

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 220
15-21 settembre

REVIEW

WEB EDITION

Manfredi Catella
Amministratore Delegato
Coima Sgr

Corso Como cambia volto



Open Book per un nuovo
paesaggio urbano (video)



Ripartono i prezzi nelle
grandi città (video)



L'Europa corre, ma l'Italia
resta al palo (video)



Cresce il residenziale
nel II trimestre 2018

Sommario

03

Corso Como cambia volto (video)

Rinasce l'ex Torre Unilever, con un futuro hi-tech

08

Appalti Open Book per un nuovo paesaggio urbano (video)

Il tema degli appalti Open Book e le potenzialità di questa procedura nell'ottica di una futura urbanizzazione sostenibile delle grandi città. Questo il tema del doppio seminario organizzato da Fiabci e Aspesi al Castello di Chiavari

11

Ripartono i prezzi nelle grandi città (video)

I primi sei mesi del 2018 confermano che il mercato immobiliare italiano sta, progressivamente, uscendo dalla crisi e la casa, ancora una volta, resta saldamente ai primi posti dei desideri degli italiani



3

15

In Europa l'immobiliare corre, ma l'Italia resta al palo (video)

Si conferma il momento positivo del mercato immobiliare europeo nel 2018, con le principali nazioni europee che vedono un aumento del fatturato, dei prezzi medi residenziali e dei volumi di investimento

21

Entrate: cresce il residenziale nel II trimestre 2018

Il secondo trimestre del 2018 conferma l'andamento positivo del mercato immobiliare. Tutti i settori continuano a crescere

23

Il meglio della settimana

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



8



11

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno III - 2018
Numero 220
15-21 settembre

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Corso Como cambia volto

Rinasce l'ex Torre Unilever, con un futuro hi-tech

Nel futuro dell'ex torre Unilever di Milano c'è un grattacielo iper tecnologico e sostenibile. E' questo il punto di partenza del nuovo progetto di rigenerazione urbana in zona Porta Nuova, firmato da Coima Sgr: **Corso Como Place**, che recupera un intero isolato tra via Tocqueville e via Bonnet. L'operazione è sviluppata tramite il fondo immobiliare Porta Nuova Bonnet, i cui investitori sono Coima Res e il fondo di sviluppo Coima Opportunity Fund II. Coima Sgr opera in qualità di investment e asset manager e Coima srl come development manager,

mentre Banco Bpm ha finanziato l'operazione. Un investimento da 200 milioni di euro per gli oltre 22mila metri quadrati tutt'attorno alla torre Bonnet, rimasti per anni off limits per il quartiere, che porteranno in dote anche spazi pedonali, una nuova piazza, aree verdi e piste ciclabili.

In particolare, il progetto Corso Como Place, dell'architetto **Lee Polisano**, ridisegnerà i 21 piani costruiti nel 1962 e progettati da Francesco Diomede e Giuseppe e Carlo Rusconi, proiettandoli nel nuovo Millennio.



Un'icona urbana che non verrà abbattuta, dunque, ma rigenerata.

L'edificio di 70 metri — a cui sarà affiancato un nuovo palazzo di oltre 4mila metri quadrati che ospiterà funzioni commerciali e direzionali e un parcheggio interrato di tre piani — sarà “un progetto pilota da un punto di vista dell'infrastruttura tecnologica”. Uno “smart building” all'avanguardia dove con una semplice app si potranno monitorare e gestire i servizi interni da remoto: dai sistemi d'illuminazione, ai climatizzatori, fino all'ultima macchinetta del caffè. Con un'attenzione particolare all'ecosostenibilità, garantita da una massa di certificazioni green che porteranno a un meno 65 per cento di consumi idrici per uso potabile e

dell'80 per cento per l'irrigazione, una riduzione del 30 per cento dei consumi energetici e l'uso del 25 per cento di materiali da risorse sostenibili.

Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica del Comune di Milano, esprime soddisfazione per l'avvio del progetto: “Milano cambia e lo fa in meglio. È un intervento che si pone in continuità con il nuovo skyline dell'asse Garibaldi-Repubblica-stazione Centrale e porterà con sé interventi sul territorio a beneficio di tutti i cittadini”. I lavori sono stati affidati a Icm Costruzioni generali e sono partiti il mese scorso. La fine dei lavori è prevista per il 2020. Ad oggi sono state completate le bonifiche e la demolizione integrale degli interrati per oltre 25mila metri cubi.



Secondo **Alberto Liberatori**, amministratore delegato del Gruppo ICM, “La riqualificazione dell’area Porta Nuova a Milano è una delle operazioni immobiliari più interessanti degli ultimi anni. Milano è oggi emblema di innovazione e sguardo al futuro e questo progetto ne è il simbolo, diventando una straordinaria piattaforma di sviluppo e una best practice di nuove modalità di interpretare il tessuto urbano. Sarà un progetto all’avanguardia in cui metteremo in pratica tutto il nostro know-how nell’applicazione di processi di costruzione sostenibili e certificati, in grado di garantire elevati standard di sostenibilità”.

E la domanda? Coima Res non ha ancora iniziato il collocamento, ma dalla società fanno sapere che c’è richiesta sia da parte di società internazionali sia da realtà italiane.

L’espansione del progetto, grazie anche alle sinergie tra pubblico e privato già avviate dal 2005 a oggi, è diretta verso un allargamento della zona di rigenerazione.

Da un lato verso lo Scalo Farini e dall’altro lungo l’asse di Melchiorre Gioia fino a piazza Greco. Uno dei prossimi tasselli che andrà al suo posto sarà il parco di 10 ettari al centro del piano Porta Nuova che aprirà i battenti entro fine ottobre.



Guarda la videointervista a
Manfredi Catella



Guarda la videointervista a
Lee Poliso

Manfredi Catella, amministratore delegato Coima Sgr: Porta nuova è un progetto che sta esprimendo adesso la sua energia, un progetto che sta generando una serie di numerosi interventi al di fuori del perimetro originario. Oggi sono in corso sviluppi per circa 200 000 mq nelle immediate adiacenze di Porta Nuova: Corso Como Place è uno di questi, oltre a Melchiorre Gioia 22 e Melchiorre Gioia 20, ma ci sono altri operatori come Generali o Unipol che stanno contribuendo a quella che è una crescita virtuosa di questo quartiere.

Un'area che non credo termini in questa zona di Milano ma che può trovare un'ampissima area di sviluppo futura vicina allo Scalo Farini, in cui recentemente abbiamo acquisito una porzione, ma anche nella direttrice di viale Monza e stazione Centrale. I progetti che portano innovazione e qualità, che hanno un impatto economico, sociale e culturale molto più ampio, diventano di fatto motori di sviluppo della una città.

L'area di Corso Como Place era un complesso composto da due edifici, mentre nel nostro progetto ne costruiremo un terzo. È un'area che occupa un isolato intero della città, recintato e non accessibile pedonalmente.

Abbiamo lavorato col Comune per individuare percorsi pedonali che

colleghino da una parte l'area della Fondazione Feltrinelli e dall'altra Corso Como e piazza Gae Aulenti”.

Lee Poliso, PLP Architecture:

“Quando abbiamo iniziato a studiare questo progetto, abbiamo avuto l'opportunità di pensare a come riutilizzare la torre esistente e la struttura di cemento dell'edificio. Questo tipo di approccio sostenibile consiste nel riutilizzo dell'esistente, nel prendere qualcosa dal passato e riabilitarlo in modo che le generazioni future possano fruirne. La seconda sfida riguarda il fatto che l'area esistente non era mai stata realmente connessa alla struttura cittadina circostante. Volevamo capovolgere questo aspetto, in modo che il progetto possa interessare i quartieri vicini e che possa comunicare con le aree circostanti. Il terzo principio guida è l'innovazione, abbiamo introdotto metodi innovativi di costruzione, focalizzandoci su materiali più naturali che possano essere prodotti senza spreco di energia e possano essere riciclati e riutilizzati in futuro. L'ultimo punto riguarda il funzionamento dell'edificio, in particolare riguardo alla gestione energetica. Abbiamo cercato di fare in modo che l'edificio possa generare energia, oltre ad altri accorgimenti che alleggeriscano l'impronta dell'immobile sull'ambiente.

AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN TREVISO, PIAZZA POLA 14 - SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Treviso, Piazza Pola 14, con una procedura di vendita senza base d'asta.

Il complesso immobiliare è costituito dal Palazzo cosiddetto "Pola" risalente agli inizi dell'800 e sottoposto a vincolo di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da uno stabile adiacente sito su Via P. Bordone acquistato successivamente dalla Banca d'Italia e non sottoposto a vincolo di interesse storico artistico.

Il complesso, situato nel centro storico di Treviso, consta di tre piani fuori terra, un quarto piano sottotetto e un seminterrato e dispone di una corte interna condominiale. La superficie commerciale è di circa 3.260 mq.

Classe energetica uffici e assimilabili da F a G, prestazione energetica globale da 27,65 kWh/mc anno a 57,78 kWh/mc anno.

Classe energetica abitazioni: G, prestazione energetica globale da 194,71 kWh/mq anno a 332,44 kWh/mq anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 12 ottobre 2018.
Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



Appalti Open Book per un nuovo paesaggio urbano

Il tema degli appalti Open Book e le potenzialità di questa procedura nell'ottica di una futura urbanizzazione sostenibile delle grandi città. Questo il tema del doppio seminario organizzato da Fiabci e Aspesi al Castello di Chiavari. Il primo segmento, dal titolo "Metodo Open Book nella gestione degli appalti privati", ha permesso di evidenziare opportunità e vantaggi per gli operatori del settore immobiliare e dell'industria. Nella seconda parte, dedicata al modello UN-Habitat elaborato dalle Nazioni Unite, sono emerse le differenti modalità attraverso le quali è possibile coinvolgere i cittadini nello sviluppo del tessuto urbano, anche alla luce di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale.

I nostri microfoni hanno raccolto le opinioni dei protagonisti dell'evento.

Antonio Belvedere, Studio BIP:

"In Italia gli appalti privati sono tradizionalmente a corpo. Alcuni clienti internazionali, soprattutto di tradizione anglosassone, ci chiedono sempre più spesso di procedere con appalti Open Book, tipologia molto diffusa all'estero ma ancora poco in Italia. Crediamo sia solo questione di tempo perché questa nuova tipologia si affermi anche nel nostro Paese, perché sta cambiando e cambierà ancora la domanda. Prima quando si chiedeva quale qualità doveva avere un immobile per essere venduto facilmente la risposta era location, location, location. Ora la domanda è molto più



Enrico Campagnoli, Past World President di Fiabci e Socio Fondatore de Il Punto/Corfac International

diversificata. Chi è interessato a un immobile residenziale, a destinazione terziaria o retail, è molto esigente per quanto riguarda la qualità. La domanda è molto frammentata anche a causa di valutazioni soggettive in base a esigenze diverse. Questo rende più difficile procedere con appalti a corpo come accadeva in passato. In questa fase il prodotto richiesto è molto personalizzato”.

Antonio Campagnoli, presidente Fiabci Italia: “L’appalto Open Book è un elemento importante di unione rispetto a una prassi internazionale già affermata. Il fatto che anche l’Italia oggi si sia impraticata sul tema dell’appalto Open Book rappresenta un punto di forza e un vantaggio. Questa tipologia è spesso richiesta dagli operatori internazionali che fino a qualche tempo fa non trovavano una risposta. Oggi questa risposta c’è anche nel nostro Paese”.

Enrico Campagnoli, past world president di Fiabci e socio fondatore de Il Punto/Corfac International: “La sostenibilità urbana è da qualche

tempo uno dei temi principali delle Nazioni Unite per quanto concerne il grande tema dello sviluppo sostenibile. L’urbanizzazione è prevista in aumento a livello globale, ma come è possibile valutare la sostenibilità di questo sempre maggiore sviluppo urbano? L’assemblea delle Nazioni Unite ha elaborato alcuni indicatori, mettendo a punto una metodologia basata sulla raccolta di dati oggettivi. Bisogna però integrare il rilevamento dati con la percezione delle persone, per ottenere una visione più completa e stimolare i cittadini a muoversi attivamente per rendere migliore il contesto urbano in cui vivono”.

Federico Filippo Oriana, presidente Nazionale Aspesi: “La procedura Open Book, come spesso succede un portato della cultura anglosassone, recentemente si è diffuso anche in Italia. Non potevamo ignorare questa tendenza, anzi la stiamo promuovendo all’interno di Aspesi Industria. Anche la tappa odierna è un momento di confronto e spiegazione su questa nuova metodica che presenta



Guarda la videointervista ad
Antonio Belvedere



Guarda la videointervista ad
Antonio Campagnoli



Guarda la videointervista a
Enrico Campagnoli



Guarda la videointervista a
Federico Filippo Oriana



Guarda la videointervista a
Roberto Preti



Guarda la videointervista a
Francesco Giaccio

opportunità interessanti per noi promotori e sviluppatori immobiliari e naturalmente delle criticità che stiamo cercando di contenere per una procedura ottimale”.

Roberto Preti, coordinatore

Aspesi Industria: “Il processo Open Book è un contratto a 4 mani tra l’impresa generale e il cliente o il suo project manager. La scelta di tutti subappaltatori e di tutti i prodotti che andranno a comporre l’edificio viene quindi definita insieme al cliente finale. Questo per le società che producono è sicuramente un vantaggio rispetto al contratto tradizionale. Con il contratto Open Book il cliente può intervenire per decidere quale sia il prodotto migliore, che spesso non è quello al miglior prezzo, ma è quello che soddisfa il miglior rapporto qualità prezzo, la migliore innovazione o quello che serve all’edificio in quel momento. Noi riteniamo che sposare e spingere il processo open book negli appalti

sia interessante per le aziende che possono finalmente dire la loro in fase finale, ovvero quando il progetto diventa realtà. Anche i clienti finali si rendono conto che questo sistema permette di avere sempre il prodotto più recente sul mercato”.

Francesco Giaccio, amministratore delegato

Johnson Controls Italia: “L’open book è all’avanguardia rispetto all’approccio tradizionale. Questa tematica si può sviluppare in modalità molto diverse a seconda della tipologia dei clienti e del mercato. Un cliente che voglia applicare questa tipologia di contratto deve necessariamente avere delle competenze al suo interno per gestire la situazione con questo nuovo approccio. Mercati più complessi dove l’attenzione alla qualità e al valore come i mercati dell’industria chimica o farmaceutica sono più avanti rispetto al mercato real estate che ha tradizionalmente avuto un approccio con contratti chiavi in mano”.



Ripartono i prezzi nelle grandi città

I primi sei mesi del 2018 confermano che il mercato immobiliare italiano sta, progressivamente, uscendo dalla crisi e la casa, ancora una volta, resta saldamente ai primi posti dei desideri degli italiani. Oggi si torna nuovamente a puntare sull'asset mattone anche alla luce dell'aumentata attrattività turistica del nostro Paese.

E' quanto emerge da uno studio presentato da **Tecnocasa** che sottolinea come i prezzi siano in aumento in media dello 0,9%. La città con l'aumento dei prezzi più importante è Bologna (+4,6%), seguita da Milano (+3,8%), Napoli (+1,3%) e Firenze (+0,9%).

Ancora una volta le zone centrali hanno registrato risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e periferiche ma si

registrano segnali di ripresa anche in queste ultime realtà così come nelle grandi città vince il trilocale (40,8%), seguito subito dopo dal quattro locali (23,6%) e dal bilocale (23,5%).

Locazioni. Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione sono in aumento dell'1,1% per i monolocali, dell'1,4% per i bilocali e dell'1,2% per i trilocali. Continua quindi il trend iniziato tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 che vede una ripresa dei valori legata soprattutto alla migliore qualità degli immobili locati e ad un risveglio della domanda. Nell'ultimo anno si conferma quest'ultimo trend ma si sottolinea anche una riduzione dell'offerta causata dalla volontà dei proprietari di destinare molte abitazioni agli affitti brevi.



L'indagine conferma il momento positivo anche per le compravendite con un aumento dei prezzi tra il 1% e il 3% nelle grandi città e tra il 2% e il 4% per le compravendite. In particolare, il 77% delle transazioni interessa l'abitazione principale, a seguire la casa ad uso investimento con il 17,9% ed infine la casa vacanza con il 5,1%. Rispetto ad un anno fa si registra un lieve aumento delle prime due motivazioni. Gli investitori oltre a puntare sull'imminente uscita dalla crisi e quindi sulla rivalutazione del capitale sono attratti anche dai rendimenti annui lordi mediamente del 5%.

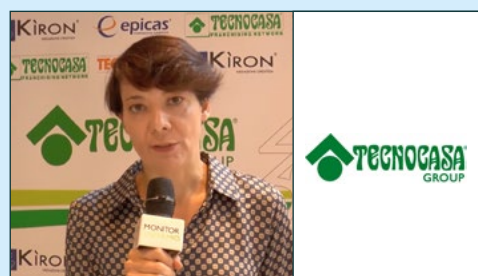
La spinta più importante alla ripresa è arrivata dal mercato del credito, con tassi favorevoli e mutui concessi più facilmente, oltre che dal valore degli immobili giunto a livelli minimi nel 2017. Nello specifico, nel primo trimestre 2018 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.176 milioni di euro. Rispetto allo stesso periodo del 2017 si registra una contrazione delle erogazioni pari a -5,1%, per un controvalore di circa 600 milioni di euro. La crescita è stata trainata principalmente dall'aumento del numero delle compravendite immobiliari e in parte anche dal fenomeno della surroga e sostituzione; quest'ultimo è in fase di rapida diminuzione e quindi

influenza in maniera importante la contrazione. In quest'ultimo trimestre le nuove operazioni per l'acquisto incidono per l'88,6% del totale mentre il restante 11,4% è legato a sostituzione e surroga.

Tra le principali province spiccano sempre Roma e Milano i cui volumi rappresentano più del doppio rispetto alla terza provincia, Torino. Sono praticamente equivalenti, con la Capitale che primeggia per poco meno di 4 mln di euro.

Il mercato sembra dunque aver trovato la sua dimensione e il calo delle surroghe e sostituzioni compensa la crescita delle operazioni di acquisto. I principali indici dei tassi di riferimento sono ancora a livelli molto bassi, le banche applicano spread convenienti e la quotazione delle abitazioni si mantiene a valori interessanti: in questo scenario permarranno buone opportunità per tutte le famiglie che vorranno affacciarsi all'acquisto della casa per tutto il 2018 e almeno per tutto il primo semestre 2019.

In generale, riguardo al mercato del credito, la chiusura del 2018 dovrebbe far intravedere una tenuta delle erogazioni di credito con volumi vicini ai 47-48 miliardi di euro. La quota delle surroghe è destinata a ridursi ulteriormente, accentuando il fenomeno già in corso, dando maggiore peso alle operazioni di acquisto.



Guarda la videointervista a
Fabiana Megliola



Guarda la videointervista a
Piero Terranova



Guarda la videointervista a
Renato Landoni

Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi del Gruppo Tecnocasa:

“Il mercato immobiliare in questi primi sei mesi del 2018 sta confermando i segnali di ripresa. Le compravendite erano già in aumento dal 2014, ma in questa prima parte dell’anno abbiamo segnalato per la prima volta un aumento dei prezzi nelle grandi città. Un aumento contenuto, perché siamo su valori inferiori all’1%. I capoluoghi di provincia e l’hinterland delle grandi città sono ancora in lieve ribasso. Tra le grandi città va segnalata la performance di Bologna, seguita da Milano. La capitale è ancora in territorio negativo, ma sta andando ormai verso la stabilità. Registriamo un aumento della domanda, sia sulla componente prima casa che sulla componente investimento. Questo aumento di domanda si trova a fronteggiare una diminuzione dell’offerta sulle soluzioni di qualità. Questo è uno dei motivi per cui i prezzi sono aumentati ed è anche uno dei motivi per cui si stanno abbreviando le tempistiche di vendita”.

Piero Terranova, ufficio studi del Gruppo Tecnocasa: “Anche quest’anno abbiamo analizzato compravendite e locazioni effettuate attraverso le agenzie del gruppo Tecnocasa sul territorio nazionale, con focus su Milano. Abbiamo riscontrato alcune tendenze particolari, ad esempio

sugli acquisti per investimento, cresciuti su tutto il territorio nazionale. Una tendenza ancora più accentuata su Milano, dove tra il 2014 e il 2018 si è passati dal 13% all’attuale 24,3%. La tipologia più comprata è il bilocale, su Milano addirittura due terzi degli investitori si concentrano su questo taglio. Il mercato delle locazioni vede un aumento negli ultimi cinque anni nei contratti a canone concordato, che passano dal 13,8% al 29,1%. In controtendenza Milano, dove nove contratti su dieci sono stipulati a canone libero”.

Renato Landoni, presidente di Kiron Partner: “Il mercato del credito destinato alla prima abitazione è in moderata crescita, dovuta soprattutto all’acquisto della prima casa. La situazione generale dell’indice di fiducia delle famiglie rimane positivo, c’è una leggera crescita dei consumi e l’andamento delle imprese è in favorevole. La scelta delle famiglie si indirizza sul tasso fisso. L’offerta delle banche rimane competitiva, si prevede che anche per la fine di quest’anno l’andamento dei tassi rimarrà sull’andamento attuale. Con la fine degli incentivi della Bce si presuppone un lieve aumento dei tassi di interesse alla fine del 2019, ma fino ad allora l’andamento dei tassi dovrebbe rimanere stabile”.



AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN TARANTO, PIAZZA EBALIA 10 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'edificio sito in Taranto, Piazza Ebalia 10, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è dotato di più accessi, il principale da Piazza Ebalia, gli altri sulla Via Oberdan e sul Lungomare V. Emanuele III ha e ha una superficie commerciale di circa 4.690 mq. Il complesso immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Lo stabile è composto da un unico corpo di fabbrica ripartito su due piani principali oltre un piano interrato, un seminterrato, un piano rialzato e un piano di copertura ed è dotato di un'area cortilizia. Le destinazioni d'uso principali sono istituto di credito e residenziale per la presenza di alloggi (di cui uno locato fino al 2023) situati al primo e al secondo piano. L'immobile è situato nella zona di "ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo A" nel quartiere "Borgo" al centro del lungomare Vittorio Emanuele III. Classe energetica: G - EPgl,nren: 12.883 kWh/m² anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 12 ottobre 2017. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



In Europa l'immobiliare corre, ma l'Italia resta al palo

Si conferma il momento positivo del mercato immobiliare europeo nel 2018, con le principali nazioni europee che vedono un aumento del fatturato, dei prezzi medi residenziali e dei volumi di investimento. Accelerano Francia e Germania, seguite da Spagna e Inghilterra, nonostante l'incognita Brexit. **L'Italia** resta indietro su tutti i fronti, pur evidenziando un aumento delle compravendite spinto dalla discesa dei prezzi.

L'**European Outlook 2019** presentato al Forum di Scenari Immobiliari stima per la fine dell'anno una crescita di oltre dieci punti percentuali per il mercato europeo, con un fisiologico rallentamento per il prossimo anno, durante il quale la crescita dovrebbe comunque rimanere positiva, con

valori vicini al 7%. Nel 2018 il fatturato immobiliare ha riportato risultati positivi nei principali cinque Paesi europei. Si distacca di oltre tre punti percentuali l'Italia, cresciuta del 5,3 per cento nel 2018 e prevista ancora in rallentamento nel 2019, con un aumento per il 4,8 per cento per il prossimo anno. Nel 2019 Germania e Spagna manterranno un ritmo sostenuto, con aumenti sopra l'8%, mentre seguiranno a ritmi più calmierati Francia e Inghilterra, con circa il sette per cento in più sul 2018. I prezzi medi residenziali rispecchiano l'andamento del fatturato, con aumenti intorno al cinque per cento in Francia, Germania e Spagna per il 2018. L'Italia rimane l'unico Paese ancora in calo, anche se la contrazione va progressivamente riducendosi, facendo



stimare per l'anno prossimo un arresto della discesa delle quotazioni. Le compravendite di abitazioni sono in una fase del ciclo positiva in tutti i principali Paesi della **UE**, con un incremento medio che a fine 2018 tocca gli otto punti percentuali dopo l'aumento dell'undici per cento del 2017 sul 2016. L'Italia risulta in costante aumento anche nel 2018, dopo la somma di 53 miliardi raggiunto nel 2017, anche se i primi mesi dell'anno hanno frenato il ritmo di crescita. Il mercato immobiliare italiano è rallentato dalla carenza di prodotti di qualità, sia nel comparto abitativo che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Gli investitori esteri hanno ancora un sentiment positivo nei confronti dell'Italia ma nel primo semestre hanno acquistato per quasi due miliardi di euro, quasi la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani hanno comprato per poco più di un miliardo. La contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2 per cento. Lo stock immobiliare italiano perde attrattiva sul fronte della qualità del costruito. Le case presenti sul territorio

nazionale sono per un quinto **vetuste** e in cattive condizioni di manutenzione. In particolare, al Sud le case pericolanti e con evidenti criticità superano il venti per cento del totale regionale: il record negativo si attesta in Calabria con il 26,8 per cento del totale degli edifici residenziali in mediocre-pessimo stato di conservazione. Seguono la Sicilia, con il 26,2 per cento, e la Basilicata, con il 22,3 per cento. Nel Lazio, gli edifici a rischio rappresentano il sedici per cento del totale e nella stessa capitale il 14,7 per cento delle strutture è in cattivo stato.

La previsione per il fatturato a fine 2018 si è ridimensionata rispetto alle attese iniziali. Nel 2018 si raggiungeranno 125 miliardi di euro di giro d'affari, per un aumento del 5,3 per cento rispetto allo scorso anno. È un elemento di novità che tutti i comparti di mercato abbiano previsioni positive, dopo quasi dieci anni. In particolare, si conferma l'andamento positivo del settore alberghiero, che nel 2018 riporta un aumento a due cifre, con il 17% in più in un anno, arrivando a 3,1 miliardi di euro.



Guarda la videointervista ad
Alexei del Pastro



Guarda la videointervista ad
Andrea Cornetti



Guarda la videointervista a
Carlo Alessandro Puri Negri



Guarda la videointervista a
Carola Giuseppetti



Guarda la videointervista a
Cristiana Zanzottera



Guarda la videointervista a
Federico Filippo Oriana

Alexei del Pastro, general manager Beni Stabili: “Per noi la tematica del rinnovamento urbano è centrale. Stiamo lavorando molto per offrire ai clienti uffici di ultima generazione, con attenzione all’efficienza e all’uso di materiali innovativi. Il rogetto Symbiosis incarna questi principi, il 27 settembre faremo una consegna simbolica alla città di una piazza innovativa, che fa uso delle ultime tecnologie ma attribuisce valore alla biodiversità, con accento sulla sostenibilità, tematiche ad oggi ormai divenute imprescindibili”.

Andrea Cornetti, direttore generale Prelios: “Le Sgr devono essere continuamente attente agli sviluppi del mercato, devono costruire prodotti adatti da un lato agli investitori e dall’altro alle possibili nuove tendenze. Anche quest’anno abbiamo cercato di rispettare questi principi e abbiamo riscontrato interesse, anche da parte di soggetti internazionali. Gli operatori devono prestare attenzione al rischio

Paese che negli ultimi tempi si fa sempre più sentire e mette all’erta gli investitori istituzionali che stanno pensando di intervenire sul territorio italiano”.

Carlo Alessandro Puri Negri, presidente Aedes Siiq e Sator Sgr: “I temi al centro della discussione sono la diversa velocità dell’economia e dei cambiamenti economico-sociali in corso, generati da un lato dalla tecnologia, da internet che ha reso tutto estremamente più rapido, dall’altra dalla reazione della classe media che si trova in difficoltà in questo nuovo quadro di riferimento. L’altro grande tema è quello del clima, ormai riconosciuto come problema fondamentale nonostante le resistenze degli ultimi anni”.

Carola Giuseppetti, direttore generale Sidief: “Abbiamo presentato un progetto, Sidief Club, che vuole essere una rivisitazione moderna dei vecchi circoli di quartiere. Quando si



Johnson
Controls

Guarda la videointervista a
Francesco Giaccio



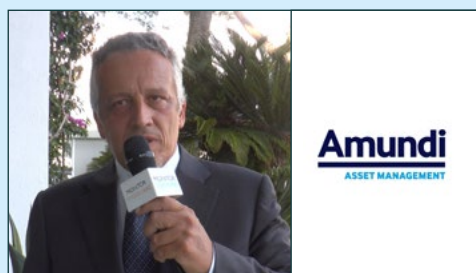
paspartu[®]
PER LA GREEN BUILDING

Guarda la videointervista a
Gaetano Coraggio



CONEDILIZIA

Guarda la videointervista a
Giorgio Spaziani Testa



Amundi
ASSET MANAGEMENT

Guarda la videointervista a
Giovanni di Corato



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Guarda la videointervista a
Joachim Sandberg



GREATCAMPUS
Genoa Research & Advanced Technology

Guarda la videointervista a
Luigi Predeal

gestiscono immobili residenziali ci si rende conto che sono molto importanti i servizi per l'abitare.

Tanti dei nostri immobili hanno spazi inutilizzati, che possono essere valorizzati. Questi spazi possono essere condivisi dagli inquilini, ma anche diventare punto di incontro per la comunità del quartiere, per stringere relazioni e migliorare la vitalità del territorio”.

Cristiana Zanzottera, head of research BNP Paribas Real Estate:

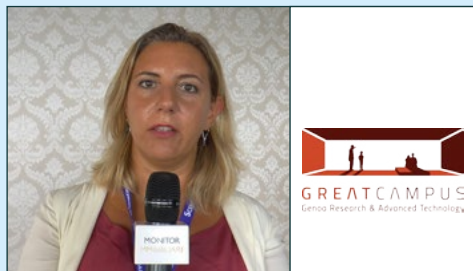
“Il mercato immobiliare italiano continua a mostrare dinamiche positive, anche se si assiste ad un rallentamento dei volumi nel primo semestre. Un calo attribuibile ad una mancanza di prodotto. Il tema importante è quindi quello dei nuovi sviluppi, che andrebbero a colmare il gap tra domanda di immobili flessibili e un'offerta che invece mostra ancora elementi di obsolescenza o con forti esigenze di rinnovamento”.

Federico Filippo Oriana, presidente

Aspesi: “Ci sono due driver del cambiamento immobiliare. Il primo è di natura demografica, per la diversa composizione dei nuclei famigliari rispetto al passato, con fine della famiglia tradizionale. L'altro cambiamento molto forte è quello tecnologico, con una serie di soluzioni tecniche per l'edificio prima riservate a edifici non residenziali che ora permettono di estendere tecnologie avanzate anche a comparto abitativo”.

Francesco Giaccio, amministratore delegato Johnson Controls:

“Il risparmio energetico e la riduzione dei consumi sono temi sempre più al centro su diversi mercati. Nell'immobiliare non si può più fare a meno della certificazione LEED, ma questo vale soprattutto per gli immobili commerciali. Nel residenziale la consapevolezza degli acquirenti è ancora bassa, conta ancora più la posizione rispetto agli aspetti



Guarda la videointervista a
Maria Silvia



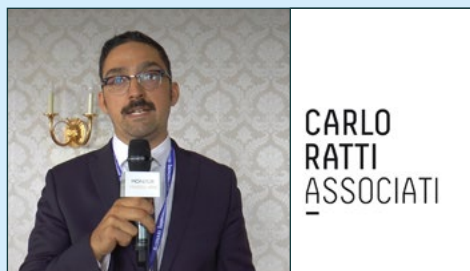
Guarda la videointervista a
Mario Breglia



Guarda la videointervista a
Maurizio Carvelli



Guarda la videointervista a
Pierre Marin



Guarda la videointervista a
Saverio Panata



Guarda la videointervista a
Vincenzo Albanese

tecnologici”.

Gaetano Coraggio, ceo Paspартu:

“Il residenziale italiano consuma ed inquina, uno stock immobiliare insostenibile dal punto di vista dell’ecocompatibilità. Le abitazioni italiane per il solo riscaldamento consumano per il 40% delle emissioni totali. Lo stock per il 97% è di classe G, anche se il consumatore sta iniziando a avere uno sguardo volto alla funzionalità”.

Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia: “Guardiamo al settore immobiliare con occhi interessati per capirne l’evoluzione. Ci sono tante novità negli ultimi tempi, a cominciare dal fatto che le famiglie cercano nuove soluzioni: condivisioni degli spazi comuni, utilizzo degli immobili anche per finalità turistiche, in città non tradizionalmente a trazione turistica. E’ compito del legislatore seguire queste tendenze”.

Giovanni di Corato, ceo Amundi

Sgr: “Negli ultimi trimestri abbiamo assistito a una continuazione del trend positivo innescato nel 2013, che ha visto un forte interesse degli investitori istituzionali stranieri e italiani sul mercato non residenziale. Una tendenza guidata dai bassi tassi d’interesse e dalle manovre espansive della Bce. Il mercato italiano si differenzia dagli altri mercati per l’appetito per il rischio degli investitori, che in Italia è stato più basso rispetto al contesto Europeo”.

Joachim Sandberg, ceo Cushman & Wakefield Italy: “La situazione del mercato è positiva. Alcuni settori vanno meglio rispetto ad altri, vediamo una forte concentrazione sul settore uffici soprattutto a Milano, oltre a una graduale ripresa sul residenziale. Le previsioni sono molto positive soprattutto per il Nord Italia”.

Luigi Predeval, ceo Genova High

Tech: “Il parco scientifico e tecnologico



di Genova è il progetto più importante della regione Liguria. Un campus da 400 000 mq in cui avranno sede università e centri di ricerca. Un progetto molto importante per Genova perché si trova nell'area di sviluppo della città, con molti progetti già realizzati o in corso di realizzazione”.

Maria Silvia, head of strategic development Genova High Tech: “Il nostro progetto impiega attualmente oltre 2000 addetti, dalle grandi aziende alle piccole start up. Un quartiere ricco di tecnologia, ma con grande attenzione alla qualità della vita. Nei prossimi tre anni avremo 10 000 persone che popoleranno il parco scientifico”.

Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari: “I cambiamenti che sono intorno a noi non sono solo quelli climatici, ma ci sono talmente tante trasformazioni nella politica, nell'economia, nella domanda delle famiglie. Il mondo è realmente diverso rispetto ad un anno fa. Di fronte alle sfide del mercato, le imprese italiane ed estere devono reagire per non rimanere indietro”.

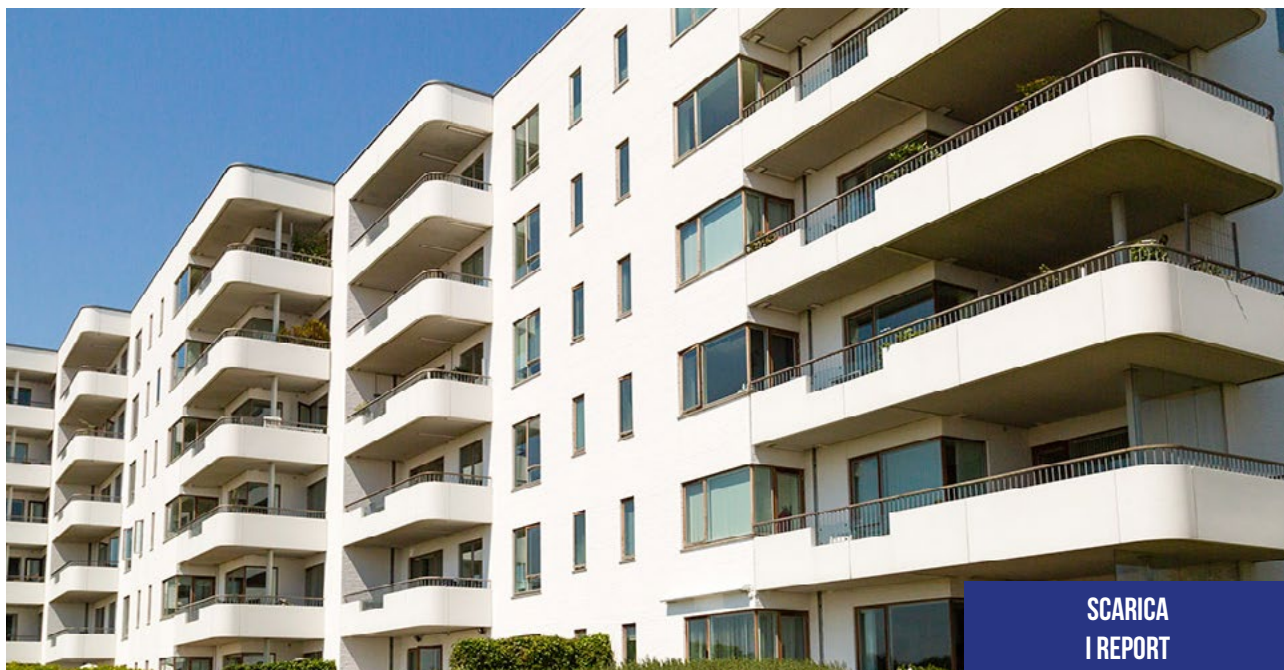
Maurizio Carvelli, founder e ceo Camplus: “Il mercato dell'edilizia residenziale studentesca in Italia è caratterizzata dal fatto che l'85% dei posti letto per gli studenti sono offerti dai proprietari di case, diversamente da quanto accade in Europa, dove il 25% dei posti letto è offerto da privati. L'offerta è frammentata e c'è scarsa presenza di grandi strutture alla portata dei ragazzi. La situazione sta

cambiando, con un incremento degli investimenti in strutture complesse”.

Pierre Marin, ceo JLL Italia: “Il mondo sta cambiando molto velocemente, vediamo un mondo degli affari che si trasforma alla velocità della luce. Uno dei fattori per non subire questi cambiamenti è integrare gli aspetti legati alla tecnologia, che sta portando forte mutazione di come fare business. Come attori sul mercato dobbiamo stare attenti e facilitare questa trasformazione senza subire quanto successo in altri settori”.

Saverio Panata, director of operation Studio Carlo Ratti Associati: “Abbiamo collaborato con Sidief per il progetto di utilizzo degli spazi comuni nei loro immobili. Attraverso la nostra analisi abbiamo notato uno sbilanciamento verso una popolazione over65 che ha palesato nuove opportunità a livello progettuale. Il secondo passo riguarda una piattaforma tecnologica in grado di gestire l'aspetto di condivisione di questi spazi inutilizzati o sottoutilizzati”.

Vincenzo Albanese, ceo Sigest: “La nostra esperienza ci porta ad occuparci del mercato residenziale, che ormai si sta declinando come mercato dell'abitare. Una profonda trasformazione, lenta ma costante, che sta evidenziando come i prodotti correlati alla casa stiano cambiando, a causa del differente uso che si fa della propria abitazione rispetto al passato. Il mondo del lavoro e il concetto dell'uso della casa stanno cambiando”.



Entrate: cresce il residenziale nel II trimestre 2018

Il secondo trimestre del 2018 conferma l'andamento positivo del mercato immobiliare. Tutti i settori continuano a crescere: le compravendite di abitazioni mostrano un incremento del 5,6%, gli uffici del 6,7%, i negozi del 5,4% e i capannoni dell'1,3%. In rialzo anche gli scambi di box auto (+4,6%) e di cantine e soffitte (+8,6%).

Questi alcuni dei dati emersi dal report trimestrale "Statistiche trimestrali" dell'**Agenzia delle Entrate**. Nel periodo aprile-giugno 2018 il settore residenziale ha realizzato 153.693 compravendite, confermando il trend positivo degli ultimi anni. L'aumento più consistente si è registrato nelle aree del Nord Est (+9,3%) e nelle Isole (+7,1%).

Tra le maggiori città italiane, l'unica che nel secondo trimestre 2018 mostra un leggero calo del mercato immobiliare è Roma, pari al -0,8%, anche se la capitale resta quella con il maggior volume di compravendite (8.535 transazioni). Le migliori performance si registrano, invece, a Firenze e Genova, che crescono del 4,7%, a Milano e Palermo (+4,4%) e

a Torino (+4%). Bene anche Bologna (+2,8%) e Napoli (+2,7%).

Il settore terziario-commerciale, secondo il rapporto, continua il suo trend positivo, crescendo dell'8,5%. Il mercato degli uffici e degli studi privati ha mostrato un rialzo significativo del +6,7% su scala nazionale, soprattutto se messo a confronto con il risultato negativo del trimestre precedente (-9,5%).

Gli scambi di negozi e laboratori sono aumentati del 5,4%, con una crescita attenuata rispetto ai trimestri precedenti, mentre le transazioni di depositi commerciali e autorimesse hanno segnato un incremento del 10,7%, consolidando la tendenza degli ultimi mesi. Il settore produttivo industriale, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, mostra, invece, una crescita più modesta (+1,3%), in rallentamento rispetto a quanto registrato nel trimestre precedente. Il produttivo agricolo, infine, ha registrato nel complesso un calo dei volumi di scambio del 4,2%, a fronte del +3% che aveva caratterizzato il trimestre precedente.

AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN BENEVENTO, PIAZZA RISORGIMENTO 7 - SENZA BASE D'ASTA

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

L'asset immobiliare, sito a ridosso del centro storico della città, è composto di due distinte strutture con destinazione d'uso mista: istituto di credito, residenziale, locali per esercizi sportivi.

La prima struttura, già adibita a Filiale della Banca, è costituita da una grande piastra servizi e da due torri di diversa altezza ove si trovano, su un totale di 7 piani (di cui 2 piani interrati e 1 piano copertura) i locali adibiti ad istituto di credito, 9 unità abitative, 9 cantine e 3 autorimesse.



La seconda struttura, adibita a complesso sportivo, è composta da un campo sportivo all'aperto e da due corpi di fabbrica su 1 piano: il più grande con sale ricreative e spogliatoi; il più piccolo adibito a deposito.

La superficie commerciale di uffici e residenze è di 3.873 mq circa. Il complesso sportivo ha una superficie lorda di 3.332 mq circa di cui 3.087 mq circa scoperti.

Si segnala che, sulla base di Convenzione con il Comune di Benevento, le aiuole ornamentali antistanti l'edificio sono in uso alla Banca. Classe Energetica uffici: G - Indice di prestazione energetica da 25.63KWh/m³ anno a 69.28 KWh/m³ anno.

Classe Energetica abitazioni: G - Indice di prestazione energetica 129.26 KWh/m² anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse è il 12 ottobre 2018 .
Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

In breve

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



Confedilizia: Cambiare rotta sull'immobiliare

Il convegno di Piacenza del Coordinamento legali Confedilizia si svolge quest'anno nella settimana che ha visto il preannuncio del possibile varo da parte del Governo, nell'ambito della prossima manovra di bilancio, di una misura da tempo attesa dalla proprietà immobiliare, ma sollecitata anche dalle organizzazioni rappresentative dei commercianti e degli artigiani.

[vai alla notizia >](#)



Ance-professioni, istanze comuni al governo

Ance e gli Ordini dei professionisti dell'area tecnica hanno elaborato un testo che contiene proposte per la qualità delle costruzioni e per la rigenerazione urbana, ma anche istanze migliorative su eco-bonus e sisma-bonus in vista della stesura della Legge di Bilancio.

[vai alla notizia >](#)



Fondi periferie, le proposte dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

L'Istituto Nazionale di Urbanistica raccomanda sin da ora l'accoglimento di due proposte in grado di fare sintesi, anche in riferimento alle istanze dei Comuni e alle volontà del governo.

[vai alla notizia >](#)



Barometro Crif: mutui e surroghe, ad agosto continua la crescita

Continuano a crescere, anche nel mese di agosto, le richieste di mutui e surroghe per gli investimenti sulla casa.

[vai alla notizia >](#)



Genova: Bei disponibile a finanziare la ricostruzione del ponte

Dario Scannapieco, vicepresidente della Banca Europea degli Investimenti, ha espresso la sua disponibilità per il finanziamento della ricostruzione del ponte Morandi.

[vai alla notizia >](#)



Fiaip: Bene Lega su cedolare secca per locazioni commerciali

Prima il Sottosegretario all'Economia e alle Finanze Massimo Bitonci e poi il Vice Premier Matteo Salvini, hanno espresso la piena approvazione alla proposta di estendere la cedolare secca anche alle locazioni commerciali.

[vai alla notizia >](#)



Federalberghi: bene sentenza contro le false recensioni su Tripadvisor

Va nella giusta direzione la sentenza del Tribunale penale di Lecce, che ha inflitto una pena esemplare (nove mesi di carcere) a uno "spacciatore" di fake reviews, che scriveva e vendeva recensioni false utilizzando un'identità falsa.

[vai alla notizia >](#)



Risparmio gestito: raccolta luglio negativa per 483 mln (Report)

Per il secondo mese consecutivo di raccolta negativa per il risparmio gestito. Nel mese di luglio, secondo la mappa mensile di Assogestioni, il settore ha registrato una flessione di 483 milioni di euro, dopo i 579 milioni di giugno e i 6,9 miliardi di maggio.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN PESARO, VIA G. ROSSINI 79 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'edificio sito in Pesaro, Via G. Rossini n. 79, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è dotato di due accessi, il principale da Via G. Rossini, l'altro dalla Via Marsala e ha una superficie commerciale di circa 3.286 mq. Il complesso immobiliare è composto da un unico corpo di fabbrica e consta di quattro piani fuori terra, oltre al seminterrato e al sottotetto. Le destinazioni d'uso principali sono istituto di credito e residenziale per la presenza di alloggi situati ai piani secondo e terzo. L'immobile, situato nel perimetro del Centro Storico della città a 300 metri dalla centrale Piazza del Popolo, viene venduto libero ad eccezione di uno degli alloggi locato fino al 30 aprile 2018 (in forza di contratto regolarmente disdettato) e una cabina di trasformazione elettrica locata fino al 2020.

Classe energetica: F - EPgl,nren: 27.836 kWh/m² anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 12 ottobre 2018. Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA