

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno III - 2018
Numero 192
10-16 febbraio

REVIEW

WEB EDITION

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Assopopolari
Responsabile Centro Studi Confedilizia

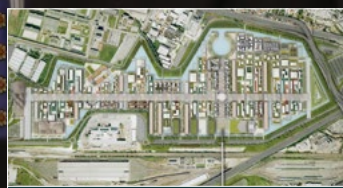
Il futuro è sempre più locale



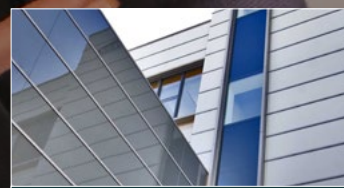
RE ITALY, le voci dei protagonisti (video)



Peroni, Ing: Per il retail è l'ora della provincia (video)



Intesa: nuova sede a Milano nell'area Expo



Privatizzazioni, occorre agire

Sommario

03

Il futuro è sempre più locale (video)

A differenza delle previsioni, tre anni dopo l'avvio della riforma, solo poche banche popolari si sono aggregate. A colloquio con il presidente dell'associazione di settore

07

RE ITALY, le voci dei protagonisti (video)

RE ITALY Winter Edition 2018 ha chiamato a raccolta il 25 gennaio scorso tutta la filiera del real estate operante in Italia. Un evento che ha visto la partecipazione di oltre 600 addetti ai lavori dei settori immobiliare e risparmio gestito

10

Privatizzazioni, occorre agire

Come sempre accade in Italia, le ultime settimane prima delle elezioni sono la fiera delle promesse, tra tasse da tagliare, condoni in arrivo e contrasto all'evasione. Impegni che spesso, aperte le schede, vengono dimenticati.



3

11

Peroni, Ing: Per il retail è l'ora della provincia (video)

La banca olandese, con una forte expertise nei finanziamenti dei centri commerciali, segnala i trend emergenti nel settore

13

Intesa Sanpaolo: nuovo quartier generale a Milano nell'area Expo

Nasce Intesa City, il progetto di Intesa Sanpaolo che prevede la realizzazione di un nuovo quartier generale a Milano. Accanto agli uffici, è prevista la realizzazione di siti ricreativi, di socializzazione e di produzione culturale.

14

Il meglio della settimana

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



7



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 189
20-26 gennaio

© 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



Il futuro è sempre più locale

A differenza delle previsioni, tre anni dopo l'avvio della riforma, solo poche banche popolari si sono aggregate. A colloquio con il presidente dell'associazione di settore

Tre anni dopo il varo della legge che avrebbe dovuto rivoluzionare il settore delle banche popolari, gli obiettivi del legislatore sono stati centrati solo in parte. Infatti la **trasformazione in Spa** imposta ai dodici istituti con attivi

superiori agli 8 miliardi di euro è stata decisa da dieci delle dodici realtà interessate, con la Popolare di Bari e quella di Sondrio che si sono rifiutate di procedere in questa direzione: il 20 marzo è attesa la pronuncia della

“ Gli Npl si sono formati solo in parte per errori nella concessione dei crediti. In primo luogo sono figli della crisi dell'immobiliare. Stiamo parlando della principale garanzia delle famiglie ”



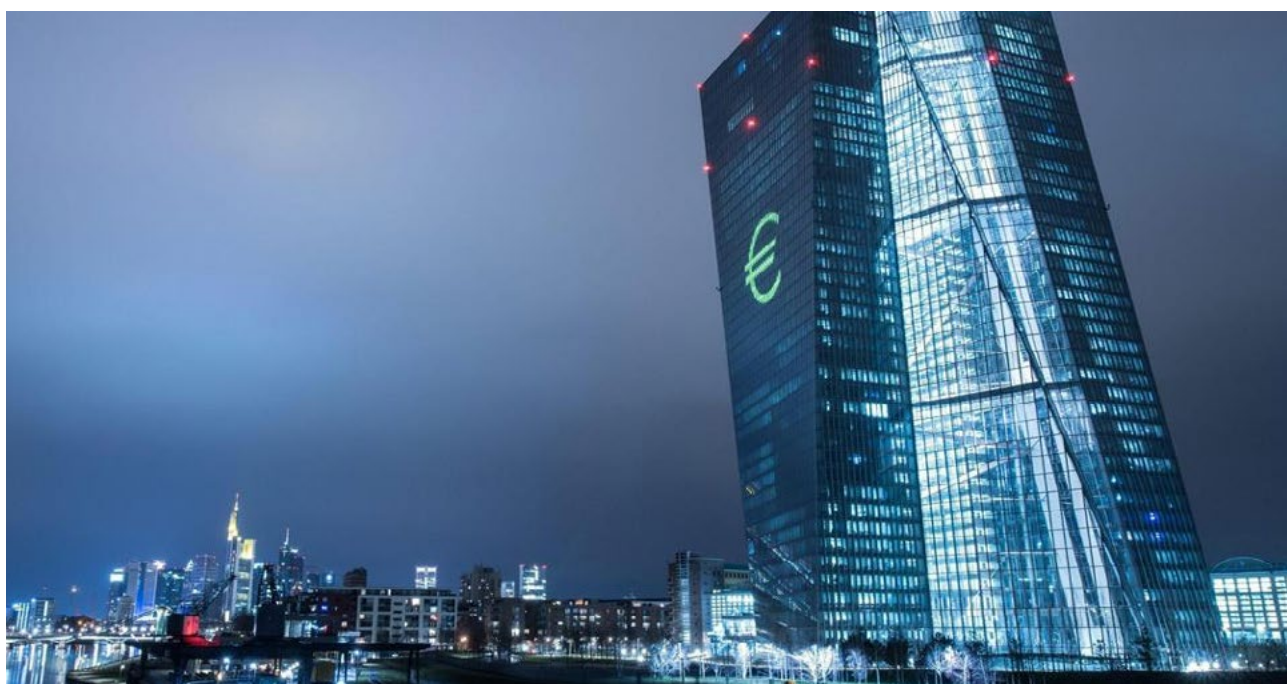
Guarda la videointervista a Corrado Sforza Fogliani

Corte Costituzionale sui loro ricorsi. L'altro fronte, quello delle aggregazioni considerate dal governo necessarie per rafforzare i requisiti patrimoniali e tutelare l'italianità delle banche, ha avuto un'accoglienza davvero tiepida. Sia perché nel frattempo molte banche hanno dimostrato di poter onorare le richieste di matrice comunitaria senza ulteriori operazioni straordinarie, sia perché non c'è traccia di investitori stranieri pronti a fare incetta di banche italiane. Il risultato è che, al di là degli istituti finiti gambe all'aria (a cominciare da Veneto Banca e Popolare di Vicenza), l'unica aggregazione ha riguardato Bpm e Banco Popolare. Dall'unione è nato il terzo gruppo italiano alle spalle dei colossi Unicredit e Intesa Sanpaolo, ma non si è trattato di una gestazione semplice, con le continue richieste di svalutazioni da

parte della Bce che di certo non sono un buon viatico per altri istituti che stanno considerando questa opzione.

Dello stato di salute delle banche popolari e del loro futuro abbiamo parlato con **Corrado Sforza Fogliani**, presidente di Assopopolari e responsabile centro studi Confedilizia, raggiunto a margine di un evento organizzato da Auxilia Finance.

Una volta approvata la riforma delle popolari nel gennaio 2015, in tanti avevano pronosticato l'avvio, da lì a breve, di una stagione di m&a che avrebbe lasciato attivi sul mercato solo pochi, grandi gruppi. A conti fatti le cose non sono andate così: perché? Intanto cominciamo col dire che sul mercato sia rimasta una biodiversità dell'offerta. È un bene per le imprese e per le famiglie, che in questo modo



I numeri del settore

Il credito all'economia reale delle banche popolari ha raggiunto la cifra di 200 miliardi di euro nel corso del 2017, con una crescita che si attesta al 2% in un solo mese, interessando gran parte del territorio nazionale. A trainare la ripresa sono le regioni del Nord Ovest, che concentrano il 48% dei finanziamenti, seguite da quelle del Nord Est con il 18%, il 22% del credito accentra nelle regioni centrali e il 12% nel Sud e nelle Isole. Circa il 25% dei prestiti è affluito alle famiglie consumatrici, mentre il 60% è stato assorbito dalle imprese, delle quali

il 40% aziende di dimensioni medio piccole che rappresentano la maggior quota della clientela di riferimento del Credito popolare. Anche sul fronte della raccolta le Banche del Territorio mostrano un aumento significativo degli aggregati principali, con i depositi saliti del 3% e quelli in conto corrente del 4,5%.

Lo scorso anno le banche popolari hanno destinato circa 100 milioni di euro in favore delle comunità e dei territori per supportare iniziative locali nei campi dell'assistenza, della promozione della cultura, nelle manifestazioni locali e negli interventi di pubblica utilità.

possono contare su differenti opzioni. Le banche del territorio sono sempre state al servizio delle famiglie e dei territori. Nonostante la riforma, sono ancora lì. Quanto allo spirito della riforma, dalla commissione parlamentare banche è emerso chiaramente l'interesse che stava dietro. Oggi l'azionariato delle spa bancarie è nelle mani dei grandi fondi speculativi. Non mi sembra che questo Paese abbia bisogno di oligopoli.

Dunque vuole dire che più c'è concorrenza, tanto più le banche (comprese quelle popolari) dovranno adeguarsi alla concorrenza e proporre offerte di interesse per la clientela. Giusto?

Esatto. L'offerta ampia e plurale è un bene per i clienti, oltre che un modo regolare di promuovere la concorrenza, senza forzature e senza consentire a un modello di prevalere sugli altri secondo regole diverse da quelle di mercato.

A suo avviso nel prossimo futuro assisteremo a nuove integrazioni bancarie, compreso l'ambito delle popolari?

Tra le popolari non vedo altri spazi, a meno che non si insista con provvedimenti legislativi o amministrativi per obbligare gli operatori ad andare in

quella direzione.

Dunque lasciamo fare al mercato?

Concordo. Nell'Ottocento la grande trasformazione da Paese agricolo a industriale è stata merito delle banche popolari e delle casse di risparmio, insomma degli istituti legati ai territori. Si tratta di una diversità che va salvaguardata.

Sappiamo che uno dei problemi più pressanti delle banche italiane è relativo agli Npl, che hanno un'incidenza superiore a quella degli istituti di altri Paesi. Come Assopopolari come vi state muovendo per ridurre l'impatto di questo problema?

Siamo impegnati a evitare che questa diventi una bomba a orologeria. Eventuali, nuovi criteri più stringenti di contabilizzazione dei crediti deteriorati avrebbe un impatto dirompente sul settore. Gli Npl si sono formati solo in parte per errori nella concessione dei crediti. In primo luogo sono figli della crisi dell'immobiliare.

Stiamo parlando della principale garanzia delle famiglie. L'immobiliare è stato deliberatamente combattuto dagli emissari della finanza internazionale e questi sono i risultati.



FOCUS
ON
YOUR
REAL
ESTATE



F O C U S
I N V E S T M E N T S

Via Messina, 38
20154 - Milano
tel. +39 02 64414.1
www.focusinvestments.eu



RE ITALY, le voci dei protagonisti



Le aziende storiche dell'immobiliare italiane e quelle che cavalcano i temi emergenti come la gestione e la valorizzazione degli Npl, accanto ai protagonisti del risparmio gestito e ai consulenti del mercato.

RE ITALY Winter Forum 2018 ha chiamato a raccolta il 25 gennaio scorso tutta la filiera del real estate operante in Italia.

Un evento che ha visto la partecipazione di oltre 600 addetti ai lavori dei settori immobiliare e risparmio gestito.

Nell'occasione è stato presentato il manifesto per il rilancio dell'immobiliare,

firmato dalle associazioni (da Fiaip a Confedilizia, passando per Confassociazioni immobiliare e Finco) e dagli operatori che condividono l'idea di **istituire un ministero per lo sviluppo dell'immobiliare**, della casa e dell'edilizia.

Tra le proposte avanzate dal manifesto, la richiesta ridurre il carico fiscale sul settore, estendere la cedolare secca, liberalizzazione delle locazioni commerciali, stabilizzazione degli incentivi per le ristrutturazioni e approvare di misure di stimolo alla **riqualificazione urbana**.

Di seguito le ultime interviste (i primi due blocchi sono stati pubblicati sui numeri precedenti di REview).

Riccardo Serrini, direttore generale di Prelios

Nel corso del 2017 sono passati di mano pacchetti importanti di npl, con il risultato che sono scese sensibilmente le valorizzazioni rispetto ai nominali. Cosa attendersi dal 2018?

Questo è l'anno della vera svolta per il settore, con un numero crescente di deal che dovrebbero andare in porto.

Prelios ha seguito tre delle quattro Gacs effettuate fino a questo momento. Come mai lo strumento non è decollato?

Bisognerebbe chiederlo alle banche. In effetti la Gacs è uno strumento molto valido, considerato che il valore della componente senior, quindi investment grade, viene garantito dallo Stato. Adesso il sistema bancario inizia a prendere confidenza con lo strumento e potremmo attenderci altre operazioni di questo tipo in futuro.

Sul finire del 2017 vi è stato un gran parlare dell'addendum proposto dalla vigilanza Ue, che comporterebbe una stretta da parte delle banche dell'area nella classificazione dei crediti deteriorati. La proposta di modifica è stata al momento bloccata

su pressione soprattutto dell'Italia. A suo avviso come evolverà il braccio di ferro?

Mi aspetto comunque modifiche normative. La Bce è orientata a premere sul sistema bancario italiano perché riduca sensibilmente l'incidenza dei crediti deteriorati in portafoglio. Intanto si sta aprendo il settore dei crediti unlike to pay: si tratta di un ambito molto importante perché significa rimettere in bonis crediti che non sono ancora di difficile restituzione.

Massimiliano Bertolino, amministratore delegato di Frontis Npl

A fine 2017 era attesa un'evoluzione normativa delle Reoco, società immobiliari che possono partecipare alle aste.

Questa modifica non è arrivata, siamo ancora in attesa. Nel frattempo comunque operiamo con le norme che ci sono. Siamo concentrati negli sforzi di riprendere gli immobili nelle varie aste che ci sono, a tutela dei nostri crediti. Non dimentichiamo che vi sono già state modifiche normative negli ultimi anni che hanno reso più rapide le procedure e consentito di ridurre i prezzi proposti in asta, stimolando un numero maggiore di soggetti a prendervi parte.

La nuova frontiera è costituita dai crediti unlike to pay: siamo servicer nell'operazione che ha coinvolto le tre banche acquisite da Credit Agricole.





Guarda la videointervista a Riccardo Serrini



Guarda la videointervista a Massimiliano Bertolino



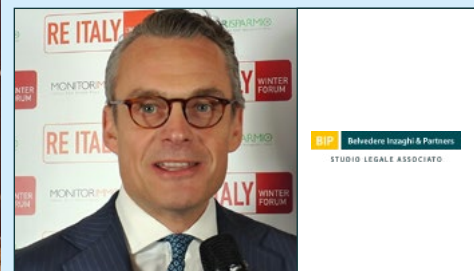
Guarda la videointervista a Gianluca Sinisi



Guarda la videointervista a Federico Sutti



Guarda la videointervista ad Alessandro Bonucci



Guarda la videointervista a Guido Inzaghi

Gianluca Sinisi, licence partner di Engel & Völkers Commercial

A livello mondiale lo scorso anno abbiamo raggiunto un turnover di 667 milioni di euro, con un balzo del 32% rispetto all'anno precedente. Anche in Italia lo scorso è stato un anno molto positivo con una crescita superiore al 46%. L'Italia è per noi un mercato molto interessante: ci sono molti investitori istituzionali interessati a puntare sulla Penisola, guardando sia a immobili frazionari che a location secondarie, che stanno ancora soffrendo della crisi partita nel 2011. Vediamo molto bene sia Milano, che le location turistiche.

Federico Sutti, country managing partner dello studio legale Dentons L'immobiliare italiano, e soprattutto quello milanese, è in crescita. Salgono anche i canoni di locazione e questo significa che c'è ripresa. Come Dentons siamo arrivati a 100 professionisti, quindi dopo due anni possiamo già contare su una struttura importante per competere sul mercato nazionale. Ci sono le condizioni per continuare a crescere.

Alessandro Bonucci, direttore commerciale di Auxilia Finance

I segnali che arrivano dal mercato del credito sono nettamente positivi. Sul mercato dei mutui si registrano livelli di tasso ai minimi storici. Se si considera anche che i prezzi degli immobili continuano a essere sotto pressione, ci sono tutte le condizioni per avvicinarsi a questo investimento. Come società cerchiamo di anticipare i tempi, andando sul digitale per trasformarci in un'azienda 4.0.

Guido Inzaghi, partner dello studio Belvedere Inzaghi & Partners

La piazza di Milano tira ormai da diversi anni. Essendo in via di esaurimento gli asset disponibili nel capoluogo lombardo, negli ultimi tempi si assiste a un interesse crescente anche per il territorio romano. Abbiamo lanciato un nuovo studio tre mesi fa e siamo molto soddisfatti per come stanno andando le cose. In particolare siamo concentrati sullo sviluppo immobiliare: viviamo in una fase molto dinamica in questo segmento di mercato.

Privatizzazioni, occorre agire



Come sempre accade in Italia, le ultime settimane prima delle elezioni sono la fiera delle promesse, tra tasse da tagliare, condoni in arrivo e contrasto all'evasione. Impegni che spesso, aperte le schede, vengono dimenticati.

Se c'è un tema che però sembra mettere d'accordo i vari partiti, è quello relativo al **fallimento nella vendita di immobili demaniali negli ultimi anni**.

Eppure il tema resta sul tavolo, nella consapevolezza che non potrà essere solo l'accoppiata tra progresso del Pil e inflazione ad assicurare una radicale riduzione del rapporto tra debito e Pil che oggi viaggia sopra quota 130%.

Dunque occorre rimettere mano alle privatizzazioni e in questo senso il patrimonio immobiliare è in cima alle preferenze.

A cominciare dal **PD**, che è contrario

a mettere sul mercato nuove quote di aziende in mano ai ministeri (è il caso dell'Eni, che in caso di cessione di un pacchetto azionario garantirebbe una somma una tantum, ma poi priverebbe il Tesoro dei dividendi annuali), ma favorevole a soluzioni come il Federal building, la razionalizzazione degli uffici dello Stato nelle province in sedi accorpate per cedere gli edifici che si liberano.

Forza Italia fissa un'asticella ambiziosa: privatizzazioni per 5 punti di Pil, pari a un ammontare di 87 miliardi di euro, in modo da portare il rapporto debito/Pil al 100% in cinque anni. Da destra, come da sinistra non viene però chiarito perché queste iniziative avrebbero buone possibilità di riuscita dopo i fallimenti degli ultimi 15 anni. Non sarebbe male chiarire prima del voto.

Peroni, Ing: Per il retail è l'ora della provincia

La banca olandese, con una forte expertise nei finanziamenti dei centri commerciali, segnala i trend emergenti nel settore



Non più solo Milano e Roma, ma anche le piazze secondarie del Centro e Nord Italia. **Gabriele Peroni**, Head of Real Estate Finance Italy per ING, indica così il nuovo scenario che si va configurando nel mercato retail, con gli investitori internazionali molto interessati alla Penisola, ma alla ricerca di nuove strade rispetto al passato.

Tra le vostre principali attività in Italia, per quel che concerne l'immobiliare, vi è il finanziamento dei centri commerciali. Un settore molto dinamico in Italia e soprattutto nell'area di Milano. Non c'è il rischio che si possa arrivare a un eccesso di offerta?

“Sicuramente è una situazione da



Guarda la videointervista a
[Gabriele Peroni](#)

monitorare. Come ING siamo entrati nel mercato italiano 12 anni fa seguendo i grandi investitori nei centri commerciali. Col tempo abbiamo ampliato la conoscenza anche ad altri segmenti del mercato. Tornando al suo quesito, vediamo un potenziale inespresso per i centri di carattere regionale. Mentre le realtà di piccole e medie dimensioni soffrono sia per la concorrenza di altri formati, che per la crescente diffusione del commercio elettronico. Quanto a Milano, proprio di recente il sindaco Sala ha sottolineato che comincia a configurarsi un'offerta abbondante di centri commerciali”.

Quali potrebbero essere invece le prossime piazze interessanti in questo ambito?

“Noi guardiamo con interesse anche alle piazze secondarie del Centro e Nord Italia, con un esame particolare sui fondamentali.

Nel retail una delle esigenze più avvertite è la sostenibilità. Per quanto riguarda Ing si tratta di un must: entro il 2020 in Olanda arriveremo al 100% di finanziamenti green, in Italia l'asticella è fissata al 40% contro l'attuale terzo di portafoglio. Ovviamente noi siamo soggetti passivi: in prima battuta la sensibilità deve essere in capo a chi fa gli investimenti. Come banca già dallo scorso anno stiamo incentivando gli operatori tramite finanziamenti agevolati sugli impianti in modo da poter certificazioni green”.

Sappiamo che molti degli Npl accumulati dalle banche italiane sono riconducibili all'ambito immobiliare. Questo frena le nuove erogazioni?

“Posso parlarle di noi. Siamo stati colpiti in parte dalla questione Npl. A livello di mercato molte banche non erano preparate al boom di crediti deteriorati che si è registrato negli ultimi anni e questo ne ha reso difficile prima la gestione e poi lo smaltimento. Vediamo uno scenario normativo italiano che necessiterebbe di nuovi interventi per facilitare lo smaltimento degli Npl”.

Su quali dossier siete operativi attualmente?

“A dicembre insieme ad altre banche abbiamo assistito la sgr di Bnp Paribas nell'acquisto di supermercati Coop con un orizzonte di lungo termine. Attualmente siamo attivi nella logistica, un settore che controbilancia la nostra esposizione nel settore retail, soprattutto se la penetrazione dell'e-commerce si diffonderà sui livelli degli altri mercati europei”.

Sembra di capire che c'è grande fermento nel campo della logistica...

“È un settore che abbiamo sempre finanziato. Fino a poco più di due anni la liquidità in circolo era limitata, poi vi è stato il decollo. La conseguenza è stato un crescente interesse da parte degli investitori e di conseguenza le condizioni di finanziamento sono peggiorate per le banche”.



Intesa Sanpaolo: nuovo quartier generale a Milano nell'area Expo

Nasce Intesa City, il progetto di Intesa Sanpaolo che prevede la realizzazione di un nuovo quartier generale a Milano. Accanto agli uffici, è prevista la realizzazione di siti ricreativi, di socializzazione e di produzione culturale, nonché centri di formazione.

Il centro direzionale dovrebbe sorgere nell'area Expo e nelle sue immediate vicinanze. Il gruppo bancario è stato il principale finanziatore dell'Esposizione Universale. Per l'acquisto dei terreni dell'area aveva rilasciato una fidejussione di 160 milioni di euro.

La nuova sede servirà a ottimizzare i

tempi di collegamento con il centro direzionale di Torino e a ottimizzare la produttività, grazie all'accentramento della direzione in un'unica sede.

L'istituto di credito, più in generale, intende procedere a un'ottimizzazione degli immobili detenuti in Italia attraverso la dismissione degli spazi inutilizzati. Un'attività, quella relativa alle possibili cessioni, che riguarda immobili che hanno un fair value compreso tra 1 e 1,5 miliardi di euro.

La razionalizzazione delle strutture di sede e delle filiali dovrebbe ridurre il costo relativo agli immobili del 19%, a 409 milioni, entro il 2021.

In breve

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



BlackRock progetta fondo da 10 mld per investire in aziende

BlackRock punta a raccogliere oltre 10 miliardi di dollari da utilizzare per comprare partecipazioni azionarie in altre compagnie. Si tratta del primo tentativo da parte della società di avventurarsi in investimenti diretti. A dirlo sono fonti vicine al dossier.

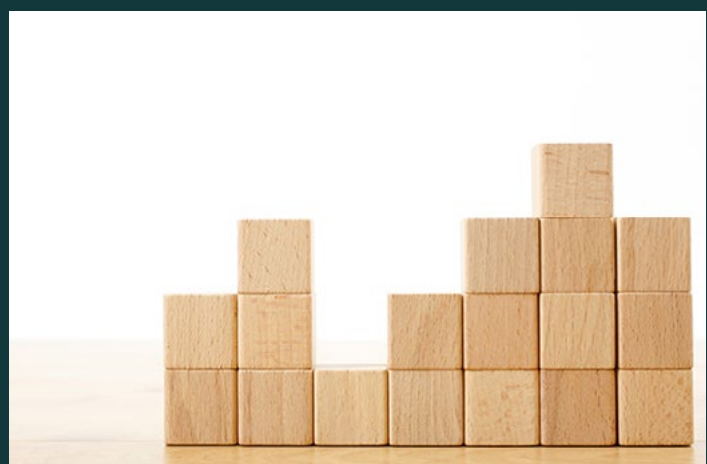
[vai alla notizia >](#)



Fimaa all'assemblea Confcommercio incontra la politica

Confcommercio incontra la politica in vista delle elezioni del 4 marzo. Il Consiglio Generale si riunirà il 13 e 14 febbraio, per un confronto con i segretari dei partiti che si contenderanno le elezioni politiche 2018.

[vai alla notizia >](#)



Federcasa-Nomisma: mediazione sociale cruciale per gestione patrimonio abitativo

Nel 2017 si registra un aumento della disuguaglianza economica e del rischio di povertà o di esclusione sociale. E' quanto emerge dall'indagine Federcasa - Nomisma dal titolo "La Mediazione Sociale nell'attività di Gestione del patrimonio ERP" presentata oggi a Roma.

[vai alla notizia >](#)



York accelera su Porta Vittoria

Battute finali per la corsa all'acquisizione dell'area di Porta Vittoria, nel centro di Milano. Dopo il blitz d'inizio anno condotto dal fondo Algebris con la presentazione in Tribunale del concordato fallimentare per la società, schiacciata da un debito di 400 milioni, York prova ad accelerare sui tempi dell'esclusiva, che scade a fine febbraio.

[vai alla notizia >](#)



S&P: prospettive di miglioramento per il mercato immobiliare italiano (Report)

Standard & Poor's ha pubblicato il Global Ratings sul mercato immobiliare in Europa. In Italia, secondo il report, i positivi sviluppi in campo economico e i tassi di interesse ai minimi storici hanno supportato il mercato immobiliare, ma non hanno ancora provocato un aumento del prezzo degli immobili.

[vai alla notizia >](#)



CBRE: 2018 sarà l'anno della logistica

CBRE ha presentato i risultati dell'indagine sulle intenzioni di oltre 50 investitori nazionali e internazionali in ambito immobiliare, per comprendere come il mercato nel nostro Paese verrà influenzato dalle loro strategie di investimento nel 2018.

[vai alla notizia >](#)



Usa: crescono le richieste di mutui

Nella settimana al 2 febbraio, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti ha fatto registrare un valore di 416,3 punti, in rialzo dello 0,7% rispetto ai 413,4 punti della settimana precedente.

[vai alla notizia >](#)



Indice Schrodgers Global Cities 30: Los Angeles in vetta alla classifica

Los Angeles si aggiudica, per la seconda volta consecutiva, la vetta dell'indice Schrodgers Global Cities 30, la classifica che individua le città più promettenti al mondo sulla base di fattori come le previsioni di crescita economica e del reddito disponibile nel prossimo decennio.

[vai alla notizia >](#)



Your Global Real Estate Advisor

Valuation and Consulting ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory
Property Asset Management ▪ Financing and Debt Advisory

REAG is now Duff & Phelps Real Estate Advisory Group

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | REAGInfo@duffandphelps.com

Europe ▪ America ▪ Asia
www.duffandphelps.it/REAG



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group