

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

Riqualificazioni
Milano Alta, polo da 200 milioni di euro
PAOLA BEZZA PAG. 22



Chiavi in mano
I bonus casa nel 730 precompilato
DARIO AQUARO PAG. 20



Arredamento
Antepreme del Salone per bagno e rubinetterie
ANTONELLA GALLI PAG. 27



OSSERVATORIO NOMISMA

La ripresa accelera nelle città di provincia

Compravendite in rialzo (+9,2%) e prezzi (-2%) che calano meno rispetto ai grandi centri. Acquisti assistiti da mutuo al 70%

di **Emiliano Sgambato**

La ripresa del mercato immobiliare si consolida, anche se rimane sui ritardi. Ed è sempre più tangibile anche nelle città di provincia, che stanno percorrendo - e, per certi versi, anche con maggior vigore - la strada già imboccata dalle aree metropolitane. All'aumento delle compravendite (+9,2%) si affiancano infatti indicatori significativi come la frenata del calo dei prezzi (-2%), la diminuzione dei tempi di vendita (8,7 mesi contro i quasi dieci di un anno fa) e la stabilizzazione degli sconti in fase di trattativa (intorno al 17%). Si tratta di trend che dovrebbero consolidarsi nell'anno in corso, almeno a stare alle previsioni degli operatori: il saldo tra sentimenti positivo e negativo si aggira attorno al zero, se per quanto riguarda il mutuo, sia per le transazioni previste. Saldo che si rivela molto più marcato di quello rilevato per i grandi centri. Le transazioni residenziali concluse nelle 13 "città intermedie" monitorate dall'Osservatorio Nomisma - presentate ieri agli operatori - sono aumentate nel 2015 del 9,2%, contro il -6,5% nazionale e il -4% delle aree metropolitane (fonte: agenzia delle Entrate). Quest'ultimo dato deve però tener conto del livello più elevato di paritenza maturato nel 2014: le prime 8 città italiane poterono infatti allora

già contare su una crescita del 9,2% annuo, dato che scendeva al 7,4% considerando tutti i capoluoghi di provincia, e fino al 13,6% nazionale. A guidare la classifica annuale della crescita degli scambi è Ancona con il 120%, seguita da Salerno (+18%), mentre Parma (-1,2%) si distingue in negativo con il solo valore sottozero (vedi grafico a lato). Sul fronte dei prezzi, nell'ultimo anno la discesa media nelle 13 città è stata di 2,2% per l'intero e dell'1,5% per il nuovo capitolo contenuti rispetto a quelli delle 13 aree metropolitane, che, sempre secondo Nomisma, si attestano rispettivamente al -2,5% e -1,5%. Anche considerando l'intero periodo della crisi (dal 2008), la discesa dei valori è stata più contenuta nei centri intermedie: il 20,5%, contro il 32,6%, limitandosi al solo usato. «Non si può però non tenerne conto - commenta Elena Mollino, coordinatrice dell'Osservatorio - che nel periodo di crescita dal 1997 al 2008 gli apprezzamenti nelle grandi aree sono stati ben maggiori (108% contro l'82% ndr). Così come è difficile, in un mercato in fase di transizione e recupero, trovare una tendenza omogenea che teghi nello stesso modo la variabile prezzo con il numero di compravendite». A Brescia, ad esempio - uno dei mercati più vivaci secondo l'Osservatorio - c'è stato il calopoli alto delle quotazioni (-4,3%), ma il saldo degli acquisti si ferma a -1,4%: a Trieste invece una crescita del 17% corrisponde a un calo dei valori del solo 0,8%. Da segnalare anche la tenuta dei prezzi a Perugia (-0,5%) e Novara (-0,6%). Un altro aspetto in cui la provincia batte le metropoli, con un distacco di circa 10 punti, è l'aumento delle compravendite assistite da mutuo, che si attesta al 70% (affari conclusi attraverso agenzia), «al livello nazionale le compravendite senza mutuo - commenta Luca Dandi, consigliere delegato di Nomisma - sono praticamente pari a quelle dello scorso anno, segno che la crescita è dovuta soprattutto al soddisfacimento della domanda di prima casa o al mercato di sostituzione, dove ci sono ancora ampi margini di sviluppo, rispetto a quello di investimento». Si conferma quindi cruciale per il consolidamento della ripresa il ruolo del credito, campo in cui è vietato abbassare la guardia nonostante i tassi ai minimi e la crescita delle stipule: «in assenza di una componente reddituale o patrimoniale affidabile - si legge nel report - non è pensabile superare il vaglio degli uffici creditizi. Non deve trarre inganno l'autentico boom delle erogazioni (161,6% su base annua), la cui dinamica risulta pesantemente condizionata dalle streghe, che solo una lettura superficiale o interessata tende a sottovalutare se non addirittura ad omettere».

Tredici capoluoghi a confronto

Il trend delle principali città del mercato residenziale a marzo 2016

	Sconto medio	Tempi vendita (mesi)	Prezzo usato (euro/mq)	Var. annua	Compravendite 2015	Var. annua
ANCONA	19,0%	9,2	1.614	-2,6%	20,3%	
BERGAMO	18,0%	9,5	1.465	-1,7%	9,4%	
BRESCIA	19,5%	10	1.474	-4,3%	14,0%	
LIVORNO	17,5%	9,0	1.391	-2,7%	11,7%	
MESSINA	18,0%	8,0	1.192	-3,0%	5,0%	
MODENA	16,5%	9,5	1.659	-1,4%	6,9%	
NOVARA	15,5%	9,0	1.169	-0,6%	6,7%	
PIEMONTE	16,0%	8,5	1.773	-1,0%	1,7%	
PERUGIA	17,5%	8,5	1.358	-0,2%	10,0%	
SALERNO	18,5%	7,0	2.246	-2,9%	18,0%	
TARANTO	20,0%	9,0	959	-1,8%	8,1%	
TRIESTE	16,0%	7,5	1.275	-0,8%	17,3%	
VERONA	17,0%	8,5	1.602	-2,5%	6,2%	
MEDIA	17,6%	8,7	1.475	-2,0%	9,2%	

Il vostro investimento immobiliare nel cuore delle Alpi Svizzere

GOTTHARD RESIDENCES ANDERMATT

- Residenze a 4 stelle con servizi all-inclusive
- Prezzi a partire da Euro 410.000
- Programma nazionale di concessione in affitto degli appartamenti (spaziati)
- Garanzia centro Nomisma e benessere
- Consegna prevista per la fine del 2017
- Postazione internet - meno di 2 euro al mese
- A pochi passi di distanza dalla Skilift Andermatt (Servizi) - dal campus golf ILS IR Lucerne
- Accanto al centro storico si è creato un nuovo quartiere residenziale

Ordinate subito la documentazione di vendita.

Andermatt Swiss Alps AG
Gottthardstrasse 3, CH 6490 Andermatt
+41 41 888 77 99
realstate@andermattswissalps.ch
www.gottthard-residences.ch

Il mercato degli affitti perde quota

La maggior possibilità di accesso ai mutui e i prezzi in calo hanno fatto aumentare la quota di domanda abitativa che riesce ad accedere alla proprietà immobiliare, spostando quindi verso il basso la fetta di mercato occupata dagli affitti. Nelle 13 città intermedie monitorate da Nomisma, la domanda di locazione è scesa infatti dal 50% del 2014 al 45% del 2015. Il trend dei canoni ricalca quello dei prezzi, con una frenata delle contrattazioni: -1,4% contro il -2,1% del 2014, su livelli molto simili a quelli registrati nei grandi centri. A livello cumulato, la discesa dei canoni tra il 2008 e il 2015 è stata del 16,3%, al fronte però di un aumento di quasi il 60% tra il 1997 e il 2008. «Le difficoltà di accesso al mercato dell'acquisto da parte di fasce di popolazione più colpite dalla crisi - si legge nel report - assieme al desiderio di emancipazione e mobilità dei nuclei più giovani, ha imposto il trasferimento di parte della domanda verso la locazione. Ma, mentre nel 2013 e nel 2014 questa componente si aggiungeva quella impossibilitata ad accedere alla proprietà per la selettività del credito, nel 2015 è venuto un nuovo ripostamento a favore dell'acquisto. Per quei che riga il tipo di contratti, Nomisma conferma la maggiore diffusione nell'ultimo biennio del contratto concordato, favorito dalla cedolare secca al 10% introdotta a marzo 2015 (linea 2017) e dagli aggiornamenti di alcuni accordi locatistici - che hanno consentito di rendere più concorrenziale questa forma contrattuale rispetto al canone libero».

LE CITTÀ PIÙ GRANDI

Trano di Milano anche nel primo trimestre 2016
All'interno del report dedicato alle 13 città intermedie, Nomisma dedica un breve focus a Milano, dove gli indicatori relativi ai primi tre mesi dell'anno confermano la forte crescita. La domanda di acquisto è, secondo gli operatori, maggiore rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno (il 2015 ha fatto segnare +13,4% di scambi sul 2014). All'assegnamento delle nuove costruzioni in vendita - che rappresenta il 24% delle offerte - si rivolge il 22% della domanda. Nel complesso però l'offerta risulta ancora più elastica e la domanda non sufficiente per assorbire uno stock che negli anni di crisi si è ampliato. La rigidità dei prezzi, se ancora visibile nella variazione media del trimestre che oscilla tra il -2% e la stabilità. Si riescono ancora a spuntare sconti del 12%. I tempi medi di vendita sono in riduzione, ma ancora pari a 7 mesi. La zona più dinamica si conferma quella interna alla Cerchia dei Bastioni, in particolare Brera-Garibaldi e Abbatini. Segue Sempione, Porta Romana, Navigli-Borconi, Porta Venezia, Fiera, Pagnone e Brinaroni.

ONELINE
www.casa24plus.it

Colliers: real estate Ue sul filo del rasoio
Un fronte di vita fuori dal comune sulla scia del real estate europeo è quello presentato al Meeting Colliers International, secondo il Financial Times, settore immobiliare europeo che prevede una frenata realistica sulla fine del 2015, come un'equilibrata che cammina sulla linea. «Un'andante paragonata a quella pubblica ed economica di molti Paesi, il mercato si sta sviluppando due anni di crescita dopo un periodo di un secondo picco».

Trieste e Sardegna, beni pubblici all'asta
Nei prossimi mesi scendono sulle bande di demozioni di immobili pubblici. Buona parte sarà lotto e messa in vendita dalla Regione Sardegna e dal Comune di Trieste. Sul isola ci sono ben più case, con un surplus da quasi cinque milioni e un'aggiunta militare da un altro mezzo. Tra le proprietà delle aste sono i beni pubblici, da un complesso da 4,5 milioni e mezzo a Firenze e un hotel da 15 milioni e un hotel a 150 milioni.

Social network
f Casa24Plus Generali, in vendita 69 immobili in Europa per un importo di 244 milioni

IMMUTUI DELLA SETTIMANA

Professione	Importo	Valore immobile
Professione	Importo	Valore immobile
Professione	Importo	Valore immobile

TASSO VARIABILE (%)
Rata mese € 327 € 338

TASSO FISSO (%)
Rata mese € 391 € 400

Redazione Casa24 Plus
casa24plus@sole24ore.it

DIRETTORE RESPONSABILE:
Roberto Nappi

VICEDIRETTORE:
Eduardo De Biasi (Firenze)
Alessandro Cini
Salvatore Pappalardo
Alessandro Platone
Fabrizio Fontana (redazione romana)

SUPPLEMENTO A CURA DI:
Giornale "L'Espresso" (L'Espresso)

IN REDAZIONE:
Paola Dotta (correttore/impaginatore)
Emiliano Sgambato
Evelina Marchetti (grafico)

PROGETTO GRAFICO:
Antonio Atlas
Luca Galloni
Giulio Minichini
Francesca Maffei

Mondo Immobiliare



Milano. Un rendering del progetto Milano Alta elaborato da Vitali con socio finanziario Stamperia, riqualificazione dei padiglioni 1 e 2 della Fiera Milano City. Il progetto prevede la realizzazione di un complesso di spazi dedicati all'innovazione ma anche al benessere e allo sport.

RIQUALIFICAZIONE PORTELLO

Per Milano Alta un polo multifunzione da 200 milioni

Il progetto di Vitali-Stam per i padiglioni 1 e 2 dell'ex Fiera si propone di integrare l'area. Trattative avanzate per il brand dell'albergo

di Paola Dezza

Un progetto che avrà l'importante ruolo di ricucire un intero quartiere, quello che si dipana intorno a Pieramilano e che ha visto negli ultimi anni una totale rivitalizzazione. La scelta ad aprile di Fondazione Fiera Milano di procedere con il progetto Milano Alta, con l'accordo firmato dal presidente Ugo Benedini, va proprio nella direzione di fornire alla città amministrativa un importante strumento di sviluppo e di riqualificazione del territorio. Il progetto di Vitali-Stam punta a un'altra logica di sviluppo: un quartiere completamente integrato.

Il gruppo Vitali (in collaborazione con il partner finanziario Stam) punta a un'altra logica di sviluppo: un quartiere completamente integrato. L'investimento complessivo sarà pari a 200 milioni di euro. Il contratto tra Fondazione Fiera Milano e Vitali riguarda la cessione del diritto di superficie dei padiglioni 1 e 2 per un periodo di 50 anni, che si potrà estendere di ulteriori 50 (salvo la possibilità della Fondazione di esercitare il diritto di prelazione con un'albergo che Vitali si riserva) per un canone annuo di tre milioni all'anno. Un modello nuovo di contratto che evita la cessione dell'area, ma la mantiene in portafoglio garantendo un rendimento del 120: circa il 10 per cento del valore di mercato in 20-25 milioni di euro. Il canone di tre milioni di euro è un valore di partenza che si è adeguato in base alle rivalutazioni (stai).

«L'assegnazione a Vitali va a completare quello che è il raggio verde che collega parco Sempione fino all'area Expo», dicono dal team di Fondazione Fiera. «Un passaggio di un chilometro circa che unisce un'ampia zona della città». Alla Fondazione restano il centro congressi e le palazzine 3 e 4, mentre il Palazzo delle Scienze è stato ceduto al Comune di Milano. Il progetto della cordata Vitali-Stam nel dettaglio prevede la realizzazione, tramite la riqualificazione dell'esistente, di un centro polifunzionale. Nel nuovo polo si troveranno funzioni legate all'innovazione tecnologica con una mediateca interattiva, un tech center e un simulatore multimediale, spazi dedicati all'interamento e alla cultura, una food court, doverover in un posto anche scuole di cucina internazionali e un centro di promozione delle scienze della dimagrimento, una spazio per il benessere in un luogo in cui praticare sport. Oltre agli spazi destinati al fashion e al design. Ci sarà anche un hotel - sono in corso trattative avanzate con alcune catene alberghiere di alto livello internazionale - che sarà di supporto al centro congressi della Fiera, dove ogni anno si sono in calendario quasi 120 giornate di appuntamenti. «La novità è che,

in accordo con il questore di Milano, nel centro ci sarà preside della polizia di stato» dicono da Fondazione Fiera Milano. La Green Street, super-elevata a sette metri di altezza, è un percorso ciclopedonale (che ricorda la High Line di New York), lungo via Scarlampo ed è il cuore del progetto. Il complesso punta alla certificazione LEED e per questo motivo sarà riqualificato secondo standard internazionali che tengono conto di tecnologie e strategie di risparmio energetico per ridurre l'impatto ambientale del complesso. «Abbiamo buoni riscontri sul fronte finanziario», dicono da Stam - Noisegianoinnanzitutto il reperimento delle risorse finanziarie. Per questo motivo abbiamo partecipato alla gara internazionale del Mipim a Cannes la scorsa settimana. La formula del pre-affitto, arrivato all'80%, garantisce la buona riuscita dell'operazione. «In tutto quella persona lavora: uno agli edili Massimo Vitali, presidente dell'omonimo gruppo - il lavoro dovrebbe partire a fine anno e in tutto ci vorranno 24 mesi per completare lo sviluppo. Il secondo di programma è già sottoscritto, serve ora un incontro con le amministrazioni per le ultime autorizzazioni».

RIC LEWIS (TRISTAN CAPITAL PARTNERS)

«Faremo ancora shopping in Italia»

Con un incremento del 44,5% delle masse gestite (asset under management), arrivate a quota 7,2 miliardi di euro, che si è chiuso il 2015 per Tristan Capital Partners. Il gruppo, real estate investment management boutique basata a Londra, proprio lo scorso anno ha segnato record di attività con 3,2 miliardi di euro di transazioni completate. «L'esercizio 2015 è stato un anno davvero importante per noi - dice Ric Lewis, ceo di Tristan - abbiamo realizzato 3,2 miliardi di acquisizioni e un miliardo di vendite. Oltre ai dieci deal chiusi, abbiamo dieci operazioni in fase di esclusiva. Lewis, laureato negli Stati Uniti e con un passato in Aev Capital Management in America e in Aev Europe una volta approdato nel Vecchio continente (Lewis ha la doppia nazionalità), ha fondato Tristan nel 2009, e da allora il gruppo ha realizzato dieci miliardi di transazioni.



Ric Lewis, Fondatore di Tristan Capital Partners

Lewis, personalità non nel real estate, ritiene interessante il mercato immobiliare europeo, che sta raggiungendo in maniera positiva la maturità del ciclo. «Una consistente liquidità arriva in Europa - dice Lewis - in cerca di opportunità. Noi stiamo puntando ad aree dove il rischio è moderato e i ritorni sono attraenti per gli investitori in un mondo senza rendimenti duraturi. E dove tra quattro o cinque anni potremmo vedere con proficuo gli asset acquistati adesso». Tra le Nazioni ritenute interessanti merita un posto di primo piano anche l'Italia. Anche se per ora la persona che occupa degli asset italiani è Cecile Champy ed è basata negli uffici di Londra. «Nel nostro Paese nel mese di maggio 2015 Tristan Capital Partners ha comprato quattro centri commerciali per un controvalore di 122 milioni di euro. Due si trovano in Piemonte, uno in Sicilia e uno a Roma: sono stati venduti dalla francese Altarea. In particolare i centri sono il Due Valli di Pinerolo a 40 km da Tur-

rito, La Cittadella in Casale Monferrato, a 40 km da Torino, Cassetta Mattei a Roma e una struttura a Ragusa. Le strutture sono già locate con un tasso di occupazione del 93%. Nell'ottobre dello scorso anno Tristan ha poi acquistato lo shopping center Le Genturie a Padova per 29 milioni di euro. Il gruppo, che detiene anche due centri di logistica a Roncello e Collefero (tramite un

La società possiede cinque centri commerciali e due complessi di logistica nel nostro Paese

fondo immobiliare gestito da Bnp Paribas, ha partecipato a diverse gare su posizioni localizzate in Italia, anche per asset appartenenti a segmenti diversi dal retail sul quale è posto il focus del gruppo. «Siamo focalizzati soprattutto sul segmento dei centri commerciali - dice Lewis - in particolare facciamo scouting di investimenti nell'area del Nord Italia, anche se mi spiace dirlo. Il nostro Paese offre opportunità e rendimenti interessanti, mentre in altri Paesi gli yield stanno subendo una contrazione. «Ormai è da guardare gli investimenti dopo il Mipim» - dice Lewis - «si torna con molto materiale dalla fiera».

STATI UNITI

Il Plaza di New York va all'asta

Andrà all'asta il prossimo 26 aprile l'hotel Plaza di New York, il mitico albergo di lusso di Manhattan aperto nel 1907. In un pacchetto che comprende il hotel, insieme al Plaza di Dream Downtown - un gioiello del portafoglio secondo alcuni esperti - situato sempre a New York e l'Hotel Grassano House a Londra. Dopo il fallimento della società indiana Sahara India Pariwar (il cui presidente è finito in prigione nel 2014 per avere frodato gli investitori), i fratelli David e Simon Reuben - che vivono a Montecarlo - hanno pagato 800 milioni di dollari per il debito delle tre proprietà acquistate da Bank of Cina. E così oggi parte dell'hotel, ristoranti e spazi retail vanno all'asta. Il piazzero sta vendendo a suo tempo a Sahara Group dalla joint venture formata da Elad Properties, società israeliana del segmento real estate di proprietà del

businessman Yitzhak Tshuvaan, e Kingdon Holdings, vetole di investimenti del principe Alwaleed bin Talal. All'epoca delle vendite la struttura era già stata suddivisa in tre parti. Una parte è composta da appartamenti di lusso che si affacciano sul parco e che sono stati comprati con la gestione di un albergo, una parte è stata organizzata in 150 stanze da usare fino a un periodo massimo di 30 giorni, una sorta di mini suite, che sono state vendute a proprietà private e, infine, l'ultima parte è composta da 282 camere che costituiscono oggi l'hotel in vendita. A chi potrebbero interessare gli hotel del pacchetto? Sicuramente a gruppi internazionali, visto la concorrenza che si sta scatenando nel settore dell'ospitalità. Una dimostrazione è la lotta per accaparrarsi Starwood tra il co-

losso Marriott, che sembrava ormai aver conquistato il rivale, e la cordata cinese capitanata dalla società Anbang che ha sfanciato nei giorni scorsi. L'inesia New York sono già presenti al Waldorf Astoria, acquistato sempre da Anbang Insurance Group (il venditore era Hilton) per 1,95 miliardi di dollari nel 2014. Una vendita che ha fatto cambiare anche le abitudini dei presidenti americani: il Waldorf era considerato un hotel sicuro e facilmente controllabile visto che occupa un intero isolato, collegato direttamente al treno, ma oggi è chiaro che la proprietà è cinese i presidenti non ci vanno più. Così ha fatto Obama nella sua ultima visita a New York. Quale sarà il prezzo per mettere le mani sul Plaza? Alcuni operatori locali avanzano l'ipotesi che si possa arrivare a 3,5 miliardi di dollari a stanza come



New York. La facciata dell'hotel Plaza che andrà all'asta insieme al Dream Downtown.

prezzo finale d'asta, visto che le stanze di lusso di Hilton di Roma sono state vendute a 2 milioni l'una. Nel complesso la cifra potrebbe così sfiorare il miliardo di dollari. «Ma il gioco potrebbe essere proprio l'Hotel Dream Downtown, nella zona più cool di Manhattan - dice Guido Pampalò che con la sua Vividai reale stare da anni si occupa di immobiliare a New York - l'hotel si trova, infatti, a un isolato dalla High Line, è un parco lineare di New York realizzato su una sezione in disuso della ferrovia sopraelevata chiamata West Side line, non lontano dal Chelsea market, dietro all' sede di Google. È a cinque minuti dal quel Meatpacking district che a New York è diventata una zona più interessante nell'ultimo decennio per riqualificazioni e sviluppi immobiliari. L'hotel gruppo stelle ha 212 camere di dimensioni variabile, tra cui 12 suite, e dispone anche di una piscina circondata da 70 lettini ispirati alla Costa Azzurra e due cabanas private nelle quali poter fare massaggi e trattamenti Spa».



IL MIO PERSONAL TRAINER.

Qualcosa su il tuo modo di vivere, abbiamo la casa giusta per te. Dal design di Vico Magistretti nasce, nel cuore di Milano, una nuovissima residenza che trasforma i tuoi desideri in realtà. Vieni a scoprire una casa che puoi personalizzare nei minimi dettagli con finiture e dotazioni di pregio, spazi comuni multifunzionali, posti auto e box.

Leopardi 15, my way of living

Info: Vico Magistretti via Cassanese 15, 20123 Milano - Telefono: +39 02 8792399
www.leopardi15.it

Progettata da VICO MAGISTRETTI
Realizzata da LAGARE
Costruita da MILANO TRUST

LEOPARDI 15
Case d'Autore