

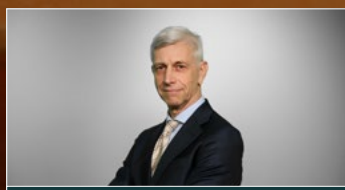
Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 210
16-22 giugno

REVIEW

WEB EDITION

Si rischiarà l'orizzonte delle Sgr



Immobili da tutelare nella
crisi d'impresa (video)



Ora l'economia italiana deve
camminare da sola



Il retail park di Serravalle è
alla fase C (video)



Banche, la sfida del ritorno
alla normalità

Sommario

03

Si rischiara l'orizzonte delle Sgr (video)

L'indagine annuale di Scenari sui fondi del real estate rivela un diffuso ottimismo tra gli operatori per i prossimi tre anni

08

Il retail park di Serravalle è alla fase C (video)

La redazione ha seguito l'avvio del nuovo step dell'opera che sta realizzando Aedes Siiq in provincia di Alessandria

10

Immobili da tutelare nella crisi d'impresa (video)

La crisi d'impresa è un'eventualità che qualsiasi azienda deve mettere in conto con l'obiettivo di minimizzare i rischi, nel caso in cui l'evento negativo dovesse verificarsi. Ne abbiamo parlato con l'avvocato Gianfranco Benvenuto dello Studio Benvenuto



12

Ora l'economia italiana deve camminare da sola

La Bce prepara l'uscita dalle misure straordinarie. Per il nostro Paese inizia la sfida più difficile

14

Banche, la sfida del ritorno alla normalità

Il 2017 è stato l'anno della svolta nello smaltimento degli npl. Ora è il momento di tornare a sostenere l'economia reale, a cominciare dall'immobiliare

17

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa. In questo numero il video integrale del convegno "Nuovo Governo, nuovo approccio alle rappresentanze del settore" a RE ITALY Convention Days del 5-6 giugno 2018



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 210
16-22 giugno

© 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



Si rischiara l'orizzonte delle Sgr

L'indagine annuale di Scenari sui fondi del real estate rivela un diffuso ottimismo tra gli operatori per i prossimi tre anni

Bene lo scorso anno, ma il meglio deve ancora venire. C'è da essere ottimisti a leggere il Rapporto 2018 “I Fondi immobiliari in Italia e all'estero”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, che ha curato la parte di analisi finanziaria.

Mercato in ripresa

Il 2017 è stato un anno d'oro per il

risparmio gestito in immobili a livello mondiale: il patrimonio delle diverse forme di fondi immobiliari (quotati, non quotati e Reit) ha raggiunto il valore di 2.830 miliardi di euro, in aumento dell'8% per cento sul 2016, mettendo così a segno il secondo miglior risultato della storia.

La composizione tipologica è stabile, con la concentrazione del 77% del patrimonio in mano ai Reit.



Guarda la videointervista a
[Mario Breglia](#)



Guarda la videointervista a
[Paolo Berlanda](#)

L'Italia tiene il passo

In Italia la ripresa del mercato immobiliare si consolida e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2017 il Nav dei fondi immobiliari, in base alla chiusura dei bilanci, è arrivato a 53 miliardi di euro, con un incremento del 10,4% sull'anno precedente. Nel corso del 2018 l'obiettivo dei 55 miliardi di euro è realistico, allineando il nostro Paese al resto d'Europa.

Dopo una lieve flessione nel biennio 2008-2009, il patrimonio dei fondi operativi negli otto Paesi europei considerati dal Rapporto (Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia) ha ricominciato a crescere a un ritmo medio del 7,3 per cento annuo nel periodo 2010-2013, per accelerare negli ultimi anni, con una crescita di circa il dieci per cento nel 2015 e nel 2016 e superiore al sedici per cento nel 2017, quando ha fatto registrare la miglior performance del secolo in corso.

“Nel 2017 – ha dichiarato **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari, illustrando il Rapporto – l'attività dei fondi immobiliari in Europa è stata importante.

Vendite e acquisizioni di patrimoni,

oltre alla costruzione di nuovi veicoli, sono state sostenute da risultati positivi del settore immobiliare e da un clima di rinnovato ottimismo dovuti al consolidamento della crescita economica, alla consistente liquidità circolante e alla sostanziale stabilità dei tassi che hanno contribuito a confermare più appetibile l'investimento immobiliare rispetto a quello obbligazionario. Le previsioni raccolte per il 2018 tra i principali operatori europei sono di una crescita del patrimonio di oltre il cinque per cento. Anche il numero di fondi è previsto in aumento e l'andamento del primo quadrimestre 2018 conferma il quadro previsivo”.

“In Italia – ha aggiunto **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari – il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai fondi è di 58 miliardi di euro, compresi gli investimenti esteri, con un incremento dell'8,4 per cento sul 2016. Sono in aumento i fondi attivi, 420 in totale, anche per l'utilizzo come veicolo da parte dei soggetti esteri che, in modo crescente, operano nel mercato immobiliare italiano. L'indebitamento del sistema fondi è in costante calo e ora ammonta a 24 miliardi di euro, con un'incidenza del 41,3 per cento sul patrimonio”.

Alberghiero sotto la lente

Il 26 giugno prossimo presso il Westin Palace di Milano (Piazza della Repubblica, 20 - Sala Verdi), in occasione dell'Hotel Hospitality Forum, sarà presentato il Rapporto 2018 sul mercato immobiliare alberghiero realizzato da Scenari Immobiliari.

Dopo l'introduzione di Gianpiero Schiavo (Castello Sgr), il Rapporto sarà presentato Clara Garibello (Scenari Immobiliari), cui seguirà un saluto istituzionale di Giorgio Palmucci (Confindustria Alberghi). Successivamente si terrà la tavola rotonda "Il mercato dell'hospitality: la parola agli operatori" con Chema Basterrechea (Radisson Hotel Group), Graziano Debellini (TH Resorts), Silvio Maresca

(Bluserena), Jean Cloude Ghiotti (B&B Hotels Italia), Roberto Micciulli (IHC – Italian Hospitality Collection), Palmiro Noschese (Melià Hotels International).

Seguirà la tavola rotonda "Quanto si deve fare: la parola agli amministratori", con Barbara Argiolas (Regione Autonoma Sardegna), Roberta Guaineri (Comune di Milano) e un rappresentante del Governo. Chiuderà la giornata la tavola rotonda "Le strategie del mercato: la parola agli investitori", con Alessandro Belli (Cdp Investimenti Sgr), Federico Oliva (York Capital Management), Giampiero Schiavo (Castello Sgr).

A moderare i lavori saranno Mario Breglia (Scenari Immobiliari) e Francesca Zirnstein (Scenari Immobiliari).

Sguardo al futuro

Anche per questa edizione del Rapporto, è stata proposta alle società aderenti al gruppo di lavoro la compilazione di un questionario, con l'obiettivo di dare evidenza della percezione che queste hanno rispetto al futuro del mercato immobiliare nazionale e dei fondi immobiliari e sulle attese derivanti dai maggiori cambiamenti in atto e dalle conseguenti ricadute sulle società stesse e sulle operazioni di investimento future. Ha collaborato il novanta per cento delle Sgr.

Per quanto riguarda le performance attese nei prossimi tre o cinque anni, oltre la metà delle Società si aspetta una stabilità e circa un terzo un miglioramento mentre nessuna Sgr ha dato evidenza di prospettare un peggioramento.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi di compravendita degli immobili, le Sgr si attendono una generale stabilità in tutti i comparti, ad eccezione dei capannoni per i quali il quaranta per cento delle Sgr si aspetta una moderata contrazione dei valori. Attesi possibili incrementi per il comparto alberghiero per il quale le Sgr si aspettano stabilità (quasi il cinquanta per cento) o lieve incremento (quaranta per cento), ma per il quale si registra anche una

contenuta percentuale di aspettativa di incremento superiore al sette per cento. Quanto alle aree a livello nazionale in grado di intercettare le migliori opportunità di investimento immobiliare nel prossimo triennio, le società considerano come maggiormente ricettive le aree del nord e del centro Italia per tutti i comparti, ad esclusione dell'alberghiero per il quale il centro con il sud e le isole si configurano come le zone maggiormente capaci di attrarre investimenti immobiliari.

Nuove tendenze

I gestori ritengono che il Nord-Ovest del Paese possa essere capace di attirare investimenti principalmente in spazi per il lavoro condivisi (93%), case per gli studenti e uffici (87%), seguiti dal senior housing (80%).

Per quanto riguarda il Nord-Est, alto l'interesse per lo sviluppo di capannoni logistici (80%) e industriali (67%), Rsa e senior housing (60%), seguiti da campus tecnologici e superfici per la grande distribuzione. Il centro Italia risulta interessante per l'investimento in negozi e alberghiero (73%), residenziale finalizzato alla vendita (53%) e per uffici e capannoni logistici (87%). Infine, relativamente al Sud e alle Isole, le società ritengono che possano essere aree interessanti.



Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari

“Il colore del report rappresenta il clima che si respira. Quindi quest’anno il colore giallo-oro era d’obbligo considerato che il 2017 è stato un anno dopo per il settore. C’è talmente tanto ottimismo che occorre tenere presente il rischio bolla, che in ogni caso oggi resta basso. Per la fine del 2018 in Italia ci attendiamo un patrimonio superiore ai 60 miliardi di euro, che farebbero dei fondi immobiliari il secondo operatore sul fronte patrimoniale dopo lo Stato”.

Paolo Berlanda amministratore delegato e direttore generale Polis Fondi Sgr

“Nel rapporto è emerso come il 2017 sia stato un anno molto positivo per le Sgr positive. Confermo che lo è stato anche per noi: abbiamo chiuso con un ammontare delle masse in gestione in crescita del 50%. Abbiamo creato un fondo costruito per un operatore internazionale che investe in ospedali: si tratta di una tipologia nuova per il mercato italiano”.

Francesca Zirnstein, direttore generale Scenari Immobiliari

“Il 2017 è stato un anno positivo per i gestori di patrimoni. A livello europeo sono in circolazione 1.750 veicoli d’investimento. Al primo posto

ci sono i fondi tedeschi, seguiti da quelli francesi. Bene anche il mercato immobiliare nel suo insieme, pur con alcune differenze tra i vari settori. La capitalizzazione degli strumenti Reit ha chiuso il 2017 con una capitalizzazione di 1.500 miliardi”.

Gottardo Casadei Studio Casadei

“La 32esima edizione del rapporto offre un quadro molto positivo per l’industria immobiliare finanziarizzata, dai fondi riservati a quelli retail. Il patrimonio immobiliare pubblico vale 280-300 miliardi di euro e quello del Vaticano circa 600 miliardi, poi vanno considerati i 240 miliardi del patrimonio sottostante npl. Dunque attualmente il mercato dei fondi è piccolo, ma cresce, con un prodotto industriale molto interessante sul fronte della redditività. Parliamo all’incirca del 5%, con punte del 7% tra i fondi retail, con quelli istituzionali al 5,1% e le Siq al 4,9%. La digitalizzazione può aiutare la crescita del settore immobiliare. Ci sono numerose startup che applicano il digitale per sviluppare servizi per il mercato. Al crowdfunding si sta affiancando la possibilità di raccogliere criptovalute, con la possibilità di partecipare alla plusvalenza da vendita dell’immobile e il possessore dei token può seguire le fluttuazioni dei valori di mercato”.

THE RIGHT DIRECTION TO ACHIEVE YOUR TARGET

*"Il vero viaggio di scoperta non consiste
nel cercare nuove terre, ma nell'aver nuovi occhi" - Marcel Proust*



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.



REAAS
**Real Estate Asset
& Assurance Service Spa**
Via Privata Maria Teresa, 8 | 20123 Milano
Via Leonida Bissolati, 20 | 00187 Roma
info@reaas.it - www.reaas.it

REAAS uk
**Real Estate Asset
& Assurance Service Ltd.**
7/10 Chandos Street Cavendish Sq.
London W1G9DQ | UK
www.reaasuk.com

REAAS
The difference is performance



Il retail park di Serravalle è alla fase C

La redazione ha seguito l'avvio del nuovo step dell'opera che sta realizzando Aedes Siiq in provincia di Alessandria

Al via la fase C del retail park di Serravalle, che comprende nuovi negozi, uno spazio artigianale e una food court (uno spazio comune con diverse offerte gastronomiche) da otto unità. Un'area che porta la firma di Aedes Siiq, che lo ha acquistato intorno alla metà dello scorso anno.

All'interno della food court è stata creata una "Smart Square digitale", con uno schermo gigante utilizzabile per attività ludiche, l'uso libero del wi-fi e un supporto per la ricarica di cellulari e

tablet.

La nuova superficie commerciale arriva a circa 11mila metri quadrati. In tutto, il Serravalle Retail Park raggiunge ora i 40mila quadrati e con la realizzazione dell'ultimo ampliamento raggiungerà i 46mila quadrati, diventando il più grande spazio del genere nel Nord Italia.

Per il 2019 è prevista la quarta e ultima fase di espansione, che porterà il centro Serravalle a diventare il retail park più grande del Nord Italia.

14 GIUGNO 2018

IL NUOVO SERRAVALLE RETAIL PARK OUR WAY TO BE BETTER



La presentazione è stata l'occasione per battere il record mondiale per la focaccia più lunga mai prodotta. Oltre 100 metri certificati da un giudice del Guinness World record.

Lorenzo Veltri, giudice ufficiale del Guinness World Record ha certificato la riuscita del primato.

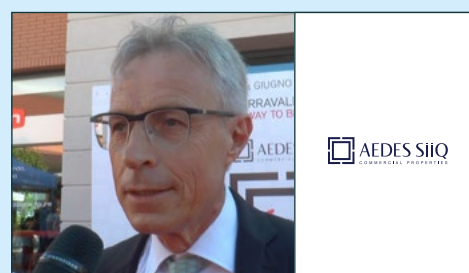
L'impresa è stata guidata dall'Associazione Artigiani Panificatori del Novese e da Ascom-Novi Ligure coordinati dal team di esperti di Pizza Proff. La cottura è stata realizzata con l'ausilio di un forno mobile statico, con pietra refrattaria alla base, prodotto da Italforni.

Un prezioso contributo è stato fornito dall'Associazione Italiana Celiachia, che con i suoi corner darà la possibilità anche alle persone celiache di poter gustare un trancio di focaccia.

I numeri in sintesi: - 100 metri di lunghezza e 50 centimetri di larghezza, pari a 50 metri quadrati - 635 kg di impasto - 100 kg di olio - 4 ore di cottura - 5.000 tranci da distribuire - 80 studenti dell'istituto Ciampini-Boccardo - 350 bottiglie di Gavi La Bollina

Giuseppe Roveda, amministratore delegato di Aedes SiiQ

“L'inaugurazione ha un'estensione di 11mila metri quadri smart, pensati per essere fruibili in maniera agevole dai visitatori. Una delle novità sicuramente innovative per un retail park è la food court, aperta anche la sera, che darà un servizio completo ai nostri visitatori e favorirà la loro permanenza anche oltre l'orario di chiusura dei negozi, grazie a una serie di innovazioni tecnologiche che favoriscono l'intrattenimento. Quanto ai numeri, siamo arrivati a un'occupancy dell'82%, ma contiamo di arrivare entro Natale al 95%. Ci aspettiamo affitti a regime di circa 6,5 milioni. Inoltre, oltre all'utilizzo di materiali eco-compatibili, abbiamo concepito un centro It avanzato: il digital totem trasmetterà video/informazioni e pubblicità mentre all'interno della smart square un'applicazione consentirà di collegarsi col proprio smartphone a giochi interattivi proiettati sul led wall della piazza che trasmetterà anche eventi sportivi e musica”.



[Guarda la videointervista a Giuseppe Roveda](#)



Immobili da tutelare nella crisi d'impresa

La crisi d'impresa è un'eventualità che qualsiasi azienda deve mettere in conto con l'obiettivo di minimizzare i rischi, nel caso in cui l'evento negativo dovesse verificarsi. Ne abbiamo parlato con l'avvocato **Gianfranco Benvenuto** dello Studio Benvenuto.

Lei è un grande esperto di crisi d'impresa e procedure esecutive.

Cosa accade quando si verifica un episodio di questo tipo e in ballo c'è un patrimonio immobiliare?

“Bisogna distinguere se si tratta di un patrimonio in leasing o di proprietà dell'imprenditore, considerato che nel secondo caso lo stesso viene liquidato dal curatore. Quanto al leasing, il curatore ha tre scelte: subentrare nel contratto pagando i canoni fino al termine; avviare

“ Se il rapporto entra nel fallimento dopo aver già subito la risoluzione, la Giurisprudenza abbina il caso del leasing all’art. 1.526 stabilendo che l’utilizzatore si riprende i suoi canoni e il concedente l’immobile ”



Guarda la videointervista a
[Gianfranco Benvenuto](#)

esercizio provvisorio se l’immobile è sede dell’azienda; infine scioglimento del rapporto”.

Con quali conseguenze?

“Si pongono due possibilità a seconda che il rapporto non fosse già precedentemente risolto dal debitore o che la questione fosse già risolta. Nel primo caso deve consegnare l’immobile al concedente. Se invece il rapporto entra nel fallimento dopo aver già subito la risoluzione, la Giurisprudenza abbina il

caso del leasing all’art. 1.526 stabilendo che l’utilizzatore si riprende i suoi canoni e il concedente l’immobile”.

Proviamo a metterci nei panni della società di leasing. Quali diritti ha in caso di fallimento?

“Innanzitutto ha un credito per tutti quei canoni che sono già scaduti prima della dichiarazione di fallimento. Poi dovrà insinuare nel passivo del fallimento quei crediti che ancora dovessero avanzare al netto della vendita del bene”.





Ora l'economia italiana deve camminare da sola

La Bce prepara l'uscita dalle misure straordinarie. Per il nostro Paese inizia la sfida più difficile

L'uscita dagli stimoli monetari sarà soft, ma intanto occorre prepararsi per tempo. Nell'ultima riunione la **Banca centrale europea** ha indicato il calendario che intende seguire per porre fine al quantitative easing, cioè all'acquisto degli asset dei Paesi aderenti all'Eurozona, una misura praticata da marzo del 2015 per sostenere la ripresa nell'area.

Il percorso

Il governatore **Mario Draghi** ha spiegato che gli acquisti di nuovi asset caleranno dagli attuali 30 miliardi di euro al mese (al picco erano arrivati a 90 miliardi) a 15 miliardi da settembre per poi fermarsi a fine 2018. In ogni caso la Bce reinvestirà nei titoli a scadenza, continuando di fatto a sostenere l'economia dell'area, probabilmente ancora per diversi anni. Di certo anche dopo che inizieranno i rialzi

nell'Eurozona, verosimilmente a metà 2019. La differenza rispetto a oggi è che gli acquisti non verranno ulteriormente rafforzati.

La ragione del cambio di rotta progressivo è che l'Europa sembra essere definitivamente uscita dalla recessione, anche se restano alcune minacce. La crescita economica è ripartita un po' dappertutto, mentre l'inflazione nell'eurozona sembra finalmente avvicinarsi alla soglia obiettivo del 2 per cento annuo.

Normalizzazione per gradi

Anna Maria Grimaldi, senior economist Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo, non si mostra sorpresa dalla decisione: "Le decisioni prese alla riunione di Riga riflettono in parte un quadro macro ancora solido ed un ritorno



anche più rapido dell'inflazione al target rispetto a qualche mese fa. Le nuove stime dello staff hanno rivisto al 2,1% da 2,4% la crescita 2018 ma confermato le previsioni per il 2019 e il 2020 (rispettivamente all'1,9% e 1,7%).

L'inflazione è stata rivista al rialzo all'1,7% (da 1,4%) sia quest'anno che il prossimo mentre la stima per il 2020 è confermata ancora all'1,7%. Le previsioni di inflazione core sono circa invariate, dal momento che l'accelerazione dell'inflazione complessiva è interamente spiegata dal rincaro del prezzo del petrolio". In questo contesto, aggiunge Grimaldi, la continuazione del qe "non era ipotizzabile. "La misura è stata lanciata quando l'area euro nel suo complesso era a rischio deflazione, rischio che è ormai del tutto scomparso dal radar della Bce.

Durante la conferenza stampa è stato sollevato un dubbio sul timing della decisione dal momento che il comunicato introduttivo indica che il Consiglio valuta che i rischi per lo scenario macro siano ancora circa bilanciati ma che l'incertezza, legata al quadro geopolitico e alle politiche commerciali, è aumentata. Il comunicato novera tra i rischi anche quello di un aumento duraturo della volatilità sui mercati".

Niente allarmismi

Per **Timothy Graf**, responsabile macro strategy per l'area Emea di State Street Global Markets, non è il caso di lasciarsi andare all'allarmismo: "Nessun allarme e non troppe sorprese da parte della Bce, a parte una forward guidance abbastanza morbida sui tassi. Prima dell'incontro, i mercati si aspettavano che, ad un certo punto dell'anno, iniziasse il rallentamento del quantitative easing (QE) e ora abbiamo ricevuto conferma che terminerà a dicembre. Guardando al futuro, la Bce non ha un compito facile nell'impostare le politiche di medio-lungo termine. Le condizioni di crescita e inflazione sono molto migliorate, ma sono necessarie ulteriori evidenze per capire se il rallentamento del primo trimestre sia stato solo temporaneo - un giudizio molto difficile da formulare. Del resto, l'inflazione core è ancora lontana dal target della Bce, ovvero al di sotto, ma vicino al 2%".

Resta il fatto, comunque, che la normalizzazione sta per partire e si sa che i mercati si muovono in anticipo. L'Italia deve prepararsi a fare a meno del sostegno straordinario da parte della Bce e non è facile in un periodo in cui all'orizzonte si staglia un **rallentamento** della crescita economica.



Banche, la sfida del ritorno alla normalità

Il 2017 è stato l'anno della svolta nello smaltimento degli npl. Ora è il momento di tornare a sostenere l'economia reale, a cominciare dall'immobiliare

Il 2017 è stato l'anno di svolta per il settore bancario italiano, con l'ammontare dei non performing loan passato dai 324 miliardi di fine 2016 a quota 264 miliardi. E il trend non si è fermato nei primi cinque mesi del 2018, un periodo che ha visto operazioni per 37,4 miliardi di euro. Sono alcuni dei dati che si ritrovano nel report di PwC "Il mercato italiano degli NPL - What's next..?!". Uno studio che consente di fare il punto sugli sforzi compiuti dal settore nel nostro Paese per smaltire le tossine accumulate durante la lunga stagione della crisi.

Mercato dinamico

Per almeno un triennio le banche italiane si sono mosse a rilento rispetto ai

competitor europei. Avendo già messo in campo aumenti di capitali, in pochi se la sono sentita di mettere a bilancio ulteriori, pesanti svalutazioni (si stima che il 40% circa sono legate all'immobiliare) e chi lo ha fatto ha dovuto accettare valorizzazioni molto basse rispetto al nominale.

La situazione però è cambiata nel 2017, anche perché nel frattempo è cresciuto il numero di operatori disposti a investire nel settore e a gestire gli asset deteriorati. I primi mesi del 2018 hanno visto un aumento significativo delle coperture degli Npe all'interno delle banche italiane, anche a seguito dell'applicazione dell'Ifrs9. Infatti a seguito dell'adozione di tale principio contabile il coverage medio degli Npe delle prime dieci banche



italiane, a marzo 2018, è arrivato a 59%, dal 54% di dicembre 2017.

Nuove operazioni in arrivo

Ora è il momento di accelerare su questo versante in modo da tentare il ritorno alla normalità. Da inizio anno il mercato ha già annunciato ulteriori operazioni pari a circa 28 miliardi, comprese diverse operazioni di cartolarizzazione con Gacs (sostenuti dalle garanzie del Governo italiano sulle senior notes) e cessioni di portafogli Utp, come vengono classificati i crediti che hanno ancora qualche probabilità di essere recuperati. Le esposizioni Utp, tema che è stato al centro di numerose riflessioni in occasione dell'ultimo RE ITALY Convention Days, nel 2017 hanno raggiunto quota 94 miliardi lordi (117 miliardi nel 2016). Il tema è di fondamentale importanza per le banche. Il 2017 ha mostrato limitati movimenti in termini di iniziative industriali e di operazioni straordinarie di cessione di Utp. Le banche italiane dovranno necessariamente strutturare al meglio la gestione industriale degli Utp e attuare piani di smaltimento efficaci.

Occhio ai rischi

Detto che il grosso della pulizia è stato

fatto, non è il momento di rilassarsi.

Il tema delle Gacs è cruciale. “E’ importante che a livello normativo arrivi una proroga per le garanzie pubbliche”, ha sottolineato di recente il direttore generale dell’Abi Giovanni Sabatini.

“Le sofferenze nette dal picco degli 89 miliardi al novembre 2015 sono scese ai 51 miliardi dell’aprile 2018” e la discesa dell’Npl ratio è stata superiore alle previsioni grazie alle massicce cessioni e cartolarizzazioni di crediti deteriorati, che devono però proseguire con la certezza della garanzia pubblica.

Il riferimento di Sabatini è al fatto che la scadenza del provvedimento è fissata per il 6 settembre. Dopo di che si conta su una proroga di altri sei mesi, dopo quella di un anno già concessa dalle autorità europee all’Italia per il programma partito nel 2016 con il decreto attuativo del 3 agosto di quell’anno. Di positivo c’è che il percorso sembra avviato nella giusta direzione.

Nelle scorse settimane il ministero dell’Economia ha intavolato con la DgComp le discussioni in vista della richiesta di proroga. Discussioni per ora solo informali, che presto dovrebbero sfociare in una trattativa ufficiale con Bruxelles.



Governo, segnali di apertura all'immobiliare

Il 2017 è stato l'anno della svolta nello smaltimento degli npl. Ora è il momento di tornare a sostenere l'economia reale, a cominciare dall'immobiliare

Il Governo ha assunto l'impegno a estendere la cedolare secca agli immobili commerciali e ad abolire l'Imu per i negozi sfitti. La garanzia è arrivata nei giorni scorsi dal vicepresidente del Consiglio e segretario della Lega **Matteo Salvini**, che ha definito la seconda imposta "una follia". Inutile dire che questo impegno è stato accolto con entusiasmo dagli addetti ai lavori. A cominciare da **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia, che si è detto "confortato" da questa posizione. "Il commercio e l'artigianato soffrono anche per un carico fiscale insopportabile sui proprietari che mettono a disposizione gli immobili per lo svolgimento di queste attività essenziali

per la crescita dell'Italia. Le due misure indicate dal leader della Lega vanno nella giusta direzione", ha commentato. Positivo anche il commento della Fiaip, secondo cui "lo stop all'Imu sui negozi sfitti, così come l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali, sono misure su cui Fiaip insiste da molto tempo allo scopo di far ripartire il mercato immobiliare nel settore terziario e contrastare il fenomeno della desertificazione di molte realtà urbane", è l'analisi del presidente nazionale **Gian Battista Baccarini**.

L'auspicio è che non si tratta della solita promessa dei politici e che quindi alle parole seguano i fatti.

In breve

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



Arresto Parnasi, ennesima vergogna per l'immobiliare

L'arresto di Luca Parnasi e di altre 8 persone è la notizia principale della giornata.

La realizzazione dello stadio della Roma si allontana e il proprietario del club giallorosso Pallotta precisa subito che se l'impianto non si farà tornerà negli Stati Uniti.

[vai alla notizia >](#)



RE ITALY, i convegni integrali

E' disponibile il video integrale del convegno "Nuovo Governo, nuovo approccio alle rappresentanze del settore" a RE ITALY Convention Days del 5-6 giugno 2018.

[vai alla notizia >](#)



Tecnocasa: continua la crescita delle compravendite (Report)

Nel primo trimestre del 2018 a livello nazionale si segnala una crescita delle transazioni immobiliari del 4,3%, in rallentamento rispetto al periodo precedente.

[vai alla notizia >](#)



Le banche europee lanciano i mutui verdi

Mutui per l'efficienza energetica: è il nuovo schema pilota lanciato oggi dalla rete europea del World Green Building Council (WorldGBC) e le principali banche europee (tra cui BNP Paribas, ING Bank, Nordea Bank e Société Générale) per dimostrare come l'edilizia sostenibile stia diventando un mercato chiave per la crescita dell'Europa.

[vai alla notizia >](#)



Facile.it: in aumento mutui seconda casa

Cambia il concetto di seconda casa, soprattutto per chi vive nelle grandi città; non più solo la tradizionale abitazione al mare o in montagna dove passare le vacanze, ma anche immobili da mettere a reddito nei capoluoghi.

[vai alla notizia >](#)



Bankitalia: ad aprile prestiti in crescita (Report)

Ad aprile i prestiti al settore privato sono cresciuti del 3% su base annua (2,4% a marzo). I prestiti alle famiglie sono cresciuti del 2,9% (2,8% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 2,2% (1,2% a marzo). Lo ha reso noto la Banca d'Italia.

[vai alla notizia >](#)



Prelios: prevedere le evoluzioni del mercato immobiliare

Anche quest'anno siamo orgogliosi di partecipare all'evento ABI Basilea 3 perché comprendiamo l'importanza di capire, mappare e prevedere le evoluzioni del mercato immobiliare per chi gestisce in banche il rischio di credito.

[vai alla notizia >](#)



Emanuele Carluccio nuovo presidente di Efpa Europe

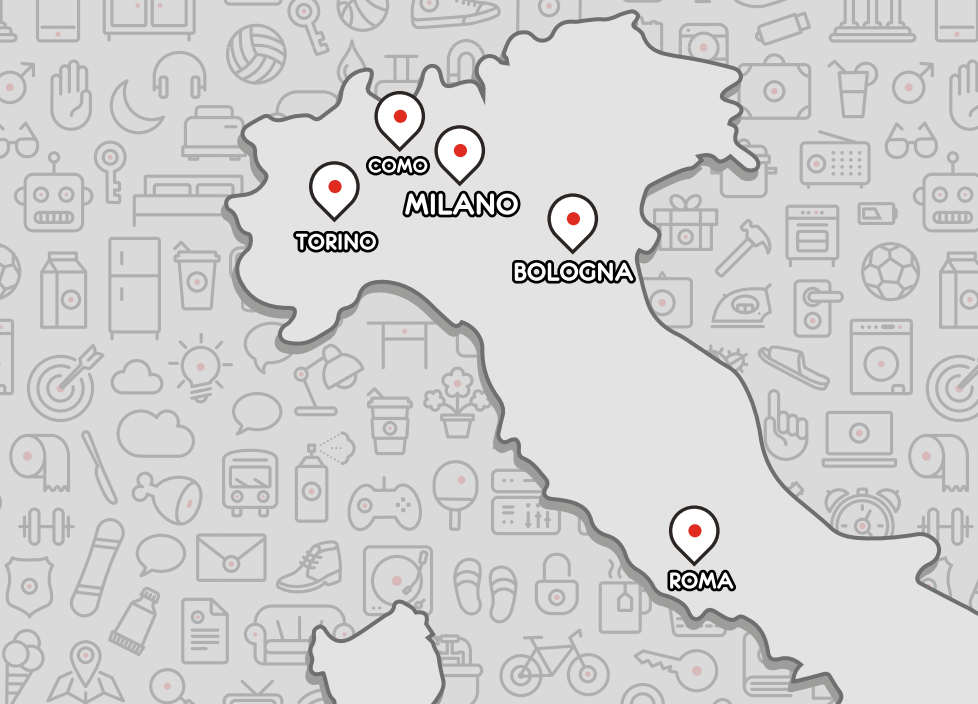
Emanuele Maria Carluccio è il nuovo Presidente di EFPA, European Financial Planning Association, l'ente di certificazione dei Professionisti della consulenza e pianificazione finanziaria, con sede a Bruxelles.

[vai alla notizia >](#)



OPERATORE NUMERO 1 IN ITALIA
NEL SETTORE DELLE LOCAZIONI
A MEDIO-LUNGO TERMINE
DI IMMOBILI DESTINATI
ALLA CONDIVISIONE

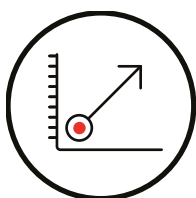
- 5 le città: Milano, Como, Bologna, Roma e Torino
- 600+ le unità immobiliari gestite
- 2.600+ le stanze offerte
- 250+ i proprietari che ci hanno affidato i loro immobili
- 12.000+ gli inquilini dal 2007 ad oggi
- 16 MLN € il giro d'affari nel 2017
- 65.000M² la superficie complessiva delle unità gestite
- 250 MLN € il valore stimato degli immobili in gestione



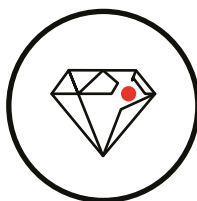
DoveVivo è una società di gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo.

Il modello è semplice: **prende in locazione con contratti di lungo periodo**, appartamenti, gruppi di appartamenti o interi «cielo terra» da singole proprietà, operatori immobiliari o investitori e li gestisce affittando le **single stanze** a studenti e giovani lavoratori.

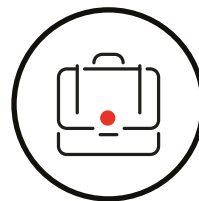
Il tutto garantendo sempre **eccellenza e qualità**.



Asset class di investimento interessante per operazioni sicure a rendimento certo



Gestione del residenziale con i vantaggi tipici della locazione commerciale



Partner solido e professionale specializzato da oltre 11 anni nel settore del co-living