

Nel Mattone l'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Per K3Real nuovo sistema di valutazione delle case con Pci

gical, società di advisory immobiliare di Milano, attraverso una piattaforma tecnologica di Intelligenza artificiale nella definizione del valore degli immobili analizzato così le potenzialità delle nuove tecnologie e il valore dell'informazione contenuta nei big data per l'analisi di un mercato sempre più complesso e articolato. «Abbiamo messo a punto un servizio di valutazione immobiliare più pervasivo e invasivo», spiega Ugo Festini, partner della società, «contingendo le nostre expertise con i moderni algoritmi di Ai. Siamo oggi in grado di operare attraverso una piattaforma digitale capace di svolgere analisi accurate del mercato immobiliare e di elaborare grosse moli di dati in tempo reale». Per molti soggetti che hanno la necessità di monitorare costantemente, e di frequente il valore dei immobili quali banche, server, assicurazioni, può rappresentare un punto di svolta nella attività ordinaria di valutazione delle garanzie immobiliari e di Risk management. La piattaforma potrà applicarsi e sin dalle principali asset class immobiliari e pre-arricchire nuovi sviluppi.

Halldis ammessa a concordato, via il piano per il rilancio

Halldis azienda italiana specializzata nello short rental è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo in comunità aziendale dal Tribunale di Milano con provvedimento del 23/01/2021, sulla base di un piano attestato di rilancio di Halldis che prevede la prosecuzione dell'attività della società, l'adempimento e il conseguente calo degli spostamenti per famiglia turistica e di lavoro avvenuto attraverso i precedenti difficoltà finanziarie - spiega Michela Sammartini, coo di Halldis, già tra i fondatori di Expedia Italia e co-founder e GM di Vacanza Europa. «Questo un anno ha abbiamo avviato un processo, sotto il controllo del Tribunale, volto a contenere la ristrutturazione della società, preservando i pregi del contratto, esperienza nel settore e posizionamento di mercato, e garantendo la continuità della gestione e il mantenimento degli standard qualitativi dell'azienda. Procederemo così nostro modo, ma al contempo attenderemo nuove scelte di direzione e gestione dei servizi con i obiettivi di migliorare l'offerta per i clienti finali, molti provenienti dal settore, ed innalzare ulteriormente la qualità del servizio». Halldis, 8,5 milioni di euro di fatturato nel 2020, gestisce oltre mille tra appartamenti, borse e ville in più di 120 località italiane ed euro-

**Nei nuovi hotel nel centro storico
Roma per il Gruppo Una**

Il percorso di espansione del gruppo Una, la nuova catena alberghiera italiana, che amplia la sua presenza in città storiche, si è arricchito con il nuovo hotel nel centro storico di Roma con il nome di Hotel Art by The Spanish Steps. Una nuova elegante design hotel situato in via Martignetti, nella splendida Piazza di Spagna, e Unirary Hotel Roma in via Arvatiana, in un palazzo storico di via Veneto e alla stazione Termini, sono le nuove iniziative del gruppo. «I nuovi hotel Unirary Hotel e Unirary Art by The Spanish Steps», riproducono l'essenza

Casa Corsa all'acquisto grazie ai prezzi bassi Le zone migliori da Manhattan a Brooklyn RITORNO A NEW YORK

L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE A NEW YORK

Manhattan 2 Trimestre Prezzi Per Zona

| Zona | Prezzo Medio Condo | Prezzo al Mg Condo | N. Vendite | Market Share | Giorni |
|--|--------------------|--------------------|------------|--------------|--------|
| UPPER WEST SIDE | €3.121.017 | €23.817 | 732 | 19% | 151 |
| UPPER EAST SIDE | €1.866.184 | €14.933 | 823 | 22% | 167 |
| MIDTOWN (Hell's Kitchen, Sutton Place, Murray Hill, Kips Bay, Nomad) | €1.002.006 | €11.697 | 482 | 13% | 171 |
| DOOWNTOWN (SoHo, Tribeca, Greenwich Village, Chelsea, Gramercy, Lower East Side) | €2.344.779 | €16.808 | 1279 | 33% | 156 |
| FINANCIAL DISTRICT (Fidb, Battery Park, Fulton-Support) | €1.161.820 | €10.682 | 205 | 5% | 186 |
| UPPER MANHATTAN (East, West and Central Harlem) | €791.886 | €7.983 | 307 | 8% | 170 |

Brooklyn 2 Trimestre Prezzi Per Zona

| Zona | Prezzo Medio Condo | Prezzo al Mg Condo | N. Vendite | Market Share | Giorni |
|---|--------------------|--------------------|------------|--------------|--------|
| Williamsburg & Greenpoint | €1.068.244 | €10.164 | 250 | 12% | 92 |
| Brooklyn Heights, Cobble Hill, Dumbo & Downtown | €1.119.797 | €12.481 | 393 | 18% | 135 |
| Park Slope & Gowanus | €942.318 | €10.415 | 181 | 8% | 80 |
| Fort Greene, Clinton Hill & Prospect Heights | €759.842 | €8.403 | 234 | 11% | 105 |
| Carroll Gardens, Boerum Hill & Red Hook | €564.233 | €10.501 | 158 | 7% | 102 |
| Bed Stuy, Crown Heights, Letterer Gardens & Bushwick | €991.972 | €7.897 | 274 | 13% | 98 |
| Kensington, Windsor Terrace, Flatbush & Prospect Park South | €638.073 | €5.881 | 114 | 5% | 104 |
| South Brooklyn | €530.741 | €5.175 | 556 | 26 | 182 |

Fonte: Dodge M & Concor

di Teresa Campo

Sembra quasi il titolo di un film: 2021 ritorno a New York. Dopo la grande fuga del 2020, con negozi e abitanti che sfollavano in California e gran parte degli

abitanti che sfollavano in California e gran parte degli abitanti che sfollavano in California, Florida o più semplicemente nel paesello natalio, la città della grande mela si sta in-

fatti rapidamente ripopolando. Lo si osserva girando per le strade di Manhattan, ma lo dice anche un numero di dati comparso immobiliare: dopo il crollo dello scorso anno i canoni di affitto sono già tornati ai livelli pre-Covid, e anche i prezzi di vendita stanno rapidamente risalendo la china, colmando grosso dopo passo quel -15% accusato lo scorso anno.

«Giugno, luglio e in parte agosto sono stati mesi molto attivi», conferma Francesco Carli, founder e socio della società immobiliare Ubig NY. «Quello del 2021 in particolare è stato il migliore luglio dai tempi di crisi, con un aumento del 2013, specie nel segmento del lusso ovvero quello dove i prezzi si raddrizzano oltre i 5 milioni di dollari ad appartamento. E in realtà tutti i primi sei mesi

IL SETTORE DELLE NUOVE COSTRUZIONI A MANHATTAN

Andamento dei nuovi sviluppi nel secondo trimestre

| | 2021 | + | 10/21 | + | 2020 |
|---------------------------|-------------|-------|-------------|--------|-------------|
| NEW DEVELOPMENT (milioni) | | | | | |
| PREZZO MEDIO | 3.247.044 € | 17,5% | 2.193.859 € | -10,5% | 3.623.496 € |
| PREZZO MEDIO AL MQ | €23.244,00 | 19,3% | €22.219,00 | -5,7% | €25.997,70 |
| PREZZO MEDIANO | 2.088.570 € | 16,6% | 1.787.845 € | -7,1% | 2.249.230 € |
| NUMERO DI VENDITE | 341 | 19,2% | 286 | 145,3% | 189 |
| GIORNI SUL MERCATO | 68 | 46,3% | 261 | -49,4% | 174 |
| NEGOZIABILITÀ | 11,2% | 2,8% | 8,5% | -0,3% | 8,9% |
| INVENTORY (OFFERTA) | 962 | 20,7% | 757 | 2,4% | 939 |

GRUPPO PARASOCIALE

Fonte: Jdell N.Y. Council

de'll'anno corrispondono al miglior primo semestre dal 2007 in termini di vendite. Il segmento Usato addirittura ha superato il record del 2015 con una crescita del 16% in termini di compravendite. Il perché è semplice: come sta accadendo anche in Italia, dopo i molti mesi conformati in casa a causa del lockdown, anche a New York molti oggi sono alla ricerca di abitazioni più grandi e più belle. E i prezzi ribassati rappresentano una ghiotta occasione da non lasciarsi sfuggire, compresi anche i bassi tassi di interesse che rendono i mutui particolarmente convenienti. Infine, molti si ritrovano con buoni risparmi nel cassetto grazie alle politiche che sono durate il lockdown e soprattutto ai lauti guadagni offerti dalle piazzezionate, Wall Street in primis», aggiunge Cirillo, «elementi che spingono a investire in un'abitazione, anche perché il trend dei prezzi delle case appare promettente nel medio lungo termine per chi compra adesso».

La domanda si conferma ma l'alta tultura piuttosto sostenuta per quanto riguarda questo avvio d'autunno, il che vuol dire che, se il trend vendite confermato, il mercato residenziale di Manhattan si avvia a chiudere il miglior anno della storia in termini di volumi transati, oltre i 30 miliardi di dollari. «Certo, è vero che il mercato rimane molto vario con appartamenti troppo cari che non si vendono, ma al contrario quelli: prezzi, correttamente vengono venduti con aste al rialzo. E lo conferma il trend dello stock immobiliare, ovvero l'ammontare dell'inventario, che si va riducendo rispetto allo scorso trimestre, contribuendo a stabilizzare i prezzi». Ma come accennato, la molla principale che spinge all'acquisto è il desiderio di più spazio. «Lo conferma l'andamento della fascia alta del mercato, in forte rialzo, che si spinge a vendizioni di case più grandi a nuovi livelli», sottolinea Pamela Liebman, presidente e ceo di The Corcoran Group. «La quota di mercato per abitazioni di due o tre camere da letto, e anche di più, è salita a livelli record, crescendo rispettivamente del 34% e del 20%. A causa dell'aumento delle vendite in questa categoria, le quotazioni medie sono aumentate rispetto all'ultimo trimestre, dando una bella spinta al mercato delle case da 5 milioni di dollari. Un anno e mezzo dopo l'inizio della pandemia, si può tranquillamente affermare che New York City ha ritrovato il suo equilibrio».

Naturalmente lottica cambia se si guarda al mercato di New York dal di fuori, cioè con l'ottica di un acquirente straniero, l'abitazione, quali sono in questa fase del mercato per comprare bene a fini d'investimento? «In questo momento andrei a comprarmi dove i prezzi sono scesi di più», spiega Cirillo. Questo non vuol dire per forza individuare una zona o un palazzo perché anche all'interno dello stesso palazzo si possono trovare buoni e cattivi affari, ad esempio perché un venditore è più motivato a vendere rispetto a un altro. E importante sapere come entrare e scegliere. In generale a New York si è agevolati dalla totale trasparenza del mercato che consente di ve-

rificare l'offerta reale. La permanenza di un immobile sul mercato, il trend storico, visto l'impatto della recente pandemia e la scelta probabile di molti di rimanere in smart working, non andrei però a scegliere piani troppo bassi e con poca luce. E neanche molto lontani da una zona verde o dal fiume».

Non mancano poi le zone della città che possono essere considerate emergenti, per esempio quelle in prossimità di Central Park quindi nell'Upper East Side e più motivato a vendere rispetto a un altro. E importante sapere come entrare e scegliere. In generale a New York si è agevolati dalla totale trasparenza del mercato che consente di ve-

«Ki sono invece molte più transazioni e prezzi più alti nella parte Sud di Manhattan, ovvero in zone evergreen come il West Village, Soho e Tribeca», prosegue Cirillo. «Questi quartieri hanno prezzi al metro molto alti, ma a causa dell'altissima richiesta, gli immobili si vendono e si affittano molto velocemente. Senza contare che le spese di condominio e le tasse tendono a essere inferiori a quelle di Midtown».

Ma, al di là dell'attuale rialzo generalizzato, quali zone invece le zone della città che possono essere considerate più promettenti? L'attenzione come spesso accade si concentra sui quartieri in via di trasformazione.

Non mancano poi le zone della città che possono essere considerate emergenti, per esempio quelle in prossimità di Central Park quindi nell'Upper East Side e più motivato a vendere rispetto a un altro. E importante sapere come entrare e scegliere. In generale a New York si è agevolati dalla totale trasparenza del mercato che consente di ve-

Ma, al di là dell'attuale rialzo generalizzato, quali zone invece le zone della città che possono essere considerate più promettenti? L'attenzione come spesso accade si concentra sui quartieri in via di trasformazione.

AI SENSI DELL'ART. 129 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI RELATIVO AL PATTO PARASOCIALE E AVENUTE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINARIE DI ASSICURAZIONI GENERALI S.P.A. STIPULATO PER DELFIN SA N.L., DA UN LATO, E ALCHE SOCIETÀ DEL GRUPPO CALTAGIRONE DALL'ALTRO

Infine, ma è forse la domanda più importante per un investitore estero. È ragionevole pensare che i prossimi mesi rappresentino un'opportunità d'investimento storica a New York, analogamente a quanto avvenuto dopo la crisi finanziaria del 2008? Ai momenti da speculativo e i segnali sono di chiaro e veloce ripresa, ma molto dipendenti dal Covid e suo varianti e quindi dall'andamento dei contagi, non ancora del tutto sotto controllo nemmeno negli Usa. A differenza dell'Italia e dell'Europa tuttavia, gli Stati Uniti hanno un'economia che rimbalza più velocemente e quindi tende a scendere e risalire a V. E negli Stati Uniti New York è sempre la capofila. I tassi di finanziamento sono ai minimi storici e New York si sta ripopolando in fretta. «Ci sono ottime opportunità e non credo che dureranno a lungo», conclude Cirillo. «L'importante sarà però facilitazioni sui ritorni immobiliari da messa a reddito, anche se i tassi di locazione in molte zone hanno già recuperato il loro livello».

In data 10 settembre 2021, in via dell'Assemblea degli Azionisti di Assicurazioni Generali S.p.A. ("Assicurazioni Generali") che sarà orientata, fra l'altro, ad approvare il bilancio dell'esercizio 2021 e a rinnovare il Consiglio di Amministrazione ("Assamblea"), Delfin, da un lato, e le Società del Gruppo Caltagirone, dell'altro, hanno stipulato un patto parasociale avente ad oggetto la totalità delle azioni di Assicurazioni Generali a tale data, definitive della Parti, con cui le Parti hanno effettuato di consensuali al fine di meglio potenziare i rispettivi autonomia, interessi rispetto a una più proficua ed efficace gestione di Assicurazioni Generali, in particolare alla modernizzazione tecnologica e digitale caratteristiche, al posizionamento strategico dell'impresa, nonché alla sua crescita in una logica di mercato aperta, trasparente e condivisibile ("Patto Parasociale").

Il contenuto del Patto Parasociale è riconducibile ad una prestazione rilevante ai sensi dell'art. 122, comma 5, lett. a), del TUF, ossia una prestazione volta a: "...attribuire i obblighi di prevenzione costituzionale per l'interesse del diritto di voto". Il Patto Parasociale, in particolare, attribuisce l'incarico delle Parti di costituirsi in merito alle materie poste all'ordine del giorno dell'Assemblea, con particolare riferimento alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione di Assicurazioni Generali. Resta fermo che le Parti malitraggono piena autonomia nella decisione da assumere in vista e nel corso dell'Assemblea, ivi incluso per quanto concerne l'esercizio del diritto di voto.

Il Patto Parasociale ha complessivamente ad oggetto le n. 172.003.544 azioni conferite di Assicurazioni Generali di proprietà delle Parti, pari al 100,00% del capitale sociale di Assicurazioni Generali rappresentate da azioni aventi diritto di voto. Le disposizioni del Patto Parasociale trovano altresì applicazione a tutte le eventuali altre azioni ordinarie di Assicurazioni Generali che, in qualsiasi forma, pervenisse nella compagnia, diretta o indiretta, delle Parti, per tutta la durata del Patto.

Il presente scritto, in cui si informano i soci ed azionisti di Assicurazioni Generali S.p.A. del contenuto del patto parasociale, è stato depositato presso il Registro Imprese di Milano, in data 10 settembre 2021, e può essere consultato presso il Registro Imprese di Milano, in via Broletto, 15, tel. 02 574941, o sul sito internet di Assicurazioni Generali all'indirizzo www.generali.com.



ESTRATTO PER LA PUBBLICAZIONE

Reproduzione riservata.