

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 59
10-16 giugno

REVIEW

WEB EDITION

Marco Decio
Presidente IFMA

Facility management, la sfida della gestione



Focus sulle emissioni
indicizzate (video)



RE ITALY: i convegni
integrali (video)



Zitiello: Come gestire le nuove
norme di mercato (video)



Crescono le
compravendite

Sommario

3 LA COPERTINA



Facility management, la sfida della gestione

Secondo Marco Decio, nuovo presidente IFMA, la sfida più grande è la capacità di andare oltre l'ottimizzazione degli spazi per accompagnare i cambiamenti organizzativi delle aziende

7 PRIMO PIANO



Focus sulle emissioni indicizzate (video)

Con l'inflazione che ha rialzato la testa e i tassi ufficiali destinati prima o poi a salire anche nell'Eurozona, il tema degli investimenti indicizzati al carovita torna d'attualità.

10 IL MONDO

Il Punto dall'Estero

- Europa | Blackstone, pronto il fondo dei record

13 L'ITALIA

Le News dalla Penisola

- Le periferie dimenticate
- RE ITALY: i convegni integrali

19 FINANZA

Zitiello: Come gestire le nuove norme di mercato (video)

Luca Zitiello, fondatore dello studio legale Zitiello e Associati, ai microfoni di REview si sofferma sui temi caldi del settore

21 MERCATO

Il mercato immobiliare residenziale di Piacenza

23 REPORT

Crescono le compravendite

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 59
10-16 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



Facility management, la sfida della gestione

“La sfida più grande riguarda la **gestione**, cioè la capacità di andare oltre l’ottimizzazione degli spazi per accompagnare i cambiamenti organizzativi delle aziende”.

Marco Decio, il nuovo Presidente di IFMA Italia, indica a Review le priorità che attendono il **facility management**.

L’associazione di settore lo ha eletto nelle scorse settimane per dare un nuovo sprint alla categoria, forte della sua formazione multiforme (laurea in Scienze Industriali ottenuta alla Libera Università Privata Herisau di Zurigo ed executive Master of Business Administration alla Sda Bocconi), oltre che professionale

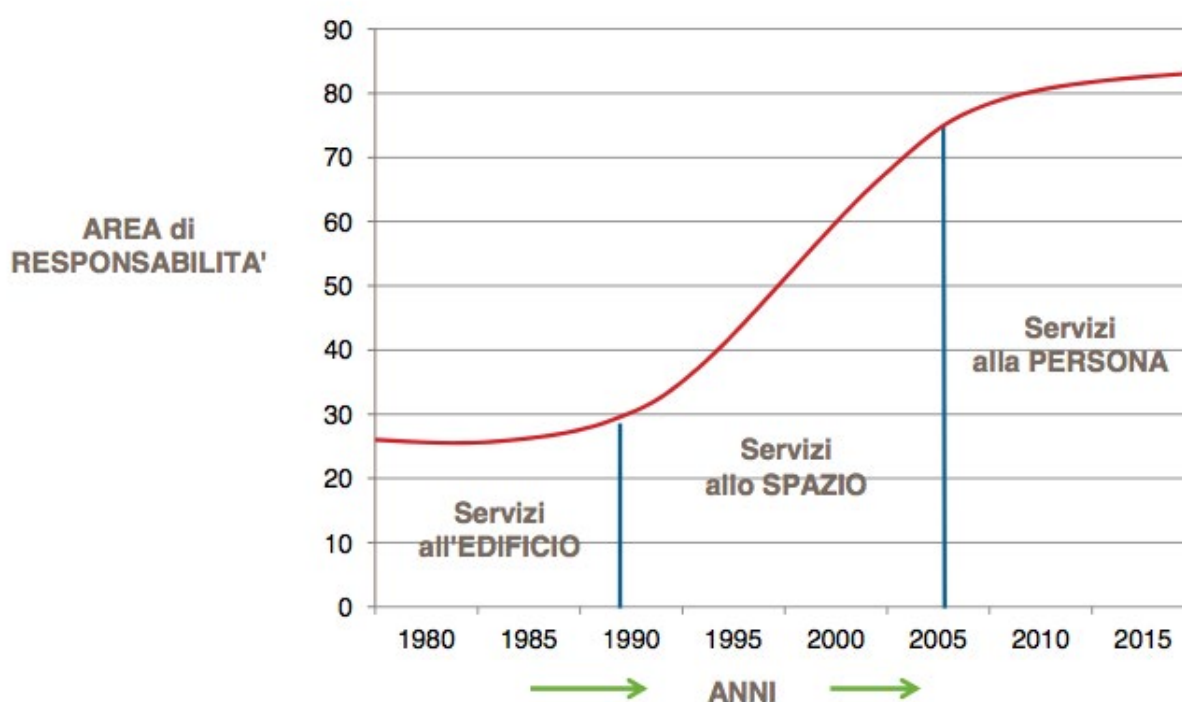
“Il comparto comprende sia i servizi tradizionali come la manutenzione degli uffici, il facchinaggio e la gestione della posta, sia l’ottimizzazione dei dispositivi tecnologici e la semplificazione della vita per chi vive gli spazi. Proprio quest’ultima è la nuova frontiera, l’ambito che può fare davvero la differenza nel mercato”

(ha una profonda conoscenza del settore energy e ha maturato esperienze rilevanti nel riposizionamento strategico di grandi aziende. Attualmente ricopre il ruolo di Direttore Commerciale e Sviluppo per Siram).

Il settore

In occasione di RE Italy, edizione primaverile, IFMA Italia ha presentato i risultati della sua ultima ricerca sul mercato: un settore da **37,5 miliardi di euro** nella Penisola (con importanti prospettive di crescita), a considerare la spesa delle aziende per servizi quali le manutenzioni impiantistiche, edili, la gestione del verde, le pulizie, il facchinaggio e infine reception e vigilanza non armata.

Da 2010 il tasso di crescita medio annuo del mercato è stato dell’1,3%, con valori massimi dell’1,7%. Sempre secondo la ricerca il 78% di questo mercato è riferito



All'interno del Centro studi di IFMA Italia, periodicamente vengono svolte delle indagini per mappare gli andamenti presenti e futuri del mercato del Facility Management. Da una ricerca svolta a gennaio 2016 su 157 aziende private con più di 55 milioni di metri quadri complessivi gestiti risulta che oltre il 50% del campione considera il mercato del facility management un mercato in crescita.

La scheda

Fondata nel 1980, IFMA è l'associazione internazionale più grande e riconosciuta al mondo per i professionisti della gestione di immobili e servizi, composta da 24mila soci in 104 Paesi. Il capitolo italiano è attivo dal 1995 e rappresenta il mercato del facility management, rivolgendosi

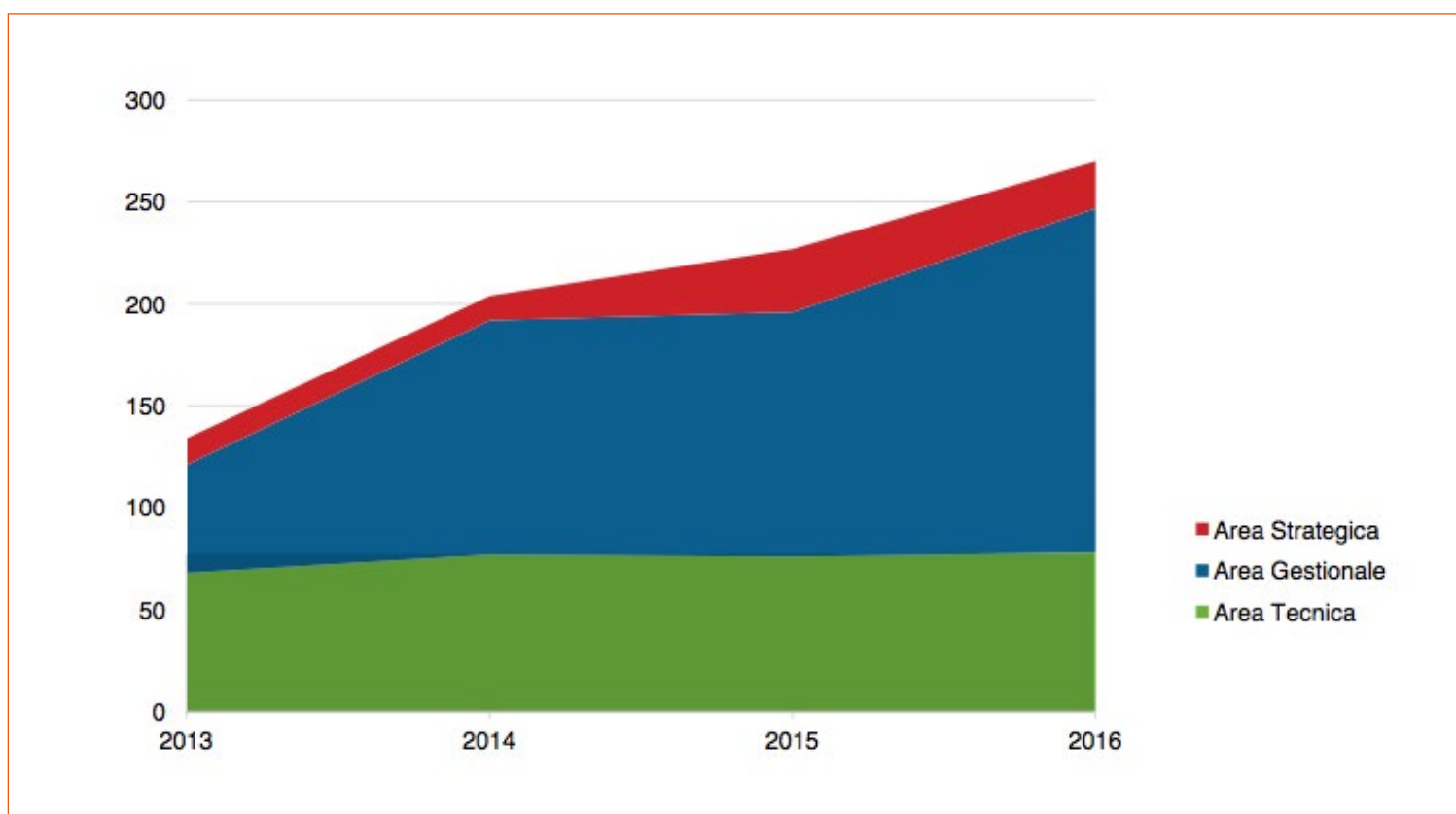
sia a coloro che operano dal lato della domanda di servizi, che alle aziende dal lato offerta. Le aziende della domanda associate a IFMA Italia dispongono di un budget complessivo per le facility quantificabile in 2.419.617.000 euro annui, per un totale di patrimonio immobiliare gestito pari a 17.640.205 metri quadri e con una spesa per l'acquisto prodotti e servizi pari a 1.134.253.500 euro all'anno (dati 2016). I servizi dei quali sono responsabili i facility manager associati spaziano dall'It alla sicurezza, dai viaggi aziendali alla ristorazione, dal workplace management al welfare, senza dimenticare tutta la parte tecnologica. Le aziende associate rappresentano il 15% di quelle medio-grandi dimensioni presenti sul territorio nazionale.

al settore manifatturiero, quello più interessante per il mercato del fm sia per le sue dimensioni che per l'aggregabilità, ovvero per il volume dei servizi ancora gestiti internamente. Un'anticipazione dei dati che verranno presentati il 13 giugno in occasione della conferenza organizzata

dall'associazione a Milano.

Le nuove frontiere

“Il comparto comprende sia i servizi tradizionali come la manutenzione degli uffici, il facchinaggio e la gestione della posta, sia l'ottimizzazione dei dispositivi



tecnologici e la semplificazione della vita per chi vive gli spazi”, aggiunge Decio. “Proprio quest’ultima è la nuova frontiera, l’ambito che può fare davvero la differenza nel mercato. Non si tratta più di curare solo l’involucro, ma di innovare il modo di utilizzare lo spazio di lavoro perché vi sia un **supporto concreto al core business aziendale**”.

Questo significa che il Facility Manager moderno deve essere un professionista multiforme. “Può essere un laureato in ingegneria, come in Giurisprudenza o

avere altri titoli di formazione avanzata”, precisa il Presidente di IFMA Italia, “ma quello che conta maggiormente è la sua conoscenza profonda della struttura aziendale, la sua capacità di interfacciarsi con le varie divisioni per raccogliere spunti, suggerimenti ed elaborare strategie”. Dunque una figura generalmente d’esperienza, che deve anche essere in grado di anticipare i bisogni e di dialogare con il top management creando valore per l’azienda.

La conferenza

Martedì 13 giugno, dalle ore 8.30 alle ore 13.00, presso il Palazzo delle Stelline, in Corso Magenta 61, a Milano, si terrà la conferenza dal titolo “Mercato, confronto e innovazione - Le leve per competere” organizzata da IFMA Italia. L’evento, a numero chiuso, vuole fornire in un’unica giornata un panorama completo del mercato, partendo da un’analisi del quadro attuale dell’economia e dello stato delle aziende italiane, proseguendo con la presentazione di dati sul mercato e terminando con una riflessione sulla trasformazione digitale che sta investendo settore pubblico e privato. La conferenza si concluderà con una tavola rotonda di confronto e riflessione su quanto emerso nel corso della mattinata. L’ingresso all’evento è gratuito per i referenti Soci di IFMA Italia e per tutti gli esponenti della domanda di servizi.

Il programma

Ore 8.30 - Registrazione dei Partecipanti
Ore 9.00 - Introduzione ai lavori a cura del moderatore Guido Fontanelli, Giornalista Economico, Panorama

Prima sessione - Nuovi equilibri e nuove sfide organizzative

Ore 9.30

Teresina Torre, Professore associato in Organizzazione e Gestione delle Risorse Umane, Dipartimento di Economia, Università di Genova
Alberto Bubbio, Senior Professor di Economia aziendale e Programmazione e Controllo, Università C.Cattaneo LIUC di Castellanza

Marco Decio, Presidente, IFMA Italia

Seconda sessione - La parola ai numeri

Ore 10.30 - Mercato FM privato in Italia: dimensioni e spunti per il suo sviluppo – La nuova ricerca IFMA Italia

Roberto Perotta, Progetti & Ricerche, IFMA Italia

Ore 11.00 – 11.30 - Coffee – break e Networking

Terza sessione - MERCATO FM - LE FRONTIERE DI DOMANI: I numeri, le tendenze in atto e gli strumenti che stanno influenzando il cambiamento e la crescita futura

Ore 11.30 - 13.00

Marco Agazzi, WR Portfolio Strategy EMEA Lead COO, Nokia

Cristina D’Alonzo, Chief Process Officer, CEG Facility

Carlotta Dainese, Innovation Manager, Gruppo Siram by Veolia

Pietro Fiorani, Security e Facility Manager, Coca-Cola HBC Italia

Luca Fiorucci, CEO Engie Program - Head of Operations & Facility Management Dpt, BtoB Market Engie Italia

Luca Macca, Responsabile Marketing e Customer Satisfaction, Manutencoop Facility Management

Antonio Mimmo, CFM, Facility Management Operations Director, Strategic Development Division, Dussmann

Stefano Valentini, Amministratore Delegato, Novigos Engineering

Ore 13.00 - Chiusura lavori



Focus sulle emissioni indicizzate

Con l'inflazione che ha rialzato la testa e i tassi ufficiali destinati prima o poi a salire anche nell'Eurozona (mentre Oltreoceano il processo è già iniziato), il tema degli **investimenti indicizzati** al caro vita torna d'attualità.

Arriva l'osservatorio

Va dunque accolta favorevolmente l'iniziativa promossa da **Marzotto Sim**, che ha lanciato l'Osservatorio Tecnico sui Titoli Indicizzati. L'obiettivo della società specializzata nel wealth management e

nel capital market è di facilitare le scelte di investimento in questo segmento di mercato, caratterizzato da una parte da un'oggettiva difficoltà sul fronte delle valutazioni e dall'altro dalla carenze di ricerche.

Scenario in evoluzione

L'attuale scenario di normalizzazione dei tassi e l'attesa fase di rialzo degli stessi, spiegano dalla società, sono condizioni in grado di favorire i **titoli a tasso variabile** che, negli ultimi dieci anni, sono stati penalizzati dalle politiche di quantitative easing delle banche centrali che hanno schiacciato i rendimenti ai minimi e favorito le performance a due cifre dei titoli a tasso fisso.

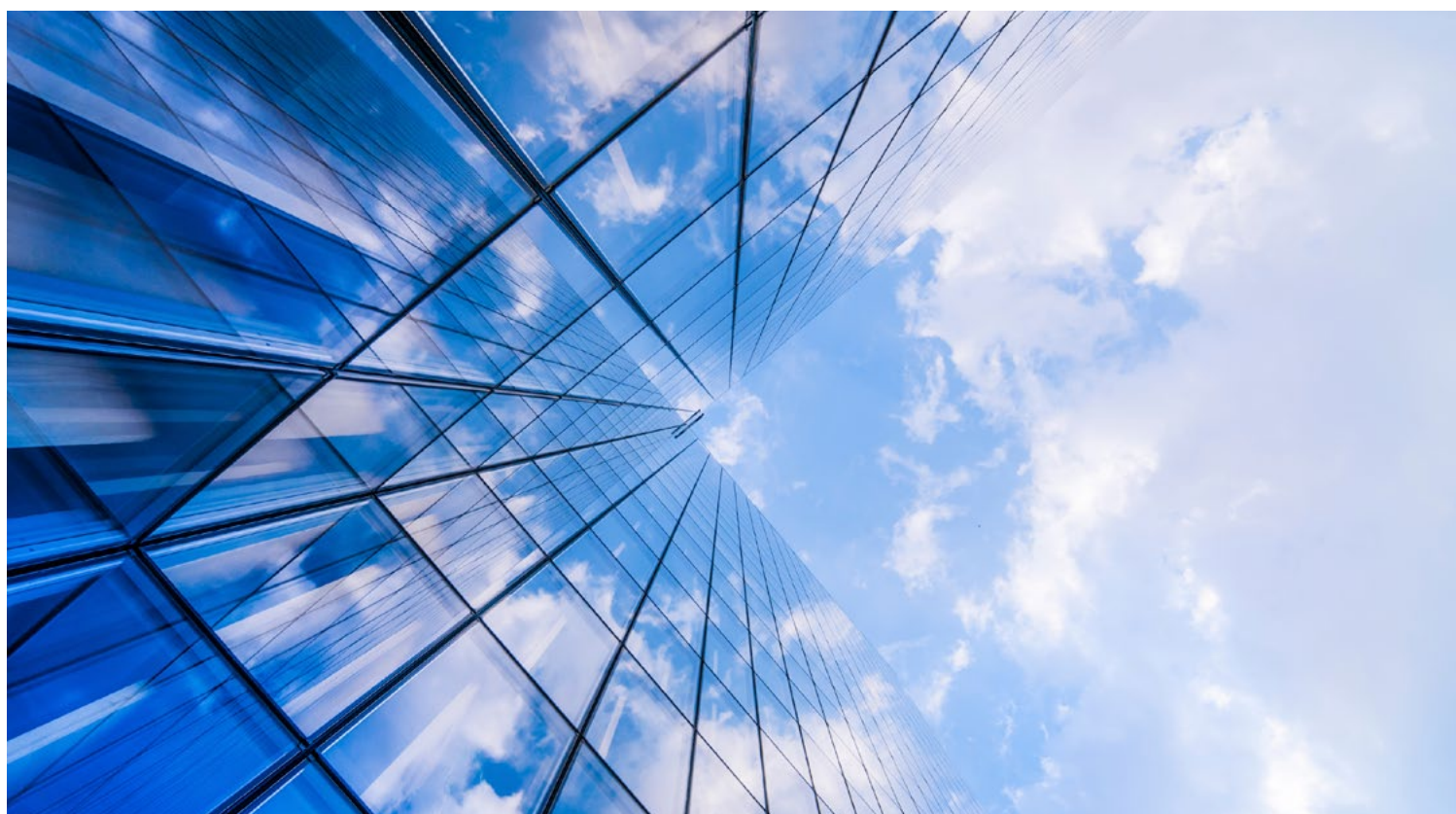
I criteri di selezione

La mission dell'Osservatorio Tecnico sui Titoli Indicizzati di Marzotto Sim è quella di individuare nel segmento dei titoli a

tasso variabile, caratterizzato da una maggiore complessità e dalla scarsità di ricerche e analisi, gli strumenti migliori per raggiungere determinati obiettivi di performance.

Il processo avviene attraverso una serie di step:

- l'identificazione di tutte le tipologie di obbligazioni a tasso variabile;
- l'individuazione per ciascuna tipologia dei fattori di rischio e di opportunità;
- l'indicazione delle tipologie di titoli con le migliori prospettive, dati gli scenari di riferimento;
- il calcolo, attraverso modelli proprietari, della corretta valutazione dei titoli (in molti casi diversa rispetto a quella comunemente accettata dal mercato);
- la pubblicazione di selezione dei titoli per ciascuna delle tipologie individuate;
- un focus particolare sulle nuove emissioni.





La videointervista ad Alfonso Maglio

L'intervista

“Occorre fare i conti con uno scenario di mercato diverso rispetto a quello che abbiamo visto negli ultimi anni. Il processo di normalizzazione dei tassi di mercato (che tendono ad anticipare le mosse delle banche centrali) è partito”. È la premessa di **Alfonso Maglio**, portfolio manager di Marzotto Sim, nel motivare la scelta dietro al lancio di un osservatorio sui titoli indicizzati.

Quale ruolo giocano in questo contesto i titoli indicizzati?

“Tornano a essere un'opzione da prendere seriamente in considerazione all'interno di un portafoglio ben diversificato”.

Perché?

“Il carovita tende a ridurre il rendimento reale delle emissioni a tasso fisso. Avere in portafogli titoli indicizzati consente di legare parte del risultato finale all'andamento dell'inflazione”.

L'osservatorio servirà come benchmark per costruire prodotti d'investimento?

“Inizialmente il suo ruolo sarà di monitoraggio e studio del mercato. I titoli indicizzati presentano numerose complessità e, per altro, godono di



scarsa copertura da parte degli analisti. Con questa iniziativa vogliamo fornire uno strumento di conoscenza e di supporto alle decisioni d'investimento”.

Il monitoraggio è relativo sia ai titoli di Stato, che alle emissioni corporate?

“Sì a entrambi. Quando pensiamo ai titoli di Stato indicizzati, il pensiero va subito ai CcT, ma ci sono anche altri strumenti”.

Tra le emissioni corporate rientrano anche quelle dell'immobiliare, dato che il comparto è storicamente legato all'andamento del carovita?

“Sì, non ci sono preclusioni di settori. Seguiamo tutti i titoli indicizzati all'andamento dell'inflazione”.



Europa

Blackstone, pronto il fondo dei record

Grandi manovre negli investimenti immobiliari in Europa. Blackstone ha completato la raccolta di 7,8 miliardi di euro per un nuovo fondo immobiliare opportunistico che investirà esclusivamente in Europa. Sono comprese tutte le tipologie immobiliari, escluso il

residenziale. Nei prossimi giorni si avranno maggiori dettagli. Certo è che fin d'ora **Paolo Bottelli**, terminale italiano di Blackstone con la sua Kryalos, sarà oggetto di particolare interesse da parte degli advisor che operano in Italia.

Usa

Crescono le richieste di mutui

Nella settimana al 2 giugno, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha fatto registrare un valore di 430,6 punti, in aumento del 7,1% rispetto alla settimana precedente (402,2 punti). Lo rende noto la Mortgage Bankers

Association.

L'indice di rifinanziamento è salito del 3,4% a 1.368,7 punti (1.323,1 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è cresciuto del 10% a 261,9 punti (238,1 punti la settimana precedente).

Regno Unito

Janus Henderson: scenario politico incerto in Gran Bretagna



E' probabile che la reazione dell'azionario alle elezioni inglesi si riveli molto più contenuta del previsto rispetto ai movimenti dei mercati finanziari registrati in concomitanza con l'elezione inaspettata di Donald Trump negli Stati Uniti e con il periodo di incertezza politica, ora ampiamente superato, che ha caratterizzato la corsa alle presidenziali in Francia. Mi aspetto che a guidare la reazione del mercato azionario inglese siano due considerazioni. Innanzitutto, la percezione che ci stiamo addentrando in un contesto politico più incerto (uno sviluppo che si rivelerebbe negativo sia per l'azionario che per la sterlina) e, secondariamente, l'intuizione che l'atteggiamento adottato dal Governo britannico rispetto alla Brexit potrebbe in qualche modo ammorbidirsi (ovvero l'Esecutivo potrebbe dimostrarsi aperto al dibattito, cosa che sarebbe potenzialmente positiva per l'azionario e la sterlina nel lungo periodo). Il mercato potrebbe focalizzarsi da subito

sulla prima reazione. Tuttavia, così come avvenuto il giorno dopo il sorprendente esito pro-Brexit, probabilmente assisteremo a un indebolimento della sterlina (al momento è in calo di circa il 2% rispetto al dollaro), a una sottoperformance dei titoli azionari inglesi (banche, real estate, utility, retailer) e a una sovraperformance degli internazionali (società petrolifere e minerarie, aziende produttrici di beni di consumo e prodotti farmaceutici). Con altrettanta probabilità, grazie proprio all'andamento della sterlina, assisteremo ad una reazione positiva del FTSE 100, dal momento che l'indice è costituito in gran parte da società internazionali. Ma non pensate che questo non sia il peggior risultato possibile per le elezioni inglesi.

Abbiamo ridotto il nostro sottopeso sul Regno Unito in vista del voto sulla Brexit; lo abbiamo ridotto ulteriormente dopo i risultati e riteniamo che questo approccio resti il più appropriato.

Risk

Tax

Audit

Actuarial

Assurance

Deals

Consulting

Capital Markets

Lo scopo di PwC è contribuire alla crescita della fiducia nella società e risolvere i principali problemi dei propri clienti.

PwC accompagna da sempre le aziende italiane nel loro processo di crescita aiutandole ad affrontare i temi di business più attuali e le sfide commerciali più complesse.

Legal

*Accounting
Advisory*





Le periferie dimenticate

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Un articolo pubblicato oggi dal Secolo XIX offre un'immagine spettrale della situazione nelle periferie di Genova, segnalando come – nonostante una leggera ripresa delle compravendite – si assista a un calo continuo dei prezzi, abbinato alla difficoltà di vendere. In sostanza, interi quartieri del capoluogo ligure stanno finendo fuori mercato. E il discorso si potrebbe estendere, sovrapponendolo anche al resto del territorio nazionale.

Ripresa a macchia di leopardo

Perché se è vero che le transazioni sono in ripresa un po' ovunque, anche grazie alla maggiore disponibilità delle banche a concedere i mutui, va comunque detto che lo scenario è molto diversificato. Le nuove costruzioni soddisfano l'appetito crescente per la qualità, che risponde anche alla volontà di ridurre i costi di gestione nel tempo (si pensi solo a quelli della bolletta, che scende drasticamente in caso di soluzioni di classe energetica A o quanto meno B) e quelle dei centri cittadini attirano

l'interesse di chi ha buone capacità di spesa, ma per il resto vendere è diventato un'impresa. Con il risultato che, chi vuole monetizzare per fronteggiare altre spese, ad esempio l'acquisto di un'altra abitazione maggiormente rispondente alle proprie necessità, non può farlo. E il mercato, dalle costruzioni alle ristrutturazioni, ne risente.

Il piano del Governo

Nelle scorse settimane il Governo ha presentato con grande enfasi un piano di investimento da 3,9 miliardi di euro. “Si concretizza un impegno da 500 milioni per i 24 progetti migliori classificati per le periferie. L'impegno riguarda in tutto 120 interventi. Le disponibilità economiche ci sono, il Cipe ha stanziato altri 800 milioni dei 1,6 miliardi che servono, gli altri 800 milioni fanno parte del fondo per le infrastrutture. E ai 2,1 miliardi saranno aggiunti fondi pubblici e privati per un totale di circa 3,9 miliardi”, ha sottolineato il premier Paolo Gentiloni.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Stadio Roma: approvata la delibera, dimezzate le cubature

La giunta romana ha approvato oggi la delibera che ridefinisce il pubblico interesse dello stadio di Tor di Valle, alla luce dell'adeguamento del progetto da parte dei proponenti dell'As Roma ed Eurnova. Nella nuova versione risultano cubature ridotte del 50% attraverso **l'eliminazione delle tre torri** previste nel progetto originale, edifici a basso impatto ambientale realizzati con alti standard energetici, superamento del rischio idrogeologico e un significativo miglioramento della mobilità e del traffico viabilistico di ingresso-uscita dal centro città, con la garanzia che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni necessarie comporterà la decadenza del confermato pubblico interesse.

Luca Montuori, assessore all'Urbanistica e Infrastrutture di Roma: "Come ribadito nelle ultime settimane, la tabella di marcia dell'amministrazione prosegue il suo iter.



Con l'approvazione di oggi la **Giunta** ha sottolineato quanto ogni progetto debba avere come priorità il bene dei cittadini. Per questo si è lavorato alacremente al miglioramento di un progetto che deve essere prima di tutto nell'interesse della città e in particolare del quadrante coinvolto. Il lavoro proseguirà ora in Assemblea capitolina".

Fondi italiani verso i 50 miliardi

L'industria dei fondi immobiliari raggiunge quota 517 miliardi di patrimonio in Europa, mentre in Italia si punta a raggiungere i 50 miliardi nel 2017. È la principale evidenza che emerge dal 30esimo rapporto sui fondi immobiliari in Italia e all'estero di **Scenari Immobiliari**. Intanto, le Sgr italiane iniziano a crescere guardando i mercati internazionali alla ricerca di quel potenziale di crescita che è venuto meno in patria. A margine del convegno di presentazione, **Alessandro Busci**, head of business development, fund raising & fund management di Prelios Sgr, ha commentato:

"Il settore dei fondi immobiliari, in linea con quanto accade negli altri Paesi europei, conferma la ripresa dei mercati immobiliari e ne rappresenta un "motore" importante. Gli investimenti nel settore real estate possono produrre, oltre a flussi di ritorno stabili per gli Investitori, esternalità positive in termini di sviluppo del Paese. In tale contesto, nel corso dell'ultimo triennio, Prelios Sgr ha potuto consolidare il proprio posizionamento di mercato incrementando di 14 il numero di fondi in gestione, generando asset under management incrementale per circa 1,5 miliardi di euro".

Fiaip: fuga di investitori immobiliari all'estero



Sono sempre più numerosi i pensionati che investono all'estero per le case vacanza, attratti da un clima caldo tutto l'anno, case a prezzi stracciati e sempre più convenienti per gli anziani. Località come la Spagna, la Florida o Santo Domingo offrono maggiore certezza sulla tassazione immobiliare e sui rendimenti di mercato.

Sono questi, secondo **Fiaip**, i fattori principali che fotografano il fenomeno della "emigrazione immobiliare dei pensionati": una casa su 10 viene comprata da un over60 che decide di acquistare un immobile all'estero.

La fuga dei pensionati dall'Italia e di chi investe nel mattone straniero è un fenomeno che il Centro Studi Fiaip ha quantificato in 49 mila cittadini italiani, che solo nel 2015, hanno comperato immobili all'estero. Un dato che evidenzia un certo dinamismo e una crescita, quantificata dall'Agenzia delle Entrate e Scenari Immobiliari in un + 10,8% nel 2014 (anno nel quale sono state acquistate 45.700 abitazioni all'estero). In Italia, denuncia Fiaip, c'è una **pressione fiscale** sugli immobili che risulta essere ancora nel suo complesso la più alta in Europa.

InvestiRE Sgr: cantieri a nord di Santa Giulia

Ripartono i lavori per il nuovo insediamento di via Merezzate, anello di congiunzione tra Santa Giulia e viale Ungheria. Prima a muoversi sarà **InvestiRE Sgr**, che doterà il quartiere di 606 unità immobiliari, di cui 143 in vendita e 463 in locazione, in accordo col Comune che garantisce il diritto di superficie per 78 mila metri quadri. Gli

alloggi a canone sociale saranno realizzati in tutto il quartiere, con aree destinate a diventare sale condominiali, asilo nido e altri luoghi di aggregazione.

La **scuola** sarà dotata di aree verdi attrezzate con campi sportivi, che rimarranno aperti anche al di fuori degli orari scolastici.

Confedilizia punta sulle semplificazioni fiscali



Lo aveva assicurato durante **RE ITALY** dello scorso 25 maggio e ha mantenuto l'impegno di presentare costantemente in Parlamento proposte di intervento urgente a favore dell'immobiliare. Nel corso dell'audizione presso la Commissione parlamentare per la semplificazione, il presidente nazionale di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** ha evidenziato alcuni interventi prioritari per migliorare la normativa in materia di fiscalità nel settore immobiliare.

Tra le proposte presentate spiccano la sostituzione dell'Imu e della Tasi con un tributo comunale collegato ai servizi svolti dagli enti locali; l'estensione all'uso non abitativo, con contestuale semplificazione, della disciplina della tassazione dei canoni di locazione non percepiti; alcune modifiche in tema di cedolare secca sugli affitti,

fra le quali il definitivo chiarimento della sua applicabilità anche ai contratti in cui l'inquilino non è una persona fisica (come nel caso dei contratti di foresteria), come riconosciuto dalla giurisprudenza. Confedilizia ha proposto alcuni interventi per il settore condominiale, tra i quali **l'eliminazione dell'obbligo per gli amministratori** di compilazione del quadro AC della dichiarazione dei redditi (duplicativo di altri adempimenti), nonché la razionalizzazione delle sanzioni previste per le violazioni degli amministratori relativamente all'obbligo, in vigore da quest'anno, di comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle detrazioni a favore dei condòmini per gli interventi di ristrutturazioni edilizia e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni degli edifici.

A Brioschi i parcheggi Milanofiori Nord

Milanofiori 2000, società controllata di **Brioschi Sviluppo Immobiliare**, ha sottoscritto con il Comune di Assago una convenzione per la gestione dei parcheggi pubblici e di quelli asserviti ad uso pubblico nell'area di **Milanofiori Nord** per circa tremila posti auto complessivi.

La convenzione affida a Milanofiori 2000 sia la gestione dei parcheggi privati a uso pubblico, per un totale di circa 1.400, che resteranno gratuiti, sia la gestione, per 30 anni, dei circa 1.600 parcheggi pubblici. Di questi, circa 1.100, diverranno entro breve a pagamento.

RE ITALY, i convegni integrali

Su Monitorimmobiliare.it è disponibile tra gli altri il video integrale del convegno Fondi immobiliari e imprese quotate. Moderato da Irene Elisei, conduttrice di Class Cnbc Tv, il video riprende gli interventi di Davide Albertini Petroni, direttore generale

di Risanamento, Emanuele Caniggia, amministratore delegato di Idea Fimit, Ivano Ilardo, amministratore delegato di Bnp Paribas Reim e Andrea Cornetti, direttore generale di Prelios sgr.

[Clicca qui per guardare i convegni integrali](#)



Prezzi stabili in Lombardia

Nel secondo semestre del 2016 la Lombardia ha registrato una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla prima parte dell'anno, con un leggero calo in alcuni capoluoghi di provincia. Il dato emerge dall'ultima indagine di Tecnocasa sulla regione. Pavia si distacca dalla media, con

un calo del 3,8%. Più moderate le variazioni negative a Bergamo (-1%), Como (-1,2%), Monza (-0,5%). Quotazioni bloccate a Milano, Cremona, Lodi e Varese. A Brescia si osserva l'unica variazione positiva, con uno 0,3%.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Sostenibilità fa rima con redditività

di Luigi Dell'Olio, Monitorimmobiliare

Una delle poche certezze in questa fase del mercato è che il **nuovo di qualità**, soprattutto sul fronte dei consumi energetici, è appetito da tutte le tipologie di clientele. Vale per le aziende che progettano di spostare i propri uffici in una nuova sede, così come per i privati.

Compresi i più giovani, che in molti casi non hanno grandi liquidità iniziali, ma si rivelano disposti a uno sforzo in più sul fronte dei mutui pur di abitare in una casa efficiente, che nel medio periodo comporta costi inferiori.

Ottica della sostenibilità

Ma il discorso vale anche sul fronte degli investimenti, come spiega **Dan Grandage**, head of responsible property investment di Aberdeen Asset Management. “Spesso le sfide ambientali sono mal interpretate oppure considerate come un problema altrui”, premette, “ma la realtà è molto diversa: considerare seriamente le tematiche ambientali, sociali e di governance, ovvero i criteri Esg, è parte integrante dell'attuale gestione immobiliare e ha senso anche dal punto di vista dei profitti”.

Ma cosa si intende per criteri ambientali, sociali e di governance quando si parla di **investimenti immobiliari**? “Si tratta di riconoscere che le attività di investimento in quest'ambito possono avere un impatto diretto e indiretto sull'ambiente e sulla società”, risponde l'esperto. Il che può presentare dei rischi, ma anche delle opportunità di miglioramento. “Il nostro lavoro consiste proprio nell'identificare e gestire simili problematiche per mettere al sicuro gli investimenti dei nostri clienti



in vista del futuro e allo stesso tempo mantenere o incrementare il flusso di reddito”.

Interventi per l'efficienza

Sul lato pratico, questo approccio comporta un'ampia gamma di attività, tra cui il miglioramento dell'efficienza energetica e dell'utilizzo dell'acqua, la soluzione di problemi come la contaminazione del suolo oppure il controllo delle inondazioni, fino all'agevolazione dei collegamenti dei trasporti e dell'uso di veicoli elettrici in prossimità degli immobili. Così come la struttura degli immobili e il benessere di chi li abita. “In quanto beni materiali, gli immobili affrontano un rischio maggiore derivante dai cambiamenti nell'ambiente circostante e costi più alti rispetto ad altre asset class. È nostra responsabilità gestire in modo adeguato queste implicazioni ambientali e sociali”, sottolinea Grandage.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)



Zitiello: Come gestire le nuove norme di mercato

Luca Zitiello, fondatore dello studio legale Zitiello e Associati, è autore di pubblicazioni e libri sull'intermediazione finanziaria. Avvocato di riferimento nei settori del wealth management e dei mercati finanziari, è membro del collegio dei probiviri in Aipb, Assosim e Assilea.

Ai microfoni di REview si sofferma sui temi caldi del settore.

“Siamo in presenza di un processo di grandi cambiamenti a livello normativo, che inevitabilmente avranno dei riflessi importanti sull'industria.



“Inevitabilmente avranno dei riflessi importanti sull’industria. Pensiamo ad esempio alla Mifid II e alla nuova disciplina sulla distribuzione dei prodotti assicurativi”

Pensiamo ad esempio alla Mifid II e alla nuova disciplina sulla distribuzione dei prodotti assicurativi. Oltre al recepimento della disciplina sul riciclaggio. I settori sono molto diversi, ma al tempo stesso interconnessi tra loro. Per questo vedo grandi sfide per il settore, con gli operatori chiamati a prendere le misure”.

“Il 3 gennaio sarà una data storica per la distribuzione degli strumenti finanziari dato che segnerà l’avvio della Mifid II, normativa europea che introdurrà nuove regole di trasparenza per tutelare gli investitori. Si tratta di una rivisitazione a dieci anni dall’introduzione della prima edizione della Mifid. Le principali novità partono dal processo di product governance. Questo significa che le società prodotto dovranno rivedere in maniera importante i loro aspetti organizzativi”.

Gennaio 2018: in vigore MIFID 2



ZITIello ASSOCIATI
STUDIO LEGALE

La videointervista a Luca Zitiello /1

ato Fianziario, norme: La tempesta



ZITIello ASSOCIATI
STUDIO LEGALE

La videointervista a Luca Zitiello /2

contenuto esclusivo

a cura di

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



Il mercato immobiliare residenziale di Piacenza

Piacenza ha registrato una **ripresa** nel 2016 con un incremento dei metri quadri compravenduti di circa il diciannove per cento rispetto al 2015, con 1.190 unità transate nel 2016. Un'ulteriore ondata di crescita è attesa per il 2017, quando le unità oggetto di compravendita arriveranno a 1.300, con un incremento di oltre il nove per cento.

Fame per gli acquisti

L'aspetto più evidente, dal lato della domanda, è la crescita del numero di famiglie attratte dall'acquisto di un'abitazione, favorite dal calo dei prezzi. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale dell'intera regione, sostenuto

19%

l'aumento dei metri quadri compravenduti

1.190

le unità transate nel 2016

14%

l'aumento del fatturato nel 2016, in ulteriore aumento nel 2017

dalla riduzione dell'imposizione fiscale, dall'aumento dell'erogazione di mutui e dalla maggiore accessibilità in seguito al calo dei prezzi degli ultimi anni.

Cresce il fatturato

Il fatturato ha riportato un **aumento** del quattordici per cento circa in un anno

rispetto al 2015, per un valore di 230 milioni di euro e si arriverà a sfiorare i 250 milioni di euro per la fine del 2017, con una crescita stimata in 7,3 punti percentuali.

In risalita per quest'anno anche l'assorbimento totale di 7,3 punti percentuali. Tenderà a **stabilizzarsi** l'offerta su 2.200 euro al metro quadro dopo la forte crescita registrata nel 2016 del venti per cento in più in un anno. Ribassate anche per quest'anno le quotazioni delle zone centrali, con il 2,6 per cento in meno nel 2016. Le zone semicentrali hanno seguito la stessa tendenza, riportando il 2,2 per cento in meno rispetto al 2015. Peggiora l'andamento della periferia, con il 3,7 per cento in meno nel 2016.

La Verza e il Centro Storico hanno ottenuto le variazioni migliori, con il 2,5 per cento in meno, mentre a Borgo Trebbia e Le Mosse-Quartiere 2000 i prezzi medi nominali scendono circa del 5,5 per cento. Si riscontra una certa staticità del mercato, specialmente in relazione alle nuove iniziative edilizie rispetto alle altre province della regione, dove l'attività del settore è più dinamica.

Serie storiche e previsioni

Indicatori	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017°	2018*
Offerta (unità)	2.560	2.410	2.440	2.330	2.270	1.970	1.850	1.780	1.800	2.160	2.200	2.300
Compravendite (unità)	2.250	1.950	1.850	1.680	1.500	1.170	1.020	920	1.000	1.190	1.300	1.450
Fatturato (milioni di €)	450	390	380	345	313	254	216	192	201	230	247	270
Assorbimento totale (%)	88	81	76	72	66	59	55	52	56	55	59	63

°Stima

*Previsione

Fonte: Scenari immobiliari



Crescono le compravendite

**SCARICA
LA RICERCA**

+8,6%

**l'aumento delle
compravendite nel 2017**

Continuano ad arrivare segnali positivi dal mercato residenziale. Secondo l'ultima rilevazione compiuta dall'**Agenzia delle Entrate**, nel primo trimestre le abitazioni compravendute sono state 122mila, quasi 10.000 in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+8,6%).

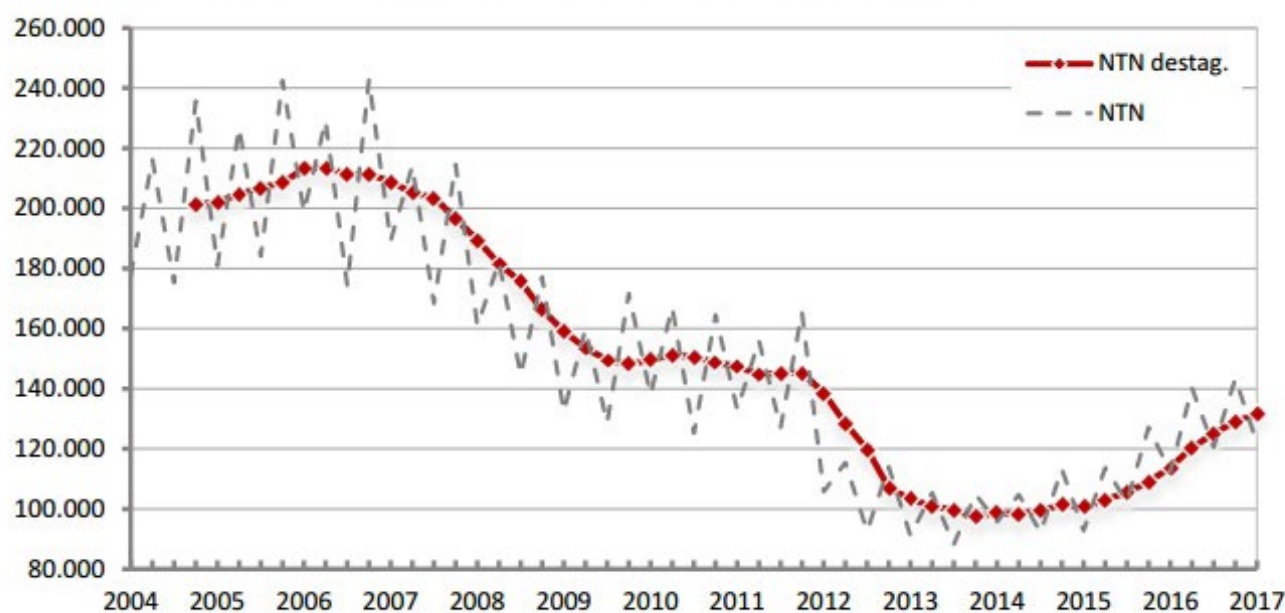
Spinta maggiore

Il progresso maggiore, pur a fronte di un numero limitato di scambi, è arrivato dalle Isole, con un +11,9%. Nelle aree del Nord, i rialzi sono stati vicini al 10%, prossimi all'8% al Centro, mentre al Sud gli scambi sono saliti del 5,1%.

Residenziale
Statistiche – I trimestre 2017



Figura 5: Serie storica trimestrale NTN dal 2004 – valori nominali e valori destagionalizzati



Risulta in aumento del 9,8% la **superficie complessiva** delle abitazioni compravendute, segno di uno spostamento degli acquisti su abitazioni di maggiore dimensione. Il dato, pari a circa 105 metri quadri, aumenta di un metro quadro. In assoluto, le abitazioni più scambiate sono state quelle con superficie superiore a 85 metri quadri (circa il 60%).

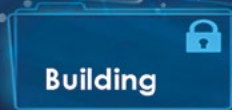
Scatto di Firenze

Nelle otto maggiori città italiane, la crescita delle compravendite di abitazioni nel 1° trimestre ha sfiorato il 10%, con 22.170 transazioni. Il risultato migliore è stato raggiunto da Firenze (+16,5%), seguita da Genova (+15%), Milano (+13,8%) e Roma (+10,2%). Crescita più moderata per le altre città. Torino segna un

+4,6%, Napoli un +4,8% e Bologna un +4,4%. Fanalino di coda è Venezia, che si ferma a un +2,3%.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Capoluoghi	12.738	15.680	13.150	15.286	13.918	12,9%	9,3%
Non capoluoghi	25.480	32.844	27.934	34.724	27.934	16,6%	9,6%
Nord -Ovest	38.218	48.524	41.084	50.009	41.852	15,4%	9,5%
Capoluoghi	6.879	9.087	7.420	8.706	7.414	18,4%	7,8%
Non capoluoghi	13.804	17.867	16.320	19.082	15.245	16,7%	10,4%
Nord -Est	20.683	26.954	23.741	27.789	22.660	17,2%	9,6%
Capoluoghi	11.184	14.101	11.873	14.167	12.325	6,2%	10,2%
Non capoluoghi	12.373	15.216	13.319	15.547	13.100	11,0%	5,9%
Centro	23.557	29.317	25.192	29.714	25.425	8,7%	7,9%
Capoluoghi	5.367	6.253	5.090	6.042	5.504	10,0%	2,5%
Non capoluoghi	14.631	17.205	14.984	17.585	15.507	8,4%	6,0%
Sud	19.999	23.458	20.074	23.627	21.011	8,8%	5,1%
Capoluoghi	3.512	4.247	3.522	4.174	3.956	11,3%	12,6%
Non capoluoghi	6.346	7.647	6.924	7.980	7.073	10,4%	11,4%
Isole	9.858	11.894	10.447	12.155	11.029	10,7%	11,9%
Capoluoghi	39.681	49.369	41.056	48.374	43.116	11,3%	8,7%
Non capoluoghi	72.635	90.779	79.482	94.919	78.860	13,5%	8,6%
Italia	112.316	140.148	120.537	143.293	121.976	12,8%	8,6%




kNow the Future

Real Estate

M | VDR | Real Estate è la **soluzione integrata** e **modulare** che semplifica la gestione del **portafoglio immobiliare** e lo svolgimento delle **Due Diligence**. La piattaforma permette di **organizzare** e **condividere la documentazione riservata**, nonché di **svolgere e controllare i processi ricorrenti** connessi all'attività in un'unica soluzione **web based, multilingue e con i massimi criteri di sicurezza**.

