

## Sfratti, oggi nuova proroga in Cdm

È atteso per oggi, in Consiglio dei ministri, il nuovo decreto di proroga sugli sfratti per i soggetti deboli. Lo ha riferito il ministro della Solidarietà Sociale, Paolo Ferrero (foto), durante una conferenza stampa a Palazzo Chigi. Ferrero ha spiegato che il blocco degli sfratti sarà prorogato fino al prossimo autunno, e che interesserà la maggior parte dei comuni con più di

10.000 abitanti. Il provvedimento interesserà le famiglie con disagio, come quelle con un anziano ultra sessantenne a carico, con disabili o bambini piccoli ed è pensato per favorire la realizzazione del piano casa da 550 milioni di euro, approvato nei mesi scorsi, che nelle intenzioni del decaduto governo consentirà agli sfrattati di «passare da casa a casa».



# Armani Collezioni prende posto nell'ex Garage Traversi



In attesa della nuova boutique, lo stilista si trasferisce per un anno nello spazio di Aedes-Risanamento. Per 1 milione di euro

CRISTIANA PROVERA

Armani posteggerà per un anno le sue Collezioni milanesi al piano terra dell'ex Garage Traversi per circa un milione di euro l'anno. Il gruppo dello stilista piacentino ha siglato un accordo con la società Mariner, al 50% di Aedes e al 50% di Risanamento, per l'utilizzo temporaneo dei 600 metri quadri affacciati su piazza San Babila dello storico immobile. L'operazione, resa possibile dall'intermediazione di Fmi, società milanese specializzata nel settore retail e controllata da Pirelli Re Agency, rientra nel piano di rinnovamento delle boutique meneghine dello stilista iniziato con gli Accessori in via della Spiga 19. Così, in attesa che vengano pronti gli spazi di via Sant'Andrea 9, da settembre Armani Collezioni trasloccherà in via Bagutta 8, lasciando spazio alla prima linea in via Montenapoleone 2. Le due insegne del Gruppo Armani si scambiano dunque gli indirizzi, ridando vita all'ex Garage Traversi dopo quasi cinque anni di chiusura.

Sono tante in effetti le «traversi» (il destino era già scritto nel nome) che ha passato questo immobile di otto piani nel cuore del quadrilatero della moda prima di ottenere la destina-

zione d'uso ad attività commerciale (in origine era un ufficio). Questo edificio, infatti, risale agli anni 30 e rappresenta un esempio di architettura razionalista più volte oggetto di studio del Politecnico, oltre ad essere uno dei primi edifici a Milano in cemento armato. Sottoposto di recente a vincolo monumentale, gli attuali proprietari hanno dovuto lottare con il Comune di Milano intenzionato lo scorso anno a realizzare un museo di arte contemporanea. Dopo il lungo blocco, il Garage Traversi ha iniziato a ospitare tra novembre e dicembre del 2006 l'evento Casa Decor e la scorsa primavera una sfilata di Trussardi Uomo. Ma con Armani è la prima volta che il Temporary Store viene «appaltato» per un periodo di tempo così lungo. L'accordo è infatti firmato per un anno, ma nel caso in cui i lavori di via Sant'Andrea dovessero tardare a concludersi è già prevista la proroga per qualche altro mese. L'interesse di Armani per gli spazi del Garage era già circolato in tempi non sospetti, tre anni fa, quando il suo nome era comparso tra i potenziali acquirenti. Il Garage Traversi già al 100% di Aedes, nell'aprile del 2006 è stato ceduto per il 50% alla Risanamento di Zimino per circa 45 milioni di euro.

## Beni Stabili vende immobile a Milano per 35 mln

Beni Stabili ha firmato un contratto preliminare per la vendita di un immobile a Milano. L'ammontare della cessione, che dovrebbe chiudersi entro luglio, è di 35 milioni di euro, a fronte di un valore di libro di 34,5 milioni. In questi giorni, Beni Stabili Gestioni ha inoltre perfezionato l'acquisto di un immobile logistico da 25.000 metri quadrati a Bari per conto del fondo Immobiliare, 2001 pagando 22,6 milioni e garantendosi un rendimento lordo del 7,3 per cento. Nessuna novità, invece, per quanto riguarda la trasformazione in Siiq (società di investimento immobiliare quotata) della società controllata tramite la francese Foncier Des Regions da Leonardo Del Vecchio. L'attesa ondata di quotazioni di nuovi veicoli, complice anche il cattivo andamento del settore real estate, non si è infatti ancora realizzata.

# Gimal con Ca' Sagredo investe sull'arte

La holding di Malaspina rileva l'albergo veneziano e aumenta il capitale a 50 mln

Dormire tra un Tiepolo, un Longhi e un Tiziano non è un sogno, ma una realtà per chi soggiorna alla Ca' Sagredo di Venezia tra la Ca' D'Oro e il Ponte di Rialto. L'albergo 5 stelle lusso, con 42 camere e suite con vista sul Canal Grande, che verrà presentato alla stampa il prossimo 5 febbraio, è l'ultimo investimento fatto da Gimal (Gruppo Immobiliare Malaspina). La holding di Giuseppe Malaspina, divisa in due rami uno che gestisce l'immobiliare e l'altro l'albergo, nel corso dei primi mesi del 2008 aumenterà il capitale sociale da 28 milioni a 50 milioni di euro, grazie ai buoni risulta-

ti del 2007. Il valore della produzione consolidata per l'ultimo esercizio si attesterà sui 150 milioni di euro, con una redditività media del 10% del patrimonio. Oltre a Ca' Sagredo, che è stata assorbita nel settembre scorso, Gimal ha appena acquistato l'ex Hotel Gritti di Milano in piazza Santa Maria Beltrade ed è a caccia di nuovi immobili a Roma e Firenze per completare la mappa delle città d'arte.

Dal lato immobiliare, invece, Gimal ha aperto 15 cantieri che oltre a impegnarsi nella realizzazione di opere pubbliche, sfornano circa 700 nuovi appartamenti all'anno.

Ca' Sagredo



IL PUNTO

## NON SARÀ BOLLA, MA LE ASSOMIGLIA

C'era da aspettarsi che il mercato immobiliare italiano registra meno compravendite del passato e sta risentendo del caro mutui.

Una recente indagine di Confedilizia sembra confermare le tendenze già percepite, ovvero il ridimensionamento degli acquisti delle case unito al maggior numero degli affitti. I nuovi contratti di locazione, infatti, stanno aumentando velocemente proprio per i crescenti tassi di interesse applicati al credito fondiario, che finiscono per dissuadere i possibili acquirenti e spostare le loro scelte verso il mercato della locazione.

Nonostante tutto, però, restano gli acquisti nelle cosiddette zone pregiate, in genere i centri storici dei grandi centri, come Roma (dove un appartamento è valutato anche 8.000 euro al metro quadrato) o Milano (7.500 euro al metro quadrato per le zone più pregiate del cosiddetto Quadrilatero).

Anche in questo settore, come per molti altri, l'Italia dimostra di andare a diverse velocità: al Centro acquistare una casa costa il 42% in più rispetto al Sud e il 2,3 in più rispetto al Nord. Tradotto, ciò vuol dire che lo stesso appartamento di 100 metri quadrati a Milano costa mediamente 393.000 euro, a Roma circa 400.000; mentre a Napoli e Palermo i valori si attestano rispettivamente su 225.000 e 150.000 euro. Il rallentamento del mercato arriva dopo una lunghissima fase di crescita: la Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) evidenzia che in media i prezzi di compravendita sono cresciuti del 76,6% tra il 2000 e il 2007, con punte del 96 per le case nuove

o ristrutturate. Anche per questo le famiglie italiane sembrano orientarsi verso i piccoli tagli: la maggior parte delle abitazioni richieste, segnala infatti la Fiaip (la federazione italiana degli agenti immobiliari professionisti), ha una superficie inferiore ai 60 metri quadri (42%), le case di medie dimensioni sono richieste dal 39%, e quelle di oltre 120 metri quadrati solo dal 19 per cento.

Oggi i mutui per l'acquisto degli immobili, e in particolare quelli estinguibili in un arco temporale superiore ai cinque anni, rappresentano la quota più consistente dell'indebitamento delle famiglie. Secondo il Rapporto Italia 2008 dell'Esprimes, negli ultimi cinque anni l'incremento percentuale dei mutui concessi dalle banche oltre i cinque anni è stato del 163%, con consistenze salite da 100 miliardi di euro nel 2001 a 262 miliardi lo scorso anno.

Il calo dei trasferimenti non è solo un problema italiano, negli Stati Uniti le vendite sono diminuite a dicembre del 2,2%, attestandosi a 4,89 milioni di unità e facendo del 2007 il peggiore anno per il mercato immobiliare da quasi vent'anni a questa parte, con una flessione del 12,8% rispetto al 2006.

Dunque il mercato immobiliare sta cambiando segno: le previsioni 2008 del Borsino Immobiliare - che redige i dati sulla base di rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali della Confederazione della proprietà edilizia - sono per una caduta del numero delle transazioni nella compravendita favorito dalla crisi dei mutui. Allo stesso tempo si dovrebbe registrare una frenata dei prezzi, con un calo stimato intorno al 2 per cento.



Marco Iezzi

## I FONDI IMMOBILIARI QUOTATI SULL'MTF DI QUAZZA AFFARI

Società di gestione	Fondo	Ultimo 3/01	Var. in % 5 gg	Volume medio 5 gg	CONTROVALORE medio 5 gg	RENTIMENTO tot. ret. 12 mesi	Nav	Sconto premio (+/-)	Scadenza
Aedes Bpm Real Estate	Investitico	2.017	3,70	38	75.538	49.219	8,78	2.945	dic-2012
Beni Stabili Gestioni	Immobiliare 2001	4.800	1,05	13	65.630	31.002	39,06	5.857	dic-2017
Beni Stabili Gestioni	Invest Real Security	1.900	1,33	8	15.114	12.079	7,81	2.814	dic-2013
Beni Stabili Gestioni	Securifondo	2.450	0,82	6	14.628	11.586	-7,89	3.248	dic-2014
Bnl Fondi Immobiliari	Bnl Portfolio Immobiliare	2.260	-1,74	44	101.646	70.694	-4,03	3.023	dic-2010
Bnl Fondi Immobiliari	Bnl Portfolio Imm. Crescita	3.340	1,21	30	100.590	97.621	9,47	3.640	dic-2008
Bnl Fondi Immobiliari	Estense Grande Distribuzione	2.340	-0,43	5	13.137	22.320	-2,70	2.815	dic-2013
Deutsche Bank Fondimm.	Piramide Globale	1.490	4,93	39	56.849	67.962	88,91	1.603	dic-2015
Deutsche Bank Fondimm.	Valore Immobiliare Globale	4.300	1,18	9	39.813	32.656	18,30	5.872	dic-2014
Fimit (Capitalia)	Fondo Alpha	3.416	0,44	62	214.765	243.850	15,32	3.703	giu-2015
Fimit (Capitalia)	Fondo Beta	1.150	-1,71	38	44.668	36.268	13,39	1.134	feb-2011
First Atlantic	Atlantic 1	480	6,69	90	41.534	67.140	-3,36	717	dic-2013
Investire Immobiliare	Obelisco	2.240	0,45	2	4.464	14.348	5,12	2.812	dic-2015
Credit Agricole Am	Caam Re Europa	1.685	0,90	74	125.014	89.939	20,42	2.841	dic-2016
Credit Agricole Am	Caam Re Italia	2.201	0,05	68	151.389	111.652	13,08	3.253	dic-2016
Pioneer Im (Unicredit)	Unicredit Immobiliare Uno	2.270	2,67	89	193.316	177.588	3,45	3.457	dic-2014
Pirelli Real Estate	Berenice	609	-0,49	26	15.961	12.929	30,65	706	dic-2012
Pirelli Real Estate	Olinda Fondo Shops	509	2,41	232	116.649	132.373	16,65	671	dic-2011
Pirelli Real Estate	Tecda Fondo Uffici	638	9,06	59	36.250	33.441	17,21	637	dic-2010
Polis Fondi	Polis	1.699	3,60	61	102.962	76.550	-5,92	2.454	dic-2012
Sorgente	Caravaggio	2.600	-1,89	0	520	4.015	2,97	3.236	dic-2012
Vegagest	Europa Immobiliare 1	1.938	0,42	3	7.284	8.780	-15,78	2.797	dic-2014

Fonte: Elaborazione FinanzaMERCATI

## I fondi Pirelli Re battono i target

La settimana dei fondi immobiliari quotati è stata scandita dai risultati 2007 dei prodotti di Pirelli Re Sgr. Per Berenice Fondo uffici, il risultato dell'anno ammonta a 15,6 milioni di euro e deriva interamente da affitti. Il cda ha deliberato la distribuzione di un dividendo ordinario di 15,68 euro. Il dividendo yearly 2007 è del 7,8%, superiore al target del 4,75 per cento. Tecda Fondo Uffici ha realizzato un risultato di 21,9 milioni, derivante sia da affitti sia da dismissioni. Il fondo distribuirà un dividendo di 27,46 euro. Per l'intero 2007, il dividendo yearly è del 14,7% (target 5,5%). Il cda ha inoltre deliberato il rimborso parziale di capitale di 31,71 euro per quota. Per Olinda Fondo Shops il risultato ammonta a 44,6 milioni, sia da affitti che da vendita. Il cda ha deliberato la distribuzione di 14,4 euro per quota, con un dividendo yearly 2007 del 10% (target 5,5%). I risultati non sembrano però avere avuto effetti sui corsi di Borsa, con i tre fondi che hanno chiuso la settimana leggermente negativi.