

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 222
29 settembre -
5 ottobre

REVIEW

WEB EDITION

Mauro Mordini
Country Manager
IWG Group

Uffici temporanei: grande opportunità per il mercato



I grandi progetti immobiliari
a Cersaie (video)



Mercato del pregio in crescita
a Roma e Milano (video)



Milano: nasce il
nuovo PGT (video)



Edilizia green, la nuova sfida
per l'agroalimentare (video)

Sommario

03

Uffici temporanei: grande opportunità per il mercato (video)

Flessibilità, costi, tempi, ambiente, sicurezza, rapidità e semplicità del processo di locazione. Sono solo alcune delle caratteristiche dei nuovi spazi di lavoro

09

I grandi progetti immobiliari a Cersaie (video)

Sostenibilità ambientale e attenzione ai bisogni del cliente sono i temi al centro dei nuovi grandi progetti di sviluppo immobiliare

11

Mercato del pregio in crescita a Roma e Milano (video)

Il Market Report sull'andamento del mercato residenziale di pregio, elaborato da Engel & Völkers con il supporto di Nomisma, ha fotografato la situazione delle due principali metropoli italiane nel primo semestre dell'anno



16

Milano: investitori a confronto con il nuovo PGT (video)

L'interesse degli investitori sulla città di Milano è alto, cresce quindi l'interesse per le norme che saranno introdotte a breve attraverso il Piano di Governo Territoriale

18

Edilizia green, la nuova sfida della filiera agroalimentare (video)

Il comparto agroalimentare rappresenta un pezzo importante dell'economia nazionale, alla base del quale ci sono numerose filiere dal grande potenziale

20

Il meglio della settimana

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



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 222

29 settembre - 5 ottobre

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

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



UFFICI TEMPORANEI: GRANDE OPPORTUNITÀ PER IL MERCATO

Flessibilità, costi, tempi, ambiente, sicurezza, rapidità e semplicità del processo di locazione. Sono solo alcune delle caratteristiche dei nuovi spazi di

lavoro. **Smartworking**, coworking, in qualunque modo ci si riferisca agli spazi condivisi, si tratta di un fenomeno sempre più competitivo nel breve periodo, che si



sta affermando come modello consolidato di ufficio. Anche in Italia la diffusione è ampia e offre opportunità importanti per gli operatori. In particolare, per advisor e agenti immobiliari.

Monitorimmobiliare ha seguito in qualità di media partner l'evento organizzato da **IGW** in Porta Nuova a Milano, dal titolo **“Uffici condivisi: un tesoro per gli agenti immobiliari”**. Un'occasione di confronto tra operatori che possono sfruttare la

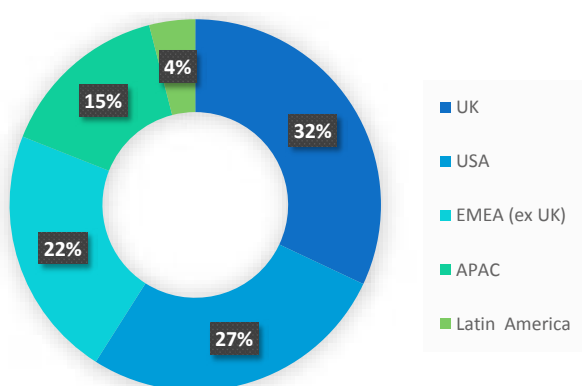
crescente domanda di coworking. Il principale vantaggio di questo tipo di soluzione è la flessibilità, la possibilità di fruire di uno spazio solo in caso di bisogno, nel luogo più adatto alle proprie esigenze, nel momento più opportuno secondo la programmazione aziendale.

I numeri del fenomeno

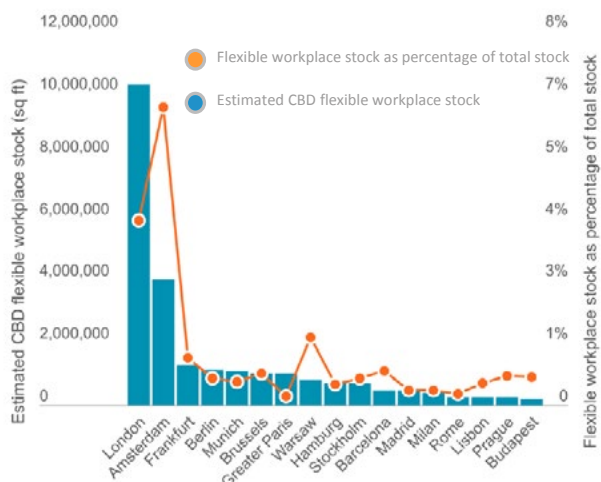
Sono oltre 600 gli uffici condivisi in Italia, la maggior parte a Milano e Roma, ma con

IL FENOMENO A LIVELLO GLOBALE

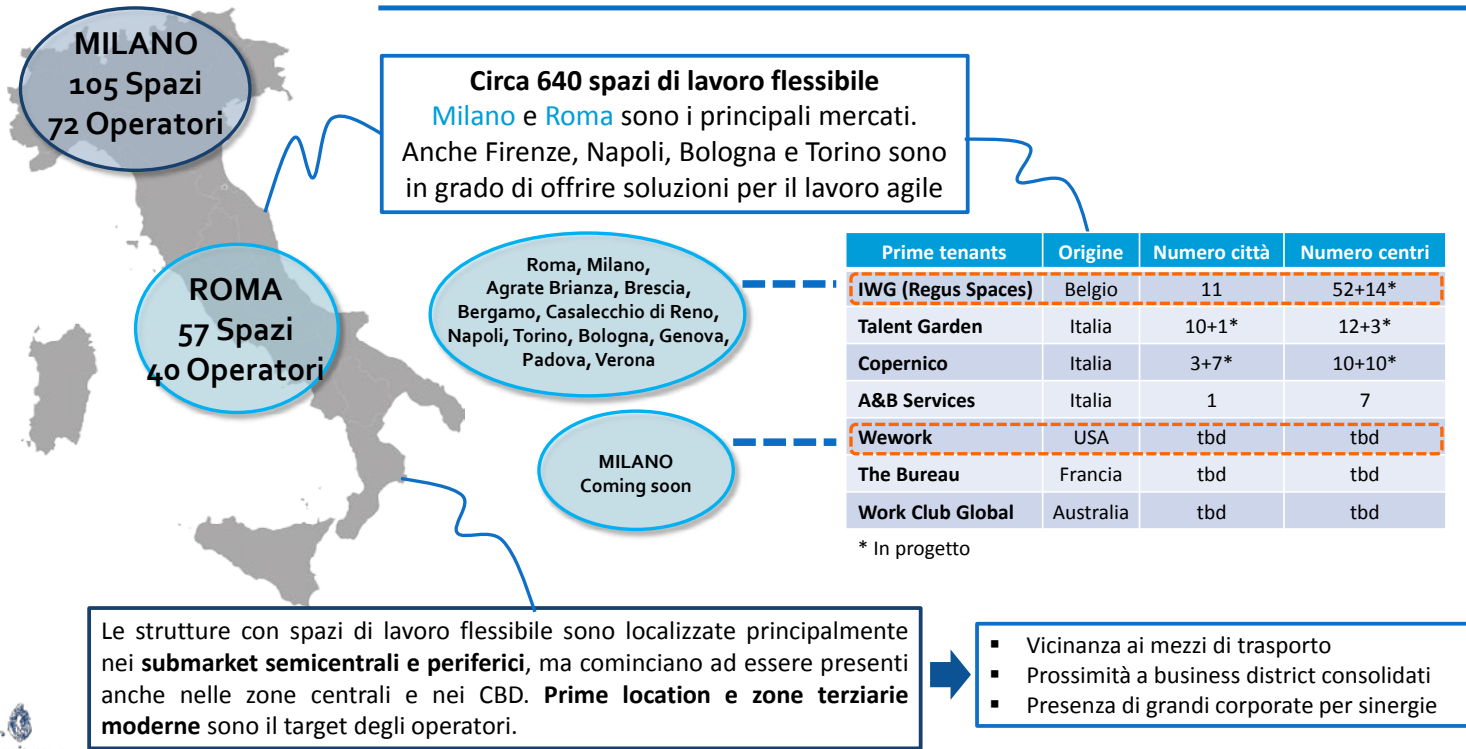
Suddivisione degli spazi di lavoro flessibile



Stima dello stock di spazi di lavoro flessibili in Europa



Regno Unito e Stati Uniti sono leaders indiscussi del settore. Il fenomeno inizia ad **espandersi anche in Asia ed Europa**. L'offerta flessibile di posti di lavoro nelle principali città europee è rimasta indietro rispetto a Londra sia in termini di assorbimento che di disponibilità complessiva. Si stima che le principali città europee occupino una media di appena l'1,0% del totale, ad eccezione di **Amsterdam**, dove il posto di lavoro flessibile rappresenta circa il 6,0% del totale dello stock di uffici.



una buona presenza anche nei centri di media grandezza. Nella sola città di **Milano** i centri IWG Regus per il coworking e servizi collegati sono 23 per un totale, solo nel capoluogo lombardo, di 45.000 metri quadrati disponibili.

Sono numeri che fanno capire come il mercato sia completamente cambiato e lo farà ancora di più nei prossimi anni. Tanto da modificare anche la mappa dei grandi proprietari immobiliari. Sulle prospettive future per questo tipo di servizi le previsioni sono positive.

Il gran numero di questi centri per il coworking rende necessaria l'ottimizzazione delle strutture. Che si traduce nella ricerca costante di utilizzatori. Il turn over è evidentemente maggiore rispetto alle locazioni tradizionali, il che si traduce in un ricorso costante alla rete di agenti immobiliari autonomi, che possano assicurare la riassegnazione degli spazi.

Settore in ripresa

I dati presentati al convegno da **Marco Leone**, senior advisor di Nomisma, attestano che il settore uffici è in ripresa, con Milano sempre in prima linea. Lo scenario sta cambiando e le stime per il futuro sembrano indicare un andamento positivo per il fenomeno. Secondo i

dati Nomisma nel 2017 il 40% degli spazi flessibili ha fatto registrare una performance positiva, con rendite tra il 3% e il 4,5%. Secondo gli operatori il guadagno è generato non tanto dalle postazioni in affitto, quanto da un sistema di rapporti alimentato dalla socializzazione e dalla condivisione delle opportunità.

Il ruolo degli agenti immobiliari

Il tema nuovo, al centro della tavola rotonda sullo Smartworking, a cui hanno partecipato i rappresentanti delle associazioni degli agenti immobiliari, ha riguardato le possibilità di ricavi da parte di una categoria fondamentale per il settore: l'agente immobiliare o advisor per i profili più elevati.

Il nuovo modo di intendere il lavoro offre a questi soggetti nuovi strumenti da aggiungere al proprio portafoglio di offerte, con vantaggi sia per chi è in possesso di spazi da affittare sia per chi è alla ricerca di uffici flessibili che si adattino alle necessità del momento. Come per tutte le nuove tendenze permangono alcuni punti da valutare, in attesa di poter definire una prassi per il trattamento di questo tipo di contratti. Soluzioni condivise per poter gestire al meglio un fenomeno in continua ascesa.

Le interviste



Guarda la videointervista a
Santino Taverna

Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa:

“Lo smartworking può avere un significato importante nei grandi centri, mentre nelle piccole città ci sono difficoltà maggiori. Per quanto riguarda la categoria degli agenti immobiliari questa novità può certamente costituire un’opportunità. Ci sono aspetti come quello fiscale da approfondire, sui quali si potrebbero avere difficoltà, ma in questa fase di cambiamento del mercato immobiliare questa tipologia di contratto merita attenzione. Serve cercare le migliori soluzioni per gli operatori e per chi ha questi spazi da locare”.



Guarda la videointervista ad
Marco Leone

Marco Leone, senior advisor Nomisma:

“In Italia il mercato del direzionale si sta riprendendo. Milano è sempre in prima posizione, poi arrivano Roma e le altre città. Eventi come questo possono costituire un punto d’incontro tra realtà che possono unire una visione locale e network globale, perché ci sono opportunità di sviluppo immobiliare anche nelle medie e piccole città, che possono passare attraverso queste nuove formule. Le medie città di provincia italiane, come Torino, Bologna o Padova, sono città con un tessuto imprenditoriale interessante, medie imprese crescenti e dinamiche, quindi le soluzioni di uffici flessibili sono fruibili anche nelle città intermedie”.



Guarda la videointervista a
Mauro Mordini

Mauro Mordini, country manager IWG Group:

“Il nostro gruppo fa fronte a una domanda sempre più importante di aziende che vogliono lavorare in modo flessibile. Il mercato richiede però anche un servizio oltre alla fruizione di uno spazio, come la costruzione di una community e la gestione degli spazi a 360 gradi. L’ufficio è ormai diventato uno strumento di lavoro da utilizzare in modo flessibile, sia perché le esigenze delle aziende si espandono e si restringono a causa dell’andamento del mercato, ma anche in termini di location. Gli agenti immobiliari sono il primo punto dove le società approdano quando hanno bisogno di spazi. Questo tipo di collaborazione è in espansione all’estero, in Italia bisogna fare un po’ di cultura, educare le aziende a questo nuovo servizio”.



Guarda la videointervista a
Mario Condò de Satriano

Mario Condò de Satriano, vicepresidente nazionale Fiaip:

“La condivisione degli spazi nell’evoluzione del mercato immobiliare è ormai una realtà, non soltanto il coworking ma anche condivisione di spazi residenziali. Dai nostri dati Roma e Milano assorbono oltre la metà del mercato delle locazioni in coworking, sono quindi i due mercati principali dove funziona e funzionerà questo tipo di contratto. L’agente immobiliare potrà, dove il mercato lo consente, gestire questo tipo di contratto e quindi ampliare il proprio portafoglio di offerte. Esiste anche la possibilità di ricercare nuovi immobili da poter riqualificare con questa destinazione”.

I SOLDI CONTANO.



L'83% delle aziende si affida agli spazi di lavoro flessibili per tagliare i costi.

Un nuovo concetto di ufficio.

SCEGLI SUBITO UN UFFICIO REGUS.

Visita il sito regus.it, scarica la nostra app o chiama il numero + 39 02 94752934

Uffici / Co-working / Sale riunioni





AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN REGGIO EMILIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Reggio Emilia, Piazza Martiri del 7 Luglio n. 1 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'edificio è stato costruito fra il 1923 e il 1924 nel pieno centro storico della città, nel grande rettangolo della Piazza Martiri del 7 Luglio ed è sottoposto a vincolo di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Il fabbricato ha pianta rettangolare, è costituito da tre piani principali oltre al piano interrato e al sottotetto e ha una superficie commerciale di circa 4.427 mq. Classe energetica uffici e assimilabili: D - E_{Ptot} da 38,59 kWh/m³/anno a 39,94 kWh/m³/anno. Classe energetica abitazioni: G - E_{Ptot} da 217,46 kWh/m²/anno a 286,29 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



Contenuto esclusivo

I grandi progetti immobiliari a Cersaie

Sostenibilità ambientale e attenzione ai bisogni del cliente sono i temi al centro dei nuovi grandi progetti di sviluppo immobiliare.

La città di **Milano** ha visto la nascita di interi nuovi quartieri, fondati sulle ultime novità tecnologiche e particolare cura del rapporto tra i residenti e l'ambiente in cui vivono.

Spazi molto estesi ad alto grado di personalizzazione, sulla base delle diverse esigenze dei clienti, seguiti ad ogni passo nel proprio percorso di scelta.

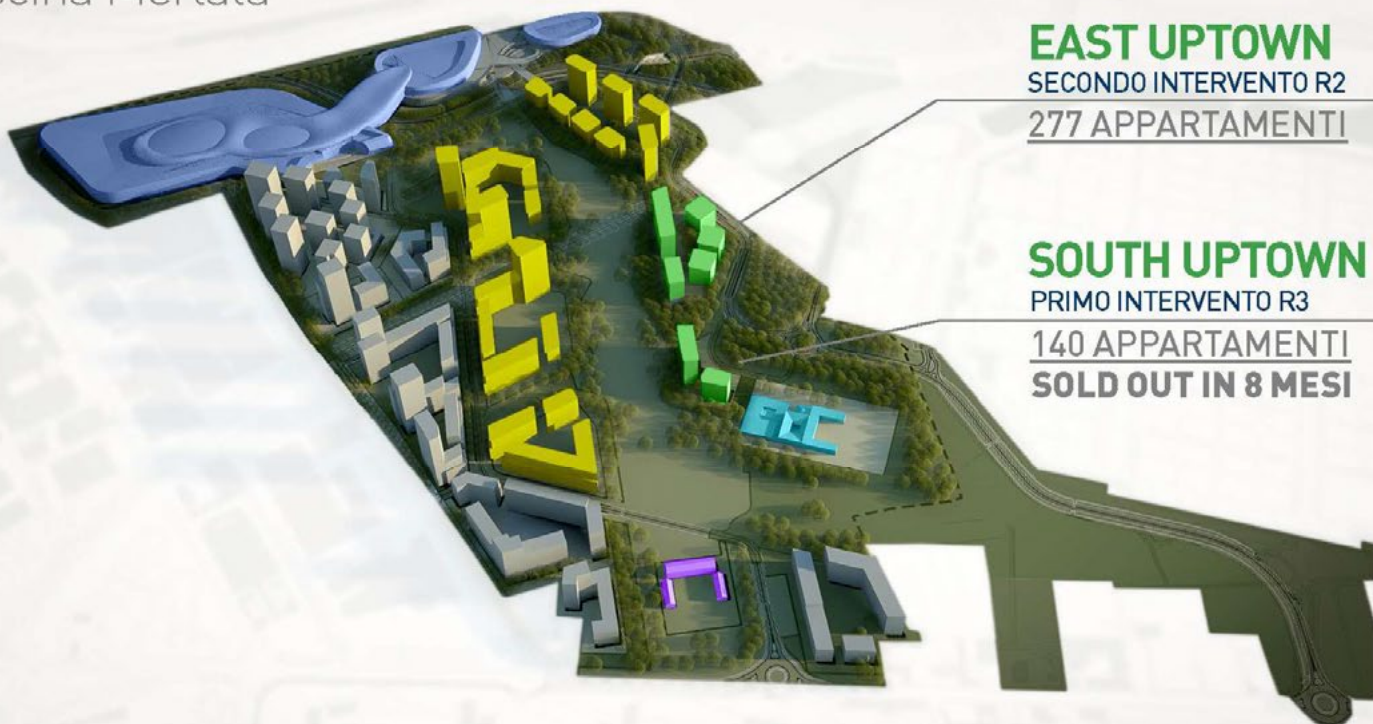
Uptown, lo smart district di Cascina Merlata

Uno di questi nuovi progetti è **Uptown**, alle porte di Milano nell'area di Cascina Merlata. Il progetto prevede l'inserimento degli immobili residenziali all'interno di un sistema di spazi aperti, ambienti comuni e luoghi di aggregazione. Lo scopo è contribuire a creare un senso di comunità, facilitando i momenti di incontro fra i residenti.

Monitorimmobiliare ha portato il progetto Uptown a Cersaie 2018 per la

Uptown

Il cuore residenziale di Cascina Merlata



EAST UPTOWN
SECONDO INTERVENTO R2
277 APPARTAMENTI

SOUTH UPTOWN
PRIMO INTERVENTO R3
140 APPARTAMENTI
SOLD OUT IN 8 MESI

sua attenzione al cliente in tutte le fasi di realizzazione delle residenze. Un approccio che coniuga le necessità degli sviluppatori e l'intervento dei designer delle superfici.

Francesco Guerrera, direttore tecnico di EuroMilano: "Il progetto di Uptown si integra nel progetto più ampio di Cascina Merlata, che comprende residenze convenzionate, social housing, un nuovo distretto scolastico, un centro commerciale, un grande parco e tutte le opere di urbanizzazione che si integrano in tutti gli edifici. Uptown conterà 2.500 appartamenti. Abbiamo puntato sui temi della sostenibilità, il rispetto dell'ambiente e soprattutto il servizio al cliente. Tutti gli edifici sono in classe energetica A+ e

lavorano con energia geotermica e pannelli solari. Abbiamo lavorato molto sulla vivibilità degli spazi, sia interni che esterni. Sul tema delle finiture, abbiamo preferito, piuttosto che farci guidare dalle imprese, di lavorare prima con una serie di partner per garantire un'elevata qualità del prodotto ai nostri clienti. I partner ci hanno affiancato sia nella selezione dei pavimenti che per quello che riguarda i complementi d'arredo. Lavoriamo su superfici molto importanti sui primi due lotti, che contano circa 40.000 mq, con 6.000 mq di pavimentazione delle parti comuni. Tutti i nostri clienti hanno la possibilità di personalizzare la propria abitazione con un team di architetti dedicato fino alla consegna dell'appartamento".



Guarda la videointervista a
Francesco Guerrera

"Lavoriamo su superfici molto importanti sui primi due lotti, che contano circa 40.000 mq, con 6.000 mq di pavimentazione delle parti comuni"



Contenuto esclusivo

Mercato del pregio in crescita a Roma e Milano

Prosegue il trend al rialzo per gli immobili di pregio in tutte le zone di Roma e Milano. Le quotazioni raggiungono i 15 mila euro al mq a Milano, in zona Quadrilatero, e 12 mila euro al mq a Roma, nel centro storico. Il Market Report sull'andamento del mercato residenziale di pregio, elaborato da **Engel & Völkers** con il supporto di **Nomisma**, ha fotografato la situazione delle due principali metropoli italiane nel primo semestre dell'anno.

Milano risulta essere più attiva sulle compravendite, mentre Roma sconta la situazione attendista dei primi mesi

dell'anno, legata all'incertezza politica pre e post elettorale.

La pressione esercitata dall'aumento della domanda ha generato un aumento delle compravendite, mentre i prezzi non mostrano ancora segni di miglioramento generalizzato.

Su questo fronte si è tuttavia innescata una spirale positiva, che ha portato in territorio moderatamente positivo le quotazioni in alcune zone di Milano.

Confortante la previsione sul mercato di Roma, che già dal 2019 dovrebbe registrare un aumento dei prezzi.



SCARICA
IL RAPPORTO

Milano: aumentano le compravendite

Nel corso del 2017 l'attività milanese ha fatto registrare oltre 23.000 transazioni, per un aumento dell'8,1% rispetto all'anno precedente.

Il ciclo espansivo sembra essere uscito dalle sole zone centrali, contagiando le altre aree urbane, in particolare sui tagli medio-piccoli. Milano si conferma la città con la più bassa superficie media residenziale compravenduta e locata: 84 mq nel 2017 contro i 91 mq delle otto maggiori città italiane e i 109 mq della media nazionale.

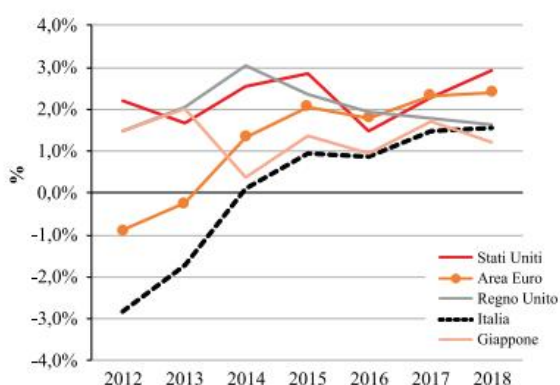
In alcune zone del centro storico di Milano la domanda è in aumento, in particolare nelle aree di Brera, Castello-

Foro Buonaparte, Magenta-Monti-Pagano e Sant'Ambrogio. Tra i nuovi target di domanda si evidenzia la presenza di investitori cinesi, nelle zone più centrali, e dei brexiter in zona Magenta e Brera.

Roma: canoni di locazione stabili

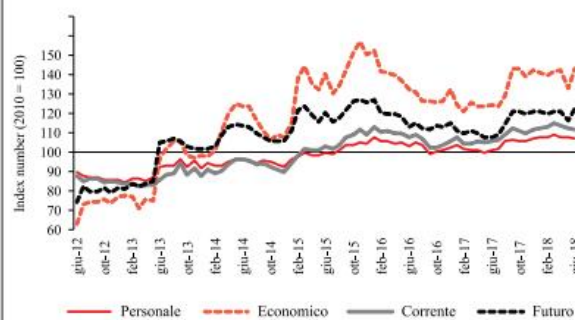
Roma rappresenta il primo mercato italiano per numero di compravendite. Nel primo trimestre 2018 sono state registrate circa 7000 transazioni, in calo dell'1,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Una leggera battuta d'arresto fisiologica a seguito del volume di scambi del 2017 che ha raggiunto quota 31mila transazioni, in crescita del 3% rispetto all'anno precedente.

Andamento dei tassi di crescita



Andamento dei tassi di crescita nelle economie avanzate con previsionale 2018 (variazione percentuale del PIL)
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Fondo Monetario Internazionale

Clima di fiducia dei consumatori



Indice di fiducia dei consumatori, spesa per consumi delle famiglie (numeri indice, 2010 = 100)
Fonte: elaborazioni su dati Istat

Prezzi delle abitazioni a Milano (I sem 2018; euro/mq e variazione semestrale)

Prezzi (euro/mq)	Zona di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice globale
Milano					
Abitazioni nuove/ristrutturate	7.740	6.020	3.830	2.420	3.630
Abitazioni usate	6.360	4.890	3.240	1.910	2.960
Var. semestrale %					
Abitazioni nuove/ristrutturate	+0,8%	+1,0%	+0,0%	+0,4%	+0,5%
Abitazioni usate	+0,1%	-0,7%	0,6%	0,4%	-0,2%

Fonte: Engel & Völkers

Prezzi delle abitazioni a Roma (I sem 2018; euro/mq e variazione semestrale)

Prezzi (euro/mq)	Zona di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Indice globale
Roma					
Abitazioni nuove/ristrutturate	6.820	5.290	3.610	2.270	3.330
Abitazioni usate	6.100	4.540	3.040	1.900	2.840
Var. semestrale %					
Abitazioni nuove/ristrutturate	+0,2%	-0,9%	-1,2%	-0,8%	-0,8%
Abitazioni usate	-0,1%	-0,1%	-1,3%	-1,2%	-0,8%

Fonte: Engel & Völkers

A Roma le zone di maggior pregio sono quelle del centro storico, Parioli, Prati e il quartiere Eur. Il concetto di pregio si basa su alcuni parametri come la posizione e affacci importanti, la presenza di terrazzo, la presenza di box e posti auto, il piano alto.

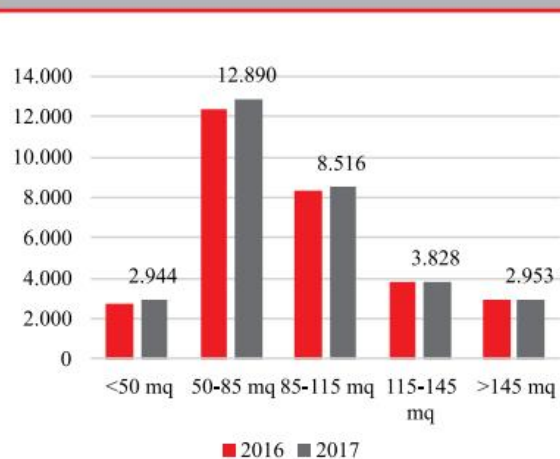
Il maggior incremento delle compravendite ha riguardato gli immobili di piccola dimensione con circa 2.900 transazioni, a seguire il taglio 50-85 mq che, con 12.890

transazioni, rappresenta da solo oltre il 41% del mercato romano.

Il segmento del pregio registra una domanda stazionaria con aumento in centro storico, a San Giovanni e all'Eur. Sul fronte della locazione, il primo semestre 2018 è stato caratterizzato da un numero stabile di contratti e da una stazionarietà nel livello dei canoni.

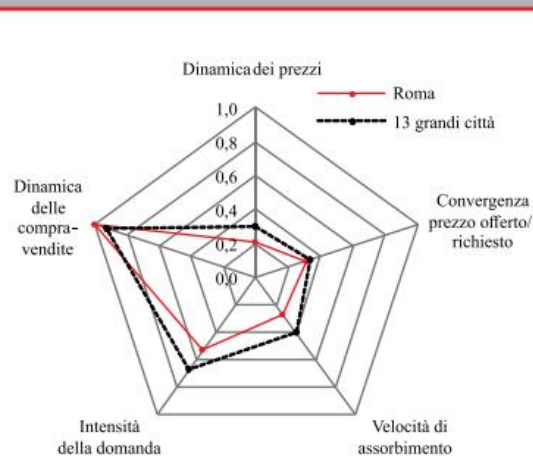
I tempi per la locazione sono mediamente compresi tra 1 e 4 mesi.

Roma - Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Roma - I driver del mercato



Fonte: Nomisma, Indice di performance - 5 indicatori di mercato a confronto con la media delle 13 maggiori città italiane

Le interviste



Guarda la videointervista a
Luca Dondi

Luca Dondi, amministratore delegato Nomisma:

“Il mercato immobiliare continua il miglioramento degli ultimi anni, nonostante un contesto politico-economico peggiore rispetto al passato. Nonostante questo quadro di ulteriore complessità il mercato è cresciuto nella prima parte dell’anno e proseguirà la sua corsa anche nella seconda parte del 2018.

Una tendenza positiva che si riflette nell’incremento delle compravendite e una stabilizzazione dei prezzi, con alcune città già arrivate in territorio positivo.

Una crescita moderata, ma che rappresenta un segnale positivo per il futuro”.



Guarda la videointervista ad
Marco Rognini

Marco Rognini, general manager Engel & Völkers Market Centre Roma:

“Abbiamo analizzato gli andamenti dei mercati delle due principali metropoli, i più importanti del Paese.

Roma a differenza di Milano sta ricominciando a muoversi adesso, mentre il capoluogo lombardo ha dato segnali di crescita in anticipo rispetto alla Capitale. Ma i numeri sono in aumento e le tendenze per il futuro sono interessanti.

Dinamico anche il mercato delle locazioni, per le quali abbiamo creato una struttura dedicata”.



Guarda la videointervista a
Roberto Magaglio

Roberto Magaglio, licence partner Milano, Engel & Völkers;

“Abbiamo un punto d’osservazione sul mercato milanese del pregio particolare. La struttura di Engel & Völkers dispone di cinque centri e 40 agenti immobiliari sul territorio. Dopo anni in cui si parlava di una svolta imminente la svolta è arrivata, abbiamo un mercato in salute, con una domanda dinamica, competitiva e molto tonica. Sono aumentate le richieste presentate ai nostri agenti, siamo ottimisti per il proseguimento del 2018 e per l’anno prossimo, in cui prevediamo una domanda in crescita e un aumento dei prezzi in tutte le aree di Milano”.



Guarda la videointervista a
Marco Sorbara

Marco Sorbara, direttore commerciale Engel & Völkers:

“Nel primo semestre 2018 osserviamo un mercato in salute, arrivato ad un primo vero punto di svolta. Un mercato ritrovato per gli investimenti, un aspetto che fino ad ora aveva inciso in misura minore. Le locazioni si rivelano un driver per le compravendite e specchio dello stato di salute del mercato nel suo complesso. La domanda di immobili cresce e il prodotto disponibile si sta adeguando alle necessità di questa domanda in aumento. Milano è una città in grado di rinnovarsi e rimanere al passo delle altre realtà europee. Il turismo è molto più attivo rispetto al passato, il mercato di locazioni e compravendite non può che gioire di questa situazione”.

AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN PORDENONE, VIA MAZZINI 8 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Pordenone, Via Mazzini, 8 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'asset si trova nel centro di Pordenone, nei pressi di Piazza Cavour lungo la confluenza dei due principali corsi cittadini, (Corso Vittorio Emanuele e Corso Garibaldi).

L'edificio, destinato ad ospitare la sede della Banca d'Italia, è stato costruito alla fine degli anni '60 con struttura completamente in cemento armato.



L'asset è un complesso edilizio composto da un unico edificio ha una superficie commerciale di 2.348 mq. E' composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra e una copertura con vani tecnici; inoltre è presente un'area scoperta adibita a cortile interno.

L'edificio ha una destinazione d'uso mista: istituto di credito e residenziale.

Classe Energetica uffici: D - EPgl,nren da kwh/m² 450 a kwh/m² 479,08.

Classe Energetica abitazioni: G - EPgl,nren da kwh/m² 176,12 a kwh/m² 347,92.

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



Contenuto esclusivo

Milano: investitori a confronto con il nuovo PGT

L'interesse degli investitori sulla città di **Milano** è alto, cresce quindi l'interesse per le norme che saranno introdotte a breve attraverso il **Piano di Governo Territoriale**. L'esame del nuovo PGT effettuata dagli esperti dello studio legale Belvedere Inzaghi e Partners ha inquadrato l'obiettivo dell'amministrazione cittadina, che punta alla definizione di regole che possano facilitare una previsione degli investimenti e rendano più facile il perseguimento di obiettivi legati a progetti sul territorio. Particolare attenzione è dedicata alla

riqualificazione degli spazi esistenti, che consente di intervenire su grandi spazi facilitando riconversioni piuttosto che edificazioni su spazi precedentemente liberi.

Le nuove norme, in vigore dalla prossima primavera, dovranno confrontarsi con la realtà esistente, ma lo scopo è chiaro: la semplificazione procedurale è un elemento necessario per consentire l'avvio e il completamento di nuovi sviluppi, con regole chiare e rispetto per il territorio.

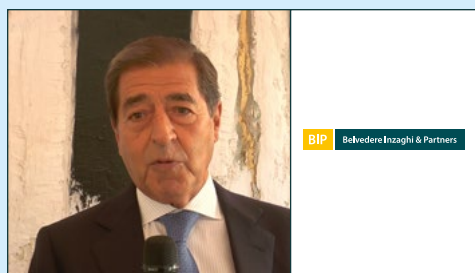
Le interviste



Guarda la videointervista a
Guido Inzaghi

Guido Inzaghi, studio BIP:

“Il comune di Milano si sta dotando di un nuovo Piano di Governo del Territorio. Sono state pubblicate in anteprima le nuove norme che disciplineranno le costruzioni in città e ci sono tante novità. L’adozione è prevista entro il mese di ottobre, mentre l’approvazione dovrebbe avvenire per la primavera-estate dell’anno prossimo. Una delle novità riguarda la rigenerazione urbana, positiva dal punto di vista ecologico ma anche per le opportunità di investimento che garantisce. Ad esempio è possibile mutare la destinazione d’uso di un immobile esistente passando dalla destinazione produttiva a terziaria, senza alcun limite”.



Guarda la videointervista ad
Antonio Belvedere

Antonio Belvedere, studio BIP:

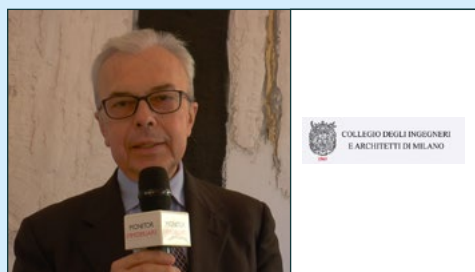
“Milano è una città che ha una grande attrattiva, andata ben oltre l’effetto dell’Expo 2015. C’è molta richiesta e molto interesse per poter intervenire sul territorio per realizzare interventi di qualità. C’è quindi molto interesse per conoscere le norme che entreranno in vigore a breve col PGT che andranno a disciplinare gli interventi sulla città per i prossimi anni. L’interesse c’è anche perché l’amministrazione comunale ha dato un taglio di sviluppo a queste nuove norme, si è ispirato ai concetti di semplificazione, della densificazione e rigenerazione”.



Guarda la videointervista a
Giuseppe Oriani

Giuseppe Oriani, ceo Europe Savills IM:

“Gli investitori hanno di Milano una considerazione molto positiva, ci sono tutti i presupposti per attrarre nuove risorse e progetti. Gli operatori guardano con attenzione alla dinamicità dei territori urbani nel creare opportunità di investimento, che poi si trasformano in nuovi spazi ad uso uffici, retail, residenziale. Milano in questo senso, nel contesto europeo, si connota come una città che manifesta grande dinamismo, c’è una grande disponibilità e accoglienza rispetto a queste esigenze, la città offre molte risorse, strumenti e regole chiare per i nuovi sviluppi immobiliari”.



Guarda la videointervista a
Gianni Verga

Gianni Verga, presidente Collegio degli Ingegneri e Architetti Milano:

“E’ importante un approfondimento disciplinare sul Piano di Governo Territoriale, sarebbe utile che fosse svolto in modo ampio e diffuso dall’amministrazione con tecnici e operatori del settore, anche perché modifiche e revisione del Piano sono in gran parte significativi e quindi l’argomento merita attenzione particolare. Alcuni punti vanno in una direzione interessante. Il primo riguarda la liberalizzazione delle destinazioni d’uso, con un facile passaggio da una all’altra. Il secondo punto è che indici edificatori trovano incremento importante soprattutto nelle zone di accessibilità significativa. La terza novità è l’allargamento della sfera dei servizi con alcune novità per il commercio al dettaglio, molto importante per la vivibilità della città.



Contenuto esclusivo

Edilizia green, la nuova sfida della filiera agroalimentare

Il supporto ai prodotti Made in Italy e le potenzialità di un territorio indebolito da problematiche fiscali e infrastrutturali. Il comparto agroalimentare rappresenta un pezzo importante dell'economia nazionale, alla base del quale ci sono numerose filiere dal grande potenziale. **FilierArgItalia** è stata l'occasione per fare il punto sulla situazione attuale e delineare i prossimi passi. Le strategie future passano anche dal mondo immobiliare.

Alla presenza del ministro delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo **Gian Marco Centinaio** e del vicepresidente della Commissione agricoltura al Parlamento europeo Paolo De Castro, gli stati generali del settore si sono confrontati con la politica per espandere il proprio

raggio d'azione attraverso la promozione dei prodotti all'estero, ma anche la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

Da un lato la necessità di investire in edilizia green ed energie rinnovabili, dall'altra la possibilità di aprirsi al settore turistico. L'agroalimentare riparte dal real estate attraverso strade differenti, ma accomunate dal rispetto della natura e delle caratteristiche di un ambiente straordinario come quello italiano. In particolare l'agriturismo, in continua espansione, ha bisogno di infrastrutture adeguate a rispondere ai bisogni di visitatori anche internazionali attraverso soluzioni tecnologiche innovative e modelli costruttivi **eco-sostenibili**.

Le interviste



Guarda la videointervista a
Stefano Maullu

Stefano Maullu, europarlamentare:

“Si sente la necessità di mettere in rete tutti gli interlocutori, le aziende, i produttori e chi a livello politico deve elaborare le strategie. Il settore è unito in Europa su cosa si può fare e cosa bisogna contrastare, sulle battaglie da portare a Bruxelles insieme ai colleghi italiani che vogliono garantire al settore il giusto posizionamento a livello mondiale. L’agriturismo ha vissuto un’espansione notevole, il connubio tra natura e accoglienza richiede strutture ricettive sempre più adeguate ai bisogni dei visitatori italiani ed esteri. Bisogna lavorare su diversi aspetti per rendere queste strutture più eco-compatibili”.



Guarda la videointervista a
Fabio Rolfi

Fabio Rolfi, assessore all’Agricoltura Regione Lombardia:

“Il rapporto tra gli operatori è ottimo, siamo concentrati sui temi della salvaguardia del territorio, della valorizzazione eccellenze e sull’approccio verso la programmazione comunitaria. Dobbiamo contrastare i tagli a livello europeo, mantenendo un centro decisionale a livello regionale, perché ci consente di essere più attenti alle esigenze delle aziende locali. Faremo fronte comune con il ministro, c’è unità di intenti indipendentemente dal colore politico. Il sostegno tra le regioni ha permesso di elaborare misure a favore delle realtà agricole delle diverse aree del Paese”.

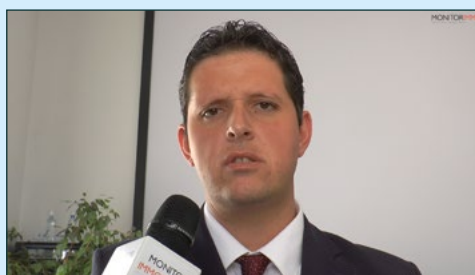


Guarda la videointervista a
Gian Marco Centinaio

Gian Marco Centinaio, ministro delle Politiche Agricole, alimentari, forestali e del turismo:

“C’è la possibilità di valorizzare le realtà locali attraverso i rapporti con gli assessori regionali, con i quali c’è estrema collaborazione. L’obiettivo è quello di valorizzare i territori. La regione Lombardia sta facendo un ottimo lavoro di valorizzazione dei prodotti Dop e Igp.

Il mio ministero ha il compito di collaborare sulle regioni per lavorare sulla promozione, anche attraverso l’internazionalizzazione”.



Guarda la videointervista a
Stefano Francia

Stefano Francia, presidente Agia Cia:

“Abbiamo filiere su tutto il territorio che in questi anni si sono organizzate e integrate con le realtà che possono portare all’estero le nostre eccellenze. In Italia assistiamo al reinserimento di molti giovani, che vengono anche da altri settori ma si scontrano in ingresso con problematiche come l’accesso al credito o l’accesso alla terra. Gli imprenditori devono valutare gli sbocchi per la futura commercializzazione e logistica dei loro prodotti. Questo ci porta a fare considerazione non solo sulla bellezza degli immobili delle nostre campagne, ma anche sulla necessità che questi siano funzionali al modo nuovo di fare agricoltura”.

Strage di Genova, Mit accusa Autostrade: non ha messo in sicurezza il ponte



SCARICA
IL RAPPORTO

Il rischio di crollo del ponte Morandi a Genova era evidente già negli anni scorsi, e ancor più lo era nel progetto di retrofitting di autostrade del 2017. Eppure il concessionario ha sottovalutato l'“inequivocabile segnale di allarme”, ha “minimizzato o celato” la gravità della situazione al ministero delle infrastrutture (**Mit**), e “non ha adottato alcuna misura precauzionale a tutela dell'utenza”. È quanto si legge nelle durissime conclusioni della relazione della commissione ispettiva del Mit, presieduta dall'ingegner Alfredo Principio Mortellaro, nominata dal ministro **Danilo Toninelli** subito dopo il crollo del 14 agosto. “Sorprende la scelta di eseguire i lavori in costanza di traffico - sottolinea la relazione - insomma con l'utenza utilizzata, a sua insaputa, come strumento per il monitoraggio dell'opera in corso d'opera e soprattutto con una previsione di tempi di esecuzione pari a oltre due anni.

Oggi l'impossibilità a eseguire saggi e prove sugli elementi strutturali collassati rende difficile

accertare quali siano state le carenze presenti nei materiali dovute a mancate o errata esecuzione dei lavori di manutenzione o a deficit strutturali derivanti da lavori di trasformazione succedutisi negli anni”.

La Commissione ricorda che “la riduzione di prestazione a causa del degrado è stata valutata dal progettista con una perdita di precompressione pari al 25%. Non essendo stata misurata la riduzione di area dei cavi di precompressione, anche questa è una valutazione autonoma del progettista priva di riscontro”: in particolare la Commissione “ritiene che le previsioni del progettista fossero addirittura ottimistiche, nonostante avessero dimostrato l'insufficienza del ponte a sostenere i carichi di norma. Le strutture tecniche di **Aspi** e tutta la sua organizzazione non sono stati in grado di cogliere la gravità della situazione presentata dal progettista nè di tener conto degli esiti delle verifiche condotte dal progettista”.



Sempre nella relazione vengono definiti “trascurabili” gli importi spesi da Aspi per gli interventi strutturali.

“Non si può non rilevare che, nonostante la vetustà dell’opera e l’accertato stato di degrado, i costi degli interventi strutturali fatti negli ultimi 24 anni (circa 23.000 euro/anno), tutti concentrati negli ultimi 12, siano del tutto trascurabili”. Quanto agli interventi di consolidamento datati 2017, analizzati dalla **Commissione ispettiva**, la relazione conclude, dicendo che “emerge una evidente incapacità da parte del Concessionario di gestire le problematiche connesse all’invecchiamento delle opere d’arte affidategli secondo le modalità previste in Convenzione che prevedono una accurata programmazione dei lavori”.

Non si è fatta attendere la risposta di Autostrade per l’Italia che respinge tutte le accuse. Lo stato di conservazione e rischio del ponte Morandi sono stati fatti con tutta l’accuratezza tecnicamente possibile, e “le analisi diagnostiche hanno avuto una valutazione di non pericolosità” da parte di tutti tecnici, interni ed esterni alla società, che hanno potuto esaminarli. Per quanto riguarda la contestazione di mancata accuratezza del progettista nel valutare lo stato di conservazione degli stralli che sarebbe stata frutto di una valutazione ottimistica e non basata

su un’analisi diretta della riduzione della sezione, le strutture tecniche della società ricordano che “le analisi sugli stralli affogati nel calcestruzzo erano possibili solo per via indiretta attraverso le prove riflettometriche”.

Intanto è terminata al Palazzo di giustizia di Genova la prima udienza dell’incidente probatorio relativo alle indagini sul crollo del ponte Morandi. Nell’aula bunker erano presenti molti familiari delle vittime, gli avvocati e alcuni dei 20 indagati. Il giudice per le indagini preliminari Angela Nutini ha conferito l’incarico ai periti già nominati: si tratta dei tre docenti universitari, ed esperti di ingegneria delle costruzioni, Gianpaolo Rosati (Politecnico di Milano), Massimo Losa (università di Pisa) e Bernhard Elsener (università di Zurigo). Agli esperti tocca il compito di analizzare e descrivere le diverse parti del ponte ancora in piedi, i resti del viadotto non rimossi e catalogare il materiale potenzialmente utile ai fini dell’indagine. La prossima udienza è stata fissata per il 17 dicembre quando i periti - che hanno chiesto 60 giorni di tempo per depositare la perizia - porteranno in aula le loro conclusioni. “Salvo sorprese o eventuali proroghe, al momento difficili da ipotizzare, la demolizione del ponte inizierà non prima di dicembre” spiega l’avvocato Andrea Martini, che difende alcuni familiari delle vittime.

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

In breve

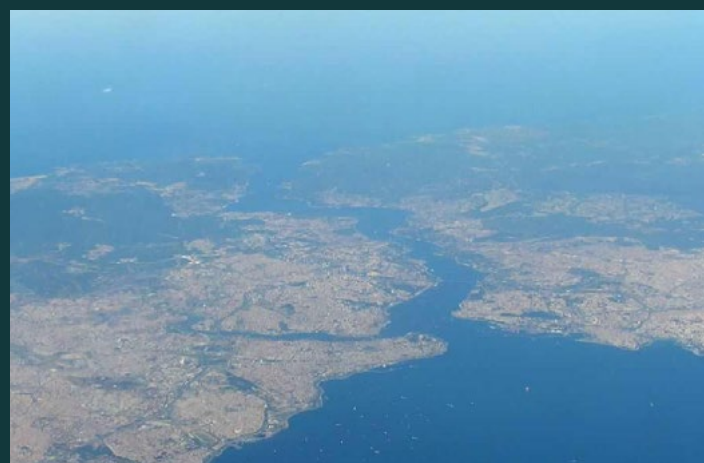
La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Confedilizia a Bruxelles: appello a cambiare visione sull'immobiliare

Istituzioni internazionali come Ocse e Fondo Monetario Internazionale, oltre alla Commissione Ue, sembrano convinte che le imposte sul patrimonio, in particolare quello immobiliare, insieme con le imposte indirette, siano le migliori rispetto alla performance di crescita dei Paesi.

[vai alla notizia >](#)



Astaldi: concordato preventivo per salvarsi dalla mancata vendita sul Bosforo

I vertici di Astaldi scelgono il concordato preventivo per salvare l'azienda dagli effetti della mancata vendita del Terzo Ponte sul Bosforo. La società contava di chiudere l'operazione entro la fine del mese di agosto, anche al fine di reperire liquidità necessaria a sostenere un aumento di capitale.

[vai alla notizia >](#)



Ance: nuova politica fiscale per rigenerazione edilizia

Una nuova politica fiscale del settore immobiliare che porti a una riconversione del patrimonio edilizio e garantisca sicurezza sismica, benessere abitativo ed emissioni zero. È la richiesta al governo dell'Ance, che ha riunito associazioni edilizie e dell'ambiente per redigere un manifesto di intenti e di proposte per il settore, 'Il libro bianco della fiscalità immobiliare'.

[vai alla notizia >](#)



Bonus casa, arriva la proroga fino al 2021

Arriva una proroga triennale per tutto il pacchetto degli sconti dedicati ai lavori in casa. Questa la proposta studiata dal Governo riguardo la consueta revisione delle detrazioni, contenuta nel disegno di legge di bilancio.

[vai alla notizia >](#)



Istat: residenziale, aumenta costo di costruzione su base annua (Report)

Ad agosto l'Istat stima un aumento congiunturale dello 0,4% dell'indice dei prezzi alla produzione dell'industria. Su base annua si registra una crescita del 4,4 per cento.

[vai alla notizia >](#)



Edilizia scolastica, Miur: 40 mila edifici, la metà costruita prima del 1970

In Italia il patrimonio edilizio scolastico è composto da 40.151 edifici attivi che fanno capo agli enti locali, 22.000 di questi sono stati costruiti prima del 1970. Sono alcuni dei risultati dell'operazione trasparenza sui dati dell'Anagrafe dell'edilizia scolastica, da oggi disponibili in chiaro.

[vai alla notizia >](#)



Turismo: allarme Federalberghi, 300mila alloggi sommersi

Ad agosto 2018, erano disponibili su Airbnb 397.314 alloggi italiani, con una crescita esponenziale che non accenna a fermarsi (174.528 alloggi in più rispetto ad agosto 2016, cioè un +78,34%).

[vai alla notizia >](#)



Assogestioni: raccolta agosto rimbalza a +2,5 mld, ma patrimonio in calo (Report)

L'industria del risparmio gestito ad agosto torna al segno più dopo tre mesi consecutivi di deflussi. Secondo i dati parziali diffusi da Assogestioni, infatti, il mese scorso si è registrata una raccolta netta pari a 2,542 miliardi di euro.

[vai alla notizia >](#)



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