periodo tra maggio 2017 e maggio 2016 è stato perso circa il 4,5 per cento del valore dei prezzi medi nominali, con una tenuta migliore del quartiere del semicentro Mellusi-Atlantici, in calo del tre per cento in dodici mesi, e del centro storico, che registra un calo dei prezzi del 3,2 per cento. In caduta libera i quartieri periferici, che perdono dal 4,2 al 6,3 per cento nei dodici mesi considerati.

Andamento del mercato immobiliare di Benevento

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	660	610	630	780	750	570	500	850	880	850	900
Compravenduto (unità)	500	430	410	480	430	320	250	460	440	460	500
Fatturato (mln €)	31,0	28,0	25,0	30,0	27,0	20,0	14,9	26,6	24,6	25,2	26,4
Assorbimento (%)	75,8	70,5	65,1	61,5	57,3	56,1	50,0	54,1	50,0	54,1	55,6

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



Calano le tasse sull'immobiliare

**SCARICA
LA RICERCA**

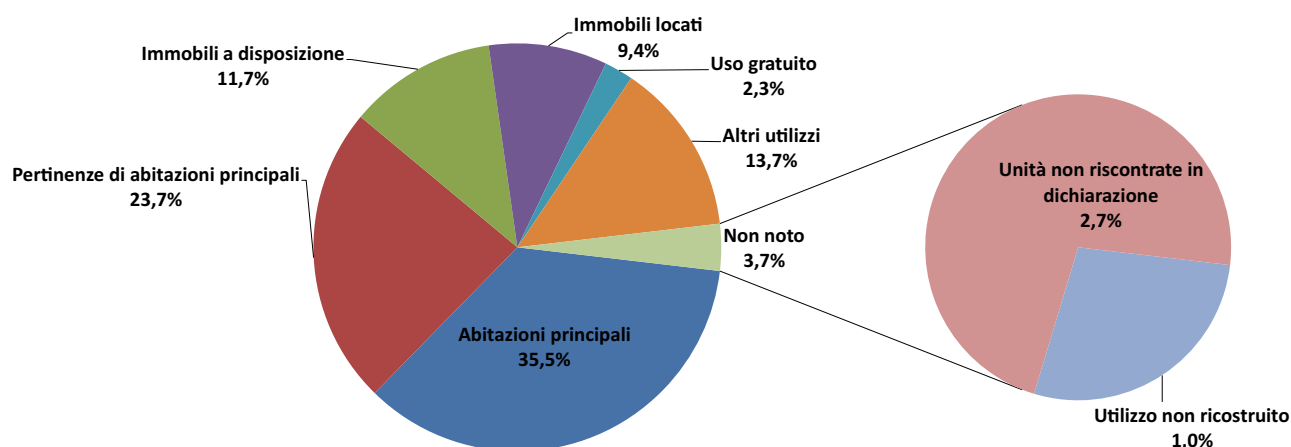
4,4 mld
la riduzione del prelievo
fiscale dal 2016

Il conto resta sempre salato, ma quanto meno si registrano segnali di allentamento della tassazione sul comparto immobiliare. Dal 2016 il **prelievo fiscale** sugli immobili si è ridotto di 4,4 miliardi, di cui 3,6 miliardi riferibili all'abolizione della Tasi sulle abitazioni principali non di lusso. Ne hanno beneficiato 19,5 milioni di contribuenti (per il 75% lavoratori dipendenti e pensionati), per un risparmio medio pro capite di 175 euro annui. È quanto emerge dal sesto rapporto "Gli immobili in Italia" realizzato dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con Sogei.

Imu e Tasi

L'Imu versata nel 2016 è pari a 18,8 miliardi e la Tasi sui servizi indivisibili a 1,1 miliardi, per un totale di **19,9 miliardi di euro** di gettito complessivo Imu/Tasi.

Figura 1.1 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche



La composizione percentuale del gettito complessivo mostra che, nel 2016, del totale del prelievo sugli immobili circa il 48% delle entrate deriva dall'Imu e solo il 3% dalla Tasi, per effetto dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle abitazioni principali.

Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21% del totale ed è in gran parte attribuibile all'Irpef (14% del totale) e alla cedolare secca sulle locazioni abitative (5%), il cui gettito cresce di anno in anno. L'Iva sulle compravendite di immobili rappresenta il 13% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 7% del totale.

Tre-quarti di proprietari

Secondo il Rapporto, quasi **20 milioni di famiglie** sono proprietarie della casa in cui abitano, il 77,4% del totale. L'abitazione vale in media nel 2014 circa 170 mila euro (1.450 euro/metro quadro), valore però in calo del 2,4% rispetto al 2013. Gli italiani proprietari di un appartamento sono oltre 25,7 milioni (dipendenti e pensionati nell'81,7% dei casi) mentre i locatari sono 4,7 milioni. La superficie media di un'abitazione è pari a 117 metri quadri.

Oltre un miliardo di euro è l'ammontare delle agevolazioni fiscali erogate per quasi 3,7 milioni di interventi di ristrutturazioni, riqualificazione energetica e messa in sicurezza degli edifici effettuati nel 2014.

Nel 2014, dei 40,7 milioni di contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi, oltre 25,7 milioni (il 63,2% del totale dei contribuenti) sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari.

I lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'81,7% dei proprietari: più della metà dei proprietari risiede al Nord (50,7%), il 23,1% al Centro e il 26,2% al Sud e nelle Isole.

Locatari a quota 4,7 milioni

Complessivamente nel 2014 gli individui locatari di immobili, in Italia, sono 4,7 milioni, con un aumento di circa il 4,1% rispetto al 2012. Il **canone** annuo medio rimane invariato (circa 9,7 mila euro). Il 34,9% dei locatari (quasi 1,7 milioni) ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni (il 23,1%) e gli ultrasettantenni (il 22,2%), mentre i locatari con meno di 30 anni sono il 2,4% del totale.

L'ufficio tradizionale non ha più senso di esistere.

Vincola le aziende e ne ostacola la crescita.

Regus ti offre uffici che puoi modificare in base alla crescita della tua azienda.
Una modalità di lavoro del tutto nuova, che attira i migliori talenti e tiene alta la produttività.
Paghi solo per gli spazi che utilizzi con un unico prezzo comprensivo di tutto.

Iniziare è semplicissimo. Scarica la nostra app, chiama il numero +39 06 94807467,
o visita regus.it/monitor



Uffici | Co-working | Sale riunioni

©2017. Tutti i diritti riservati.