

MIPIM/1

Dal Demanio alle Regioni occasioni per investire

In Puglia progetti di rigenerazione urbana legati a musica e arte
In Lombardia il polo scientifico post-Expo

CANNES, Dal nostro inviato

Evelina Marchesini

► Una scommessa sulla Penisola con un'elevata redemption da parte degli investitori internazionali. L'Italia istituzionale crede nelle opportunità del mercato del real estate e ha portato al Mipim di Cannes, che si è aperto martedì per concludersi domani, l'offerta immobiliare del Paese. La partecipazione italiana al Mipim, l'evento più importante per i professionisti del real estate di tutto il mondo, è stata promossa dal ministero dello Sviluppo economico in collaborazione con il Ministero della Difesa, attraverso la realizzazione di un "Padiglione Italia" organizzato da Ice e Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili. Anche quest'anno, come nel 2015, l'azione di coordinamento ha fatto degli oltre 500 metri quadrati del Padiglione Italia un punto di incontro dei numerosi partecipanti in rappresentanza del mondo delle istituzioni e di quello privato, con l'obiettivo di presentare un'immagine unitaria del nostro Paese e delle sue

potenzialità nel settore, in una vincente logica di partenariato pubblico-privato. Lombardia, Marche, Trentino, Piemonte, Puglia, Toscana e l'Area Metropolitana di Bologna hanno affiancato player nazionali come l'Agenzia del Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, FS Sistemi Urbani, Difesa Servizi e Invimit a loro volta impegnati in un'azione di valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari. Tra gli sponsor privati, Coima Sgr, attivo nella gestione patrimoniale di fondi di investimenti immobiliari e CityLife.

I progetti italiani che hanno attirato l'interesse degli investitori sono stati diversi. Ecco una selezione dei più importanti.

Ministero della Difesa. Il ministero della Difesa, alla presenza del ministro Roberta Pinotti, ha presentato un programma articolato relativo alle valorizzazioni dei beni del ministero. Due "gioielli" sono placiuti in modo particolare. A Napoli Villa Nike viene proposta per una riqualificazione a scopi residenziali. Si tratta di un edificio prestigioso sulle colline di Posillipo, costruito nel 1949, con una vista mozzafiato su tutto il Golfo. Due piani, di 600 mq ciascuno, un giardino di 1.500 mq e un garage privato. Sempre la Difesa ha proposto Palazzo Doro Altan a Vittorio Veneto, un edificio del 17° secolo con un'architettura unica nella zona. Appartenuto alle famiglie Lioni e, poi, Altan e Doro, ha una funzionalità doppia: una facciata appare come un palazzo di tre piani, quella opposta ha la facciata di una villa su quattro piani, con un grande giardino e una dependance, campo da tennis e garage.

Puglia. Leccesi è fatta spazio con il progetto della Casa della Musica, che fa parte di un più ampio intervento di rigenerazione urbana, la Città dell'Arte e della musica e il Cave Park, ideato dagli architetti Alvaro Siza e Carlos Castanheira. Il progetto è già in corso e avrà un appeal elevato a livello turistico, sia nazionale sia internazionale. Apulia ha poi presentato la rigenerazione urbana di Bisceglie, in particolare la parte waterfront e il porto: il centro della città è già da anni oggetto di riqualificazioni, mentre per il porto e l'area circostante si sta lavorando a una serie di sviluppi sul fronte dei servizi turistici, parcheggi e ospitalità.

Lombardia. La Lombardia, oltre ai progetti Ance (si vedano gli articoli già pubblicati il 10 marzo e sul sito di Casa24), ha proposto in sede Mipim il masterplan per il Post Expo, in particolare per la parte infrastrutturale. Arexpo sta lavorando per dotare l'area di campus universitario, un hub di società hi-tech e un Centro per la ricerca e lo sviluppo, denominato Milan Innovation District. Si è parlato anche di "Italia 2040-Human Tecnopole", il progetto scientifico che mira a creare un hub della salute, la nutrizione e l'ageing, che porterà l'Italia al top per quanto riguarda le ricerche e le applicazioni in tema di tecnologia umana e allungamento della vita. Sempre in Lombardia, si sta poi sviluppando il Cremona City hub, un piano di intervento integrato che include l'area dell'ex Annonaria. Anche in questo caso si tratta di un progetto di rigenerazione urbana, con spazi privati e sociali, uffici, superfici retail, servizi municipali su un'area di 105mila metri quadrati.

PARLA IL MINISTRO DELLA DIFESA

Pinotti: «Casermes presto sul mercato»

► «La dismissione dei nostri immobili è tra le priorità del mio mandato, anche se non chiaramente in prima posizione». Lo ha dichiarato Roberta Pinotti, ministro della Difesa, che è volata a Cannes per partecipare al Mipim, il maggior evento del settore immobiliare a livello mondiale. Di dismissioni di caserme ed edifici appartenenti al ministero della Difesa si parla, a onor del vero, da molti anni, ma in passato di passi concreti ne sono stati fatti pochi. Cosa c'è dunque di nuovo, visto

che comunicare questa volontà a una platea di investitori internazionali non è un passo che si possa rischiare di tramutare in un boomerang?

Il ministro Pinotti, in un colloquio con Il Sole 24 Ore, ha chiarito i termini, sottolineando anche come gli immobili da mettere sul mercato debbano essere fatte salve le strutture funzionali per l'attività delle forze armate, i più belli e appetibili per gli investitori istituzionali, sia nazionali sia internazionali. «È vero che di

dismissioni della Difesa parliamo da tanti anni, ha spiegato il ministro, ma la differenza è che adesso finalmente abbiamo con moltissime città italiane, piccole, grandi e medie, degli accordi già siglati. Da parte nostra, abbiamo già liberato gli immobili, i Comuni in molti casi hanno concluso la modifica degli strumenti urbanistici che consentono la valorizzazione, o sono nel corso di questo processo. La valorizzazione ovviamente a questo punto dipende dalle stesse città. Per esempio,

a Firenze abbiamo messo a disposizione otto caserme: alcune verranno destinate a edilizia pubblica, in altre si faranno alberghi e così via. Negli ultimi due anni abbiamo messo a disposizione 350 immobili della difesa e ora molti sono effettivamente sul mercato».

Il processo è frutto di uno stretto coordinamento con l'Agenzia del demanio, Cdp, Invimit, il Mef, i Comuni, ognuno per la propria sfera di competenza. Il ricavato dalla vendita di questi immobili andrà per il 30% al ministero della Difesa, fino al 15% ai Comuni che hanno valorizzato il bene e il resto a riduzione del debito.

Degli immobili della Difesa già pronti, 25 sono già stati immessi nella nuova piattaforma web dedicata alla dismissione di una "rosa" di asset pubblici, frutto del lavoro di coordinamento dei diversi soggetti coinvolti: l'Agenzia Ice, su input della Presidenza del Consiglio dei Ministri e sotto l'egida dei Ministeri della Dife-

sa e dello Sviluppo Economico, in collaborazione con la Direzione VIII del Ministero dell'Economia e delle Finanze - che ha messo a disposizione del progetto il censimento e le rilevazioni condotte annualmente sugli immobili pubblici - e l'Agenzia del Demanio.

In pratica, sono stati mappati oltre un milione di immobili che fanno capo a più di 11 mila diversi enti pubblici (territoriali e non), Ministero della Difesa con Difesa Servizi Spa, Cdp Investimenti Sgr, Invimit Sgr ed FS Sistemi Urbani. Sono state quindi selezionate circa 1.000 unità prevalentemente da valorizzare - o in misura residuale già a reddito - con caratteristiche di potenziale attrattività verso investitori istituzionali "core" e "opportunistic" nonché utilizzatori "corporate" privati.

Si tratta di opportunità con tipologia e destinazioni d'uso di interesse per il mercato internazionale: destinazione urbanistica già definita ed in prevalenza coe-

rente con valorizzazioni ad uso ufficio, commerciale, ricettivo, logistico-produttivo; localizzate in città di medio-grandi dimensioni e in località turistiche; dimensioni mediamente superiori a 1.000 mq e preferibilmente con tipologia cielo-terra. Nel corso del Mipim, presso il Padiglione Italiano, sono stati presentati i primi 200 immobili on line, numero destinato a più che raddoppiarsi entro la fine del 2016. La "vetrina" è accessibile da www.investinitaly.com.

Tra le novità per esempio sul fronte degli immobili della Difesa, il fatto che in cessione non ci siano solo caserme, ma anche numerose ville storiche, oltre a una rete di fari distribuiti su tutto il territorio nazionale. Tra i progetti di valorizzazione presentati dal Ministero della Difesa le spettacolari Villa Nike a Napoli, Villa Banti a Firenze e il prestigioso Villino Camposa a Roma, il complesso della ex Caserma Francesco Redi di Firenze, il versatile Palazzo Doro Altan di Vittorio Veneto.

- Ev.M.

NUOVI STRUMENTI

Una vetrina web con più di 200 immobili pubblici

La partecipazione istituzionale italiana al Mipim era stata annunciata, ma la giornata di ieri è stata di grande impatto in termini di novità provenienti dal settore Pubblico. Tra le varie iniziative presentate, il lancio ufficiale della nuova piattaforma web dedicata alla dismissione di una "rosa" di asset pubblici, frutto del lavoro di coordinamento tra l'Agenzia Ice, su input della Presidenza del Consiglio dei Ministri e sotto l'egida dei Ministeri della Difesa e dello Sviluppo Economico, in collaborazione con la Direzione VIII del Mef e l'Agenzia del Demanio.

Un lavoro di squadra che ha mappato oltre un milione di immobili che fanno capo a più di 11 mila diversi enti pubblici (territoriali e non), Ministero della Difesa con Difesa Servizi Spa, Cdp Investimenti Sgr, Invimit Sgr ed FS Sistemi Urbani. Sono state così selezionate circa mille unità prevalentemente da valorizzare - o in misura residuale già a reddito - con caratteristiche

di potenziale attrattività verso investitori istituzionali "core" e "opportunistic" nonché utilizzatori corporate privati.

Si tratta di opportunità con tipologia e destinazioni d'uso di interesse per il mercato internazionale: destinazione urbanistica già definita e in prevalenza coerente con valorizzazioni ad uso ufficio, commerciale, ricettivo, logistico-produttivo; localizzate in città di medio-grandi dimensioni e in località turistiche; dimensioni mediamente superiori a 1.000 mq. e preferibilmente con tipologia "cielo-terra".

Nell'appuntamento di ieri pomeriggio sono stati presentati i primi 200 immobili online, numero destinato a più che raddoppiarsi entro la fine del 2016. Una "vetrina" che è accessibile già da ieri all'indirizzo www.investinitaly.com e che presto avrà una sua url dedicata.

L'Italian Day ha visto il "Padiglione Italia" animarsi, a partire dal primo pomeriggio, con la Sessione Plenaria "Invest in

Italy: the extraordinary real estate" che, dopo gli interventi di apertura del Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ivan Scalfarotto, e del Ministero della Difesa, ha visto succedersi gli interventi di massime autorità nazionali, locali, istituzioni finanziarie e attori del mondo privato volta contestualizzare le opportunità concrete di investimento: il consigliere economico del Primo Ministro, Marco Simoni, il Direttore generale dell'Agenzia del Demanio Roberto Reggi, l'Head of Group Real Estate della Cdp Aldo Mazzocco, il Presidente della Regione Piemonte Sergio Chiamparino e il Sindaco di Torino Piero Fassino, l'Assessore allo Sviluppo Economico della Regione Lombardia Mauro Parolini e altri rappresentanti pubblici. Hanno concluso il pomeriggio l'a.d. di FS Sistemi Urbani Carlo De Vito, l'a.d. di Invimit Elisabetta Spitz e il Presidente dell'Agenzia Ice Riccardo Maria Monti.

- Ev.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mipim. L'ingresso all'area espositiva a Carrara

MIPIM/2

Tra i premi il futuro real estate

Gli Oscar immobiliari assegnati a Cannes rappresentano i progetti più innovativi di tutta Europa

CANNES, Dal nostro inviato
Evelina Marchesini

◆ Giro del mondo in 77 progetti destinati a cambiare lo skyline delle città e i piani di sviluppo di intere regioni nei prossimi anni. Uno degli appeal indiscussi del Mipim è la possibilità di vedere in anteprima e nei dettagli i grandi progetti mondiali. Tra le centinaia che sono stati sottoposti all'organizzazione della manifestazione, ne sono stati scelti 77 che partecipano nelle varie categorie del Mipim Award: sono gli Oscar dell'immobiliare, i cui vincitori verranno annunciati questa sera.

In rappresentanza del real estate "culturale", la Elbphilharmonie di Amburgo in Germania. Si tratta della costruzione della nuova sala concerti della città, sul waterfront del fiume Elbe: una struttura trasparente in vetro che sorge al di sopra della già esistente costruzione in mattoni rossi del precedente magazzino del Cacao, fino a raggiungere un'altezza di 110 metri. La struttura è stata progettata dallo studio di architettura svizzero Herzog & de Meuron. La nuova sala concerti avrà una capacità di 2.100 persone e un'altezza interna di 50 metri, una vera meraviglia sonora e archi-

tettonica. L'inaugurazione è prevista per l'11 gennaio 2017.

Nell'ambito degli edifici a uso uffici svetta Gothenborg (Svezia) con Pirenze. È un edificio moderno con i più elevati standard qualitativi che punta all'incontro tra ambito lavorativo e sociale. La struttura si trova nel Parco scientifico di Lindholmen e sarà completata nel secondo trimestre del 2017. Si tratta di 7.400 metri quadrati su otto piani, inclusa una terrazza con una vista panoramica sulla città.

Il progetto residenziale segnalato dal Mipim fa parte di un programma di housing a prezzi controllati a Lisbona (Portogallo). La città attrae via via sempre più studenti e giovani talenti e il sindaco Fernando Medina ha dato il via a un ampio programma di housing in affitto a canoni calmierati che comprende la costruzione di 5mila residenze a partire già dal 2016. Il programma è frutto di una collaborazione tra pubblico e operatori privati e si inserisce perfettamente in uno dei tre filoni principali del Mipim edizione 2016, quello dell'housing nelle città.

Lo sviluppo urbano prescelto è in Nigeria, a Lagos, e si chiama Eko Atlantic. Si tratta di un progetto a uso misto di grande scala e la sua creazione coinvolge un'area di 10 chilometri quadrati, affacciati sull'Oceano, una vera e propria nuova città in grado di competere a livello globale e con l'ambizione di essere autosufficiente: oltre alle varie superfici retail, uffici, residenze, entertainment, sono previste anche una scuola internazionale, un ospedale e il più grande shopping mall della Nigeria.

La Francia, con la città di Bordeaux, presenta un progetto a uso misto, The Belvédère, sulla riva destra della Garonne e

vicino al ponte di Saint-Jean. Sono compresi 50mila metri quadrati di uffici, 30mila metri quadrati di housing, 10mila metri quadrati di spazi a uso business e servizi e un hotel a quattro stelle. La costruzione comincerà nel 2017 e al Mipim verranno rivelati i vincitori del bando lanciato a inizio 2015.

Il Regno Unito si distingue, con Iverness, per il Tecnoparco Iverness Campus, presentato da Scottish Cities Alliance. La città sta promuovendo uno sviluppo multi-uso su una superficie di 87 ettari, ideato per attrarre organizzazioni attive nel campo business ma anche nella ricerca e nel settore accademico, con una parte dedicata al Life Science. Ci saranno però anche spazi a uso uffici, hotel e intrattenimento.

Per quanto riguarda l'Italia, in lista per il Mipim Award sono l'Hotel Jw Marriott Venice resort & Spa nella categoria "Best hotel & tourism resort" e Fico Bataly World di Bologna, il mega progetto che punta a diventare la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano - il luogo di incontro per tutti coloro che amano il cibo e che vogliono conoscerne i segreti e la tradizione - nella categoria "Best futura mega project". Da segnalare anche il progetto di Holcom a Beirut (Libano), nella categoria "Best office & business development", in quanto lo studio di architettura è l'italiana Lombardini+Spa e lo space planning e interior designer la Degw. In questo caso il progetto compete con la Shanghai Tower in Cina, la Evolution Tower a Mosca e il complesso #Cloud.Paris. Per la proclamazione dei vincitori conterranno sia i voti online dei partecipanti al Mipim, sia, al 50%, le valutazioni della giuria.

CONVEGNO CHIOMENTI

Dalle dismissioni una svolta al settore

◆ La visione sullo stato di salute dell'Italia tracciata come di consuetudine dal professore Andrea Boltho, dell'Università di Oxford, inaugura il convegno Chiomenti al Mipim di Cannes. Appuntamento ormai fisso e istituzionale per la comunità immobiliare italiana, il convegno vuole disegnare trend e prospettive del nostro real estate. In questa occasione con una forte presenza istituzionale. Lo Stato è primo protagonista come proprietario e venditore di immobili. Secondo il professor Boltho qualche mese fa l'Italia ha vissuto una fase positiva con fiducia delle famiglie e crescita economica in deciso miglioramento. Il Qe secondo Boltho non è un toccasana ma continuerà ad aiutare l'Italia, anche se oggi le previsioni sono meno entu-

siasmanti di 12 mesi fa.

A Cannes il nostro Paese si presenta con volumi di investimento in forte crescita e nuova credibilità a livello internazionale. Come ripercorso da Ivan Scalfarotto, viceministro dello Sviluppo economico, i numeri mostrano il raddoppio dei volumi con investitori domestici passati da 1 a 2 miliardi di acquisti e gli investitori esteri da 4,3 a 6,1 miliardi di euro nel 2015. Incisivo l'intervento del ministro Roberto Pinotti, che annuncia una velocizzazione delle dismissioni degli immobili della Difesa. Il ministero occupa 5mila immobili «molti spazi belli ma non essenziali per proteggere il Paese - dice Pinotti - e la Difesa ha bisogno di risorse. Inaugureremo un modo più rapido per mettere in moto le operazioni. Un esem-

pio è a Roma, dove stiamo pensando di rendere disponibili alla vendita un palazzo in via XX Settembre e la caserma Manara nel quartiere Prati. Asset intoccabili fino a poco tempo fa».

Altro soggetto pubblico di primo piano nello scenario italiano è Cdp real estate. L'ad Aldo Mazzocco ne sottolinea il ruolo, e invita a valutare anche le dismissioni. Non deve essere la vendita dei propri gioielli immobiliari. «Ci stiamo strutturando perché vorremmo che chi viene a investire in questo ciclo in Italia possa portare a casa i torni se non simili a Londra almeno in linea con Parigi e Francoforte» dice Mazzocco.

Segnali positivi arrivano anche dalle costruzioni. Per Claudio De Albertis, presiden-

te di Ance, «da legge di stabilità ha dato segnali importanti, ma il passo deve essere più inci-

sivo. Per Ance il 2016 è l'anno della svolta, con un ritorno alla crescita dell'1% del settore del-

le costruzioni. Grazie a infrastrutture e ristrutturazioni».

- P.De.

• RIPRODUZIONE RISERVATA



Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

17 Mar 2016

Terre da scavo, nessuna semplificazione per i piccoli cantieri. L'Ance: servono correzioni sul decreto

G. La.

Nessuna semplificazione per i piccoli cantieri. Che, anzi, dovranno presentare più documenti di prima e aspettare più tempo per iniziare i lavori. E un serio problema in tutte le aree del paese dove sono presenti sostanze inquinanti naturali: una situazione che riguarda Piemonte, Toscana, Liguria, Veneto, Sardegna, Sicilia. Qui, con le nuove norme, decisamente più gravose, per le piccole opere si preferirà portare tutto in discarica. Sono le due conseguenze più rilevanti del Dpr del Governo che si accinge a riordinare la materia delle terre e rocce da scavo. Il provvedimento, dopo il primo via libera in Consiglio dei ministri, è in Parlamento per i pareri. Così l'Ance, in audizione presso la commissione Ambiente del Senato, ha sollevato dubbi molto pesanti sull'assetto che deriverà dalle nuove norme.

I costruttori partono da un riepilogo degli interventi sulle terre e rocce da scavo. Una materia che, negli ultimi anni, "è stata oggetto di un numero di modifiche che non ha uguali nel nostro ordinamento". L'obiettivo della semplificazione, spiegano i costruttori, "era già stato abbondantemente raggiunto con l'articolo 41 bis del decreto legge n. 69/2013 convertito dalla legge n. 98/2013", con riferimento ai cantieri relativi ad opere non soggette a Via di qualsiasi dimensione ed alle opere soggette a Via-Aia con volumi di scavo sino a 6mila metri cubi. Per queste opere minori, in oltre due anni di applicazione delle regole, non ci sono state problematiche particolari. Diverso il discorso per le opere soggette a Via/Aia: qui il Dm n. 161/2012 ha continuato ad evidenziare una serie di problematiche "acute anche dall'azione della magistratura, nei confronti delle quali era opportuno intervenire". Insomma, sarebbe stato meglio intervenire solo per le opere più grandi.

Così, si arriva al paradosso che per i "cantieri normali" lo schema di Dpr è tutt'altro che una semplificazione. Come spiega l'Ance, infatti, da "una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e una comunicazione (in alcuni casi si aggiungono altre due comunicazioni) si passa a quattro dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà (in alcuni casi ne sono necessarie altre due) oltre alla necessità di attendere alcuni giorni prima dell'inizio dei lavori". Problemi che si amplificano nelle aree soggette a bonifica o in quelle con sostanze inquinanti naturalmente presenti nel terreno. In questi casi la proposta del Governo "non va nella direzione di agevolare l'immediato riutilizzo del materiale".

Altro problema grosso, infatti, è rappresentato dalle procedure per la gestione come sottoprodotti delle terre e rocce provenienti dai siti nei quali il fondo naturale del terreno è superiore ai limiti di legge (presenza di inquinamento naturale e non umano). Queste procedure erano già presenti nel Dm n. 161/12 e risultavano applicabili solo nelle opere soggette a Via/Aia, mentre per tutti gli altri cantieri era stata riconosciuta la possibilità di utilizzare tali terre senza

specificare particolari procedure, "anche perché si tratta di situazioni già note sia alle Arpa locali che ai Comuni".

Lo schema di Dpr all'articolo 20, invece, proprio per i piccoli cantieri prevede l'applicazione generalizzata delle stesse procedure previste per opere di rilevantissima entità, "con i relativi tempi e costi a carico degli operatori". La prima conseguenza di questa scelta è che i tempi di preavviso per l'inizio dei lavori passano da 15 giorni ad almeno sei mesi. Senza contare i costi amministrativi rilevanti. Quindi, in questi casi si preferirà inviare il materiale in discarica. "Per gran parte dei cantieri si tornerà a smaltire il materiale come rifiuto anziché riutilizzarlo, con la presumibile saturazione delle discariche ed il quasi certo incremento delle attività di smaltimento illecite". La questione del fondo naturale riguarda almeno il 30% del territorio di Torino, la quasi totalità della provincia di Grosseto (zona delle colline metallifere), parte della provincia di Siena (zona Amiata), ampie aree di Sardegna, Sicilia, del Veronese.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

VALERIA FALCONE (CORNERSTONE)

«Il mercato resta piccolo, servono nuove asset class»

● «Il mercato real estate italiano rimane piccolo e le asset class di investimento non si sono evolute come è avvenuto in altri Paesi - dice Valeria Falcone, country manager di Cornerstone real estate advisers in Italia -. Restano marginali asset class che possono essere considerate importanti come le residenze sanitarie, le residenze per studenti o lo stesso housing sociale. O ancora il segmento degli immobili ospedali».

Oggi il prodotto scarseggia e i tempi necessari per concludere le transazioni sono ancora troppo lunghi. Non c'è, invece, un calo di interesse per il nostro Paese. «Spesso la documentazione sugli immobili è carente e le due diligence sono quindi più lunghe di quanto dovrebbero - dice -. Il problema è del prodotto. Potrebbero arrivare alcuni portafogli sul mercato nei prossimi mesi. E i deal saranno aiutati dal

«Sono ancora marginali gli investimenti in residenze sanitarie, per studenti e anche l'housing sociale»

fatto che i valori si sono sostanzialmente stabilizzati. Anche il fatto che le Sllq non sono partite riporta asset sul mercato».

Intanto l'appetito degli investitori si sta spingendo verso asset value add. Rimane il tema dei fondamentali economici che non prospettano grande crescita. «C'è comunque più fiducia nel nostro Paese» dice. Nel segmento value add c'è molto spazio, anche se nel segmento uffici ci si limita a Milano e Roma.

IVANO ILARDO (BNP PARIBAS REIM)

«È il momento di puntare sulle riqualificazioni»

● Bnp Paribas real estate avrà una potenza di fuoco di 400 milioni di euro di liquidità da investire nel corso del 2016. «E punteremo su uffici e High street retail nelle maggiori città, quindi iniziando da Milano e Roma - dice Ivano Ilardo, ad di Bnp Paribas Reim - e gradualmente diversificare in location secondarie».

E continua. «Stiamo portando in Italia capitale straniero legato ai nostri vicini europei. Il nostro fondo dedicato agli uffici in tutta Europa recente ha rea-

lizzato l'acquisizione di un edificio in via Tortona 37 a Milano».

In questo momento, secondo Ilardo, nel nostro Paese ci sono numerose occasioni di concentrarsi su operazioni di riqualificazione e di valorizzazione per riposizionare immobili esistenti che sono rimasti sfitti, spesso proprio perché obsoleti. «Ci sono due possibilità di investimento - continua -. In primo si può mettere in atto una strategia focalizzata sugli acquisti core, a reddi-

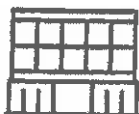
«Quest'anno avremo a disposizione oltre 400 milioni di euro di liquidità da investire»

to, con un'ottica di lungo periodo. In questo contesto il capitale è ancora limitato e i rendimenti decisamente interessanti. In Italia gli yield sono di un punto o dell'1,5% sopra i rendimenti di altri Paesi europei. La seconda opzione è quella di puntare sul riposizionamento di edifici esistenti e vuoti. È un mercato nel quale esiste la domanda da parte dei conduttori. Altrimenti si può puntare sul cambio di destinazione d'uso, quanto sta facendo Fosun in piazza Cordusio sempre a Milano».

Non residenziale, rendimenti a confronto nelle città

Rendimenti e canoni nei settori più gettonati dagli investitori internazionali

UFFICI



Affitti - in € al mq/anno

Città	Affitti (€ al mq/anno)
Roma	400
	310
	315
Milano	490
	280
	220

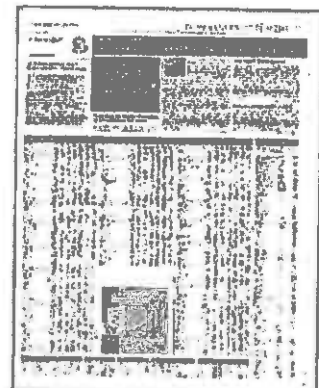
Rendita - in %

Città	Rendita (%)
Roma	4,75
	6,50
	5,75
Milano	4,50
	6,25
	6,50

Sussurri & Grida**Una vetrina online per gli immobili (in vendita) dello Stato**

(a. pu.) La privatizzazione di Ferrovie slitta? In compenso si vendono gli immobili pubblici. Al Mipim di Cannes, la fiera internazionale del settore, ieri è stato presentato e messo online, con la regia dell'Ita-ex Ice, il portale «Invest in Italy Real estate»: 207 beni in vetrina per gli investitori internazionali. «Un valore di 1,6 miliardi - dice il sottosegretario allo Sviluppo Ivan Scalfarotto -. Entro l'anno gli immobili sul sito dovrebbero diventare 400-500 per circa tre miliardi di euro». Schede dettagliate e foto su castelli e ville, conventi e caserme. «Da dieci anni ne parliamo, ma ora c'è un passo avanti - ha detto la ministra alla Difesa Roberta Pinotti -. Investire nell'immobile pubblico è un dovere patriottico». La novità è che ora c'è collaborazione fra i venditori: Tesoro, Demanio, Difesa, Invimit e Cdp. L'effetto si vede.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La presidenza di Confindustria

Oggi i programmi di Boccia e Vacchi

Prosegue l'iter per il rinnovo della presidenza di Confindustria, per individuare chi arriverà dopo Giorgio Squinzi. Questa mattina si terrà il consiglio generale della confederazione (che con la riforma Pesenti ha sostituito la vecchia giunta), nella sede romana di viale dell'Astronomia.

Nella riunione i tre saggi, Adolfo Guzzini, Giorgio Marsiaj e Luca Moschini, incaricati di sondare la base, faranno una relazione su quanto è emerso dagli incontri sul territorio. Dopodiché i due candidati, in ordine alfabetico Vincenzo Boccia e Alberto Vacchi, presenteranno ai 198 membri del consiglio generale i propri programmi.

È una tappa intermedia, anche questa una novità della riforma Pesenti, prima del consiglio generale del 31 marzo in cui si voterà per indicare il presidente designato a guidare la confederazione.

L'iter per il rinnovo della presidenza è cominciato con la nomina, nel consiglio generale di gennaio, dei tre saggi. In base alle nuove regole della riforma Pesenti si è introdotta la possibilità delle autocandidature. Ne sono arrivate quattro (entro il termine stabilito della prima metà di febbraio): oltre a Boccia e Vacchi, si sono fatti avanti Marco Bonometti e

Aurelio Regina. Questi ultimi due nell'incontro che i saggi hanno avuto singolarmente con i candidati, il 10 marzo, alla fine delle consultazioni, hanno deciso di ritirarsi dalla corsa.

Le consultazioni dei saggi sono cominciate il 23 dello scorso mese: Guzzini, Marsiaj e Moschini sono stati in Assolombarda, più di una volta, a Roma, a Torino, Napoli e Verona raccogliendole indicazioni di imprenditori, associazioni territoriali e di categoria. Con la relazione di oggi concludono il proprio lavoro. Anche i candidati hanno avuto incontri sul territorio per confrontarsi con gli imprenditori.

Il 31 di questo mese, quindi, con il voto (sarà a scrutinio segreto) si saprà chi sarà il presidente designato di Confindustria. Come passaggio successivo, il consiglio generale dovrà votare la squadra (la riunione è fissata il 28 di aprile). Infine il 25 maggio sarà l'assemblea privata a nominare il nuovo presidente di Confindustria. Il 26 si terrà l'assemblea pubblica, alla presenza dei delegati e delle istituzioni: oltre al discorso del nuovo presidente tradizionalmente è previsto l'intervento del ministro dello Sviluppo.

N.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La Lente

di Rita Quercé

Due settimane per decidere il futuro di Confindustria

Riforma della contrattazione da una parte. Rinnovamento e semplificazione interna dall'altra. Sono questi i punti più attesi dei programmi dei candidati alla presidenza di Confindustria, Vincenzo Boccia e Alberto Vacchi. Gli obiettivi per il prossimo mandato saranno presentati oggi al consiglio generale. Da qui al 31 marzo - giorno delle voto che deciderà il nuovo presidente - mancano solo 14 giorni. Tra i candidati è testa a testa. I giochi non sono fatti. Almeno non tutti. Non resta ora che sperare in programmi che entrino davvero nel merito delle questioni. Anche da qui passa il percorso di rinnovamento dell'associazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

