

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno 2017  
Numero 57  
27 maggio - 2 giugno

# REVIEW

WEB EDITION



## Real Estate e Risparmio Gestito insieme verso un nuovo mercato



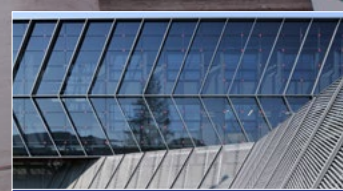
Milano: le opportunità  
immobiliari per gli under 40



Salerno, meglio il centro



I Pir conquistano  
risparmiatori e imprese



A Milano 3,2 milioni di mq  
per gli immobili a uso ufficio

# Sommario

## 3 LA COPERTINA



### Real Estate e Risparmio Gestito insieme per un nuovo mercato (video)

Una sintesi di RE ITALY del 25 maggio 2017, la Convention italiana del Real Estate incontra il Risparmio Gestito

## 8 IL MONDO

### Il Punto dall'Estero

- Usa | Crollano le vendite di case nuove

## 12 L'ITALIA

### Le News dalla Penisola

- Meno tasse, più crescita
- Milano: le opportunità immobiliari per gli under40

## 18 FINANZA

### Partenza boom per i Pir, che conquistano risparmiatori e imprese

Il debutto dei Piani individuali di risparmio (Pir) è stata superiore a ogni più rosea aspettativa

## 20 MERCATO

### Salerno, meglio il centro

## 22 REPORT

### A Milano 3,2 milioni di mq per gli immobili a uso ufficio

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno 2017  
Numero 57  
27 maggio - 2 giugno

# REVIEW

WEB EDITION

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

**MONITORIMMOBILIARE**  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

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

Seguici su:



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

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Real Estate e risparmio gestito insieme verso un nuovo mercato

“Lo scenario internazionale è ricco di incognite, ma è anche vero che la crescita economica si va consolidando. Occorre trovare una dimensione di sviluppo della **globalizzazione** che non sia ideologica, ma che consideri aspetti positivi e negativi di quanto sta accadendo”. È uno dei concetti espressi da **Giulio Tremonti** nell'intervento di apertura di Re Italy 2017-edizione primaverile, che ha messo per la prima volta a confronto non solo i protagonisti del **mercato immobiliare** in Italia, ma anche quelli del **risparmio gestito**, a evidenziare il rapporto sempre

più stretto tra i due ambiti.

## I rischi della finanziarizzazione

Tremonti ha puntato l'indice contro la finanziarizzazione dell'economia, che può creare distorsioni se non ben governata. “Quando parlo con gli interlocutori internazionali, si registra una generale preoccupazione in due direzioni: **Italia** e **Corea del Nord**. Provo a convincerli che l'Italia non è messa così male come appare e che la Corea del Nord è una tigre di carta nelle mani di Pechino”. Piuttosto la preoccupazione di Tremonti

“Non sono contro la globalizzazione come processo economico, ma contro l’ideologia della globalizzazione, che porta benefici ad alcuni, ma anche problemi ad altri”

è verso il modello di sviluppo della globalizzazione adottato dalla caduta del Muro di Berlino in avanti: “Non sono contro la globalizzazione come processo economico, ma contro l’ideologia della globalizzazione, che porta benefici ad alcuni, ma anche problemi ad altri”. Per Tremonti, l’ingresso in una dimensione della storia “non può essere governato dal **politically correct**, nascondendo sotto il tappeto i problemi”. Né la soluzione può essere nell’eccesso di



La videointervista a Giulio Tremonti

regole che ha caratterizzato gli ultimi anni: “E’ sbagliato credere che la democrazia sia un valore per tutti. Si tratta non di un prodotto da esportare, ma di un processo, che richiede tempi differenziati per ciascun Paese e popolo”.

### Real estate in ripresa

La giornata è andata avanti tra tavole rotonde e momenti di approfondimento sui grandi temi dell’immobiliare e del risparmio gestito. La sensazione





diffusa è che sul versante immobiliare vi siano segnali di risveglio, anche se non in maniera generalizzata. Continua a crescere l'interesse degli investitori verso i grandi progetti di riqualificazione e i **trophy asset**, mentre restano i problemi legati alla burocrazia e alle lunghezze della giustizia nazionali. È il quadro emerso nel corso di RE Italy 2017, edizione primaverile, evento organizzato a Milano, presso la sede di Borsa Italiana da **Monitorimmobiliare.it** e **Monitorisparmio.it**.

**Finanza immobiliare tra luci e ombre**  
**Luca Dondi**, amministratore delegato di Nomisma, ha presentato l'ultimo **Rapporto sulla finanza immobiliare** in Italia, segnalando le indicazioni di risveglio in atto – grazie soprattutto al miglioramento del clima di fiducia da parte di imprese e famiglie –, ma anche i ritardi nel rinnovamento dell'offerta di mercato che lascia indietro il nostro

Paese nel confronto internazionale. Nel corso della giornata vi è stato spazio anche per approfondimenti sui temi del risparmio gestito, a cominciare da un focus sui Pir, che stanno riscuotendo un grande successo sul mercato, come sottolineato da **Marco Rosati**, Amministratore Delegato Zenit Sgr, che ha auspicato una maggiore attenzione per le Pmi italiane verso il mercato dei capitali. Un'opinione condivisa da **Alberto Zorzi**, Vice Direttore Generale Direzione Investimenti di Arca Fondi Sgr, che ha sottolineato come oggi sul mercato vi sia un'offerta molto ricca di strumenti per diversificare le fonti di approvvigionamento del credito rispetto al canale bancario.

**Roberto Reggi**, Direttore Agenzia del Demanio, ha presentato i piani di rigenerazione urbana che – tra le altre cose – prevedono una razionalizzazione della spesa pubblica per affitti passivi, con la collaborazione di soggetti privati.

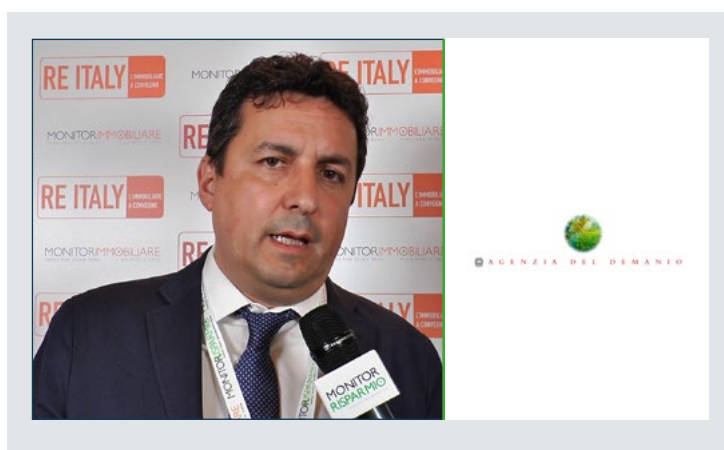


“L’interesse mostrato dagli operatori di mercato, con oltre 1.100 accreditati, testimonia che il mercato immobiliare è in una fase di forte evoluzione. Ci sono segnali di risveglio che meritano di essere rafforzati”, è la conclusione di **Maurizio Cannone**, direttore di Monitorimmobiliare.it e Monitorisparmio.it. “Real estate e risparmio gestito sono due settori in progressivo avvicinamento tra loro, con prodotti e strategie aziendali nuovi”.

### Le Interviste

**Giulio Tremonti**, avvocato ed ex-ministro degli Esteri

“Quando parli con investitori, mi dicono: la situazione a livello internazionale va bene, ci sono solo due problemi. L’Italia e la Corea del Nord. Cerco di spiegare che l’Italia è un caso meno drammatico di come credono loro e che la Corea è un falso problema, si tratta di una tigre di carta in mano alla



La videointervista a Roberto Reggi



La videointervista a Paola Ricciardi



La videointervista a Vincenzo Albanese

Cina. Invece nel mondo c'è un grande disordine: i fatti di questi giorni lo dimostrano”.

**Roberto Reggi**, direttore Agenzia del Demanio

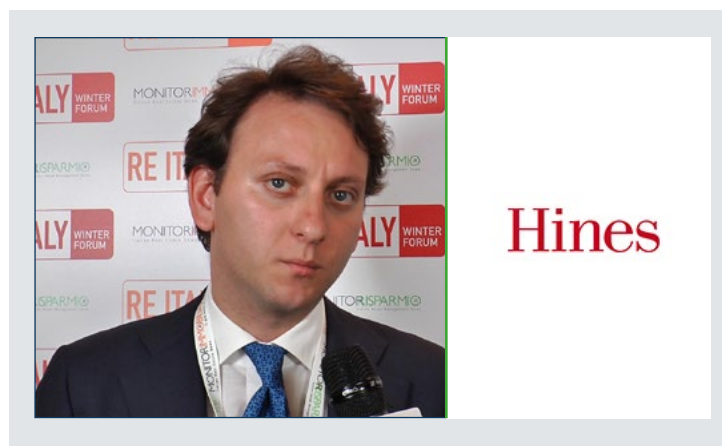
“La rigenerazione urbana è l'occasione per razionalizzare gli spazi e ridurre gli affitti passivi. Andiamo a rigenerare comparti di città che oggi sono un vuoto urbano. Lo facciamo in collaborazione con soggetti privati che puntando al rendimento.

Un'unione di intenti e una collaborazione che stanno dando risultati positivi non solo nelle grandi città come Milano e Roma, ma anche nei centri di medie dimensioni”.

**Paola Ricciardi**, managing director di Reag

“C'è un grande interesse degli investitori stranieri verso il nostro Paese. Non si tratta di un fenomeno recente, ma già da qualche anno c'è attenzione verso gli asset italiani.

Oggi la competizione è diventata molto forte, per cui si cercano nicchie di mercato. Non sempre è facile trovare



La videointervista a Mario Abbadessa

prodotti adeguati alle aspettative. Tra i settori più interessanti vi sono le residenze concepite in maniera innovativa rispetto al concetto tradizionale di residenziale”.

**Vincenzo Albanese**, amministratore unico di Sigest

“Dal mercato arrivano segnali positivi, soprattutto per la città di Milano che è al terzo anno consecutivo di crescita. Ma ci sono spazi per crescere ancora. Notiamo una decisa ripresa dei valori relativi alle nuove iniziative”.

**Mario Abbadessa**, amministratore delegato di Hines Italia:

“Nel corso del convegno ‘Le nuove città, tra pubblico e privato: I casi Roma e Milano’ si è discusso dell'evoluzione urbanistica nelle due principali città italiane. Come società puntiamo a replicare gli 800 milioni di investimenti del 2016 puntando su soluzioni permanenti e residenze da locare nel lungo termine. Con il trascorrere del tempo saremo sempre meno un popolo di proprietari di casa. La cultura del prodotto immobiliare sta cambiando”.



## Europa

# Premio per Clifford Chance

Lo studio legale Clifford Chance ha ottenuto il riconoscimento “Italy Tax Firm of the Year” nell’ambito degli **European Tax Awards 2017**, organizzati annualmente da International Tax Review - gruppo Euromoney.

Già ricevuto dallo studio legale nell’edizione 2015 degli Awards, il riconoscimento è stato ritirato a Londra da Carlo Galli.

Carlo Galli, partner di Clifford Chance e responsabile del dipartimento Tax dello

Studio in Italia: “La natura sempre più complessa delle operazioni straordinarie e del contenzioso tributario unitamente allo scenario globale in cui operano le grandi realtà multinazionali hanno reso necessaria un’evoluzione della consulenza fiscale. Siamo profondamente orgogliosi di questo premio che riconosce l’impegno profuso e la distintiva expertise del team italiano dello Studio in ambito di fiscalità nazionale e cross-border”.

## Usa

# Crollano le vendite di case nuove

Le vendite di nuove case negli Usa sono calate ad aprile dell’**11,4%** a livello mensile a 569.000 unità, deludendo nettamente il consenso degli economisti a quota 611.000.

Lo ha reso noto il Dipartimento del Commercio Usa.

Il dato di marzo è stato però rivisto al rialzo da 621.000 a 642.000 unità.

# REAS

Real Estate Advisor

Regulated by RICS  
PRI

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste  
nel cercare nuove terre,  
ma nell'aver nuovi occhi”*

Marcel Proust



PRI Principles for  
Responsible  
Investment

the right  
direction to  
take this  
objective

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.  
The difference is Performance*

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

**REAS**<sup>UK</sup> Ltd. Real Estate Asset & Assurance Service  
26, Cadogan Square, London SW1X OJP (UK) www.reaasuk.com



## Meno tasse, più crescita

di Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia

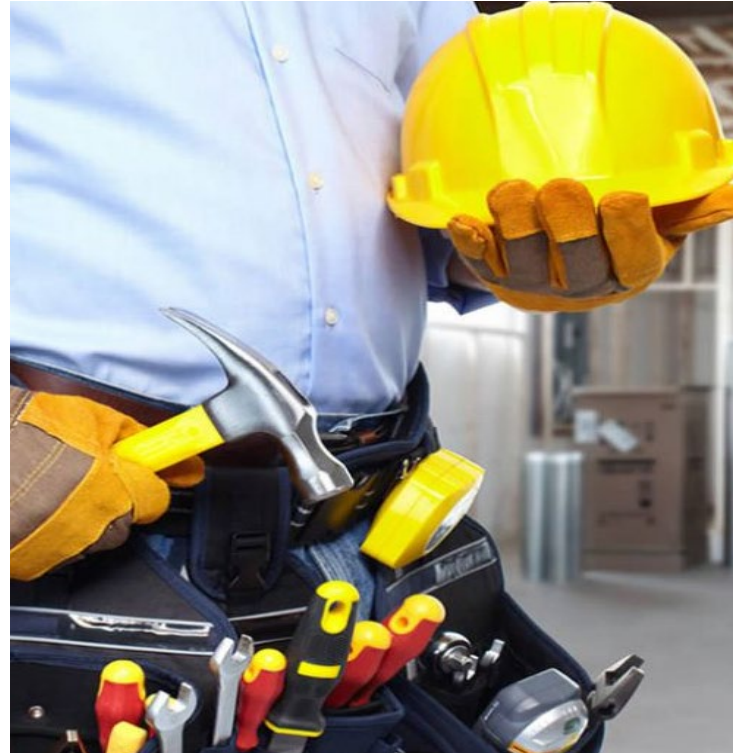
Sugli immobili gravano oltre **20 miliardi di euro** all'anno di imposte patrimoniali, più 30 miliardi di altri tributi. Questi dati rappresentano la risposta più efficace all'improvvisa uscita dell'Ocse - Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo economico, che nel suo recente rapporto sull'Italia, afferma, in sintesi, che l'aumento delle imposte ordinarie sugli immobili **residenziali** non sfavorirebbe la crescita. Abbiamo sperimentato una realtà affatto diversa. In concomitanza con la svolta fiscale del 2011, il valore degli immobili è crollato del 20% impoverendo gli italiani di oltre 1.000 miliardi e generando una sfiducia generalizzata, causa prima della frenata dei consumi e quindi dell'economia generale. Certo, la patrimoniale sulla residenza principale in proprietà è stata abolita, ma è rimasta sulle case date in locazione e sugli immobili non residenziali. La diffidenza resta, alimentata da voci ricorrenti dell'arrivo di nuove stangate, quali la riforma del Catasto. Né le cose vanno meglio nel comparto produttivo. Nel suo rapporto annuale la Corte dei Conti denuncia che il carico

fiscale complessivo per un'impresa italiana di medie dimensioni è del 64,8%, superiore del 25% ad un'omologa impresa dell'area europea. Non solo. Il cosiddetto "**cuneo fiscale**" (cioè la differenza tra il costo del lavoro a carico dell'imprenditore e lo stipendio netto del lavoratore) da noi è superiore di 10 punti percentuali rispetto al dato medio del resto d'Europa: 49% contro il 39%. Un impiegato con una retribuzione mensile netta di 1.709 euro, costa all'azienda 3.212 euro; un operaio che percepisce 1378 euro ne costa 2.357. In compenso, fonti governative confermano che l'evasione fiscale aumenta, superando i 111 miliardi nel 2014 - ultimo anno considerato - cioè quasi sette punti del prodotto interno lordo, di cui 40,5 miliardi solo sull'Iva. Il recupero dell'evasione fiscale ha tempi lunghi. Che non ci possiamo permettere, in vista dell'esaurirsi di una serie di fattori positivi, dal basso costo delle materie prime ai bassi tassi di interesse. Occorre capacitarsi del fatto che, ai fini del consolidamento dei conti voluto dall'Europa, bisogna urgentemente tagliare i costi pubblici, soprattutto gli sprechi.

## Edilizia: la sfida della digitalizzazione

Il settore dell'edilizia è sempre stato un sistema tradizionale, basato sul mattone; secondo l'Ance, per stare al passo con il cambiamento del mercato, sarà necessario adottare nuove tecnologie digitali.

**Gabriele Buia**, Presidente dell'Ance: “Forse ci siamo poco accorti di un cambiamento che questa crisi ha segnato maggiormente e dobbiamo aprire gli occhi per cavalcare alla svelta la digitalizzazione dei processi e dei prodotti. Penso che per noi sia una sfida importantissima che deve esser vinta a tutti i costi dal mondo delle costruzioni, che non è più quel mondo arcaico di una volta, ma deve sicuramente agire e promuovere tutte le iniziative che spingono gli imprenditori ad aprire gli occhi su un mercato che è cambiato”.



## Abi: tassi in leggera risalita

A Catanzaro, nella seconda parte del 2016, secondo quanto riporta Tecnocasa, le quotazioni immobiliari rimangono stabili. Il secondo semestre ha evidenziato un aumento sia delle richieste, sia delle compravendite, grazie anche al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ai tassi sui mutui contenuti.

Nel **Centro storico** della città stanno tornando gli investitori. A Catanzaro Lido si registrano compravendite da parte di acquirenti in arrivo da tutta Italia grazie alla presenza delle facoltà universitarie, della struttura ospedaliera e della Regione Calabria operative a Germaneto.

A Catanzaro Lido è stata bonificata un'area dismessa dove si sta realizzando un parco pubblico. Qui è stato inoltre completato il

lungomare della cittadina. Attivo anche il mercato delle locazioni estive.

Da segnalare nella zona di Catanzaro nord la riqualificazione dello stadio e la nascita di nuovi immobili in classe “A”. L'analisi della domanda vede una netta prevalenza del trilocale con il **55,7%** delle richieste, seguito a distanza dal bilocale con il 21,6%. La disponibilità di spesa si concentra soprattutto nella fascia di spesa fino a 119 mila euro, seguita da quella compresa tra 120 e 169 mila euro.

In lieve aumento rispetto ad un anno fa la percentuale delle richieste comprese nella fascia di spesa tra 120 e 169 mila euro, indicando quindi un miglioramento della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

# Milano: le opportunità immobiliari per gli under 40



Milano, in controtendenza rispetto alle altre città italiane, vede un incremento del numero di residenti, in particolare degli under 40, attirati soprattutto dalle **opportunità di lavoro che offre la città**. È quanto emerge dall'indagine del Cresme, che parla di una "rigenerazione della struttura demografica" destinata a continuare anche nei prossimi anni. Milano si è saputa innovare, cambiando volto soprattutto urbanisticamente, lavorando alla sua rinascita anche durante gli anni della crisi immobiliare che l'ha comunque colpita. Questo ha fatto la differenza con il resto del Paese; Milano dalla crisi non si è fatta abbattere continuando il proprio percorso verso una città sempre più a misura di turisti e di giovani. Il campione di under 40 che si è rivolto alle agenzie Tecnocasa vede una percentuale del 57,8% che sceglie di acquistare, e del 42,2% che cerca invece una casa in locazione. Quest'ultima quasi sempre è la scelta di chi si trasferisce a

Milano per motivi legati allo studio e al lavoro.

Il bilocale è la tipologia più acquistata e più locata da chi rientra in questa fascia di età in particolare per il prezzo e il canone di locazione più abbordabili. A seguire, la scelta cade sul monolocale se si sceglie di affittare, sul trilocale se si sceglie di acquistare. Tra gli acquirenti **under 40** prevalgono le coppie e le famiglie, anche se il 46,6% è rappresentato da single. Questi ultimi salgono al 51,1% tra chi sceglie la locazione. Le macroaree dove si sono concentrate le compravendite e le locazioni risultano quelle di Bovisa-Sempione e a seguire Navigli-Famagosta, zone che inglobano i quartieri con le università più importanti della città e i quartieri a ridosso delle grandi riqualificazioni ma con prezzi più accessibili. Complice il ribasso dei prezzi si assiste anche a un rientro in città dall'hinterland dove, in epoca di boom immobiliare, soprattutto i più giovani avevano scelto di trasferirsi.

## Affitti: prevale il canone concordato

Verona è la città italiana dove è più diffuso il ricorso al canone concordato, con il 99% degli affitti. Seguono Grosseto (96%) e Forlì (93%). Secondo un'analisi di Solo Affitti, al 30 aprile 2017 il canone concordato, è stato il più utilizzato tra nuovi i contratti d'affitto stipulati nel nostro Paese con una percentuale del 53,9%, in lieve crescita rispetto allo stesso periodo del 2016 (53,4%).

**Silvia Spronelli**, presidente di Solo Affitti: “Le novità introdotte dal Governo in tema di canone concordato permettendo la stipula del contratto 3+2 in tutti i comuni e non solo in quelli ad ‘alta tensione abitativa’, determineranno un’ulteriore accelerazione del suo utilizzo. Con il canone concordato locatari e locatori usufruiscono di grossi

vantaggi. I primi pagano un affitto inferiore a quello di mercato e usufruiscono di detrazioni fiscali ai fini Irpef nel caso in cui l’immobile diventi residenza principale. I proprietari beneficiano di agevolazioni fiscali utilizzando la cedolare secca al 10% anziché quella al 21% prevista per i canoni liberi”.

Il canone concordato è molto apprezzato soprattutto nel **Centro e Nord Italia**. Subito dopo Verona, Grosseto e Forlì, le città dove il contratto 3+2 è largamente utilizzato sono Asti e Arezzo, con una percentuale del 90% ciascuna, e Latina (89%). A seguire nella classifica elaborata da Solo Affitti, troviamo altre 3 città del Centro Italia: Latina, Livorno e Perugia, tutte con una percentuale dell’88%.

## Venezia al top per investimenti immobiliari

Venezia, città caratterizzata da un mercato in crescita grazie a una clientela internazionale, che costituisce il 70% delle vendite, e al 75% di investitori italiani che la scelgono per garantirsi una rendita economica, spesso derivante da un affitto turistico, è la prima città d’Italia per gli investimenti immobiliari. Sono i dati che emergono dal confronto con la sede di Venezia di Engel & Völkers.

Gli acquirenti stranieri sono soprattutto cittadini francesi, seguiti da tedeschi, inglesi e statunitensi.

Il 15% delle transazioni immobiliari è da ricondurre, invece, a clienti che risiedono in nazioni quali Olanda, Belgio, Stati Uniti e Svizzera. La clientela italiana che sceglie di investire a Venezia può avere una rendita fino al 10% lordo rispetto al prezzo di acquisto dell’immobile. Solo un quarto

degli acquirenti decide di comprare una residenza a Venezia per uso privato.

L’area più richiesta, in termini di compravendite, è la zona di Dorsoduro dove i prezzi variano da circa 5.500 a 7.000 euro al metro quadro, con picchi fino a 12.000 euro al metro quadro per immobili esclusivi sul Canal Grande.

A San Marco il valore degli immobili si attesta tra i 4.500 e i 6.000 euro al metro quadro con picchi di 10.000 euro al metro quadro per immobili esclusivi. Tra le zone meno costose ci sono invece Cannaregio, dove i prezzi si attestano tra i 4.000 e i 5.500 euro al metro quadro, Castello dove il valore degli immobili varia da 3.800 a 5.300 euro al metro quadro, l’isola della Giudecca e Santa Croce, dove si registrano quotazioni comprese tra i 3.500 e i 5.000 euro al metro quadro.

contenuto esclusivo



# Partenza boom per i Pir, che conquistano risparmiatori e imprese

**Un miliardo di raccolta** nei primi tre mesi, con la prospettiva di arrivare a quota 10 miliardi di euro a fine anno. Il debutto dei **Piani individuali di risparmio** (Pir) è stata superiore a ogni più rosea aspettativa, tanto da spingere il ministero dell'Economia a moltiplicare per sei volte la stima iniziale di 1,6 miliardi previsto a inizio anno.

## I vantaggi

Un successo che apre nuove prospettive per le imprese, tanto che gli studi d'affari segnalano una forte accelerazione dei progetti di quotazione. In modo da cercare direttamente sui **mercati del capitale** quelle fonti di finanziamento che

è sempre più difficile reperire in banca. Introdotti con la Legge di Stabilità 2017, i Pir sono contenitori fiscali (al loro interno possono esservi azioni, così come bond, fondi, Etf, gestioni patrimoniali e gli altri prodotti d'investimento) che hanno il vincolo di destinare almeno il 70% del portafoglio a titoli di aziende italiane quotate. Il 30% di questa quota – quindi il 21% dell'investimento complessivo – deve essere composto da società al di fuori delle prime 40 di Piazza Affari per capitalizzazione. L'investitore persona fisica che investe in questi strumenti e li conserva in portafoglio per almeno cinque, non subirà il prelievo fiscale sugli eventuali guadagni, che ammonta



La videointervista ad Alberto Zorzi

al 12,5% per i titoli di Stato e al 26% per tutti gli altri. Dunque il potenziale di risparmio è interessante e proprio questo spiega la partenza in quarta delle sottoscrizioni di fondi ed Etf Pir compliant. Dunque, per una volta il mercato promuove una scelta del legislatore che promette di far affluire sull'economia reale gli investimenti delle famiglie italiane.



La videointervista a Marco Rosati

### Entusiasmo tra gli operatori

Del tema si è discusso all'interno di una tavola rotonda organizzata a Reltaly 2017.

**Alberto Zorzi**, Vice Direttore Generale Direzione Investimenti di Arca Fondi Sgr “La raccolta sta andando molto bene. Il mercato dimostra grande interesse per questi prodotti, anche nella richiesta di nuove proposte per il futuro. Stiamo

<b>Agevolazione fiscale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Esenzione da tassazione dei redditi</b></li> <li>■ <b>Esenzione da imposta di successione</b> in caso di trasferimento a causa di morte degli strumenti finanziari detenuti nel Piano</li> </ul>
<b>Destinatari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Persone fisiche residenti fiscalmente in Italia</b> relativamente agli investimenti effettuati al di fuori dell'esercizio di impresa</li> </ul>
<b>Titolarità del piano e autocertificazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ogni persona fisica può essere titolare di <b>un solo piano di risparmio</b> e ciascun piano di risparmio non può avere più di un titolare</li> </ul>
<b>Vincoli alle somme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ciascuna persona fisica <b>non può investire più di 30.000 euro all'anno</b> nel PIR entro un <b>limite complessivo di 150.000 €</b></li> </ul>
<b>Vincoli di investimento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Investimento vincolato: <b>almeno il 70% in strumenti finanziari emessi o stipulati con imprese residenti in Italia</b> oppure in Stati membri dell'UE aventi stabile organizzazione in Italia. <b>Di questo 70% almeno il 30% deve essere investito in imprese diverse da quelle inserite nell'indice FTSE MIB o in indici equivalenti</b></li> <li>■ Periodo di detenzione degli strumenti finanziari detenuti nel piano : <b>almeno 5 anni</b></li> </ul>

**“La raccolta sta andando molto bene, oltre le previsioni. Il nostro prodotto preesistente sull’equity Italia si sta convertendo al Pir. L’incentivo fiscale per chi mantiene l’investimento per almeno cinque anni aiuterà a far crescere la formazione finanziaria degli italiani”**

riscontrando grande attenzione soprattutto verso le soluzioni di tipo bilanciato. Ora ne stiamo proponendo una soluzione focalizzata sul mercato italiano, a breve ne proporremo un’altra, che offrirà maggiore diversificazione geografica. Le critiche sull’eccessiva concentrazione del portafoglio verso mid e small cap non è giustificata, dato che il vincolo riguarda solo il 21%, e anche al di fuori del Ftse Mib ci sono titoli con una capitalizzazione importante”.

**Marco Rosati**, Amministratore Delegato Zenit Sgr

“Quella dei Pir è stata una partenza a razzo. Per gli italiani è stato amore a prima vista. A mio avviso abbiamo visto solo l’inizio: l’interesse tenderà a crescere. Le polemiche sulla concentrazione degli investimenti non sono giustificate, si tratta di offrire



La videointervista a Pietro Martorella

un’opportunità d’investimento per una parte del portafoglio, che visto nel suo insieme deve essere diversificato. Il Pir è uno strumento per convertire una parte degli investimenti delle famiglie italiane – che nella stragrande maggioranza sono concentrati sul Paese, basti pensare agli immobili – in uno strumento che prevede la detassazione dei guadagni. Entro fine anno o inizio del prossimo proporremo anche un prodotto, probabilmente riservato agli investitori professionali, per investire nelle Pmi, con l’obiettivo di portarle nel medio termine sul mercato”.

**Pietro Martorella**, Head Client di AXA IM

“La raccolta sta andando molto bene, oltre le previsioni. Il nostro prodotto preesistente sull’equity Italia si sta convertendo al Pir.

Il fatto che l’incentivo fiscale si applichi solo a chi mantiene l’investimento per almeno cinque anni aiuterà a far crescere la formazione finanziaria degli investitori italiani.

Come società non distribuiamo in maniera diretta: abbiamo partner che vanno dalle banche tradizionali alle reti di promozione finanziaria, ai private banker”.

contenuto esclusivo

a cura di **SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



## Salerno, meglio il centro

Nel 2016 Salerno ha registrato un aumento in tutti i principali indicatori di mercato.

Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi medi nominali, che però tengono meglio in centro città, e dai recenti sviluppi della città. Si prevede **un'inversione del trend** dei prezzi per l'anno in corso.

Nel 2015 le compravendite sono tornate a salire, proseguendo il trend nel 2016, quando si sono censiti 1.170 case vendute, cioè il 4,5 per cento in più dall'anno precedente.

**1.170**  
il numero di case vendute  
nel 2016

**190,3 mln**  
il fatturato 2016

**3,5%**  
l'incremento del fatturato  
nel corso dell'anno

Nel 2017 dovrebbero registrarsi 1.250 unità oggetto di compravendita. L'offerta si attesta attorno a 2.200 case nell'anno in corso, con una domanda soprattutto a carattere di sostituzione.

Il fatturato torna a salire, con circa **190,3 milioni di euro** riportati nel 2016, cioè il 2,8 per cento in più sul 2015.

Nel 2017 il volume del fatturato dovrebbe confermare un andamento positivo, con quasi duecento milioni di euro e un incremento del 3,5 per cento.

La percentuale di assorbimento ha registrato un lieve calo nel 2016, ma si stima che torni ad aumentare nel 2017.

In contrazione i prezzi medi nominali, che rispetto a maggio 2016 perdono il tre per cento in media.

A tenere meglio rispetto allo scorso anno sono il lungomare con lo 0,9 per cento in meno, il porto e il centro storico che registrano una contrazione dell'1,4 per cento. In perdita di oltre il cinque per cento le zone periferiche di Fuorini, la zona industriale e Mercatello-S.Eustachio.

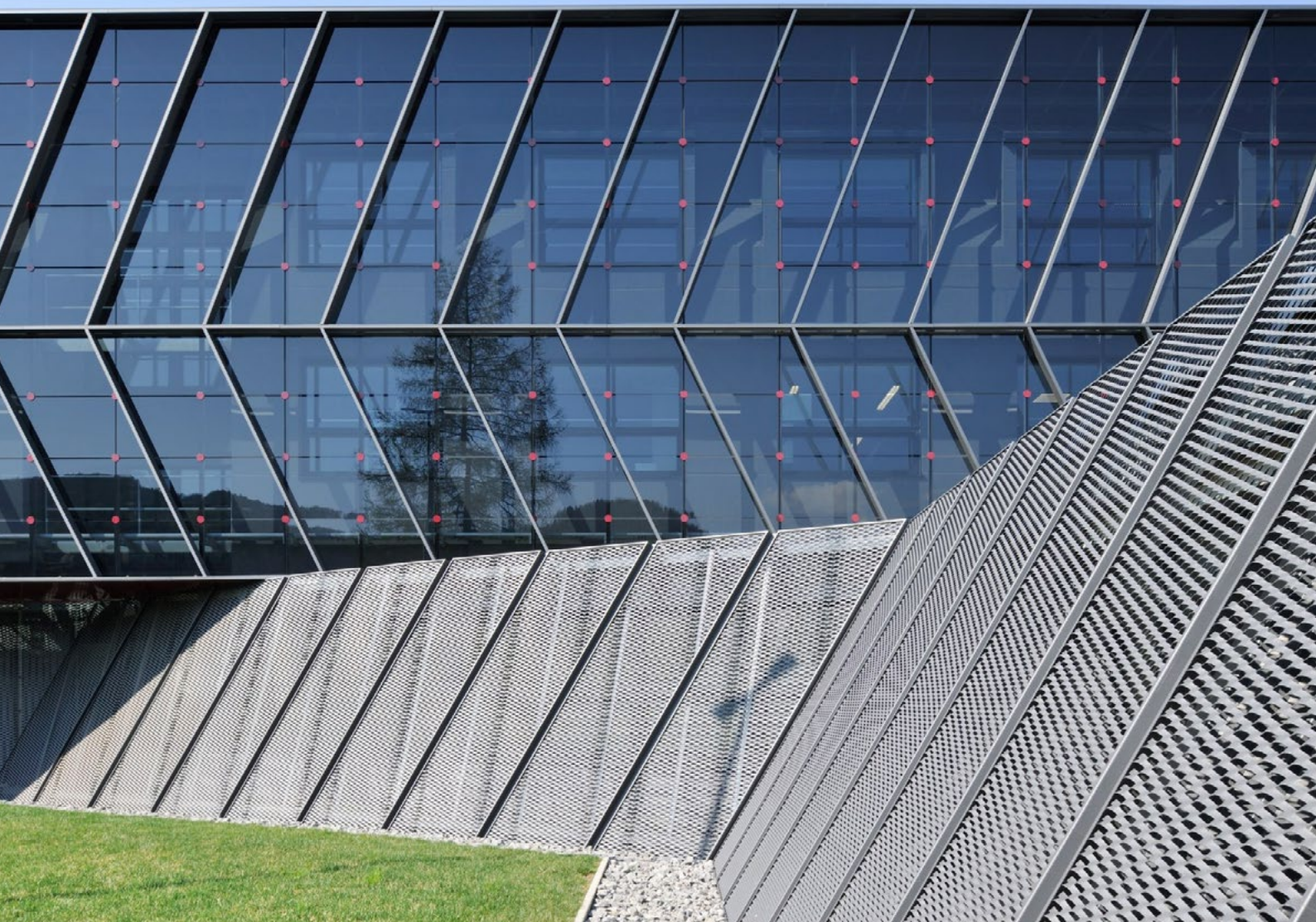
Tengono bene rispetto a dieci anni fa i prezzi medi del centro, che perdono circa l'undici per cento, mentre si distanziano molto da tale andamento il semicentro e la periferia, che riportano un calo del 21,8 e del 22,6 per cento rispettivamente. Per il 2017 è attesa un'inversione di marcia per il centro e il semicentro, che dovrebbero ritornare a **crescere** dell'uno e dello 0,3 per cento, mentre la periferia continuerà nella situazione di calo attuale.

Andamento del mercato immobiliare di Salerno

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Offerta (unità)	1.380	1.260	1.450	1.630	1.660	1.570	1.740	1.650	1.890	2.130	2.200
Compravenduto (unità)	1.160	1.010	1.090	1.180	1.130	980	910	950	1.120	1.170	1.250
Fatturato (mln €)	185,0	170,0	180,0	200,0	194,0	171,0	155,9	159,7	185,1	190,3	197,0
Assorbimento (%)	84,1	80,2	75,2	72,4	68,1	62,4	52,3	57,6	59,3	54,9	56,8

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



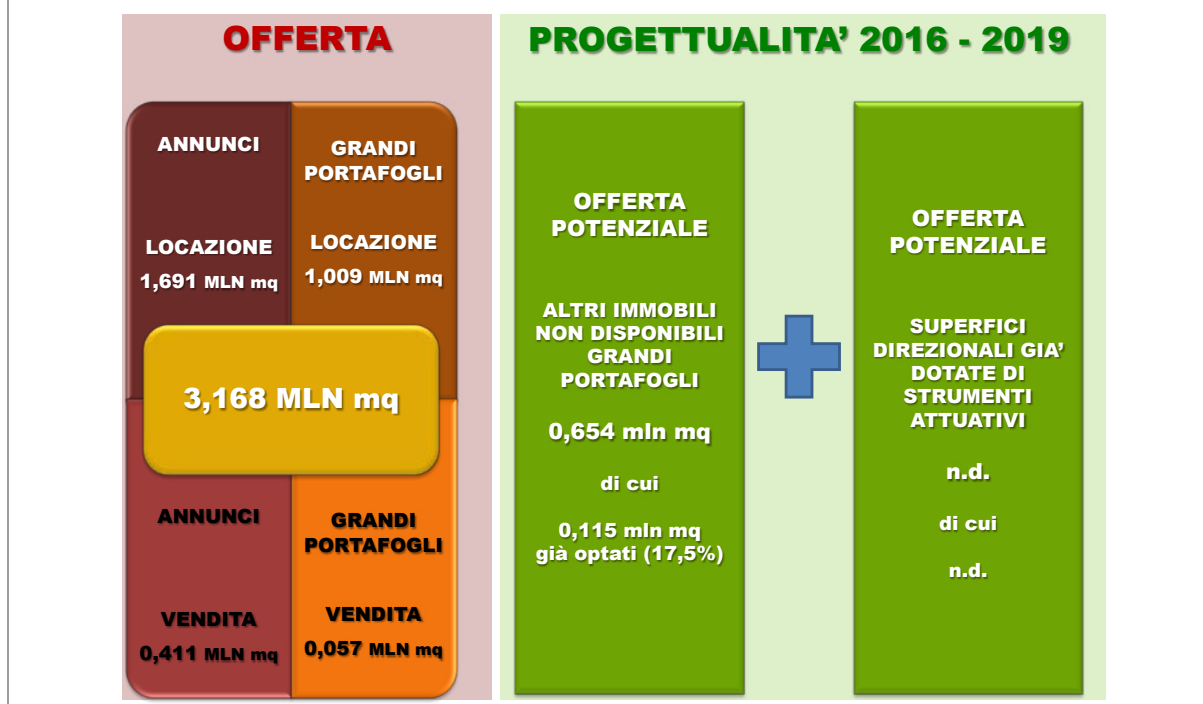
# A Milano 3,2 milioni di mq per gli immobili a uso ufficio

**SCARICA  
LA RICERCA**

**1.234**  
unità immobiliari in vendita

L'universo dell'offerta immobiliare a uso ufficio valutata per il 2016 nella città di Milano è di quasi 3,2 milioni di mq dislocati su 4.717 immobili, siano essi interi edifici cielo-terra o singole unità immobiliari. L'offerta in vendita assorbe 469 mila mq in **1.234 unità immobiliari** (anch'esse valutate sia come singole unità che come interi edifici).

Questi alcuni dei dati forniti dall'osservatorio sull'offerta immobiliare a destinazione terziaria elaborato da **Cresme** in collaborazione con Ance e BNP Paribas.

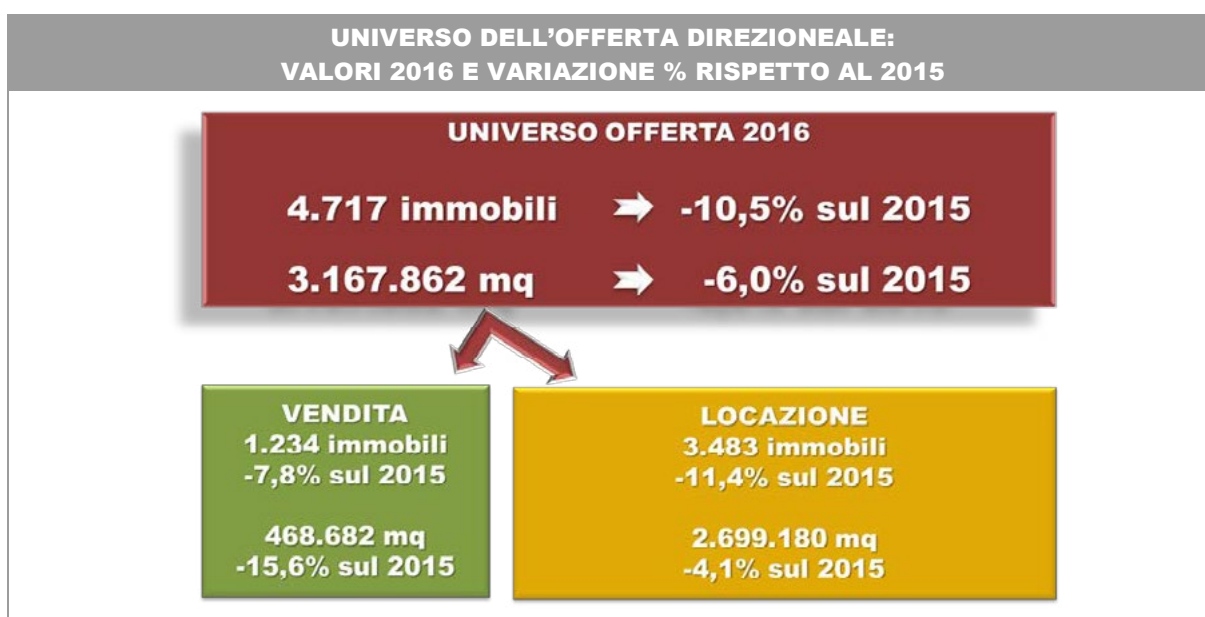
**OFFERTA ATTUALE E UNA PARTE DELL'OFFERTA POTENZIALE  
NELLA CITTA' DI MILANO**


Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – dicembre 2016 e BNP Paribas Real Estate Italia

Nota: per altri immobili non disponibili si intende immobili che ad una data definita non risultano locabili poiché in ristrutturazione, in attesa di ristrutturazione, in costruzione, non se ne conosce o è in corso di modifica la destinazione d'uso, ecc

Nel capoluogo lombardo, il peso degli immobili disponibili per la locazione è preponderante: 3.483 unità immobiliari per un totale di 2,7 milioni di mq. Nel

complesso, l'offerta di locazione vede superfici offerte pari al 29% di quelle totali pari a una quota del 8,3% dell'intero stock in termini di unità immobiliari.

**UNIVERSO DELL'OFFERTA DIREZIONALE:  
VALORI 2016 E VARIAZIONE % RISPETTO AL 2015**


Fonte: Osservatorio Immobiliare CRESME – dicembre 2016 e BNP Paribas Real Estate Italia

## 25° FORUM SCENARI

15 e 16 settembre 2017  
S. Margherita Ligure

# LA CITTÀ DEGLI UOMINI

Marco Petrus 2017,  
per Scenari Immobiliari



### VIDEO INTERVISTE RELATORI



Corrado Augias  
Giornalista,  
scrittore



Ermanno Olmi  
Regista



Alberto Agazzi  
G.R.E. Sgr



Roberta Brandes Gratz  
Sociologa urbana



Rolph Buch  
Vonovia SE



Roberto Busso  
Gabetti Property  
Solutions



Alessandro Caltagirone  
Immobiliare  
Caltagirone



Emanuele Canigaglia  
IDeA Fimit Sgr



Valentino Castellani  
Già Sindaco di  
Torino



Manfredi Catella  
Coima Sgr



Filippo Delle Piane  
ANCE - Associazione  
Nazionale Costruttori  
Edili



Sergio Escobar  
Piccolo Teatro  
di Milano



Ivano Ilardo  
BNP Paribas Reim Sgr



Valter Mainetti  
Sorgente Group



Piergiorgio Mangialardi  
AllegroItalia  
Hotel&Condo



Alessandro Mazzanti  
CBRE



Aldo Mazzocco  
Generali Real Estate



Suketu Mehta  
Scrittore, New York  
University



Carlo A. Puri Negri  
Aedes Ssq



Carlo Ratti  
MIT Senseable  
City Lab



Roberto Reggi  
Agenzia del  
Demanio



Luca Rossetto  
Casa.it



Marco Sangiorgio  
CDP Investimenti Sgr



Elisabetta Spitz  
Invimit Sgr



Dario Valentino  
InvestiRE Sgr



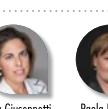
Cino Zucchi  
CZA - Cino Zucchi  
Architetti



Mario Breglia  
Scenari Immobiliari



Mario Denglio  
Centro di Ricerca  
e Documentazione  
"Luigi Einaudi"



Carola Giuseppetti  
Sidief



Paola Ricciardi  
Reag Duff&Phelps



Giuseppe Roma  
RUR Rete Urbana  
delle Rappresentanze

MODERATORI

### TEMI GUIDA

- LA CITTÀ DEGLI UOMINI
- IL RESIDENZIALE
- IL CORPORATE
- LE IMPRESE PUBBLICHE E PRIVATE

### OBIETTIVI DEL FORUM



### COME PARTECIPARE

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Tel. +39 02 33100705

Fax +39 02 33103099

milano@scenari-immobiliari.it

[WWW.FORUMSCENARI.IT](http://WWW.FORUMSCENARI.IT)

In collaborazione con  
In cooperation with



Media Partners



Main Sponsor



Sponsor

