

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 76  
21-27 ottobre

# REVIEW

WEB EDITION

**Sandro Innocenti**  
Senior Vice President, Country Manager  
Prologis Italia

## La logistica è ripartita



Come cambia Manhattan  
(video)



Focus sull'IT, ma con la  
protezione (video)



Legge di Stabilità  
in bianco e nero



Tagliare le tasse per la  
ripresa del settore

# Sommario

## 03

### La logistica è ripartita (video)

Uno dei settori a più rapida evoluzione è quello della logistica. Ne parliamo con Sandro Innocenti, senior vice president, country manager di Prologis Italia

## 06

### Come cambia Manhattan (video)

Guido Pompilj, managing partner di Vivaldi Real Estate, manager con un'esperienza di 25 anni sul mercato di New York, racconta le opportunità a Manhattan

## 08

### Legge di Stabilità in bianco e nero

Il Parlamento è sovrano e spesso interviene pesantemente, ma sta di fatto che lo schema della Legge di Stabilità 2018 approvato dal Consiglio dei ministri contiene alcuni elementi indicativi dell'approccio seguito dal legislatore



## 10

### Columbia Threadneedle: focus sull'IT, ma con la protezione (video)

In Borsa è tornata la febbre per i titoli tecnologici. Siamo di fronte a una nuova bolla, destinata prima o poi a scoppiare, o solo all'avvio di una nuova era che ridefinisce i criteri di valutazione societaria?

## 12

### Il meglio della settimana

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



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 2017  
Numero 76  
21-27 ottobre

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

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

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

# La logistica è ripartita

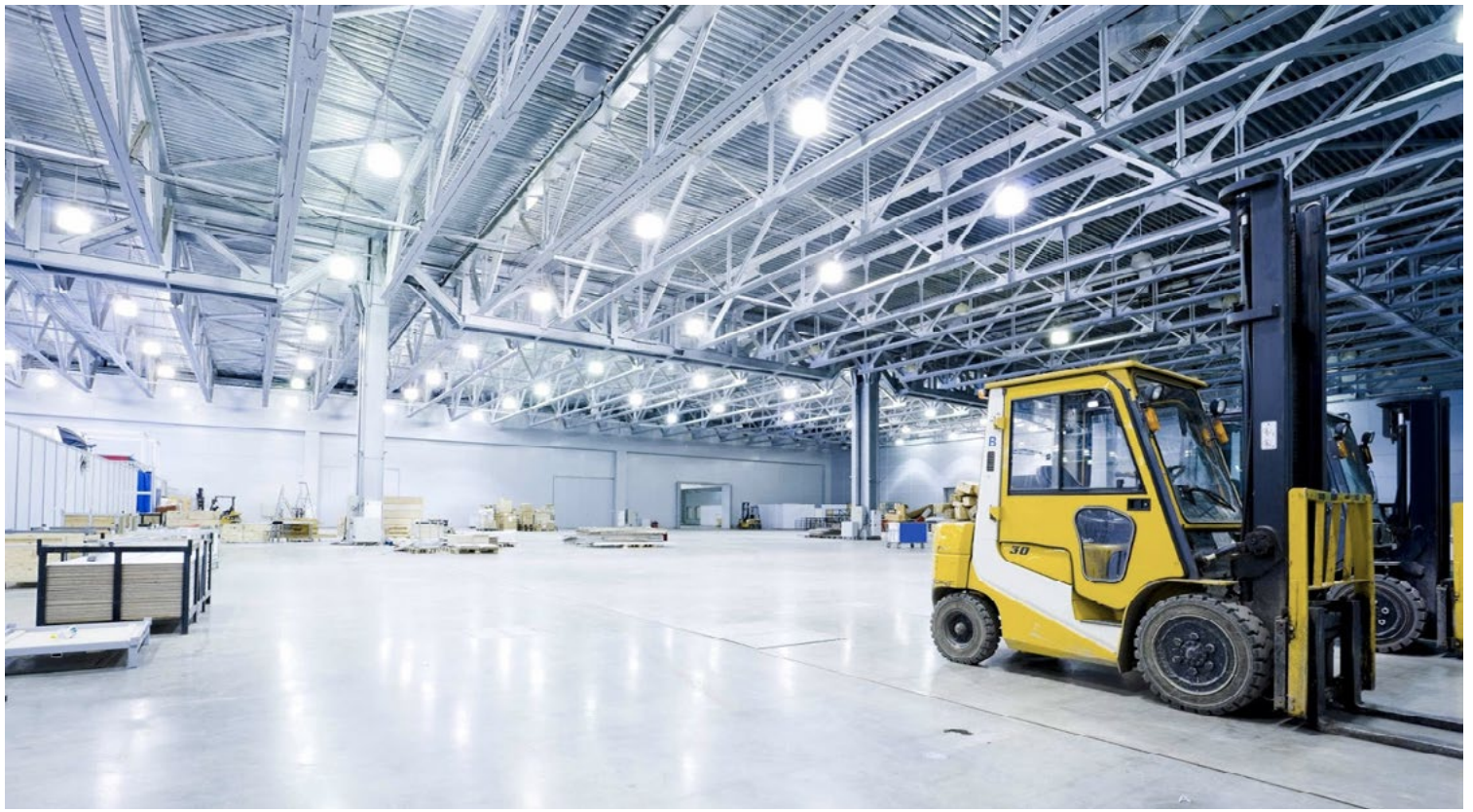


Uno dei settori a più rapida evoluzione è quello della logistica. Ne parliamo con **Sandro Innocenti**, senior vice president, country manager di Prologis Italia, che in questo momento ha 70mila metri quadri in fase di sviluppo, con un livello di occupancy al 99%.

## Come vi state muovendo?

“L’immobiliare della logistica è in grande movimento. Abbiamo appena consegnato un

immobile all’interporto di Bologna e ne stiamo preparando un altro che andrà a fianco al primo. A breve annunceremo altri sviluppi, avendo già individuato il cliente. È il segnale di un settore che si muove rapidamente. Lo scenario dell’immobiliare per la logistica è ripartito dal 2014 e ora sta accelerando. Il trend interessa anche la distribuzione da corriere espresso, oltre che le aree e celle a temperatura controllata positiva o negativa.



Lo sviluppo dell'e-commerce è un motore fondamentale per lo sviluppo del mercato nella classe A, cioè di qualità elevata”.

### **Cosa attendersi per il futuro?**

“Credo che il trend sia destinato a proseguire, anche se nel breve potrebbe esserci qualche contraccolpo dovuto all'avvicinarsi delle elezioni legislative”.

### **Qual è l'impatto della logistica sull'economia italiana?**

“L'Italia è un Paese in cui i consumi prevalgono sulla produzione, quindi l'immobiliare per la logistica è destinato a restare centrale. A fronte di alcune eccellenze produttive che abbiamo e che potremo mantenere, il nostro tessuto economico sarà soprattutto distributivo, dato che siamo 60 milioni di persone, mediamente con una buona capacità di spesa. A livello congiunturale, poi, è in corso una ripresa importante.

### **Questa tendenza positiva si registra in maniera uniforme in tutta Italia?**

“La ripresa italiana è a macchia di leopardo. L'area di Bologna e in misura minore quella di Roma stanno assistendo alla ripresa, mentre altre continuano a soffrire. Il mercato veneto è esemplificativo del trend nazionale: a fronte di una produzione importante a Verona, ci sono altre province della stessa regione che invece continuano a soffrire.

E dinamiche simili si vedono in tutta la Penisola, con il Sud che soffre più di tutti.

### **A Venezia gli stati generali della logistica**

Si terranno giovedì 26 ottobre a Venezia, all'interno dell'Arsenale (Sala degli squadroni a partire dalle 8,30), gli **Stati Generali della Logistica del Nordest**. Una mattinata di incontri tra i vertici della portualità, della logistica e dei trasporti del Nordest con l'obiettivo di delineare lo stato dell'arte delle infrastrutture e dei servizi offerti da porti e interporti di Veneto, Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia. Dopo i saluti istituzionali, spazio alla relazione di Ennio Cascetta (Ram), per fare il punto sulla logistica a Nordest nel contesto delle politiche nazionali. Seguirà una tavola rotonda sulle previsioni di crescita dei porti e interporti del Nordest alla quale prenderanno parte Pino Musolino (Adsp Adriatico Settentrionale), Zeno D'Agostino (Adsp Adriatico Orientale), Daniele Rossi (Adsp Adriatico Centro-Settentrionale) e Matteo Gasparato (Presidente Interporti Riuniti). Protagonisti della seconda tavola rotonda saranno gli operatori privati, ovvero le imprese che ogni giorno utilizzano le infrastrutture dei territori per le loro attività. Alle imprese è affidato il compito di evidenziare le opportunità - ma anche le criticità - del sistema. L'incontro si chiuderà con le dichiarazioni dei presidenti delle tre Regioni del Nordest, Luca Zaia (Veneto), Debora Serracchiani (Friuli Venezia Giulia) e Stefano Bonaccini (Emilia Romagna). Le conclusioni sono affidate al ministro delle Infrastrutture e Trasporti Graziano Delrio.

La logistica è ripartita



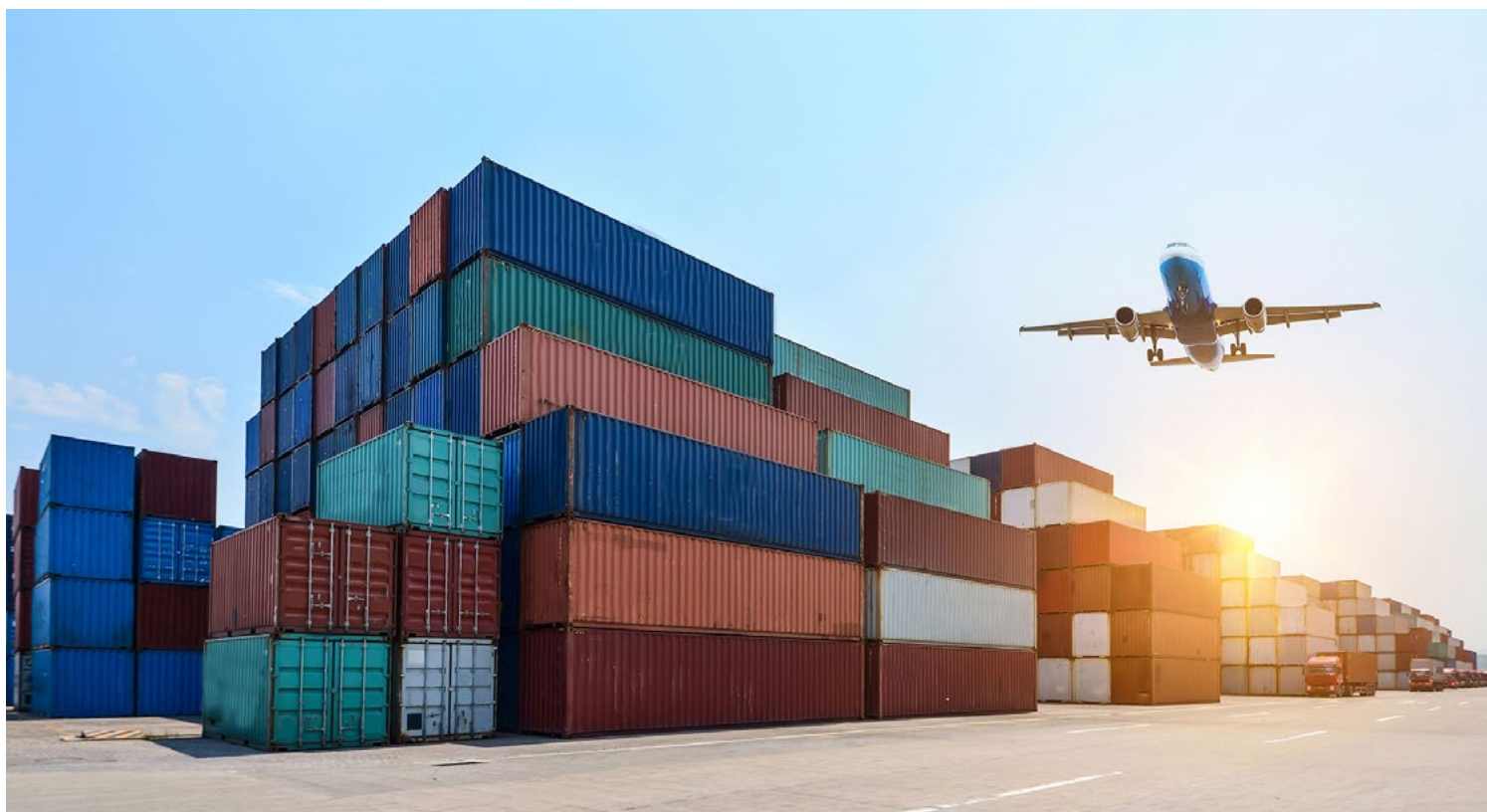
 PROLOGIS®

Guarda la videointervista a  
**Sandro Innocenti**

“

L'immobiliare per la logistica è destinato a restare centrale. A fronte di alcune eccellenze produttive che abbiamo e che potremo mantenere, il nostro tessuto economico sarà soprattutto distributivo, dato che siamo 60 milioni di persone, mediamente con una buona capacità di spesa

”



### **Ferrovie, accordo RFI-Regioni Nord Ovest per la logistica**

Interventi tecnologici e infrastrutturali per garantire il potenziamento del trasporto merci su ferro e per l'incremento dell'intermodalità in Piemonte, Lombardia e Liguria.

Questi gli obiettivi del Protocollo d'Intesa firmato oggi, 19 Ottobre, a Roma da Francesco Balocco, assessore ai trasporti della Regione Piemonte, Edoardo Rixi, assessore allo sviluppo economico, porti e logistica della Regione Liguria, Alessandro Sorte, assessore infrastrutture e mobilità della Regione Lombardia, e Maurizio Gentile, amministratore delegato e direttore generale di Rete Ferroviaria Italiana.

L'accordo comprende investimenti complessivi per RFI di oltre 18 miliardi di euro, dei quali circa il 45% finanziato nell'ambito del nuovo contratto di programma 2017-2021 Parte Investimenti,

Le tre regioni proseguono così il percorso avviato nel 2016 in occasione degli Stati Generali della logistica del Nord Ovest.

### **Logistica: investimenti per 15,8 mld in Europa**

Cresce il mercato dei capannoni logistici in Europa, favorito da un contesto economico che stimola le esportazioni e i consumi. Gli investimenti totali nel corso del primo semestre dell'anno ammontano a oltre 15,8 miliardi di euro, con un incremento record che supera del 22% la prima metà del 2016, l'anno record della logistica.

Un mercato, secondo la ricerca di BNP Paribas RE cresciuto soprattutto in Spagna e Paesi Bassi, e dove l'apporto dell'e-commerce ha generato un surplus di investimenti, nonostante la poca stabilità dei rendimenti.

# Come cambia Manhattan



“Oggi il rendimento medio a Manhattan non supera il 2%, mentre a Brooklyn e nel South Bronx sono ben maggiori. Anche perché c'è un rischio percepito da chi arriva dall'estero che è di gran lunga superiore alla situazione reale

”

**Guido Pompilj**, managing partner di Vivaldi Real Estate, manager con un'esperienza di 25 anni sul mercato di New York, racconta le opportunità a Manhattan.

“Con l'avvento dell'amministrazione Bloomberg si è avviata una rivoluzione: la fascia media e medio-ricca non amava crescere i propri figli a Brooklyn, spostandosi fuori dalla città. Da qui è partita la riqualificazione dei quartieri esterni di Manhattan, con un impegno congiunto del pubblico e del privato. La prima cosa è stata cambiare la destinazione d'uso, da magazzini ad abitazioni. Questo ha fatto crescere i valori immobiliari e sostenuto il fenomeno della **gentrificazione**, con l'arrivo di ristoranti di tendenza e la scelta abitativa da parte dei professionisti. Oggi il rendimento medio a



Manhattan non supera il 2%, mentre a Brooklyn e nel South Bronx sono ben maggiori. Anche perché c'è un rischio percepito da chi arriva dall'estero che è di gran lunga superiore alla situazione reale. Per altro, con il **dollaro che si è indebolito**, oggi è più facile trovare prezzi convenienti. Una delle strategie per chi vuole investire a Manhattan è aspettare sei mesi e acquistare in pre-costruzione. Oggi i prezzi della fascia di lusso sono davvero elevati. Manhattan oggi è interessante anche per chi compra per uso personale: in questo caso il consiglio è di lasciare la cooperativa, che però pone dei forti limiti alla locazione”.



Guarda la videointervista a **Guido Pompilj**



# Legge di Stabilità in bianco e nero



Il Parlamento è sovrano e spesso interviene pesantemente, ma sta di fatto che lo schema della **Legge di Stabilità 2018** approvato dal Consiglio dei ministri contiene alcuni elementi indicativi dell'approccio seguito dal legislatore. Ripetuto a più riprese che non sarà una manovra recessiva (complice anche la scadenza elettorale in arrivo), vediamo quali sono i punti principali che hanno ricadute sull'immobiliare.

## Spinta al mecenatismo

Sull'esempio dell'art bonus, il sistema introdotto due anni fa per spingere i privati a sostenere il nostro patrimonio culturale in cambio di uno sconto sulle tasse, viene predisposto un incentivo per chi sostiene lo **sport**. Quindi, chi il prossimo anno donerà almeno 20 mila euro per la ristrutturazione di un impianto sportivo pubblico (come palestre, piscine e stadi), anche se dato in concessione a un privato, avrà un credito

d'imposta, cioè uno sconto sulle tasse da pagare l'anno successivo. Il tetto massimo dello sconto è fissato a 10 mila euro. La misura è sperimentale, per il momento prevista per un solo anno con una dotazione di 10 milioni di euro.

## Addio cedolare secca

Negativo per l'immobiliare è il venir meno della proroga per la cedolare secca, la tassazione agevolata al 10% per le case date in affitto a canone concordato, che scade alla fine di quest'anno.

C'è poi un tetto alle detrazioni fiscali che potranno essere richieste con l'**ecobonus**, lo sconto fiscale per le ristrutturazioni edilizie che migliorano l'efficienza energetica: non più di 2,1 miliardi di euro nell'arco dei prossimi dieci anni.

Una misura che si aggiunge ai controlli per verificare il rispetto dei parametri per avere diritto all'incentivo.



## AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LUCCA, BORGO GIANNOTTI 256 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'edificio sito in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 256, **in blocco o per singoli lotti**, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile, risalente ai primi del Novecento, si trova nella periferia nord della città di Lucca, in frazione S. Marco. L'asset è composto da un unico edificio a destinazione d'uso residenziale, affacciato su un cortile e su due giardini posti a differenti livelli, libero su tre lati.

L'edificio ha una superficie totale lorda di circa 1460 mq e si compone di n. 3 unità a destinazione d'uso abitazione (di cui una locata fino al 2019), n. 1 locale per esercizi sportivi, n. 3 autorimesse, n. 2 cantine e n. 1 locale tecnico.

IPG compresa tra 44,67 kWh/m<sup>3</sup>anno e 222,26 kWh/m<sup>2</sup>anno Classe Energetica: F/G.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# Columbia Threadneedle: focus sull'IT, ma con la protezione



In Borsa è tornata la febbre per i titoli tecnologici, molti dei quali hanno raggiunti multipli stellari. Siamo di fronte a una nuova bolla, destinata prima o poi a scoppiare, o solo all'avvio di una nuova era che ridefinisce i criteri di valutazione societaria? Ne abbiamo parlato con **Alessandro Aspesi**, country head Italy di Columbia Threadneedle.

**Negli ultimi mesi abbiamo assistito a una corsa dei titoli tecnologici: si rischia di nuovo lo scoppio della bolla come a inizio secolo o questa volta ci sono condizioni per la sostenibilità delle quotazioni?**

“La tecnologia è un motore trainante dell'economia statunitense e quindi di quella mondiale.

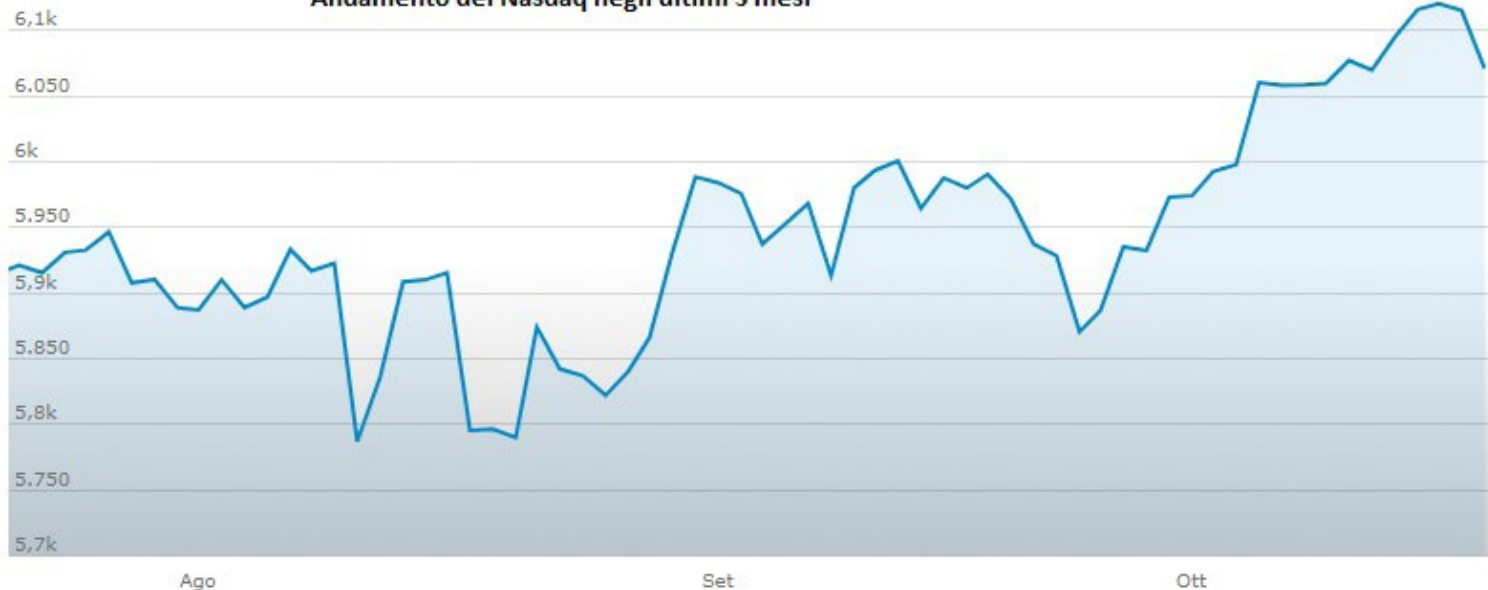
ocus sull'IT, ma con la prote



COLUMBIA  
THREADNEEDLE  
INVESTMENTS

Guarda la videointervista ad  
**Alessandro Aspesi**

Andamento del Nasdaq negli ultimi 3 mesi



È un settore caratterizzato da una correlazione positiva con i cicli in cui vi sono inversioni nei tassi d'interesse. Questo perché se l'economia va bene, le aziende tendono a investire nella tecnologia e quindi le aziende del settore ne beneficiano in termini di ordinativi. Eppure l'accesso a Internet oggi è appannaggio appena del 50% della popolazione, per cui c'è un potenziale ancora inespresso. Prendiamo per esempio l'e-commerce, che finora secondo diversi studi si è sviluppato per meno del 10% di quelle che sono le sue potenzialità”.

### **Siete per l'acquisto indifferenziato dei titoli di settore o per una selezione?**

“La seconda che ha detto. Vi sono storie che all'inizio sembrano di successo, come è stato per le stampanti tridimensionali, ma poi perdono efficacia perché gli utilizzi si dimostrano inferiori alle aspettative. Il nostro approccio è *contrarian* per quanto riguarda alla tecnologia”.

### **In che senso?**

“Cerchiamo di evitare l'esposizione sui primi titoli del Nasdaq e andiamo a individuare aziende che sono in una fase di crescita e che potranno diventare i leader di domani”.

### **Può farci qualche nome di titoli presenti nel vostro portafoglio e indicare quali sono i criteri di selezione?**

“Cerchiamo di investire in quelle aziende che hanno un potere sul prezzo, che sono artefici del proprio destino. Quindi investiamo su aziende che

hanno barriere all'entrata: questo fa sì che il loro modello di business sia difficilmente replicabile da altri. Cerchiamo inoltre aziende che abbiano una **clientela diversificata** e quindi non dipendenti da pochi fornitori e anche aziende con un basso tasso di sostituzione nei prodotti o servizi che offrono”.

### **Un esempio?**

“Amazon, con l'acquisizione di Whole Foods, è entrata nel business dei negozi fisici andando quindi a portare concorrenza alla distribuzione tradizionale, quella dei camion che portano bevande o alimentari ai supermarket e poi i consumatori che acquistano al supermarket. Le aziende che hanno il potere e la capacità di introdurre nuovi modelli di business sono quelle che ci piacciono di più”.

### **Detto delle potenzialità delle aziende It, va comunque ricordato che la maggior parte dei risparmiatori italiani ha una propensione al rischio limitato. Come approcciare allora questo settore?**

“La clientela italiana vuole crescere, magari anche meno del mercato, ma non vuole correre rischi eccessivi. Le **soluzioni multi-asset** sono un buon compromesso perché permettono di partecipare ai mercati, anche quelli ad alto rischio come l'azionario It e le obbligazioni high yield, e allo stesso tempo consentono di preservare il capitale durante le fasi negative del mercato. Dalle reti di promozione finanziarie e di private banking arriva una domanda forte in tal senso”.

# Fimaa: tagliare le tasse per la ripresa del settore immobiliare



Santino Taverna, Presidente Nazionale Fimaa

Nel settore immobiliare si intravedono segnali di ripresa per le grandi città, ma nelle province permangono tuttora elementi di sofferenza. Tanti territori e, soprattutto, tante famiglie italiane non percepiscono ancora gli effetti positivi di una economia in fase di risalita.

Occorrono interventi politici decisivi, per trasformare i segnali di ripresa in un rilancio strutturato anche per il settore immobiliare. A beneficiarne sarebbero tutti i comparti dell'economia del Paese.

L'imposizione fiscale sugli immobili, adottata negli ultimi anni, non contribuisce alla ripartenza del mercato. Serve più coraggio. Si deve partire dalla riduzione della spesa pubblica improduttiva per allentare la pressione fiscale su famiglie ed imprese.

Ciò è indispensabile per poter ridare **ossigeno** all'economia del Paese e recuperare le centinaia di migliaia di posti di lavoro persi a causa della crisi.



Ben vengano le agevolazioni fiscali sulla casa per le quali FIMAA-Confindustria, con il Ministero dell'Economia e Finanze ed altre Associazioni, si è impegnata nella campagna informativa **#CasaConviene**, in onda da oggi sulle reti Rai. Il recente bonus verde per giardini e terrazzi e la sterilizzazione dell'aumento dell'Iva inseriti nella manovra 2018 sono elementi positivi, ma non ancora sufficienti per rilanciare il mercato. Lodevole sarebbe l'applicazione della cedolare secca per gli affitti commerciali, ma va accompagnata da agevolazioni appropriate anche per chi conduce o intende gestire tali attività. Si deve incentivare il recupero dei tanti immobili commerciali sfitti che costituiscono degrado e ricettacolo di criminalità per tanti centri minori e periferie delle grandi città. Per rilanciare il mercato immobiliare occorre

rinnovare la fiducia dei cittadini attraverso politiche di rilancio per l'occupazione giovanile in grado di attrarre anche chi è emigrato per carenza di posti di lavoro.

La timida ripresa non è ancora sufficiente per abbassare la guardia. A testimoniarlo sono le Regioni, economicamente lontane dai livelli pre-crisi, e una Italia che cresce meno degli altri Paesi europei.

All'esagerato carico fiscale si associano ancora oggi eccessi di burocrazia, deficit di legalità ed abusivismo incontrollato che frenano i vari settori dell'economia.

Senza efficaci rimedi sarà sempre difficile consolidare la ripresa e restituire slancio all'immobiliare.

Un comparto capace di produrre, con il proprio indotto, il 20% del PIL nazionale.

# In breve

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



## Abi: Boom mutui, in crescita prestiti a imprese e famiglie (Report)

Trend positivo per i prestiti a famiglie e imprese che a settembre crescono su base annua dell'1,4%. Per il bollettino mensile dell'Abi è il settimo mese consecutivo con il segno più sul tasso di crescita che si attesta sopra l'1%.

[vai alla notizia >](#)



## Istat: aumentano i costi per l'edilizia residenziale (Report)

Ad agosto, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni, rispetto al mese precedente, registra un aumento dell'1,8%. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,2% per il fabbricato residenziale, dello 0,4% per il tronco stradale con tratto in galleria.

[vai alla notizia >](#)



## Barometro Crif: in crescita i prestiti alle famiglie

Le richieste di prestiti da parte delle famiglie italiane hanno fatto segnare nel terzo trimestre dell'anno un aumento del 3,9% rispetto al corrispondente periodo del 2016, grazie soprattutto al contributo dei prestiti personali. Si conferma il trend di crescita delle precedenti rilevazioni registrate sul Sistema di Informazioni Creditizie di Crif.

[vai alla notizia >](#)



## Confedilizia: auspichiamo ritorno cedolare secca sugli affitti a canone calmierato

Una manina ha cancellato dalla bozza del disegno di legge di bilancio la stabilizzazione della cedolare secca sugli affitti abitativi a canone calmierato, richiesta dalla maggioranza nella nota di aggiornamento al Def e sostenuta anche dall'opposizione.

[vai alla notizia >](#)



### **Blackstone: offerta da 350 mln per Palazzo Broggi**

Sul tavolo di Dea Capital Real Estate sarebbe arrivata un'offerta off market per l'immobile situato in piazza Cordusio. Ad avanzare la proposta, secondo quanto riportato da Il Sole 24 Ore, sarebbe Blackstone, proprietario dell'ex Palazzo delle Poste situato dall'altra parte della piazza, per una cifra intorno a 340-350 milioni di euro.

[vai alla notizia >](#)



### **Immobiliare: frenano le vendite in Cina**

Calano le vendite di case in Cina: è la prima volta dall'inizio del boom immobiliare.

Il dato di settembre, rispetto all'incremento del 3,8% di agosto, è sceso del 2,4%, come non accadeva dal mese di marzo 2015.

[vai alla notizia >](#)



### **Edilizia Usa: in calo i cantieri a settembre**

Nel mese di settembre il numero di cantieri avviati per la costruzione di nuove case negli Usa è sceso del 4,7% a livello mensile a 1,127 milioni di unità, al di sotto del consenso a 1,175 milioni. Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa. I nuovi permessi per costruzioni, sempre a settembre, sono calati del 4,5% a 1,215 milioni.

[vai alla notizia >](#)



### **Walliance: parte la raccolta in crowdfunding per Cohousing Chiaravalle**

Al via, sul portale Walliance, la raccolta di investimenti in Equity Crowdfunding per partecipare al progetto immobiliare Cohousing Chiaravalle. Online e con quote a partire da 500 euro, i potenziali investitori potranno collaborare al progetto di restauro e risanamento conservativo.

[vai alla notizia >](#)



## AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI DUE MACELLI 74/75 "SALONE MARGHERITA" SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Roma, Via Dei Due Macelli, 74/75, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'unità è un teatro, noto come "Salone Margherita" e occupa una porzione longitudinale di un edificio ottocentesco situato nel centro storico di Roma, nel rione Campo Marzio, nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna. L'immobile è insediato nel Tessuto T2 della Città storica e rientra nella "Carta per la qualità" del Comune di Roma.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato per una superficie totale lorda di circa mq 2.504. EP gl,nren: 16.8440 KWh/m2 anno Classe energetica: E. Attualmente, il teatro è affittato con contratto in scadenza per il 31 dicembre 2018.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **26 ottobre 2017**. Per maggiori informazioni e dettagli [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA