

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno III - 2018  
Numero 228  
17-23 novembre

# REVIEW

WEB EDITION

VIDEO

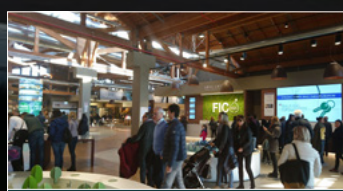
## ED.G.E. Design e sostenibilità nel cuore di Milano



Fimaa: Salvaguardare il  
patrimonio edilizio (video)



Roma, rallenta il  
mercato degli uffici



FICO compie  
un anno



Mutui: cresce l'importo  
medio erogato

# Sommario

## 03 ED.G.E. - Design e sostenibilità nel cuore di Milano (video)

Un nuovo complesso ad uso uffici di fronte alla stazione di Porta Garibaldi a Milano, nel cuore del financial district della metropoli lombarda. Colliers International Italia ha presentato ED.G.E. – EDifici Garibaldi Executive

## 7 Fimaa: Salvaguardare il patrimonio edilizio (video)

Entro novembre 2019 gli edifici con più di 50 anni di età che non sono in possesso di collaudo statico dovranno essere sottoposti a verifica di idoneità statica



## 11 FICO compie un anno

Compie un anno di vita FICO Eataly World, il parco del cibo aperto il 15 novembre 2017 a Bologna, dopo aver raccolto da Expo la sfida di promuovere la dieta mediterranea riunendo tutte le filiere dell'agroalimentare made in Italy

## 12 Mutui: cresce l'importo medio erogato

Dopo quasi tre anni di predominio delle surroghe, i mutui prima casa tornano a essere la richiesta prevalente delle famiglie, e con il 46,7% sul totale della domanda confermano la ripresa di un andamento organico del mercato

## 13 In breve

La sintesi delle principali notizie e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



## 10 Roma, rallenta il mercato degli uffici

Mercato immobiliare in discesa a Roma dove si riduce notevolmente la quota di capitale investito. E' quanto emerge da uno studio dell'Ufficio analisi e ricerche di mercato di IPI

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 III - 2018  
Numero 228  
17-23 novembre

© 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



# ED.G.E. - DESIGN E SOSTENIBILITÀ NEL CUORE DI MILANO

Un nuovo progetto di rigenerazione urbana per l'area di Porta Nuova a Milano che punta su aree verdi e integrazione con l'ambiente circostante

Un nuovo complesso ad uso uffici di fronte alla stazione di **Porta Garibaldi** a Milano, nel cuore del financial district della metropoli lombarda. **Colliers International Italia** ha presentato **ED.G.E.** – EDifici Garibaldi Executive, progetto immobiliare che nasce dalla riqualificazione della storica sede dell'Hotel Executive in viale Luigi Sturzo 45, risalente al 1972.


La struttura, di proprietà del fondo Antirion Global Core gestito da **Antirion Sgr**, si configura come un "edificio di edifici", composto da tre volumi collegati ma distinti, per una superficie di 22.000 mq. Il corpo principale, alto dieci piani, si affaccerà su viale Sturzo. Il segmento intermedio, da sette piani, sarà parallelo al cavalcavia di via Bussa, mentre l'immobile più piccolo, da cinque piani, caratterizzato da una geometria obliqua, si aprirà verso via Toqueville.

L'edificio di viale Sturzo è stato una delle icone della Milano degli anni Settanta.

La ristrutturazione intende rispettare la sua identità, migliorando l'inserimento dei nuovi immobili all'interno dell'attuale contesto di Porta Nuova. Il progetto ED.G.E. è pensato per restituire valore estetico ed economico a un palazzo che sorge in una delle zone più dinamiche della città.

L'area comprende anche 120 posti auto coperti, 1.900 metri quadri di verde e un totale di 4.500 metri quadri di aree esterne, che garantiranno alte performance dal punto di vista energetico e ambientale. Tutti gli elementi di ED.G.E. sono stati ideati allo scopo di ottenere la certificazione LEED Platinum.

Il progetto di trasformazione dell'edificio è coordinato da General Planning con gli architetti di Onsitestudio, che si sono occupati della fase di progettazione dei nuovi elementi. A Colliers International Italia è affidata la commercializzazione delle unità del nuovo complesso, in previsione di completamento nel marzo del 2020.



“L'area comprende anche 120 posti auto coperti, 1.900 metri quadri di verde e un totale di 4.500 metri quadri di aree esterne, che garantiranno alte performance dal punto di vista energetico e ambientale”

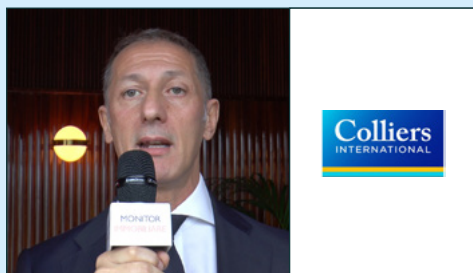


## L'intervista

### **Roberto Nicosia, amministratore delegato di Colliers International Italia:**

“EDifici Garibaldi Executive è un progetto in corso, la scorsa settimana abbiamo completato la prima fase, che comprende la rimozione di tutto ciò che si trovava all'interno dell'edificio. Nel corso delle prossime settimane partirà la realizzazione del nuovo complesso, fatto di tre edifici contigui. Sono in realizzazione all'interno di Porta Nuova, di fronte alla stazione Garibaldi. All'interno del complesso si trova un grande giardino e una terrazza. Elementi a cui teniamo particolarmente perché danno un'identità specifica al complesso.

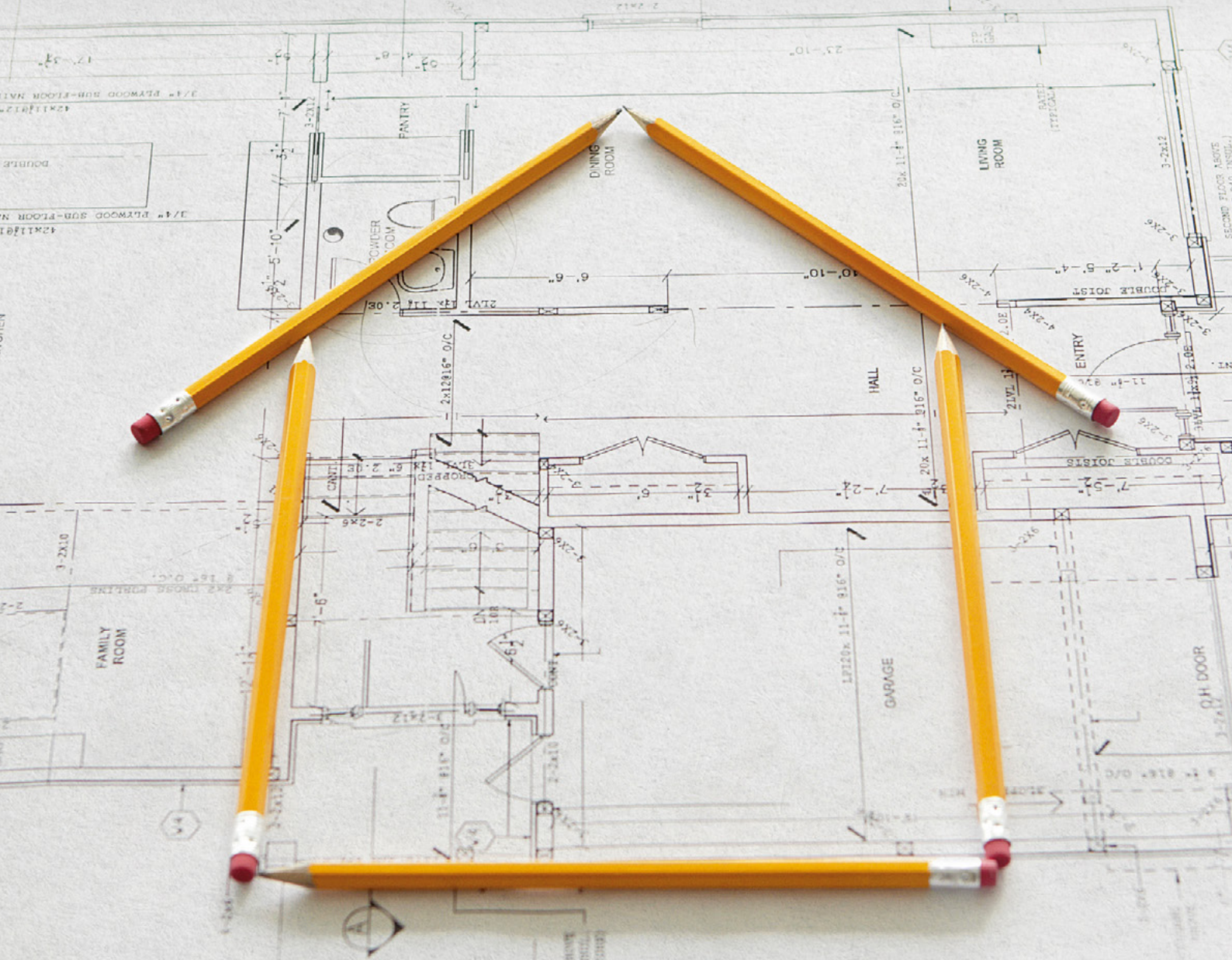
Gli spazi sono studiati per essere fruiti in ottica smart. C'è molta attenzione alla scelta dei materiali e alla sostenibilità, per un progetto pensato per utilizzatori che hanno una certa sensibilità su questi temi. Il complesso sarà realizzato nei prossimi 18-24 mesi, con la consegna prevista per marzo 2020. Ci auguriamo che questo complesso possa essere di interesse per il mercato milanese. Abbiamo già avviato l'attività di commercializzazione e ci stiamo accorgendo che il target di riferimento è molto ampio, una trasversalità che è poi la caratteristica della città di Milano, che offre opportunità ad aziende di dimensioni diverse, che si muovono in campi diversi”.



[Guarda la videointervista a Roberto Nicosia](#)

“C'è molta attenzione alla scelta dei materiali e alla sostenibilità, per un progetto pensato per utilizzatori che hanno una certa sensibilità su questi temi”

# 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](http://intesasnpaolocasa.com)

Società del gruppo **INTESA**  **SANPAOLO**



**INTESA SANPAOLO  
CASA**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

 [intesasnpaolocasa.com](http://intesasnpaolocasa.com)



Contenuto esclusivo

# Fimaa: Salvaguardare il patrimonio edilizio

Entro novembre 2019 la norma prevista dal regolamento edilizio del Comune di **Milano** dovrà essere applicata e gli edifici con più di 50 anni di età che non sono in possesso di collaudo statico dovranno essere sottoposti a verifica di idoneità statica.

**Fimaa Milano, Monza e Brianza** ha discusso di opportunità e criticità della norma nel corso del convegno dal titolo "Sicurezza degli edifici. La commerciabilità degli immobili con oltre 50 anni. Aggiornamenti e istruzioni". Un approfondimento con l'Ordine degli Ingegneri ed il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Milano e con la

partecipazione del Comune di Milano, del Consiglio Notarile, dell'Associazione amministratori di condominio, di Abi e di professionisti del settore legale, fiscale, urbanistico.

Tra i temi al centro del dibattito, i vantaggi per il cittadino derivanti dalla modifica del regolamento edilizio, ma anche dematerializzazione delle pratiche, accesso al credito e responsabilizzazione dei soggetti coinvolti.

Tematiche che richiedono l'attenzione e la sensibilità di tutta la filiera. L'aspetto della sicurezza viene spesso messo in secondo piano nonostante la quali



totalità del territorio italiano sia a rischio idrogeologico.

Molti dei danni causati da calamità naturali potrebbero essere prevenuti con una maggiore attenzione alla sicurezza degli immobili, con una manutenzione programmata o altri interventi di consolidamento. Interventi effettuati partendo da una valutazione dello stato di conservazione dell'immobile, oltre che dalla verifica dei requisiti urbanistici, edilizi, catastali, impiantistici e strutturali.

A distanza di due anni dall'introduzione dell'obbligo, il Certificato di idoneità statica degli edifici si conferma uno strumento virtuoso che non si limita solo a monitorare e controllare il patrimonio edilizio, ma ha un ruolo fondamentale nel garantire gli investimenti immobiliari dei cittadini.

**Bruno Finzi**, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano, ha ricordato nel corso dell'evento che ad oggi i Cis depositati presso l'Ordine sono 145. I certificati verranno presi in considerazione solo se depositati presso l'Ordine, che potrà effettuare controlli a campione in coordinamento con gli uffici comunali cui spetterà il compito di comunicare l'esito della verifica.

Agli operatori il compito di sfruttare le opportunità che la nuova norma può offrire. Studiare in anticipo un processo che renda i costi sostenibili e gli interventi fattibili, in caso di adeguamento, può risultare una mossa vincente anche in fase di commercializzazione.

Il vincolo normativo può diventare un'occasione per incentivare la salvaguardia del nostro patrimonio edilizio e della sicurezza di chi abita gli immobili che si trovano in condizioni di rischio. Secondo **Vincenzo Albanese**, presidente di FIMAA Milano, Monza & Brianza, la sicurezza degli immobili, sotto il profilo della loro idoneità statica, richiede un approccio corretto e obiettivo, senza allarmismi. Il rischio è di sovrastimare ciò che accadrà nel breve periodo e a sottostimare ciò che potrebbe verificarsi nel lungo. Larga parte del patrimonio immobiliare italiano supera i cinquant'anni ed è stato costruito con materiali di scarsa qualità. Lo studio di evoluzioni, e consumi, dei materiali da costruzione deve perciò essere posto alla base di un programma sistematico di interventi che possa garantire la sicurezza di chi si avvicina a una compravendita immobiliare.

# Le interviste



Guarda la videointervista a  
Bruno Finzi

## **Bruno Finzi, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano**

Il regolamento edilizio di Milano ha fissato che tutti gli immobili con più di 50 anni debbano essere soggetti a un check-up, per verificare che le strutture che lo tengono in piedi non abbiano evidenti segnali di sofferenza e che anche le strutture secondarie che possono avere interferenze con la vita dei cittadini siano controllati dopo questo periodo di tempo. Cinquant'anni è un numero significativo anche per la norma tecnica nazionale perché rappresenta la vita utile di un edificio alla base del progetto. Gli episodi più evidenti di degrado e sofferenze degli edifici si manifestano nelle vicinanze di scavi di grosse infrastrutture. E' importante che questi controlli siano effettuati per la valorizzazione e il mantenimento dell'investimento immobiliare.



Guarda la videointervista a  
Vincenzo Albanese

## **Vincenzo Albanese, presidente Fimaa Milano, Monza e Brianza**

Con il 2019 ci troveremo ad affrontare una nuova questione nella commerciabilità e trasferimento dei beni, il Certificato di idoneità statica, norma contenuta nel regolamento edilizio del Comune di Milano. Bisogna cominciare a parlarne, senza allarmismi, ma è una necessità sulla quale confrontarsi nei prossimi mesi. Noi riteniamo che questa possa essere un'opportunità di discutere di sicurezza degli edifici, incolumità di chi abita le unità immobiliari. Il tema deve essere oggetto di dibattito nei prossimi mesi per metterci in condizioni di lavorare meglio e proporci in modo trasparente nei confronti di chi comprerà nei prossimi mesi un immobile che ha più di cinquant'anni di età".



Guarda la videointervista a  
Cristiano Cremoli

## **Cristiano Cremoli, presidente del Collegio dei geometri e gemetri laureati della provincia di Milano**

Ad oggi la vendibilità di un'unità immobiliare è legata ad una verifica su una serie di regolarità: urbanistico-edilizia, catastale, energetica. Però si sottovaluta l'aspetto della sicurezza e della manutenzione programmata. Oggi un cittadino acquista un immobile valutando solo una parte degli aspetti relativi alla sua unità, tralasciando gli aspetti generali dell'edificio. Questi aspetti dovrebbero essere inclusi in un libretto del fabbricato, che oltre alla regolarità e alla storia dell'edificio comprenda anche gli aspetti della sicurezza. I rischi che si possono incontrare sono sorprese in termini di costi per interventi di consolidamento strutturale, costi che al momento dell'acquisto della singola unità non sono palesati. E' fondamentale avere tutte le informazioni possibili sull'edificio per sapere cosa si sta acquistando. Siamo abituati a considerare l'immobile in base alla sua agibilità, ma tutto quello che segue dalla certificazione ad oggi è importante che sia segnalato alle amministrazioni locali e a chi si trova ad entrarne in possesso".



# ROMA, RALLENTA IL MERCATO DEGLI UFFICI

Scarica il report completo

Mercato immobiliare in discesa a Roma dove si riduce notevolmente la quota di capitale investito. E' quanto emerge da uno studio dell'Ufficio analisi e ricerche di mercato di IPI che fotografa l'andamento del mercato immobiliare in Italia nel IIIQ 2018.

In particolare il terzo trimestre 2018 si apre con segnali fisiologici di rallentamento, dopo l'assorbimento record del secondo trimestre 2018. I volumi registrati, pari a circa 28.000 mq, portano a un totale da inizio anno di 118.500 mq.

Si tratta, comunque, secondo l'analisi, di un ottimo risultato complessivo per il mercato romano che mantiene gli stessi livelli registrati nello stesso periodo dello scorso anno.

E' la periferia, seguita dall'Eur, il sottomercato che si è mostrato maggiormente dinamico per volumi transati. Dal punto di vista dimensionale, si evidenzia che il 58% dei casi ha riguardato

transazioni al di sotto dei 500 mq. Solo due transazioni, entrambe in periferia, hanno riguardato immobili superiori ai 3.000 mq.

I canoni prime risultano in lieve aumento rispetto al trimestre precedente nel CBD, stabili nell'Eur e nella zona centrale. Conferma della solidità del trend positivo viene anche dalla lettura dei principali indicatori, quali il vacancy rate e il prime yield, che si mantengono stabili e in linea con i periodi precedenti.

Il volume degli investimenti a Roma è stato pari a 215 milioni, mentre risultano in forte contrazione gli investimenti nel comparto uffici. Il dato continua ad essere pesantemente influenzato dalla situazione politica e da alcune incertezze di carattere locale, che si riflettono anche sul mercato immobiliare capitolino.

L'outlook per i prossimi sei mesi si conferma, comunque, in ripresa, soprattutto per il segmento prime.



# FICO COMPIE UN ANNO

Compie un anno di vita FICO Eataly World, il parco del cibo aperto il 15 novembre 2017 a Bologna, dopo aver raccolto da Expo la sfida di promuovere la dieta mediterranea riunendo per la prima volta, in un unico luogo, tutte le filiere dell'agroalimentare made in Italy.

In questo primo anno FICO Eataly World è riuscito a diventare un polo internazionale del cibo italiano a cui il mondo guarda con interesse, tanto che in occasione del compleanno si è riunito nel parco l'intero board di Specialty Food Association, ente che promuove Fancy Food New York, fiera agroalimentare tra le più importanti del mondo.

Nei primi 12 mesi dall'apertura, FICO ha attratto 2,8 milioni di presenze, il 70% delle quali da fuori Bologna ed il 30% dalla città. Il parco ha generato un fatturato complessivo di circa 50 milioni. Secondo le ultime tre rilevazioni condotte da Nomisma, tra i turisti che hanno visitato il parco una fetta importante pernotta a Bologna: circa 600 mila persone. Circa 170 mila persone, pari all'8% del totale dei turisti della città metropolitana, hanno deciso di fermarsi in città apposta per FICO. Complessivamente, l'indotto diretto per la città di Bologna raggiunge quota 23,1 milioni.

Sono 150 le aziende che hanno contribuito a realizzare il parco e 100 le imprese eccellenti di tutta Italia, dalla Sicilia al Trentino, che dall'apertura ad oggi operano a FICO hanno contribuito a farlo crescere, generando circa 900 occupati, che arrivano a 3.000 con l'indotto.

Nel primo anno, sono state 158.000 le persone e 40 mila gli studenti che hanno preso parte o prenotato attività per le scuole; di queste, 1.000 persone con esigenze speciali hanno usufruito di tour organizzati per il turismo accessibile. Nel Centro congressi si sono svolte 192 giornate di eventi del mondo dell'imprenditoria e delle istituzioni, che hanno visto la partecipazione di oltre 90 mila visitatori business.

I 100 mila metri quadrati, all'aperto e coperti, di FICO sono stati realizzati riconvertendo le aree del CAAB senza consumo di suolo, mentre 3 milioni di kwh di energia pulita sono stati utilizzati grazie all'impianto fotovoltaico sul tetto. Nel primo anno, 10.000 chili di alimenti invenduti sono stati donati ad associazioni che si occupano di persone bisognose, 7 mila metri cubi di litri di acqua potabile sono stati risparmiati utilizzando acque di bonifica per l'irrigazione.

Andrea Cornetti, direttore generale di Prelios Sgr: "A distanza di un anno dalla sua apertura possiamo ritenerci soddisfatti per quanto riguarda l'andamento del parco. La soddisfazione va al di là dei numeri e dell'aspetto puramente economico del progetto. In primis come operatore - grazie anche all'aiuto di tutti gli investitori - abbiamo reso possibile la strutturazione di una operazione molto complessa, e in tempi rapidissimi, come quella del progetto FICO Eataly World. Abbiamo raggiunto obiettivi non soltanto economici ma anche qualitativi".

# MUTUI: CRESCE L'IMPORTO MEDIO EROGATO

Scarica il report completo



Dopo quasi tre anni di predominio delle surroghe, i mutui prima casa tornano a essere la richiesta prevalente delle famiglie, e con il 46,7% sul totale della domanda confermano la ripresa di un andamento organico del mercato.

Le banche stanno smaltendo il sovraccarico di domanda di mutui surroga rilevata fino al primo semestre dell'anno, per cui l'erogazione raggiunge il 55,1%.

Questi i dati emersi dall'ultimo osservatorio **MutuiOnline** relativo al quarto trimestre dell'anno.

Negli ultimi dodici mesi la richiesta di tasso fisso ha guadagnato quasi dieci punti percentuali, raggiungendo nel quarto trimestre l'85,3%. Ancora più rilevante è il dato dal punto di vista delle erogazioni: oltre 9 mutui su 10 sono a tasso fisso, il 90,7%, anche grazie alle condizioni vantaggiose proposte dalle banche.

Si registra un totale di 74,2% di richieste di mutui con durate tra i 20 e i 30 anni, che richiamano immediatamente la scelta del tasso fisso. Dalla parte delle erogazioni, troviamo il 46,8% di mutui a 20 anni. In seconda posizione si trova il 16,9% di mutui a 15 anni.

Guadagna quasi il 3% l'importo medio richiesto dei mutui, ora a 132.667 euro rispetto ai 128.974 del terzo trimestre dell'anno. Cresce anche l'importo medio erogato dalle banche, passando da 124.365 euro a 126.924 dell'ultimo trimestre.

Oltre un terzo della domanda di mutui, il 34,8%, è per una somma dai 50 ai 100.000 euro, percentuale in calo rispetto al 36,1% del trimestre precedente. Crescono invece leggermente gli importi di tutte le fasce più alte richieste, fino a oltre 200 mila euro. Andamento simile per le erogazioni.

# In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



## Global Business Summit RE Indonesia: Monitorimmobiliare unico media italiano

Da una parte ci sono le solite persone, le solite manifestazioni, i soliti fatturati che solo sui budget programmati crescono ma poi nella realtà restano inchiodati.

E poi altrove c'è un altro mondo che corre, che investe, che cresce davvero e fa crescere le imprese.

[vai alla notizia >](#)



## Fimaa-Fiaip-Anama: bene segnalazione mutui per agenti immobiliari

La “segnalazione dei mutui”, che interessa il comparto della mediazione creditizia e che è in attesa di essere espressamente disciplinata in un provvedimento normativo che dovrà essere emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

[vai alla notizia >](#)



## Confedilizia: Manovra, cedolare su negozi sia misura stabile (Video)

La cedolare secca sui negozi, introdotta con la manovra, dovrebbe essere “una misura stabile e non estemporanea” e per questo va cancellato il riferimento ai soli contratti stipulati nel 2019. A chiederlo Confedilizia nel corso dell'audizione sulla manovra davanti alle commissioni Bilancio di Camera e Senato.

[vai alla notizia >](#)



## Turismo: Affitti brevi, aumenta la domanda per i mesi freddi

L'inizio della stagione invernale promette bene per il business degli affitti brevi in Italia: le prenotazioni di alloggi per i mesi da ottobre a dicembre sono cresciute del 25% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

[vai alla notizia >](#)



### **Genova: demolizione Ponte Morandi al via il 15 dicembre**

La demolizione del Ponte Morandi comincerà il 15 dicembre. Lo ha annunciato il sindaco di Genova e commissario alla ricostruzione Marco Bucci.

[vai alla notizia >](#)



### **Tecnocasa: attici, abitazione principale per l'87,5% degli acquirenti (Report)**

Nel primo semestre del 2018 lo 0,8% delle compravendite effettuate è costituito da attici. E' quanto emerge da una analisi dell'Ufficio Studi Tecnocasa che sottolinea come i tagli maggiormente compravenduti sono quelli che si collocano tra 51 e 100 mq.

[vai alla notizia >](#)



### **Ance nazionale: ripresa costruzioni vale +0,5% Pil l'anno**

Il collasso del sistema infrastrutturale italiano, reso evidente dalle continue emergenze che colpiscono il territorio e le reti, va di pari passo con il collasso del settore delle costruzioni che ha dimezzato i livelli produttivi nell'ultimo decennio, con la fuoriuscita di 600 mila occupati e oltre 120 mila imprese.

[vai alla notizia >](#)



### **Banche, firmato nuovo accordo su credito alle Pmi per il 2019**

Abi, Alleanza delle Cooperative Italiane, Cia, Clai, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confedilizia, Confetra, Confimi Industria, Confindustria e Rete Imprese hanno sottoscritto l'Accordo per il Credito 2019.

[vai alla notizia >](#)

# La Casa rinnova la sua Natura



mezzaroma.it



Pietro Mezzaroma  
e Figli  
Qualità per vivere

La Impreme S.p.A. – Società Pietro Mezzaroma e Figli da oltre cinquant'anni è leader del Real Estate nazionale.

Nel più recente periodo ha intrapreso un ambizioso percorso di sviluppo ponendosi non solo come realtà di eccellenza nell'ambito dello sviluppo di progetti edilizi ma anche come service provider nei confronti di chi acquista e vive gli immobili con lo sviluppo di opere residenziali nelle zone ritenute tra quelle di maggiore interesse nella città di Roma.

Potenzialità straordinarie che rientrano nel più ampio concetto di smart city attraverso il coinvolgimento di importanti players per attuare il primo concreto progetto di "città intelligente" tale da aggregare un'offerta di servizi ad alto valore aggiunto: dalla mobilità alla domotica, dall'efficienza energetica alla sostenibilità ambientale, dalla qualità della vita negli ambienti domestici alla sicurezza.



La nostra filosofia di prodotto è orientata al raggiungimento di un unico obiettivo: realizzare opere ecosostenibili e innovative studiate per offrirvi la nostra migliore **Qualità per Vivere**.