

La crisi ha imposto la revisione dei modelli contrattuali

riferimento ai crediti ancora da incassare, che ai canoni futuri», spiega l'avvocato di Jones Day. «In alcune situazioni registriamo mutamen-



Carlo Emanuele Rossi

ti sul modo di strutturare le operazioni in modo adattarsi ad alcune più recenti interpretazioni assunte dalle autorità fiscali: in questi casi l'obiettivo è evitare di incorrere in situazioni sanzionabili».

Non ci sono, invece, novità sul fronte delle liberalizzazioni, dato che la normativa regionale di attuazione del decreto Bersani (n.114 del 1998) non ha fatto i passi avanti attesi nel momento in cui fu approvata la misura a livello nazionale. «La situazione è ferma su questo fronte», sottolinea Troni, «anche se il vero freno allo sviluppo di nuovi progetti retail oggi è costituito dalla difficoltà di reperire finanziamenti bancari». Un problema che, nelle intenzioni dell'esecutivo, sarebbe stato superato nell'ultima parte del 2013, ma che al contrario resta sempre pressante.

Nuovi formati in arrivo

La crisi prolungata dell'economia nazionale spinge gli operatori a concentrare gli investimenti su poche voci di spesa, scegliendo quelle tendenzialmente più facili da controllare nelle dinamiche di costi e ritorni previsti. Così Carlo Emanuele Rossi, socio di Carnelutti, segnala una perdita di appeal del multichannel, tanto in voga fino a qualche anno fa. «Chi investe, raramente guarda anche ad outlet e centri commerciali per evitare di fare il passo più lungo della gamba e non creare doppioni nella distribuzione». Chi, invece, ha già una struttura di questo tipo, tende a prediligere la selezione: «Si chiudono i punti vendita non efficienti e si integrano i vari canali per generare efficienza».

Non mancano, comunque, segnali di novità. Negli Stati Uniti si fa un gran par-

lare nelle ultime settimane della nuova strategia di Amazon, impegnata ad aprire strutture «fisiche» per conquistare anche la

platea di consumatori che non utilizzano regolarmente il Web per gli acquisti. «Una mossa di questo tipo potrebbe rivitalizzare anche il nostro mercato, considerato che l'azienda si muove in un'ottica globale», sottolinea Rossi. Il quale non vede una condanna al declino per i centri commerciali. «Sono convinto che non spariranno, ma cambieranno volto», sottolinea. «In particolare ci sono potenzialità di sviluppo per queste strutture intorno ai discount». In sostanza, gallerie commerciali in tutto e per tutto simili a quelle che oggi circondano gli ipermercati. «Un filone di sviluppo già chiaro, invece, riguarda la riscoperta della bottega, abbinata all'efficienza della gdo, come dimostra il successo di Eataly», aggiunge.

© Riproduzione riservata

SECONDO FRANCO FABRIS DI LEGALITAX

Futuro fosco per il terziario senza il varo delle riforme

Franc Fabris, partner di Legalitax, si differenzia dalla maggior parte dei suoi colleghi perché vede poche prospettive per una vera ripresa senza le riforme di cui da tempo si parla. «Gli immobili terziari e produttivi sono quelli che soffrono maggiormente nel settore immobiliare», sottolinea. «Il mercato si è più che dimezzato nell'ultimo decennio e il trend negativo non accenna a finire. Stessa sorte anche per i capannoni e gli immobili per la logistica, mentre paiono in ripresa rispetto al primo semestre dell'anno gli asset retail».

Estendo il discorso all'intero comparto non residenziale, Fabris rileva che l'Italia è poco attrattiva agli occhi degli investitori tradizionali «sia perché poche città investono su questo fronte, sia perché l'industria delocalizza sempre più

per sfuggire a una fiscalità oppressiva e a un'autentica morsa burocratica».

La svolta, prosegue, può arrivare solo da un rinnovato quadro normativo, e in questo senso Fabris promuove il programma del Governo denominato «Destinazione Italia» che si prefigge di potenziare le Siiq e i fondi immobiliari, «specie se questa fosse un'autentica base di lavoro per offrire alle Siiq la possibilità di investire in fondi immobiliari. La proliferazione eccessiva di leggi e di procedure spesso inutilmente complesse è devastante», aggiunge, «senza dimenticare l'inadeguatezza dei tempi di risposta delle Pubbliche Amministrazioni».

Un esempio? «Novanta giorni per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica sono inammissibili in un mercato che vuole stare al passo dei competitor internazionali».

© Riproduzione riservata



Franco Fabris

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel terzo trimestre del 2013 rallenta la flessione del mercato immobiliare

DI SARA SELIGASSI

Calano le compravendite ma il mercato è in ripresa. È quanto emerge dagli ultimi dati dell'Omi, l'Osservatorio mercato immobiliare, che forniscono un'istantanea sull'andamento del mercato immobiliare residenziale e non.

Secondo l'Omi, sul mercato immobiliare, nel trimestre luglio-settembre 2013, è proseguito il trend negativo, ma alcuni segnali hanno lasciato spazio a timide speranze.

Secondo i numeri contenuti nell'analisi svolta dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate, nel terzo trimestre 2013 il mercato immobiliare, pur ancora in sofferenza, è riuscito a contenere il trend di flessione.

Entrando più nel dettaglio, le compravendite di immobili a uso residenziale sono state 91.051, con una riduzione pari al 5,1% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, con una flessione del 6,6% per un valore assoluto di 71.807 unità scambiate.

Tra lo scorso giugno e il passato settembre, inoltre i passaggi di proprietà di case sono risultati in flessione del 6,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma in recupero rispetto al calo tenden-

Sud (-7,5%). Nel dettaglio, secondo i dati Omi, a Milano si è registrato un sorprendente +9,4% sui volumi degli scambi di immobili residenziali. Ancora migliore la performance di Bologna dove l'incremento delle

trattative andate a buon fine segna un +16,3%.

Tendenzialmente stabile Roma che, rispetto allo stesso periodo del 2012, mostra un +0,6% di incremento. Poco, ma almeno incoraggiante.

Spostando l'attenzione sulle altre principali città capoluogo di provincia italiane arrivano le dolci scozzesi. Fianalino di coda della classifica dei mercati immobiliari più stagnanti è Napoli dove la diminuzione arriva a sfiorare il 20%, segue Genova con una diminuzione dei volumi di affari di circa l'8% e via via le altre Firenze (-5,3%), Torino (-4,3%) e Palermo (-0,1%).

© Riproduzione riservata



ziale del 7,7% rilevato nel secondo trimestre dell'anno in corso.

Per quanto riguarda l'analisi territoriale del mercato immobiliare, il settore soffre meno al Nord (con una perdita del 4,1% delle compravendite) e più al Centro (-4,3%) e al

più stagnanti è Napoli dove la diminuzione arriva a sfiorare il 20%, segue Genova con una diminuzione dei volumi di affari di circa l'8% e via via le altre Firenze (-5,3%), Torino (-4,3%) e Palermo (-0,1%).