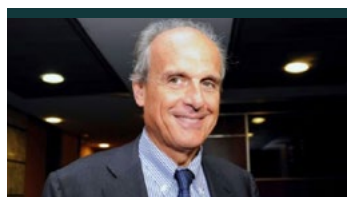
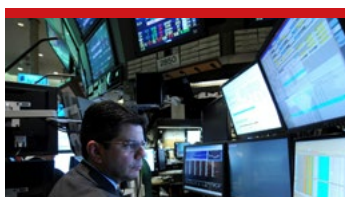


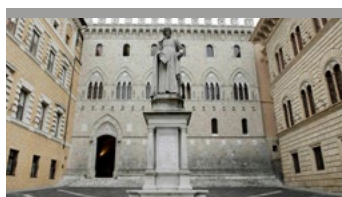
Il mercato visto da Nomisma



Ance, piano straordinario
per le infrastrutture



L'immobiliare in Borsa
si risveglia



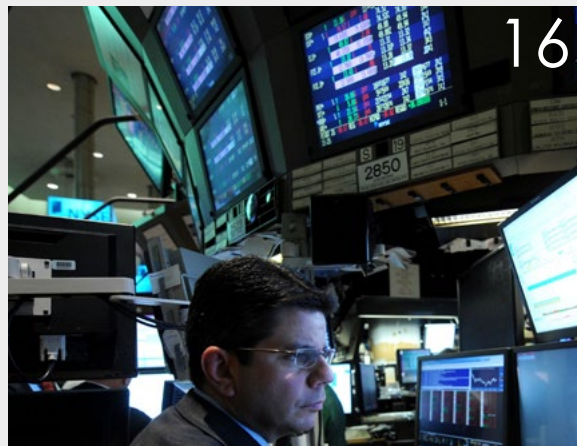
Atlante alla
prova decisiva



Segnali di ripresa dalle
case vacanze

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
Il mercato visto da Nomisma
- 8 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 11 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 16 FINANZA**
L'immobiliare in Borsa si risveglia
- 18 IL DEAL DELLA SETTIMANA**
Al via la prima Sicav-Sif sul social housing
- 19 NPL**
Atlante alla prova decisiva
- 22 MONITOR LEGALE**
Cba al fianco di Idea Fimit
- 22 MONITOR LEGALE**
Dentons apre a Roma
- 23 REPORT**
Segnali di ripresa dalle case vacanze



L'immobiliare in Borsa si risveglia

Nel corso dell'ultima settimana i titoli dell'immobiliare quotati a Piazza Affari hanno ripreso quota. Il miglioramento del quadro economico promette di rilanciare le quotazioni

Il Settimanale del Real Estate
Anno 2016
Numero 16
16 luglio

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

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

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Atlante alla prova decisiva

La cessione del pacchetto di crediti deteriorati di Mps ad Atlante è al centro dell'attenzione sul mercato. Le condizioni dell'operazione faranno da benchmark per le prossime operazioni attese.



Il mercato visto da Nomisma

Non siamo ancora al ritorno alla normalità e probabilmente per quello ci vorrà diverso tempo. Ma sta di fatto che, dopo un lungo periodo di sofferenza, i **segnali di ripresa** per l'immobiliare si stanno consolidando.

È la fotografia scattata da Nomisma nel rapporto presentato nei giorni scorsi, che Monitorimmobiliare ha seguito da vicino e che i lettori possono consultare anche con i contenuti multimediali presenti sul sito.

In sostanza, la sensazione è che, se le compravendite di abitazioni continuano a fare da traino al

comparto, anche le altre voci del mercato immobiliare hanno ripreso a marciare a passo spedito, certificando così la fine della lunga crisi.

Guardando in prospettiva, **le incertezze non mancano**, a cominciare dalle ricadute sulla crescita economica del referendum britannico, ma quanto meno oggi ci sono le condizioni per vedere il bicchiere mezzo pieno.

Segnali di ripresa

"I primi mesi del 2016 hanno evidenziato segnali di ripresa, che sebbene ancora deboli, non

“Sul versante dei mutui il mercato ci consegnerà per i prossimi 2-3 anni un lento processo di espansione”

sono più circoscritti al solo settore residenziale, **ma hanno investito anche gli immobili per le imprese**”, spiega il report dell'autorevole istituto di ricerca. Che in ogni caso invita a non farsi prendere da facili entusiasmi.

“I confortanti segnali di ripresa sul fronte delle compravendite potrebbero essere tuttavia annullati nei prossimi semestri **da un quadro continentale connotato dal progressivo indebolimento delle prospettive di crescita**, con

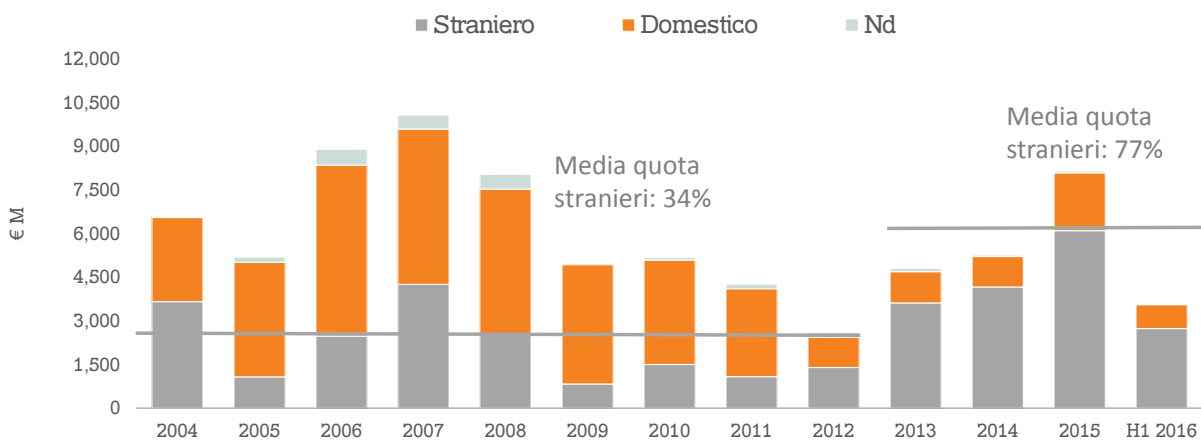
l'inatteso risultato del referendum sulla Brexit che rappresenta un formidabile innesco di una nuova fase di incertezza e instabilità che contribuisce ad attenuare un ottimismo che sembrava riaffacciarsi dopo oltre 8 anni di recessione”.

Costante ripresa dei mutui

Sul versante dei **mutui**, Nomisma prevede che “a fronte dell'allentamento dei criteri di offerta degli istituti di credito, dei bassi tassi di interesse e di una domanda che si conferma in espansione, il mercato dei mutui ci consegnerà per i prossimi 2-3 anni un lento processo di espansione, con un recupero graduale, seppure incompleto rispetto agli anni pre-crisi”.

Nello specifico per il think-tank “una limitata revisione al ribasso

I capitali stranieri continuano a dominare gli investimenti immobiliari italiani



Fonte: CBRE Research

dell'erogazioni potrebbe tuttavia emergere nel secondo semestre del 2016, per poi riprendere il percorso di espansione negli anni 2017-2018".

Compravendite in crescita

Nel mercato immobiliare al dettaglio, i segnali più eclatanti provengono dalle **compravendite di abitazioni** (+3,6% nel 2014, +6,5% nel 2015). I primi tre mesi del 2016 hanno visto una crescita generalizzata di tutti i comparti, con un aumento del +17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nello specifico +20,6% per il settore residenziale e +14,5% per quello commerciale, mentre il terziario presenta un debole +1,3%. A distanza di 9 anni dall'inizio della crisi il mercato delle compravendite nelle 13 grandi città italiane presenta un ridimensionamento del

“Nell'ultimo semestre i tempi per la conclusione delle trattative si sono generalmente ridotti”

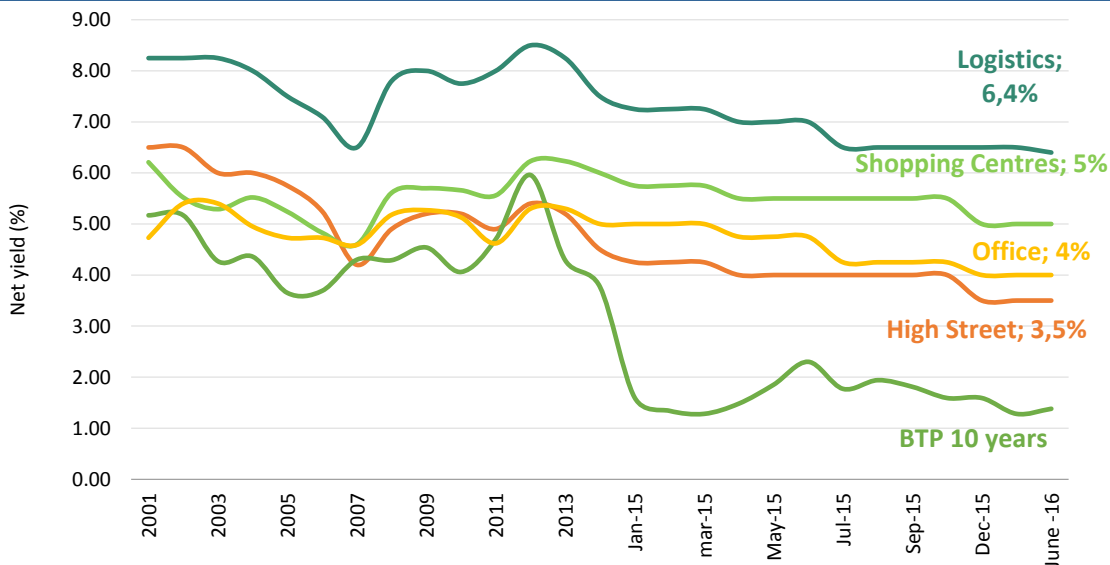
40% nel segmento residenziale e del 50% degli immobili per l'impresa.

Si nota – nel segmento uffici – un nuovo rallentamento dei mercati di Milano e Roma, mentre città come Genova, Napoli e Bologna presentano un trend moderatamente positivo.

Passando a considerare i **contratti di affitto** per abitazioni, nel 2015 ne sono stati sottoscritti una cifra di poco superiore al milione, di cui solo il 22% ascrivibili ai comuni “ad alta tensione abitativa”.

La tipologia prevalente è quella

Immobiliare caro in termini assoluti ma relativamente ancora attraente



Fonte: CBRE Research, Macrobond



La videointervista
a Luca Dondi



La videointervista
a Simone Roberti



La videointervista
a Federica Selleri



La videointervista
a Elena Molignoni

degli affitti a lungo periodo (60%), mentre i contratti transitori si attestano al 18% e al 20% le locazioni a canone concordato. Solo il 2,2% è rappresentato da affitti di natura agevolata per gli studenti.

Dallo studio di Nomisma emerge come la locazione a canone concordato – nell'insieme dei 13 principali mercati monitorati – sta prendendo quota a scapito delle locazioni a canone libero.

Nell'ultimo semestre i tempi per la conclusione delle trattative si

sono generalmente ridotti, con un miglioramento consolidato per le abitazioni a fronte di una flessione più debole per uffici e negozi. Per quanto concerne lo **sconto praticato**, il divario ha mostrato – per il terzo anno consecutivo – una riduzione, pur attestandosi tuttora su valori ben superiori (di oltre 6 punti percentuali) rispetto ai livelli pre-crisi.

Nel primo semestre del 2016 la variazione tendenziale annua dei prezzi si posiziona ancora in territorio negativo, con una variazione che oscilla dal -1,8% delle abitazioni nuove al -2,5% degli uffici.

Nomisma rileva come la ripresa del mercato delle compravendite di abitazioni stenti a propagarsi ai prezzi, mettendo così in discussione l'evidenza storica che individua in circa due anni il ritardo con cui i valori di mercato reagiscono all'aumento degli scambi.

Rendimenti tra il 5 e il 7%

I ritorni di un investimento nel settore immobiliare secondo le indicazioni dell'Istituto si collocano tra il 5% di abitazioni ed uffici e il 7% dei negozi.

La fotografia offerta da Nomisma riproduce una famiglia italiana il cui atteggiamento è di sostanziale vischiosità nelle decisioni di spesa e il cui riflesso è una tendenziale

prudenza e un settore bancario più propenso a privilegiare operazioni di surroga o sostituzione, che a scommettere sulle capacità di rimborso di notevole quota della domanda potenziale.

Pur in un contesto di attenzione alla qualità degli impieghi, nella prima parte del 2016 è proseguito – sul mercato italiano – il graduale allentamento dei criteri di offerta di prestiti a imprese e famiglie.

Al proposito, si consideri come ad aprile 2016 il tasso medio su operazioni di durata superiore ai 10 anni abbia raggiunto il 2,63%, contro il 2,22% dell'Eurozona, con uno spread alquanto modesto (41pb) rispetto a quello registrato nell'agosto del 2013 (162pb).

A livello complessivo, il finanziamento erogato alle famiglie per acquisto di abitazioni, comprensivo delle operazioni di surroga e sostituzione, ha raggiunto nel 2015 un volume di 41,2 miliardi contro i 24,1 del 2014. La **crescita delle erogazioni** ha presentato, in

particolare, un'accentuazione nel quarto trimestre con un volume erogato di oltre 13 miliardi. Il tasso di crescita delle erogazioni ha raggiunto il 70,6% nel 2015, per poi ridursi solo marginalmente nel primo trimestre del 2016, collocandosi nell'ordine del 55%.

E' bene ricordare come nel 2015 e nella prima parte dell'anno in corso, il forte aumento degli importi erogati ha risentito della, già ricordata, consistente componente di surroga e sostituzione. Secondo stime Nomisma, questa dinamica ha rivestito un ruolo cruciale nella crescita delle erogazioni degli ultimi due anni, passando dal 7,5% nel 2014 al 28,4% nel 2015 e al 28% del 2016.

Alla luce dei risultati dell'ultima rilevazione, sono 852.000 le famiglie che compongono la domanda di acquisto di abitazioni, di cui 395.000 alla ricerca di un mutuo, con una proiezione in termini di finanziamenti di poco inferiore ai 47 miliardi di euro.



Scarica il report dell'Osservatorio sul mercato immobiliare





Spagna

I tribunali iberici aprono una nuova era

La limitazione temporale degli effetti della nullità delle clausole 'di tasso minimo' inserite nei contratti di mutuo in Spagna è compatibile con il diritto dell'Unione. E' questa la conclusione dell'avvocato generale della Corte Ue Paolo Mengozzi secondo il quale "gli interessi macroeconomici in gioco connessi alla diffusione dell'uso di tali clausole giustificano tale limitazione". In Spagna sono stati avviati **numerosi procedimenti giurisdizionali nei confronti di istituti finanziari** allo scopo di far dichiarare che le clausole di 'tasso minimo' inserite nei contratti di mutuo presentavano un carattere abusivo e non potevano per questo motivo vincolare i consumatori. Tali clausole prevedono che, anche se il tasso di interesse diviene inferiore ad una certa soglia (tasso minimo) definita nel contratto, il consumatore deve continuare a pagare interessi quantomeno equivalenti a tale soglia, senza poter beneficiare di un tasso inferiore. Alcuni consumatori interessati dall'applicazione di tali clausole hanno reclamato le somme versate agli istituti finanziari dalla data di conclusione dei loro contratti di mutuo. Il tribunale commerciale Granada e la corte provinciale di Alicante hanno così chiesto alla Corte di giustizia se la limitazione degli effetti della dichiarazione di nullità a partire dalla data della pronuncia della sentenza del Tribunal Supremo sia compatibile con la **direttiva sulle clausole abusive** dato che queste non vincolano il consumatore, stando alle disposizioni europee. L'avvocato generale Paolo Mengozzi osserva che la direttiva non riguarda **l'armonizzazione delle sanzioni**

IL PUNTO DALL'ESTERO

applicabili nel caso di riconoscimento del carattere abusivo di una clausola contrattuale e quindi non impone agli Stati membri di prevedere la nullità retroattiva di una tale clausola. Inoltre, la direttiva “non determina i presupposti in base ai quali un giudice nazionale può limitare gli effetti delle decisioni che dichiarano il carattere abusivo di una clausola contrattuale”.

Spetta così all'ordinamento giuridico interno degli Stati membri prevedere tali presupposti, nel rispetto dei principi di equivalenza e di effettività del diritto dell'Unione.

L'avvocato generale riconosce che, quando interviene sugli effetti nel tempo della sua decisione, un

giudice nazionale in ultimo grado “può bilanciare la tutela dei consumatori con gli interessi macroeconomici in gioco connessi alla diffusione dell'uso di tali **clausole di 'tasso minimo'**. In tale contesto, l'avvocato generale considera che “in via eccezionale, gli interessi in gioco possono giustificare la limitazione temporale degli effetti della nullità di una clausola abusiva senza che sia infranto l'equilibrio nel rapporto tra il consumatore e il professionista”. A tali condizioni, l'avvocato generale propone alla Corte di dichiarare che la limitazione temporale degli effetti della nullità delle clausole di ‘tasso minimo’ inserite nei contratti di mutuo in Spagna e’ compatibile con la direttiva.

Usa

Crescono le richieste di mutui

In aumento le richieste settimanali di mutui da parte delle famiglie americane, a fronte del continuo calo dei **rendimenti dei T-bond**, che stanno determinando anche un calo dei tassi praticati sui mutui.

Nella settimana terminata l'8 luglio, l'indice delle domande di mutuo ha registrato un aumento del 7,2% dopo il forte incremento del 14,2% registrato nella settimana precedente.

Le domande di rifinanziamento segnano un incremento dell'11,24% dal +20,8% segnato la settimana precedente.

Lo rende noto la Mortgage Bankers Associations (MBA) precisando che i tassi sui mutui trentennali scendono al 3,60% dal 3,66%.



IL PUNTO DALL'ESTERO

Europa

Effetti differenziati da Brexit

L'impatto diretto della Brexit è "limitato per la maggior parte dei Paesi dell'Unione europea, ma su alcuni, come Irlanda, Belgio, Spagna e Cipro in primis potrebbe essere più significativo. Per quanto riguarda i legami finanziari e aziendali, "si prevede che qualunque vantaggio dal ricollocamento delle attività sarà piccolo e graduale, per larga parte dipendente dal contesto aziendale dei singoli Paesi europei". E' quanto si legge nel rapporto "Sovereigns - Brexit and European Union: Direct impact is minor, but may have credit implications for those with less policy space" (Debito sovrano - Brexit e Unione europea: l'impatto diretto è "piccolo, ma può avere implicazioni sul rating

per chi ha meno margine di manovra, pubblicato dall'agenzia di rating Moody's. "La maggior parte degli Stati membri dell'Ue ha **esposizione limitata al Regno Unito** come destinazione di esportazioni, turismo e fonte di investimento", ha detto Sarah Carlson, vicedirettore generale di Moody's e autrice del rapporto, sottolineando che "l'Irlanda ha di gran lunga la maggiore esposizione" alla Brexit e "altre economie esposte sono Belgio, a causa dei collegamenti commerciali con il Regno Unito, Spagna e Cipro, che traggono beneficio dal turismo". Problemi ci potrebbero essere per i Paesi con minore margine di manovra o che hanno elevato debito.



Ance, piano straordinario per le infrastrutture

Un programma serio e articolato per il rilancio delle infrastrutture, con investimenti stimati in 30 miliardi nell'arco di 3 anni. E' quanto indicato dall'associazione dei costruttori **Ance**, nel corso dell'assemblea annuale, dove è stato presentato un piano contenente cinque priorità.

“Quello che serve oggi è un grande **piano di sviluppo industriale e infrastrutturale** capace di rinnovare in profondità il Paese”, ha detto il presidente, **Claudio De Albertis**, ricordando che l'Italia ha un **ritardo decennale** nella dotazione di infrastrutture e che queste consentirebbero di dare un impulso alla produttività e all'occupazione.

Le **cinque priorità** proposte dall'ANCE sono:

- manutenzione e miglioramento delle infrastrutture esistenti
 - riqualificazione degli edifici scolastici
 - realizzazione del piano pluriennale di riduzione del rischio idrogeologico
 - investimento sui beni culturali e sul turismo, soprattutto al Mezzogiorno
 - recupero e risanamento delle periferie.
- Per queste ultime l'ANCE stima che servirebbero almeno 5 miliardi.

Secondo l'associazione, attuare questo piano **consentirebbe di incrementare**

gli investimenti in costruzioni dell'1,1% nel 2017, rispetto a un calo dell'1,2% stimato se la situazione dovesse rimanere invariata, proprio a causa del termine degli incentivi.

De Albertis ha richiamato anche il tema del **codice degli appalti** definito “una vera e propria rivoluzione”, ma che come ogni processo innovativo necessita di “un periodo di assestamento per poter essere assimilato”. Di qui la richiesta avanzata al Governo di “varare una moratoria che fino al 31 dicembre consenta alle amministrazioni di bandire le gare già pronte basate su progetti definitivi”.

A stretto giro arriva la risposta del Ministro Delrio che si è detto favorevole alla proposta del presidente De Albertis di un Piano industriale di sviluppo del settore e poi successivamente, in una nota diramata dal Ministero delle infrastrutture, ha annunciato “l'apertura di un tavolo di confronto rispetto alla fase transitoria per affrontare con Ance e Enti locali la fase transitoria e l'andamento del mercato delle opere pubbliche, con componente prevalente dell'edilizia, che ha comunque visto tra gennaio e giugno un aumento di 4 miliardi rispetto all'anno scorso”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Ance promuove la fine del Patto di Stabilità

“Il Governo ha finalmente previsto, nella legge di stabilità per il 2016, la **cancellazione** di quel Patto di stabilità interno che per otto anni ha di fatto bloccato gli investimenti degli enti territoriali, impedendo la realizzazione di interventi fondamentali per il Paese e soprattutto per il benessere e la qualità della vita dei cittadini”. Così il presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis**, nel corso dell'assemblea annuale. “Oggi questi interventi sono tornati a essere possibili -ha proseguito De Albertis- e lo dimostra, nel primo trimestre del 2016, il rilevante aumento delle spese sostenute dai Comuni per la riqualificazione del territorio (+3% la spesa per infrastrutture), la lotta al dissesto idrogeologico, la manutenzione e l'ammodernamento delle scuole. Grazie all'azione del Governo, che ha agito con decisione in ambito europeo per l'allentamento dei vincoli imposti dalla Ue, è stata varata la clausola di flessibilità per gli investimenti che potrà consentire un aumento importante nel 2016 della spesa per investimenti”.

Intesa Sp investe sull'immobiliare

Intesa Sanpaolo ha firmato un accordo con l'**Ance** (Associazione Nazionale Costruttori Edili) a sostegno del mercato immobiliare.

L'accordo mette a disposizione delle imprese di costruzione e delle famiglie **venti miliardi di euro** in finanziamenti a medio-lungo termine, utilizzabili entro il 2017, per lo sviluppo di iniziative immobiliari con particolare attenzione all'avvio di nuove iniziative edilizie, alla valorizzazione/riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e all'acquisto della prima casa da parte dei giovani e delle famiglie.

L'obiettivo è di avviare una seconda fase di collaborazione del progetto “Casa Insieme”, estendendo ad un numero più elevato di cantieri le relative opportunità, ampliando l'orizzonte temporale degli interventi e mettendo a disposizione delle imprese di costruzione, dove possibile, i servizi di intermediazione immobiliare di Intesa Sanpaolo Casa, la società nata nel 2015 che gestisce una rete proprietaria di agenzie Immobiliari.



Cresce la domanda di abitazioni

Secondo i dati dell'Osservatorio Casa.it sul mercato residenziale italiano, nel I semestre 2016, rispetto all'inizio dell'anno, se da un lato la domanda di abitazioni è aumentata del +2,6%, dall'altro si registra una stabilizzazione dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato (-0,1%), con il valore medio di vendita al metro quadro pari a circa 2.010 euro.

Rimane, invece, ancora alta la **forbice dei prezzi** fra i valori di chi vende e quelli proposti dai potenziali acquirenti, soprattutto nelle città di provincia rispetto ai principali comuni capoluogo. Si riduce però l'ampiezza: in percentuale, lo scarto fra i due valori a giugno 2016, è del 10,3%, comunque

in miglioramento rispetto a giugno 2015 (12,2%).

Sul fronte della domanda, dall'analisi sui primi sei mesi dell'anno, emerge una crescita superiore alla media nazionale in tutti i capoluoghi di regione, con punta maggiore nella città di **Bologna** (+5,9%), seguita da Firenze, Genova e Roma, tutte con +5,7%. Sempre per quanto riguarda la domanda, gli italiani cercano prevalentemente bilocali (29%) e trilocali (26%) situati in zone semicentrali o periferiche e sono disposti a investire, in media, circa 161 mila euro, con un range che va, prendendo come riferimento i capoluoghi di regione, dai 71.500 euro di Campobasso ai 253.500 di Milano.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Nomine in Bdo Italia

Amos Sormani, 44 anni, entra in Bdo Italia in qualità di responsabile advisory del team Real Estate & Construction. Nell'ambito del suo nuovo incarico presso Bdo, Sormani supervisionerà le attività di advisory, due diligence e di tutti i servizi di supporto all'attività di investimento immobiliare per operatori istituzionali, professionali e privati.

Membro Rics, Sormani vanta un'esperienza di oltre quindici anni in ambito real estate, sia nelle valutazioni sia nella consulenza ai fondi chiusi di investimento immobiliari, banche e assicurazioni, capital markets e capital advisory.

In precedenza, Sormani ha trascorso nove anni in DTZ ricoprendo diversi ruoli tra cui head of Advisory & Valuations Italia; prima ancora è stato a capo del dipartimento International Valuations di CBRE Italia. Amos Sormani ha conseguito la laurea in Economia e Master in Real Estate presso il Politecnico di Milano.

E' l'ora di ristrutturare

Gli italiani sono ancora prudenti sul fronte dell'acquisto delle abitazioni, ma si mostrano più propensi a spendere per le ristrutturazioni. Nei primi sei mesi del 2016 i prestiti erogati per la ristrutturazione della casa (35%) e per l'acquisto di un'auto usata (20,6%) seguiti da quelli per l'arredamento (16,4%) si confermano tra quelli maggiormente erogati agli italiani, secondo quanto emerge dalla rilevazione di **PrestitiOnline**.

Dall'analisi emerge che il 19,6% dei prestiti è stato erogato per una durata di 60 mesi mentre il 15,2 % è stato

erogato per una durata di 48 mesi e 36 mesi. L'importo medio dei prestiti erogati si è attestato a 11.635 euro, in calo rispetto a quello del primo semestre del 2015 (12.003).

Il 30,6% dei prestiti erogati ha riguardato un importo compreso tra i 5.000 e i 10.000 euro. Per quanto riguarda le diverse aree geografiche l'erogazione dei prestiti è risultata stabile, rispetto alle precedenti rilevazioni, in cui nel Nord Italia si è attestata intorno al 39,4%, in lieve calo al Centro dove è risultata intorno al 21,8% e in aumento al Sud e nelle Isole (38,8%).



RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

**RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE**

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

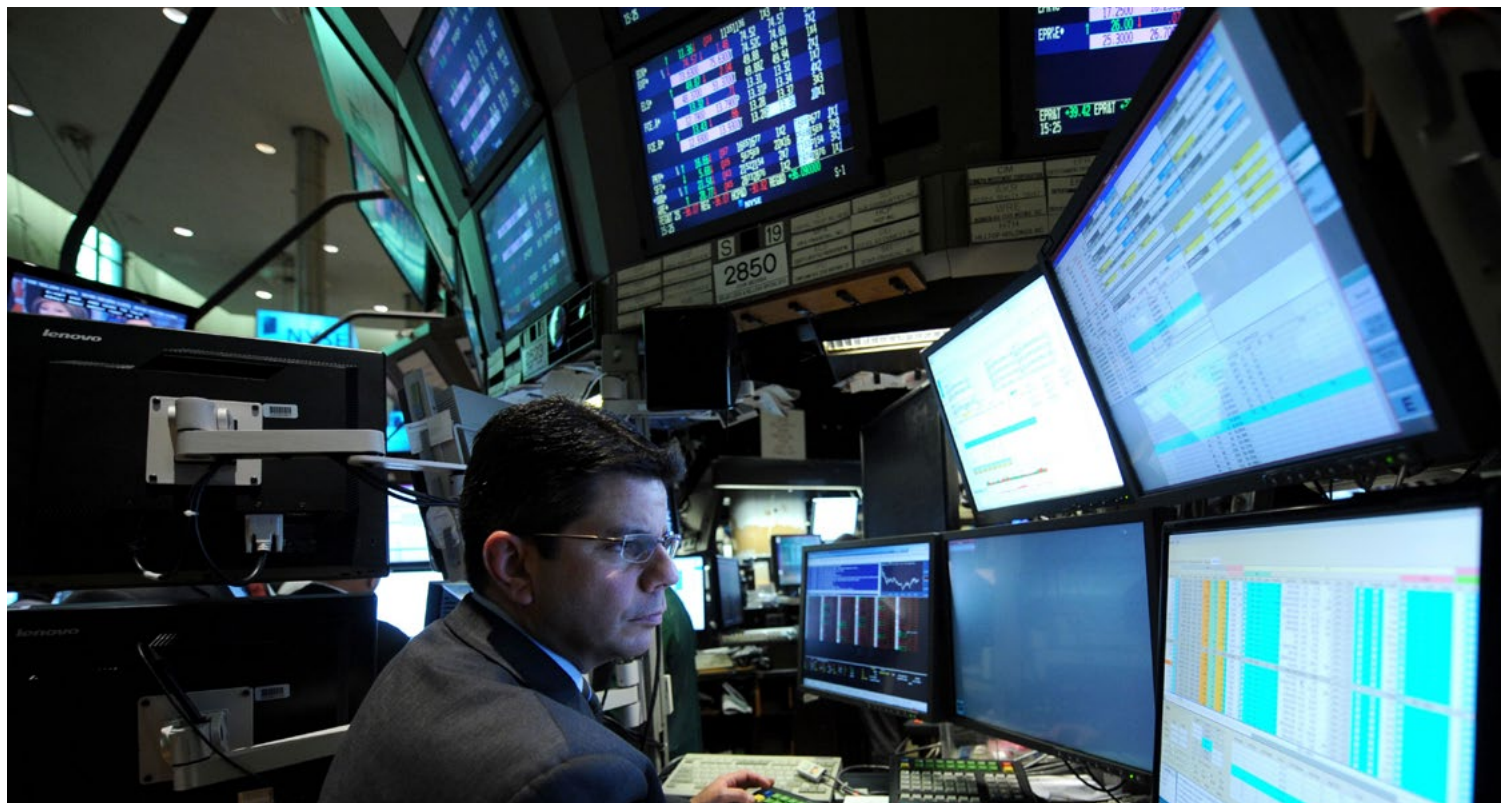
+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**





L'immobiliare in Borsa si risveglia

Dai titoli immobiliari quotati a Piazza Affari arrivano segnali di stabilizzazione. Nelle ultime cinque sedute l'indice **Ftse Italia Beni Immobili** ha cambiato marcia, recuperando metà delle perdite registrate nelle tre settimane precedenti. Così, anche se il bilancio rispetto a inizio anno resta pesante (un quarto di capitalizzazione bruciato), c'è la possibilità di vedere il bicchiere mezzo pieno.

Beni Stabili al top

Tra i titoli più brillanti delle ultime giornate **Beni Stabili**, che per altro è la società a maggiore capitalizzazione tra quelle immobiliari quotate a Piazza Affari. Banca Akros ha da poco pubblicato un report sul titolo nel quale conferma la raccomandazione "accumulate" e il prezzo obiettivo a 0,75 euro, che sta a indicare a un potenziale di rivalutazione di un quasi un terzo



rispetto agli attuali corsi borsistici. Per le prossime giornate il focus sarà soprattutto sulle mosse di Telecom Italia, con l'amministratore delegato Flavio Cattaneo impegnato nella rinegoziazione dei contratti di affitto delle sedi della società con l'obiettivo di ridurre l'esborso complessivo. Gli analisti sottolineano che nel 2015, il 52% degli affitti di Beni Stabili proveniva da Telecom e che nel maggio dello stesso anno i due gruppi hanno rinegoziato gli accordi di affitto. La casa d'affari considera questa notizia negativa, ma per il momento non cambia il giudizio. Mentre **Mediobanca Securities** ha ridotto il prezzo obiettivo sul titolo da 0,8 a 0,7 euro, confermando la raccomandazione **outperform**. Il target price, spiegano gli analisti, scende per tener conto di multipli dei peer più bassi e di un maggior cost of equity. Sul fronte dei conti del primo semestre, gli analisti non si attendono sorprese significative.

“L'esito del referendum britannico ha provocato una correzione del settore nell'ordine del 20% e oltre, ma a questo punto c'è la sensazione che i prezzi siano tornati a sconto rispetto ai fondamentali”

Giudizio sospeso per gli altri

Con un calo del 16% da inizio anno, **Igd** è il titolo dell'immobiliare che più ha retto da inizio anno. In merito a questa società non ci sono stati nuovi aggiornamenti da parte degli analisti. Nessuna novità nemmeno in merito agli altri titoli che compongono l'indice immobiliare di Piazza Affari. La sensazione è che i giudizi siano sospesi in attesa di capire come evolverà il contesto di mercato. L'esito del referendum britannico ha provocato una correzione del settore nell'ordine del 20% e oltre, ma a questo punto c'è la sensazione che i prezzi siano tornati a sconto rispetto ai fondamentali. Anche se prevale la prudenza in attesa di capire se i segnali di ripresa delle compravendite saranno confermate nelle settimane a venire.

Al via la prima Sicav-Sif sul social housing

Selectra Management Company ha lanciato il comparto pilota di EIIIP - European Impact Investing Platform, la prima SICAV-SIF interamente dedicata allo sviluppo di strategie d'investimento a impatto. La Sicav, che ha ricevuto l'approvazione da parte della **CSSF - Commission de Surveillance du Secteur Financier** (autorità di vigilanza lussemburghese), si rivolge a una clientela professionale (come banche, enti previdenziali, società di gestione ed enti amministrativi), interessata allo sviluppo di comparti dedicati a una strategia di investimento a impatto all'interno di una struttura funzionale e operativa. In particolare, il primo fondo investirà in un asset consolidato nell'ambito dell'Impact Investing a livello europeo: il **social housing**. Questa tipologia d'investimento indica l'insieme delle attività atte a fornire alloggi di alto standard qualitativo a **soggetti a rischio di esclusione sociale** anche a causa delle loro difficoltà di reperire un'abitazione ai normali prezzi di mercato. In particolare, i primi progetti verteranno in abitazioni



per famiglie con figli autistici, soggetti anziani autosufficienti e, in genere, famiglie caregiver (assistenziali). Le famiglie caregiver sono oggi costrette a sacrificare la propria vita sociale per problemi, il più delle volte, facilmente risolvibili e principalmente quello di avere "sotto casa" i supporti medici/psicologici necessari alla cura della famiglia. Ugualmente, l'innalzamento dell'età anagrafica sta portando, sempre più, a un peggioramento della vita degli anziani che oggi vedono i propri figli vivere in città lontane e si trovano soli a combattere una guerra silente contro la solitudine. I promotori dell'iniziativa evidenziano come uno dei bisogni primari dell'individuo sia quello di una abitazione funzionale alle proprie necessità.

NPL



Atlante alla prova decisiva

Tutta l'attenzione è sul **Monte dei Paschi di Siena**. Anche se i non performing loans sono un problema che attanaglia tutti gli istituti di credito italiano, il baricentro dell'attenzione è sull'istituto senese. Non solo per l'incidenza maggiore di crediti cattivi rispetto al totale di quelli concessi dalla banca, ma anche perché su questo fronte si attende **la prima operazione destinata a far decollare il mercato italiano degli npl**.

Il caso Mps

Il messaggio arrivato dalla Bce è stato preso sul serio dai vertici di Mps, che si sono messi immediatamente al lavoro per smaltire **10 miliardi di sofferenze** nette, pari a circa 26 miliardi in termini lordi. La scadenza del 29 luglio, del resto, è vicina. Entro quella data la banca intende comunicare al mercato il piano con cui punta ad abbattere il fardello di crediti deteriorati, oggi pari a quasi

10 miliardi

La quota di sofferenze che Mps deve smaltire entro il 29 luglio

47 miliardi. Considerato che finora un'operazione di questa portata non è mai stata fatta, e che per altro l'unico termine di paragone è la valorizzazione al 18% fatta per il salvataggio delle quattro banche salvate coinvolgendo gli obbligazionisti, non c'è altra strada che puntare su una soluzione di sistema.

Di questo fardello deve farsi carico **Atlante**, fondo nato all'inizio dell'autunno proprio con l'intento di affrontare le emergenze nel settore italiano del credito.

Solo che, dopo i salvataggi di Banca Popolare di Vicenza e Veneto Banca, il Fondo Salvabanche ha in cassa appena 1,7 miliardi di euro. Troppo pochi per affrontare un simile fardello.

Da qui la necessità di trovare soluzioni alternative. L'analisi dei portafogli dei crediti a quanto risulta sono in corso e i dialoghi con il fondo guidato da Alessandro

Penati sono avviati. Attualmente è in corso la **selezione degli advisor**, tra cui JpMorgan e Mediobanca per il fronte senese e Fonspa, dall'altra, come servicer per Quaestio Sgr.

Verso la cartolarizzazione

Il progetto di massimo prevede l'acquisto da parte di Atlante di una porzione della tranche equity dei **crediti cartolarizzati**, quella ritenuta più rischiosa. Una suddivisione delle tipologie di cartolarizzazioni di crediti deteriorati, e con essa la suddivisione in tranche senior (su cui dovrebbe essere applicata la garanzia Gacs per agevolare la cessione ad investitori istituzionali), equity, ed eventualmente mezzanine.

Secondo voci di mercato, la valorizzazione dei non performing loans di Mps potrebbe avvenire intorno al 22-25% del nominale, un valore destinato ad agire da benchmark per le future operazioni nel settore. In ogni caso questo non sarà sufficiente per mettere in sicurezza il Montepaschi, considerato che di pari passo occorre trovare uno sposo per l'istituto senese.

Tra i principali indiziati c'è **Ubi**, tra le banche più sane del panorama italiana, anche se i vertici dell'istituto lombardo hanno fin qui mostrato di non guardare con particolare entusiasmo all'ipotesi.

“Dopo i salvataggi di Banca Popolare di Vicenza e Veneto Banca, il Fondo Salvabanche ha in cassa appena 1,7 miliardi di euro. Troppo pochi per affrontare un simile fardello”

Certo, acquisire quello che – nonostante tutto – resta il terzo gruppo italiano del credito per attivi fa gola, ma a patto di capire fino in fondo qual è il vero stato di salute della società.

Altri movimenti in corso

Intanto anche altre banche si muovono. La **Banca Popolare dell'Emilia Romagna** ha annunciato di avere perfezionato la cessione

pro-soluto di un portafoglio di crediti in sofferenza a due distinti investitori specializzati del settore, Algebris npl Fund e Cerberus European Investments.

L'operazione prevede la cessione di un portafoglio di sofferenze costituito da circa 15mila posizioni per un valore lordo di libro complessivo pari a circa **450 milioni**. Intanto **Banca Carige** è reduce da una serie di sedute al rialzo sulle voci che danno l'istituto genovese pronto a cedere un pacchetto consistente di npl.

Da piano industriale, Carige punta a una cessione di posizioni lorde per **900 milioni** entro fine anno: è probabile che il dossier sia sul tavolo del consiglio di amministrazione previsto attualmente per la prima parte della prossima settimana e che in quella occasione l'istituto valuti se servirsi di un consulente finanziario per gestire l'operazione.





Cba al fianco di Idea Fimit

Cba Studio Legale e Tributario ha seguito **Idea Fimit Sgr** nell'operazione che in nome e per conto del fondo Housing Sociale Liguria ha portato alla sottoscrizione con Immobiliare Genova Molassana Nuova - società controllata da Boero Bartolomeo - di un contratto di compravendita relativo ai settori 2 e 4 dell'area **ex Stabilimento**

Boero in Genova Molassana. Il valore complessivo dell'operazione è di 5,1 milioni di euro. Il fondo realizzerà sull'area un programma di housing sociale. All'operazione ha lavorato un team di Cba coordinato dal partner Roberto Brustia con l'associate avvocato Barbara Orlando e dall'avvocato Federica Stefania Rota.

Dentons apre a Roma

Dentons ha annunciato l'apertura di un nuovo ufficio a Roma, il secondo in Italia dopo quello di Milano. "Quando siamo entrati nel mercato italiano lo scorso ottobre, avevamo già chiara l'idea di voler rendere Dentons uno studio legale full service entro due anni e di farne uno dei primi studi legali internazionali entro i primi tre anni", ha commentato il managing partner **Federico Sutti**. "L'apertura di un ufficio a Roma, è uno dei passi fondamentali di questa strategia". Sutti sarà a capo

di entrambi gli uffici, ricoprendo il ruolo di managing partner Italia. A Roma il team iniziale comprenderà Michele Carpagnano, partner responsabile della practice competition & antitrust e Luca Pocobelli, partner del dipartimento corporate M&a, oltre a un gruppo di associate. In aggiunta, diversi partner con base a Milano e che già assistono un ampio portafoglio di clienti a Roma quali Stefano Speroni, Matteo Falcione e lo stesso Federico Sutti, si divideranno tra i due uffici.



Segnali di ripresa dalle case vacanze

La ripresa non si è ancora concretizzata in maniera consistente, ma i segnali più recenti indicano che i prezzi dell'immobiliare turistico in Italia si vanno stabilizzando. A rivelarlo è una rilevazione dell'**Ufficio Studi Tecnocasa**.

Ecco le principali tendenze dello studio:

- **Riduzione della contrazione dei prezzi:** nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della casa vacanza registra una diminuzione dei prezzi dell'1,9%, in miglioramento rispetto ai semestri precedenti
- **Gli italiani tornano a comprare la casa vacanza:** i dati relativi alle compravendite effettuate tramite le agenzie Tecnocasa e Tecnorete indicano che negli ultimi anni la percentuale di coloro che comprano la casa vacanza è in aumento (dal 5,8% del 2013 al 7,4% del 2015)
- **Preferito il trilocale**, meglio se con uno spazio esterno e

**SCARICA
LA RICERCA**

“Negli ultimi anni la percentuale di coloro che comprano la casa vacanza è in aumento”

con vista mare: il fronte mare è la caratteristica più richiesta, tuttavia la domanda si scontra con una bassa offerta e con la capacità di spesa.

-In media viene destinato all'acquisto un budget tra i 200 e 250 mila €

-Gli acquirenti sono in buona parte famiglie ma anche investitori per mettere a reddito l'immobile o per realizzare un B&B

-La tassazione legata alla seconda casa ha generato un

cambiamento di tendenza, ovvero si scelgono immobili in località più vicine al comune di residenza

-Maggior interesse per la casa al mare da parte degli **stranieri**.

Per quanto riguarda nel dettaglio le due isole maggiori:

Sardegna

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari della Sardegna hanno registrato una contrazione del -1,9%. La provincia di Carbonia - Iglesias è quella che ha sofferto maggiormente, con un ribasso del -8,9% mentre quella di Cagliari chiude con -2,1%.

Sicilia

Il mercato della seconda casa in Sicilia registra una contrazione dei valori del -2,5%, con la provincia di Messina più in sofferenza in seguito alla performance di Milazzo e una diminuzione più contenuta in provincia di Trapani (-1,5%) e in provincia di Palermo (-2,9%).

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI - Mare Italia

(II SEMESTRE 2015 SU I SEMESTRE 2015)

ISOLE	
SARDEGNA	
PROVINCIA DI CAGLIARI	
CASTIADAS	0,0%
DOMUS DE MARIA	-3,8%
MURAVERA	0,0%
PULA	-8,6%
QUARTU SANT'ELENA	-1,6%
SARROCH	1,3%
SESTU	-3,4%
VILLA SAN PIETRO	-11,1%
PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS	
CALASETTA	-12,5%
SANT'ANTIOCO	-7,1%
PROVINCIA DI SASSARI	
ALGHERO	0,1%
SICILIA	
PROVINCIA DI MESSINA	
MILAZZO	-6,0%
PROVINCIA DI PALERMO	
CAPACI	-3,9%
ISOLA DELLE FEMMINE	0,0%
PROVINCIA DI TRAPANI	
CASTELLAMMARE DEL GOLFO	0,0%
SCOPELLO	-3,3%

Legenda

I dati si riferiscono alla tipologia "medio usato"

Le variazioni percentuali sono calcolate rispetto al I semestre 2015

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

