

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2019
Numero 256
14 -21 settembre

REVIEW

WEB EDITION

Lo stato del Codice degli Appalti

**FICO aggiunge il
Luna Park**

**Osservatorio
MutuiOnline.it, effetto
BCE: tassi ai minimi,
mutui in crescita**

**Ma quale crisi: Oliva
Costruzioni e Servizi**

Sommario

3 Lo stato del Codice degli Appalti

Il decreto Sblocca Cantieri è un'occasione di ripensamento interessante, sia dal punto di vista della riflessione scientifica e culturale sia da quello operativo. Il titolo che si è deciso di dare al D.L. 18 aprile 2018, n. 32, n. 32 ne rappresenta tutta l'intenzione, ossia facilitare il percorso che avvii la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche

9 FICO aggiunge il Luna Park

Aprirà entro fine anno a Bologna Luna Farm, il primo parco divertimenti a tema contadino in Italia. Basato su un concept originale ideato per FICO Eataly



11 Tecnocasa, il mattone italiano si risollewa nel 2019

16 Osservatorio MutuiOnline.it, effetto BCE: tassi ai minimi, mutui in crescita

Le nuove misure delle BCE rilanciano il QE e portano a nuovi minimi del costo del denaro. I bassi tassi di interesse sono quindi destinati a movimentare ancora il settore dei mutui, sia per l'acquisto di una casa che per la surroga di un mutuo già esistente.

19 Ma quale crisi: Oliva Costruzioni e Servizi

22 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno III - 2019
Numero 256
14 - 21 settembre

© 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
Giusy Iorlano

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



Lo stato del Codice degli Appalti

Sara Valaguzza, ordinario di diritto amministrativo presso l'Università degli Studi di Milano

Il decreto Sblocca Cantieri è un'occasione di ripensamento interessante, sia dal punto di vista della riflessione scientifica e culturale sia da quello operativo.

Il titolo che si è deciso di dare al D.L. 18 aprile 2018, n. 32, n. 32 ne rappresenta tutta l'intenzione, ossia

facilitare il percorso che avvii la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche in situazioni di stallo per varie ragioni.

La scelta è stata quella di sovrapporre nuove norme alle norme precedenti, tornando al vecchio schema della legge, potremmo dire “quadro” (appunto il Codice dei contratti pubblici), accompagnata da un Regolamento, sulla falsariga del sistema precedente alla riforma del 2016, che metteva in campo, invece, un sistema c.d. di soft regulation, affidato principalmente all’Autorità di regolazione del settore (l’Autorità Anticorruzione). Siamo oggi di fronte ad una regolamentazione multipolare, per via dei suoi numerosi protagonisti (non solo Governo e Parlamento, ma anche diversi Ministeri e Autorità Nazionale Anticorruzione, Commissioni speciali, per citare i principali) e plurilivello (in quanto articolata in maniera gerarchica).

Dal punto di vista dell’analisi comparata, questa opzione fa sì che, mentre altri Paesi, come la Germania, hanno promosso una normativa strategica e leggera, l’Italia continua ad essere un Paese in cui domina l’ipertrofia normativa, spesso alimentata da ragioni che si possono sinteticamente dire “politiche”, nel senso che la politica esprime nelle norme i propri tentativi di cambiamento, per rappresentarsi agli elettori (sui limiti di questa prospettiva, si rimanda a S. Valaguzza, *Governare per contratto*, Editoriale Scientifica, Napoli, 2018).

Il paradosso della semplificazione che aggiunge invece che togliere, si conferma, quindi, un elemento caratterizzante della regolamentazione del mercato dei contratti pubblici. La preoccupazione centrale anche del Decreto Sblocca Cantieri sono ancora le procedure di affidamento; il percorso verso una soft regulation, basata sulla co-amministrazione e che avrebbe dovuto coinvolgere le imprese in chiave partecipativa (esperienza, nei fatti,

non riuscita) è stato, nella sostanza, abbandonato e il ruolo dell’Autorità Nazionale Anticorruzione ridimensionato.

Ciò è accaduto perché la regolazione flessibile affidata all’Autorità Nazionale Anticorruzione ha finito per essere uno strumento perfino più rigido e tortuoso della legislazione tradizionale e l’eccessiva limitazione della discrezionalità dei committenti pubblici ha, di fatto, ridotto le potenzialità dei nuovi strumenti. I bandi e i contratti tipo messi a disposizione delle stazioni appaltanti dal 2016 ad oggi sono molto limitati.

Difatti i bandi tipo messi a disposizione dall’Autorità di Regolazione del settore ai sensi dell’art. 213, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 sono solo solamente tre. Nello specifico riguardano l’affidamento di servizi e forniture nei settori ordinari (bando tipo n. 1), l’affidamento di servizi di pulizia (bando tipo n. 2) e l’affidamento di servizi di architettura e ingegneria (bando tipo n. 3).

Anche l’esperimento dei contratti-tipo è rimasto, perlopiù, sulla carta; sono state previste una serie di clausole contrattuali tipo nell’ambito delle Linee guida operative e clausole per l’affidamento di servizi assicurativi adottate con determinazione n. 8 dell’8 giugno 2016).

Su questo aspetto, il Decreto Sblocca Cantieri, reintroducendo la coppia legge-regolamento, ha raccolto il disagio del settore, che da tempo lamentava assenza di chiarezza dal punto di vista normativo e l’eccessiva sovrapposizione di fonti. Tuttavia, le linee guida di ANAC non sono state eliminate del tutto, creandosi così una complicazione ulteriore.

Se l’intenzione del legislatore è quella di semplificare e tornare a dare fiducia alle stazioni appaltanti agevolandone il lavoro per, appunto, sbloccare i cantieri, un’opportunità interessante sta nel riconfigurare l’Autorità di Regolazione come

il soggetto in grado di redigere standard e vademecum, come avviene regolarmente in altri Paesi, per esempio nel Regno Unito. La realtà ha dimostrato che l'equazione più regole meno abusi, non è vera; di contro, è vero che all'aumentare delle regole aumentano le complessità interpretative. Quindi un ulteriore alleggerimento sarebbe auspicabile.

La logica dei commissari, del resto, dimostra, nei fatti, che lo stesso legislatore dello Sblocca Cantieri è consapevole del fatto che sulle opere più rilevanti per l'economia del Paese, per evitare inceppi, deve essere accettata la deroga alle norme del Codice. In termini logici, questo ci porta ad interrogarci sul se non sia da auspicare un intervento legislativo che prenda ciò che oggi è considerato eccezione e lo indichi come regola, cancellando ridondanze procedurali e formali, per tutto, non solo per le opere oggetto di commissariamento.

La scelta di impostare l'intervento curativo del Decreto Sblocca cantieri su nuove norme è in controtendenza, tra l'altro, con le indicazioni che provengono dalle organizzazioni internazionali che analizzano i meccanismi di procurement. In particolare, con lo slogan tools not

rules, che riassume il suggerimento che proviene da OECD e UNCITRAL. Poca considerazione è stata dunque dedicata agli esiti degli studi delle organizzazioni internazionali e non si intravede una specifica riflessione sulla Comunicazione della Commissione Europea del 3 ottobre 2017 in tema di appalti efficienti e sostenibili.

Infatti, la normativa italiana ancora trascura il momento dell'esecuzione, che invece è cruciale affinché i contratti pubblici riescano ad apportare valore aggiunto alle comunità amministrative. I casi in cui è ammesso il ritorno al prezzo più basso sono, anzi, in potenziale conflitto con un orientamento che voglia promuovere la qualità del mercato.

Nel settore delle costruzioni è particolarmente evidente che l'attuale crisi del modello di procurement non attiene tanto alla fase di selezione dell'operatore, quanto a quella della esecuzione. Contenziosi, anomalo andamento dei lavori, extra costi, errori, inerzia e burocrazia distinguono, ormai quasi inesorabilmente, le vicende che riguardano il momento esecutivo. Comportamenti antagonisti e conflitti impediscono di fronteggiare



in maniera efficace difficoltà impreviste e di cogliere opportunità che possano migliorare il perseguimento dell'interesse pubblico nel caso concreto. La situazione che ne deriva danneggia fortemente la capacità dell'azione di committenza di portare valore alla comunità amministrata ed ha effetti pesantemente negativi sull'immagine dell'amministrazione, progressivamente delegittimata. D'altro canto, le conseguenze negative si riverberano anche sul mondo dell'impresa, colpito sempre più di frequente da crisi economiche e finanziarie.

Il settore più in sofferenza è quello delle costruzioni: nell'anno appena trascorso, alcune delle principali imprese di costruzioni italiane sono state costrette a ricorrere a procedure prefallimentari, con concordati e commissariamenti. La crisi, a catena, travolge le famiglie, i lavoratori, i giovani alla ricerca di un lavoro.

Sul fronte della normativa, il Decreto Sblocca Cantieri non ha trattato le questioni critiche dell'esecuzione.

Tuttavia, esiste uno strumento giuridico da studiare e utilizzare anche in Italia per contrapporre uno schema dialogico a quello conflittuale, compatibile con il quadro normativo vigente: si tratta degli accordi collaborativi, la cui applicazione ha dimostrato interessanti risultati positivi, sia per i committenti sia per le imprese, in termini di riduzioni di tempi e costi, oltre che di promozione di valore aggiunto per la comunità, come esito dell'alleanza collaborativa che viene a stringersi nella fase esecutiva. Suggestire l'utilizzo del modello e predisporre standard per agevolarne la compilazione a parte delle stazioni appaltanti appare particolarmente opportuno.

Infine, la riforma, nonostante siano state aggiunte nuove norme e altre sono in previsione, non è completa.

Alcuni esempi possono aiutare a

comprendere quali interventi appaiono più urgenti per consentire di accrescere e mantenere il nostro patrimonio pubblico.

Chi ha contato i decreti attuativi che ancora mancano all'appello, ne individui circa una trentina. Alcuni di essi sono essenziali perché riguardano direttamente la configurazione della riforma voluta dalle Direttive del 2014 e sono fondamentali perché il mercato dei contratti pubblici si arricchisca di contenuti positivi e promuova con seria credibilità lo sviluppo per il meglio della politica industriale del Paese.

Decreti che siano attuazione al Codice non ancora adottati, ma cruciali, riguardano, tra gli altri, l'organizzazione delle committenze, la qualificazione delle stazioni appaltanti, la qualificazione delle imprese e il settore delle costruzioni.

Sul tema dell'organizzazione delle committenze, ancora è lunga la strada da compiere verso una digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni che sia accompagnata da una accettazione da parte degli impiegati pubblici e da una coscienza critica adeguata. Il tema è spesso frainteso sotto diversi punti di vista.

La digitalizzazione, nel mondo pubblico, non può mai essere considerata come un valore in sé; la digitalizzazione è utile alla crescita del comparto nel momento in cui è compresa da chi deve utilizzarla e calarla nella pratica. Il che richiede, inevitabilmente, programmi di formazione altamente professionalizzazioni e certamente onerosi, strumentazioni adeguate e soprattutto una nuova modalità di lavoro.

Quando, guardando al mercato dei contratti, si richiede, cosa di cui dovrà occuparsi il decreto di cui dall'art. 44 del D.Lgs. n. 50/2016, di digitalizzare le procedure di tutti i contratti pubblici, al centro dell'attenzione deve starci non solo la creazione di banche dati e la necessità di interfacciarsi in maniera smart con i cittadini e con le imprese,

ma anche un'esigenza più profonda, che è quella di risparmiare denaro pubblico, di migliorare le prestazioni e la coscienza dell'amministrazione, grazie alla conoscenza e all'aggiornamento dei dati. Date la specialità tecnica della questione, le partnership con il settore produttivo, in questo campo, sono una risorsa che potrebbe essere maggiormente valorizzata, coinvolgendo anche nel processo di apprendimento strutture di ricerca che possano mettere la conoscenza scientifica al servizio delle istituzioni.

Nella direzione di una più stretta collaborazione fra attori diversi, pubblici e privati, appare incamminarsi la Città metropolitana di Milano con "Campus digitale metropolitano". Questo progetto di sistema ha posto la Città metropolitana sulla frontiera dell'innovazione promuovendo e coordinando lo sviluppo dei sistemi di informatizzazione e digitalizzazione in ambito metropolitano.

L'iniziativa riferita è interessante perché vuole coinvolgere in modo attivo enti locali, scuole, imprese e cittadini nell'ottica di una open governance dei processi di digitalizzazione dei servizi offerti sul territorio. L'estesa infrastruttura digitale entro la quale andrà ad operare il "Campus" dovrà inoltre fondarsi sull'ulteriore implementazione della rete di fibra ottica necessaria per garantire l'operatività delle tecnologie e degli standard richiesti dalla rete 5G, pietra angolare per l'avvio nel futuro di progetti di Smart City e di IoT (Internet of Things).

Sempre restando nel campo degli strumenti tecnologici, un ambito che potrebbe dare risultati interessanti per migliorare qualità, trasparenza ed imparzialità della selezione riguarda l'applicazione dell'intelligenza artificiale alla selezione delle offerte e, più in generale al procurement. L'utilizzo di algoritmi di analisi farebbe risparmiare tempi e denari, purché, come ci ha chiarito di recente la Sesta Sezione del Consiglio di Stato, non si ceda la macchina ai tecnici, ma l'amministrazione

sappia guidare il processo e garantisca comunque l'applicazione dei principi generali dell'azione amministrativa e della contrattazione pubblica.

Sul tema dell'organizzazione, ancora non è compiuta la riforma sulla qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 comma 2 del Codice, che attende provvedimenti di competenza di ANAC.

Come del resto, resta un'incompiuta anche la qualificazione delle imprese ex art. 83 comma 10, avviata dall'ANAC con una proposta di linee guida sul rating di impresa messe in consultazione, di cui sono state perse le tracce. Questo aspetto è molto rilevante dal punto di vista della qualità del mercato, perché un sistema di qualificazione frutto di una precisa strategia sarebbe potenzialmente in grado di creare un'immagine positiva degli operatori del mercato dei contratti pubblici. Particolarmente opportuno, dati i difetti che affliggono il settore, sarebbe premiare le imprese collaborative, introducendo apposite premialità, anche di carattere economico nella fase esecutiva.

Nel settore delle costruzioni, per citare alcuni interventi, è atteso il Decreto con le modalità per migliorare il controllo della Direzione Lavori, quello che riguarda le garanzie della Società di Progetto, oltre ai numerosi Decreti che attribuiscono finanziamenti. Altri contenuti rilevanti saranno disciplinati nel Regolamento. Anche la struttura tecnica di missione del Ministero delle Infrastrutture deve ancora essere costituita e, per rispondere alla ratio della norma, dovrebbe operare avvantaggiandosi di strutture universitarie a supporto. Vedremo se si avrà il coraggio, in questo caso, di puntare sull'accademia, come strumento sincero e autentico della ricerca del settore, come avviene nella maggior parte dei Paesi europei, oppure se si continuerà a fare senza, salvo poi correre ai ripari con un nuovo decreto sblocca dello sblocca cantieri.

Lavorare con agilità.

Riteniamo che le aziende debbano operare senza vincoli.
Per questo adattiamo i nostri spazi di lavoro in base alle esigenze.

Se sei un agente
Chiama il +39 06 9480 3121 per ricevere una commissione del 10%

Uffici arredati, spazi di coworking,
sale riunioni e uffici virtuali pronti all'uso
e piani di lavoro flessibile a tua disposizione
regus.it | +39 02 9475 2934

 **Regus**TM Work
your way



FICO aggiunge il Luna Park

Aprirà entro fine anno a Bologna Luna Farm, il primo parco divertimenti a tema contadino in Italia.

Basato su un concept originale ideato per FICO Eataly World, Luna Farm offrirà alle famiglie un'esperienza di puro divertimento indoor, in una sorprendente "fattoria". Si tratta del più importante progetto italiano del Gruppo Zamperla, player mondiale nel settore entertainment da oltre 50 anni, che gestisce fra gli altri il Luna Park di Coney Island e i Victorian Gardens a Central Park, icone della città di New York.

"Con il nuovo parco divertimenti a tema all'interno di FICO, realizzato in collaborazione con il gruppo Zamperla e Eataly World, il Fondo PAI prosegue nel progetto di investimento finalizzato allo sviluppo e alla valorizzazione del parco agroalimentare – ha commentato Andrea Cornetti, dg Prelios SGR – È un nuovo tassello che integra l'offerta di intrattenimento per i clienti, nel rispetto

dello spirito e della vocazione di FICO. Oltre al nuovo albergo 4 stelle gestito da Starhotels, che aprirà entro fine 2020. Un ulteriore sviluppo a supporto sia dell'offerta turistico-ricettiva per i visitatori del parco, sia del centro congressi FICO per la clientela business".

Attraverso il Fondo PAI, istituito nel 2014, Prelios SGR ha gestito la realizzazione del progetto FICO Eataly World a Bologna. FICO – Fabbrica Italiana Contadina – è il più grande parco agroalimentare del mondo.

"Quando abbiamo pensato FICO abbiamo immaginato un luogo immenso e gioioso per i bambini e per le loro famiglie – spiega Oscar Farinetti, fondatore di Eataly – Luna Farm è la naturale evoluzione del progetto iniziale. Una grande attrazione per i bambini che parte da giochi che ci riconnettono con le nostre radici e le nostre tradizioni. La collaborazione con Zamperla, eccellenza italiana che costruisce parchi

nel mondo, sottolinea una volta di più l'attenzione di FICO per lo sviluppo di un turismo inclusivo e accessibile.”

Luna Farm occuperà una superficie coperta di circa 6.500 metri quadrati, nell'area del CAAB – Centro Agroalimentare Bologna dove sorge FICO. Ha richiesto investimenti per 11 milioni di euro e, a pieno regime, darà lavoro a 70 persone, di cui 50 operatori giostre e accoglienza selezionati da subito.

Circa 12 i mesi di lavoro richiesti per progettare e realizzare un parco a tema che per molti aspetti non ha eguali in Italia. “Prelios SGR si conferma come gestore di fiducia degli investitori istituzionali sia internazionali sia italiani, primi fra tutti casse previdenziali e fondazioni bancarie - continua Andrea Cornetti. Nella sola prima parte del 2019 abbiamo infatti concluso nuove acquisizioni per oltre 1 miliardo di Euro, sia incrementando gli asset in gestione dei fondi già esistenti per oltre 300 milioni, sia ampliando la base degli investitori che ci scelgono come gestori di fondi già esistenti e per la promozione di nuovi investimenti.

Dopo il perfezionamento dell'acquisizione degli attivi che facevano parte del fallimento Porta Vittoria tramite il Fondo Niche, che ha come obiettivo il completamento dello sviluppo immobiliare che coinvolge un'area di complessivi 139.000 metri quadrati avvenuto nel mese di maggio, nell'ultimo periodo abbiamo

concluso un'altra importante operazione su Roma che riguarda la gestione di un portafoglio immobiliare di proprietà del Fondo Pensione del Personale dell'ex Banca di Roma per un valore nell'intorno dei 200 milioni di Euro.

Fa parte di questo portafoglio l'iconico palazzo sito in Viale Tupini all'EUR, sede storica prima della Banca di Roma e poi di Unicredit”.

Cornetti ricorda anche il perfezionamento dell'acquisizione di un portafoglio di immobili tramite il Fondo Cristoforo, “fondo alternativo di investimento immobiliare partecipato indirettamente da Goldman Sachs. Il portafoglio immobiliare, del valore di oltre 250 milioni di euro, è composto da tre immobili a uso uffici situati a Roma e Milano. Sempre nell'ultimo anno, inoltre, abbiamo promosso, in partnership con uno dei più grandi investitori istituzionali internazionali, la nascita della prima SICAF eterogestita multi-comparto autorizzata dalla Banca d'Italia, che ha già concluso la prima operazione acquisendo un immobile ad uso uffici vicino al centro di Milano, per un valore di oltre 20 milioni di Euro, e che segue la costituzione di una delle prime SICAF eterogestite di diritto italiano. Contestualmente continua il nostro supporto nella crescita nel mondo degli investimenti a sostegno dell'economia reale con l'istituzione del Fondo Infrastrutture Sociali, destinato a portare nuove risorse alle fasce più deboli della comunità e al territorio”.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

	10Q	11Q	12Q	13Q	14Q	15Q	16Q	17Q	18Q	19Q	20Q	21Q	22Q	23Q	24Q	25Q	26Q	27Q	28Q	29Q	30Q
Hint. G. C.	-2,3	-2,3	-0,9	-1,0	-1,3	-3,4	-5,3	-6,3	-4,8	-4,6	-3,4	-3,4	-2,1	-2,5	1,3	1,2	-1,1	-1,6	-0,7	-0,5	-0,8
Cap. pv.	-2,8	-2,2	-1,4	-1,4	-1,0	-3,2	-4,4	-6,7	-5,0	-4,9	-3,1	-4,6	-2,2	-1,5	1,5	1,9	-0,8	1,2	0,4	0,6	-0,4
G. C.	-2,7	-1,5	-0,5	-0,6	-1,3	-3,4	-5,4	-5,1	-4,7	-4,2	-3,0	-4,2	-2,5	-1,8	-0,9	-0,8	-0,4	-0,4	+0,9	+0,7	+0,9



Tecnocasa, il mattone italiano si risollewa nel 2019

Il mercato immobiliare italiano risale lentamente la china nel 2019 grazie soprattutto al mercato del credito e ai mutui più accessibili oltre che ai prezzi che, nonostante la crescita iniziata ormai da quattro semestri, restano ancora interessanti ed appetibili.

Secondo i dati raccolti attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete nel primo trimestre - circa 90mila dati tra le 5mila zone censite - nelle grandi città aumentano i prezzi delle case, i tempi di vendita si accorciano e la domanda è in crescita. La spinta principale arriva comunque dai mutui più accessibili.

“Sia gli acquirenti che i venditori sono ormai più veloci e decisi nell’acquisto. Le città più dinamiche, in termini di valore

immobiliare e tempi di vendita, sono Bologna e Milano” ha detto Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi gruppo Tecnocasa. Nelle grandi città occorrono mediamente 122 giorni per vendere un immobile contro i 134 che occorrevano un anno fa. A Bologna ne servono 85 mentre a Milano 87.

Se le grandi città hanno segnalato un incremento medio dei valori immobiliari dello 0,9%, Milano ha segnato un +5,7% e Bologna un +5,6%. Meglio della media anche Firenze (+1,8%) e Verona (+1,2%). Resta in territorio positivo anche il capoluogo partenopeo (+0,3%). Le altre metropoli registrano prezzi ancora in lieve ribasso. Analizzando le aree centrali, semicentrali e periferiche delle grandi città si nota, ancora una volta, una migliore

performance delle aree centrali anche se le abitazioni dei quartieri periferici di alcune di esse iniziano a guadagnare valore in seguito a uno spostamento di richieste causato dal rialzo dei prezzi nelle zone centrali e semicentrali.

Il trilocale si conferma “la tipologia più ambita con il 40% delle richieste. Milano è l’unica, tra le grandi città, in cui la domanda del bilocale prevale sulle altre tipologie e registra un aumento della concentrazione sui piccoli tagli, a conferma dunque della forte attrattività del capoluogo lombardo per gli investitori”, continua Megliola. L’analisi dell’offerta mostra come “nelle grandi città la tipologia più presente è il trilocale (+31,4%) a cui segue il quattro locali con 25,1 per cento”, precisa Megliola. Per quanto riguarda le compravendite il “76,6 per cento delle transizioni realizzate attraverso le agenzie del gruppo Tecnocasa ha interessato l’abitazione principale, il 17,9% la casa a uso investimento e il 5,5% la casa vacanza. La situazione è invariata rispetto a un anno fa”. spiega Megliola. Nelle grandi città la componente ad uso investimento sale con percentuali più elevate a Napoli (37,9%), Verona (33,9%), Milano (27,4%), Torino (25,7%). Il fenomeno degli affitti a breve, affermatosi negli ultimi anni, ha contribuito a questo risultato. L’investimento immobiliare continua ad attirare capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 5,0%.

Proprio quello degli affitti a breve è, però, un fenomeno che “spaventa”. “E’ una modalità che si sta facendo molto sentire. Era partita da Roma e Firenze e adesso si sta diffondendo. A esserne maggiormente colpita è Bologna. Nella città c’è tanta richiesta di case, ma c’è carenze di affitti perché si preferisce andare verso locazioni brevi. Per contenere il fenomeno, ormai dilagante, è dovuto intervenire il Comune. Purtroppo, al momento, non ci resta che monitorare il fenomeno”, ha detto Megliola. Continuano a salire anche i canoni di locazione.”Nelle grandi città sono in aumento del +2,3% per i monolocali mentre del 1,8% per i bilocali e i trilocali. Milano e Bologna vedono l’aumento dei canoni più importante. Tra le motivazioni c’è la crescita del fenomeno degli affitti turistici, ma anche l’aumento di chi cerca casa in affitto perché non vuole o non riesce ad acquistare”, chiosa. Megliola sottolinea che “continua a funzionare il contratto a canone concordato scelto dal 29,5% di chi ha affittato con la nostra rete trovando sempre più consensi tra proprietari e inquilini. La percentuale più elevata di contratti a canone concordato è a Genova con l’82,3%”. La tipologia più affittata è il bilocale (40,9%), a seguire il trilocale (35%).

I tempi di locazione sono di 46 giorni nelle grandi città, 53 giorni nel loro hinterland e 50 giorni nei capoluoghi di provincia.



Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa:” In Italia sul mercato delle locazioni a livello nazionale si registra un deciso aumento della percentuale di coloro che affittano per scelta abitativa, in un anno infatti si è passati dal 61,5% al 71,4%. Andare in affitto quindi sta diventando sempre più una scelta di vita piuttosto che una necessità legata a studio e lavoro. Prosegue inoltre il successo dei contratti a canone concordato che negli ultimi 5 anni sono passati dal 18,0% al 29,5% sul totale dei contratti stipulati. Per quanto riguarda Milano si segnala una buona percentuale di acquisti per investimento che si attesta al 27,4%, superiore alla media delle grandi città italiane che si ferma al 24,0%. Su Milano inoltre la percentuale di acquisti per investimento risulta in costante crescita negli ultimi anni. Le tipologie preferite dagli investitori milanesi sono bilocali e monolocali, mentre nelle grandi città la scelta ricade principalmente su bilocali e trilocali.

Il mercato delle locazioni di Milano è caratterizzato da una forte componente legata al lavoro, infatti più della metà dei contratti stipulati riguarda lavoratori trasfertisti. Si registra un aumento della percentuale di affitti per scelta abitativa; anche Milano evidenzia quindi una crescita di coloro che scelgono l'affitto indipendentemente dal lavoro o dallo studio”.

Previsioni

Nel 2019 il mercato immobiliare registrerà volumi in linea con quelli del 2018 ed un'ulteriore ripresa dei prezzi nelle metropoli (stimata tra +1% e +3%). Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risulteranno dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi città, influenzata dall'andamento di queste ultime. Resta da capire come inciderà il quadro politico, in particolare sugli investitori, più sensibili agli orizzonti di lungo periodo e come evolverà l'occupazione che, al momento,

resta una variabile importante per il settore immobiliare incidendo sulla fiducia e sulle decisioni dei potenziali acquirenti di prima casa. Senza dimenticare poi che, mai come in questi anni, il mercato immobiliare ha vissuto su di sé gli effetti di una società sempre più liquida, in continua e veloce trasformazione e in grado di generare nuove esigenze che devono essere ascoltate ed interpretate al fine di dare risposte responsabili a chi sta cercando una casa ma anche un nuovo modo di viverla.

Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dal settore del credito e dell'economia in generale. I mutui saranno ancora interessanti ed il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018.

In Italia nei primi mesi del 2019, infatti, sono cresciuti anche i mutui per comprare casa. Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto della casa per 11.172 milioni di euro nel primo trimestre 2019. Rispetto allo stesso trimestre del 2018 si registra una crescita delle erogazioni pari a +1,2%. E' quanto emerge nel report banche e istituzioni finanziarie pubblicato dalla Banca d'Italia a fine giugno. Da dicembre 2016 il tasso di riferimento è pari a zero.

Rilevazione importante quest'ultima pubblicata da Banca d'Italia: da un lato conferma il trend di crescita dei volumi trimestre su trimestre, dall'altra segna un rallentamento del tasso di crescita che nei due periodi precedenti mostrava aumenti a doppia cifra. Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni di mutui in Italia scopriamo che crescono del +4,2% le operazioni di mutuo a supporto di un acquisto immobiliare.

Calano invece del -14,1% le operazioni di surroga e sostituzione. Un mercato dei mutui alla famiglia sempre più polarizzato sulla componente di acquisto, rappresentata con quasi nove operazioni su dieci. Sostituzioni e surroghe, che avevano fortemente influenzato il mercato negli anni 2015 e 2016, trovano sempre minore

spazio e rappresentano ormai solo l'11% del totale.

Il dato d'apertura del 2019 ci restituisce la consapevolezza che da un lato il mercato ha beneficiato dell'onda lunga della crescita del numero di operazioni proveniente dallo scorso anno, dall'altro alza il dubbio riguardo la direzione che prenderà il mercato nel corso del 2019. Resta tuttavia la tranquillità di una stabilità congiunturale che garantirà scostamenti comunque contenuti. Si dovranno attendere i dati del prossimo trimestre, giro di boa dell'anno, per avere segnali più certi circa l'orientamento previsionale. Il mercato dei mutui alla famiglia è, dunque, ad oggi ben strutturato.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner: "Abbiamo visto che il 2018 si è chiuso con oltre 50 mld di euro e che tale andamento è strettamente collegato al mercato immobiliare. Nel corso degli anni, per mezzo del 'Quantitative Easing', la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi

di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. A dicembre è stato chiuso il programma di nuove immissioni, ma si è continuato a calmierare i prezzi del denaro grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati andati in scadenza. E' dal marzo del 2016 che il tasso di riferimento è pari a zero. La promessa è stata quella di non aumentarlo per i prossimi mesi e ciò ha contribuito a rasserenare i mercati. Il trend generale dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro Paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto relative al sostegno dell'occupazione e al reddito delle famiglie. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di vendita ed i tassi dei mutui ancora molto bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento".



Guarda la videointervista a Fabiana Megliola



Guarda la videointervista a Piero Terranova



Guarda la videointervista a Renato Landoni



Guarda la videointervista a Michele Cristiano

LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DELLA STUFASECCA 34, SENZA BASE D'ASTA

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Siena della Banca d'Italia. E' ubicato all'interno del perimetro del Centro Storico tra Via della Stufa Secca e Via Pian d'Ovile.



L'edificio, formato da tre corpi di fabbrica, è un unicum architettonico in cui le parti nuove sono strettamente collegate a quella preesistente che è stata totalmente restaurata.

Il primo corpo presenta cinque piani verso valle e due a monte e verso via della Stufa Secca ed è completato da un volume a un piano con pianta a "U" contenente un corridoio coperto che delimita un cortile interno sistemato a verde.

Il secondo corpo si innesta al precedente e il suo prospetto verso il piazzale risulta fortemente caratterizzato dalla presenza, nell'angolo nord, di uno sperone triangolare.

Il terzo edificio, la Palazzina Nava, è costituito da un edificio ottocentesco sottoposto a vincolo d'interesse storico-artistico. E' stato completamente ristrutturato e inserito nel nuovo complesso edilizio e si sviluppa su tre piani oltre la copertura a pianta pressoché rettangolare. Il complesso ha una superficie commerciale di mq 4.408.

Inoltre, completano il complesso un edificio accessorio, già adibito a dopolavoro, sul lato di Via Garibaldi di superficie commerciale pari a circa mq 120 e un edificio adibito ad alloggio distribuito su due piani, avente superficie commerciale di circa mq 200.

Parte del complesso immobiliare è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico.

La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Le diverse unità poste all'interno del complesso immobiliare hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, caserma, opificio, locali di deposito, autorimesse.

L'immobile si vende libero.

Classe energetica: E 12,9 kWh/m³a

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Osservatorio MutuiOnline.it, effetto BCE: tassi ai minimi, mutui in crescita

Le nuove misure delle BCE rilanciano il QE e portano a nuovi minimi del costo del denaro. I bassi tassi di interesse sono quindi destinati a movimentare ancora il settore dei mutui, sia per l'acquisto di una casa che per la surroga di un mutuo già esistente. Tale evidenza emerge anche dal più recente Osservatorio Mutui di MutuiOnline.it, che registra inoltre la caduta in territorio negativo di diversi indici Irs e il conseguente allineamento sempre maggiore dei tassi fissi a quelli indicizzati.

La discesa dei tassi continua, Euribor e Irs accelerano al ribasso

La BCE ha quindi confermato un ulteriore abbassamento del costo del denaro e la ripartenza, da Novembre, del QE. Ma i mercati, nell'attesa dell'annuncio, si

erano mossi in anticipo già negli ultimi mesi, portando l'Euribor su nuovi minimi intorno al $-0,45\%$ e, soprattutto, facendo letteralmente crollare gli indici Irs che, con un calo dell' 1% complessivo, si sono portati su valori negativi per durate fino a 10 anni, e si tengono su valori intorno allo $0,30\%$ per le durate maggiori dopo essere scesi quasi a zero.

Nuovi minimi record per i tassi dei mutui: tassi variabili a 20 anni da $0,22\%$, fissi da $0,57\%$

Il crollo degli indici si è riflesso subito sui tassi dei mutui, che toccano nuovi e quasi irreali minimi storici: è ora possibile ottenere un mutuo ventennale ad appena lo $0,22\%$ di tasso variabile e allo $0,57\%$ per un tasso

fisso. Sulla durata di 30 anni il miglior tasso variabile è ora allo 0,27% e il tasso fisso più conveniente allo 0,83%.

Per la prima volta nel mercato dei mutui l'intero arco di migliori offerte, dal variabile al fisso e fino alle durate più lunghe, rimane così al di sotto della già di per sé ridotta soglia dell'1%

I nuovi minimi dei tassi risvegliano l'interesse per acquisto casa e surroghe. Tassi così contenuti risvegliano l'interesse e la convenienza per il finanziamento di un acquisto o di una ristrutturazione di un immobile, sia per abitazione che per eventuale affitto.

La riduzione di quasi un punto percentuale dei tassi in pochi mesi ha inoltre aperto il mercato della surroga ad una notevole quantità di mutui, accesi magari anche in anni recenti e che, per i loro tassi già convenienti, non avrebbero goduto di grandi risparmi con i tassi disponibili per la surroga fino alla primavera 2019.

E così, come rileva l'Osservatorio MutuiOnline, dopo la progressiva riduzione dei flussi di surroghe registrati dalla seconda metà del 2018, nel bimestre luglio-agosto, le richieste di surroghe e sostituzioni sono schizzate al 61,6% del totale dal 38,3% del secondo trimestre (33,7% nei primi tre mesi).

Di contro si è ridotto il peso delle richieste di mutui per l'acquisto della prima casa, la cui quota si è fermata al 31,3% (51,6% aprile-giugno e 55,4% gennaio-marzo).

Va però considerato che, soprattutto nelle ultime settimane, questa variazione nella composizione totale delle richieste si è accompagnata ad un forte incremento dei volumi delle richieste stesse, quindi il mercato dei mutui potrebbe godere di una importante crescita complessiva rispetto allo stesso periodo del 2018.

Va anche detto che tassi così ridotti hanno acceso forse fin troppo entusiasmo per le surroghe, stimolando richieste anche per mutui con durate o importi residui molto contenuti o con differenziali di tasso poco rilevanti. E' quindi probabile che una parte anche rilevante della nuova domanda di surroghe possa non essere accolta dalle banche e quindi non trasformarsi in erogazioni effettive.

Nuovo record per l'importo medio richiesto per i mutui

Oltre ai nuovi minimi dei tassi spicca anche il nuovo massimo registrato dall'importo medio richiesto, salito nel terzo trimestre ad agosto a 135.410 euro dai 131.294 del secondo trimestre, e dall'importo erogato, che nello stesso periodo si è portato a 129.578 euro.





LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN TRAPANI, PIAZZA SCARLATTI, 7, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Trapani, Piazza Scarlatti 7, con una procedura di vendita senza base d'asta.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Trapani della Banca d'Italia. L'immobile è situato nelle immediate adiacenze del centro cittadino ed è compreso tra la piazza Scarlatti, il lungomare Ammiraglio Staiti e la via Ruggero di Lauria.

L'edificio presenta quattro elevazioni di cui una seminterrata, per una superficie commerciale totale di mq 2943,67 destinata ad uffici e di 522,19 destinati a residenze.

L'unità immobiliare destinata ad uffici si sviluppa tra il piano seminterrato e il piano terzo; le unità destinate a residenza sono collocate tra il piano primo e il piano terzo.

L'edificio fu costruito tra il 1950 ed il 1953 su un'area di proprietà del Comune in cui sorgeva il teatro comunale "Garibaldi". Successivamente alla costruzione avvenuta nel periodo 1950-1953, il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione di particolare rilievo.

L'immobile è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. L'immobile è in buono stato di conservazione e si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: G - 14 kWh/m³anno.

Classe energetica abitazioni: G - 14 kWh/m³anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Ma quale crisi: Oliva Costruzioni e Servizi

Nata come una piccola impresa di famiglia nel 2000, Oliva Costruzioni e Servizi è riuscita nel giro di pochi anni a diventare una realtà di primario livello nazionale ed internazionale aprendo una seconda sede, dopo quella di Napoli, anche a Milano.

Francesco Oliva, Head Manager e Partner fondatore Oliva Costruzioni e Servizi: "Inizialmente i primi lavori riguardavano i servizi, da qui Oliva Costruzioni e Servizi, e abbiamo cominciato con costruzioni partendo da lavori di modestissima entità, costruendo gradualmente la società che da qualche anno è arrivata anche a Milano

La nostra è un'impresa di famiglia, fatto che unito al processo di crescita graduale ha il pregio di renderla finanziariamente

molto forte, rendendola una società molto patrimonializzata che non utilizza leva finanziaria o debito nei confronti delle banche".

Due i punti di svolta per la società, il primo nel 2005/2006, quando l'azienda ha realizzato due stazioni della metropolitana di Napoli, che ha permesso di aumentare il fatturato.

Il secondo passaggio si è avuto con un'operazione insieme a Poste Italiane a Caserta. "Allo stesso tempo – aggiunge Francesco Oliva - abbiamo iniziato a lavorare sempre più con SGR e fondi di investimento, che hanno richiesto un miglioramento a livello di organizzazione e tempistiche, sempre più stringenti in relazione ai loro business plan.

Le prospettive per il futuro di Oliva Costruzioni sono rosee.

La società punta a diversificare la clientela e informatizzarsi.

Il fatturato futuro per due terzi riguarderà opere nel nord Italia e passerà tramite l'informatizzazione e digitalizzazione della società, con l'obiettivo di avere informazione in tempo reale senza passare da terzi.

“Sicuramente il futuro passerà tramite l'informatizzazione e digitalizzazione della società, con l'obiettivo – sottolinea Oliva - di aver informazione in tempo reale senza passare da terzi.

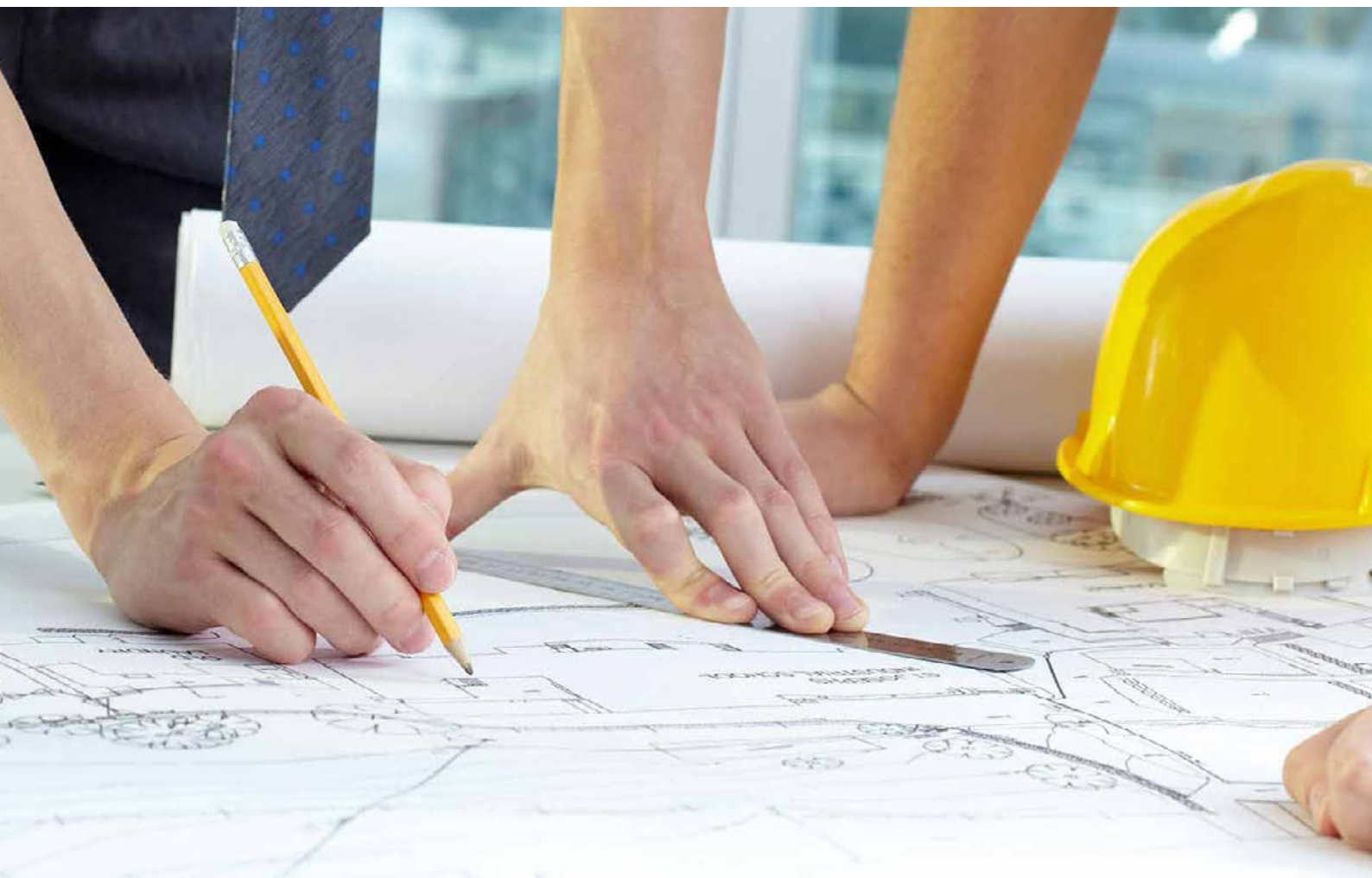
Oltre a questo, dal punto di vista commerciale, ci stiamo spostando verso società anche non istituzionali che cercano di una società a carattere familiare ma che possa dare sicurezza e fornire una

consulenza adeguata all'investitore.

Inoltre –conclude - ci rivolgiamo a chi gestisce NPL, ora che i crediti deteriorati stanno diventando asset e vanno lavorati. Questo vuol dire che gli investitori finanziari hanno bisogno di una società che gli aiuti a trovare la migliore soluzione per ridurre costi e tempi”.



[Guarda la videointervista a Francesco Oliva](#)



LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN CASERTA, PIAZZA VANVITELLI, 1/3, SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Caserta, Piazza Vanvitelli 1/3, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'edificio si trova nel centro storico della città di Caserta all'angolo fra Piazza Vanvitelli e il Corso Pietro Giannone, a poche centinaia di metri dalla Reggia settecentesca e il suo parco.

L'immobile non è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ad eccezione delle facciate su Piazza Vanvitelli e Corso Pietro Giannone.

Il complesso immobiliare è stato totalmente ristrutturato nel 1973, conservando solo le facciate del preesistente corpo di fabbrica che prospettava Piazza Vanvitelli.

Lo stabile ha forma in pianta a "L" ed è costituito da due corpi di fabbrica, in continuità strutturale al piano interrato ed in aderenza al piano terra, aventi tipologie costruttive e architettoniche diverse: il corpo principale, pluripiano, prospiciente Piazza Vanvitelli e quello retrostante direttamente collegato che prospetta Via Giannone.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 4.800.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, magazzino e cabina enel.

L'edificio si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: F - 15,95 kWh/m³/anno.

Classe energetica abitazioni: da F a G - da 81,59 kWh/m²/anno a 237,83 kWh/m²/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

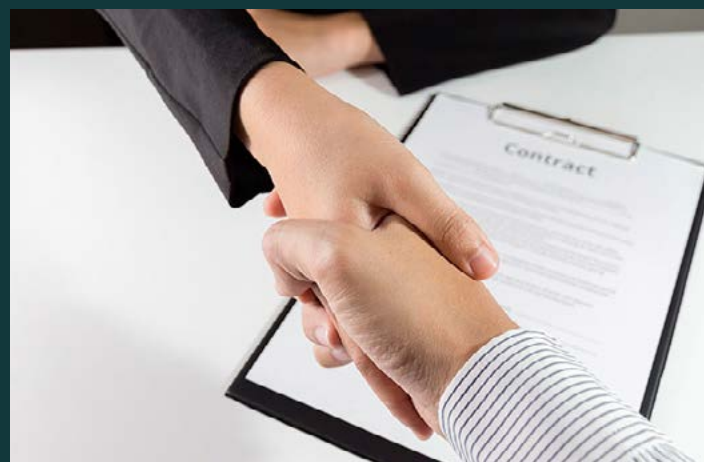
In breve



Atlantia perde 8,08% in Borsa dopo gli arresti per la strage di Genova

Atlantia a picco a Piazza Affari dopo che è emerso che la Guardia di Finanza ha emesso nove misure cautelari nell'ambito dell'inchiesta bis riguardante i report "ammorbiditi" sulle condizioni dei viadotti gestiti da Autostrade.

[vai alla notizia >](#)



Integrazione Yard-Reaas, nasce gruppo con 40 mln di ricavi

Yard ha avviato un progetto di integrazione con Reaas. L'accordo dà vita a un gruppo che avrà nel 2019 un fatturato consolidato di circa 40 milioni di euro e un organico di circa 170 persone.

[vai alla notizia >](#)



Compravendite in aumento nel II trim, ma mercato immobiliare rallenta

Rallenta il trend positivo del mercato immobiliare nel secondo trimestre, con +3,9% su anno per il settore abitativo e +5,5% per il non residenziale. Lo rileva l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

[vai alla notizia >](#)



Confabitare, al via il Centro studi nazionale

Confabitare, l'associazione di proprietari immobiliari guidata da Alberto Zanni, potenzia la sua struttura organizzativa con la nascita del Centro studi nazionale che avrà il compito di coordinare e supportare l'attività dei cinque centri studi già esistenti (fiscale, giuridico, tecnico urbanistico, condominiale e immobiliare).

[vai alla notizia >](#)



Sigest-Gva Redilco, l'integrazione è vicina

Gva Redilco, società che opera nel settore uffici, retail, logistica e living, e Sigest, attiva da più di trent'anni nel mercato abitativo, vanno verso l'integrazione. La conferma alle indiscrezioni stampa arriva da Vincenzo Albanese, amministratore delegato di Sigest: 'E' un'indiscrezione che confermo".

[vai alla notizia >](#)

salini
impregilo



Salini I. vince commessa per alta velocità in Texas da 14 mld di dollari

Texas Central Partners, la compagnia che sta sviluppando il maxi progetto di treni ad alta velocità tra Dallas e Houston, ha annunciato di aver siglato un contratto da 14 miliardi di dollari con una joint venture tra Salini Impregilo e la controllata americana Lane per realizzare una parte dell'opera lunga 386 chilometri.

[vai alla notizia >](#)



Joint venture tra Stilo Immobiliare Finanziaria e fondo Orion

Stilo Immobiliare Finanziaria, holding delle attività immobiliari di Antonio Percassi, e Orion European Real Estate Fund V hanno perfezionato una joint venture, che prevede la creazione di una nuova holding.

[vai alla notizia >](#)



Confedilizia: Patrimoniale c'è già, da 22 mld l'anno su immobili

"Ci sarà una #patrimoniale? "Lo escludo", risponde il Ministro dell'economia. Prendiamo nota, sempre ricordando la patrimoniale che c'è già, quella da 22 miliardi l'anno sugli immobili. Anche quelli invendibili e inaffittabili, spesso di proprietà di famiglie senza redditi.

[vai alla notizia >](#)

LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI IMMOBILI SITI IN ASCOLI PICENO, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare, per singoli lotti, i seguenti immobili siti in Ascoli Piceno, con una procedura di vendita senza base d'asta:



LOTTO A: Corso G. Mazzini, 207 e Largo dei Cataldi, 2 (ex Filiale e alloggi)

Il complesso immobiliare si trova nel centro storico, tra Piazza del Popolo e Piazza Arringo ed è composto da "Palazzo Cataldi" e da "Palazzo Imberti-Morganti". La superficie commerciale complessiva è di circa 3400 mq. Le varie unità del complesso immobiliare hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e cabina trasformazione elettrica.

Il complesso immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse storico-architettonico-archeologico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. La vendita è subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo.

Il complesso si vende libero salvo il locale con accesso da Rua dei Tre Re, concesso in locazione all'ENEL come cabina di trasformazione elettrica.

Classe energetica: E - 18.611 KWh/m³ anno (non residenziale)

Classe energetica: G - da 118.215 KWh/m² anno a 238.547 KWh/m² anno (residenziale)

LOTTO B: Via Giudea, 30 (ex casermetta)

L'immobile è di proprietà della Banca d'Italia dal 1980 ed è stato adibito quale caserma dei Carabinieri in servizio per l'Istituto.

L'edificio è disposto su due piani oltre al piano interrato (scantinato) e al piano terra e ha destinazione d'uso "caserma".

Ha una superficie commerciale di circa 400 mq e dispone di un terrazzo di circa 25 mq.

L'immobile si vende libero.

Classe energetica: F - 35.998 KWh/m³ anno

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 16 ottobre 2019.

Per maggiori informazioni e contatti

www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA