



Il Sole 24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano
Politico Economico Finanziario Normativo

FTSE MIB 23763,86 -0,69% | SPREAD BUND 10Y 162,00 +2,50 | €/€ 1,1142 +0,24% | BRENT DTD 63,40 -1,22% | **Indici&Numeri** → PAGINE 30-33

Manovra 2020
Reati tributari,
patteggiamento
anche senza
pagare il debito

Antonio Iorio
— a pagina 22



Lombardia
Giù produzione
ed export: frena
perfino la Brianza
— Domani nelle edicole
della Lombardia

Sud
Sardegna, da Cdp
piano di rilancio
da 1,5 miliardi
— Domani in Campania,
Puglia, Calabria, Basilicata,
Sicilia e Sardegna

Messaggio pubblicitario
Intesa Sanpaolo.
La Banca
per lo sviluppo
sostenibile
e inclusivo.
INTESA SANPAOLO

Caccia ai rendimenti, domanda record per il BTp a 30 anni

REDDITO FISSO

Per il Buono del Tesoro richieste a oltre 47 miliardi rispetto ai 7 miliardi offerti

Il titolo collocato al prezzo di 99,280, pari a un tasso lordo annuo del 2,50%

Edizione chiusa in redazione alle 22

In periodo di tassi bassi cresce l'interesse per i titoli di Stato a reddito fisso, specie sulle scadenze più lunghe, da parte degli investitori a caccia di rendimenti. La conferma arriva dal BTp a 30 anni (con scadenza 01/09/2050) lanciato ieri dal Tesoro, che ha registrato una domanda mai vista prima per un titolo italiano di pari scadenza, nonostante i rischi di instabilità politica: chiesti oltre 47 miliardi di euro a fronte dei 7 miliardi emessi. Il titolo è stato collocato al prezzo di 99,280 corrispon-

dente a un rendimento lordo annuo all'emissione del 2,50%. Secondo gli esperti, il combinato disposto delle nuove manovre della Bce e del focus dei mercati su temi macro e geopolitici sta aiutando il BTp a essere considerato in questa fase una sorta di "super-sovereign": un asset rifugio ma con rendimenti offerti non paragonabili a quelli degli altri emittenti. Intanto lo spread BTp-Bund sui titoli decennali ha chiuso a 159 punti dai 151 punti del closing di martedì.
Vito Lops — a pagina 15

Dazi, Usa e Cina firmano l'intesa Ora l'Europa rischia ritorsioni

GUERRE COMMERCIALI

Pechino acquisterà beni e servizi americani in più per 200 miliardi

Guerra dei dazi, gli Usa e la Cina hanno firmato la tregua. Pechino comprerà 200 miliardi di beni e servizi americani in più e promette maggiori tutele sulla proprietà intellettuale. Washington dimezza i dazi su 120 miliardi di export cinese. Adesso è l'Europa a rischiare. Nel mirino degli Usa i sussidi ad Airbus, le tariffe sull'auto europea e i governi Ue che applicheranno la web tax.
Barlaam, Romano — alle pagg. 2-3

L'ANALISI

SOLO UNA TREGUA ARMATA IL NODO RESTANO LE REGOLE

di **Giorgio Barba Navaretti**

Un'uscita a basso costo dal vicolo cieco della guerra commerciale, che però sancisce l'impossibilità del protezionismo. L'accordo firmato ieri da Stati Uniti e Cina non risolve certamente le controversie tra i due paesi, anche se concede ad entrambi un'apparenza di

vittoria. Ferma però, per ora, un'escalation di scellerate misure protezionistiche e ritorsioni, con grande beneficio per l'economia globale. Per capire "fase uno" bisogna immaginare di mangiare una torta multistrato.
— Continua a pagina 2

LA RIFORMA DELLA COSTITUZIONE

Putin prepara la successione a se stesso

Antonella Scott — a pag. 20

START UP. CRESCITA RECORD PER LA ROMANA BAGBNB



Angelo custode dei bagagli. BagBnb cresce e guarda all'estero

Fondi in fila per l'AirBnB delle valigie

La startup romana BagBnb, che ha sviluppato una piattaforma per consentire l'individuazione di punti per il deposito di bagagli, è passata in due anni da 300 mila euro di ricavi a 5 milioni. Quest'anno l'obiettivo è 10 milioni. E ora fa gola ai fondi venture capital, tra i quali Fii Tech Growth, braccio degli investimenti del Fondo Italiano, controllata della Cdp.
Carlo Festa — a pag. 17

REAL ESTATE

Debutta
Arsenale sgr
per investire
in uffici Usa

Laura Cavestri — a pag. 16

BANCHE

Mps, capitale
in sicurezza
Collocato bond
da 400 milioni

Luca Davi — a pag. 14

PANORAMA

CORTE D'APPELLO DI MILANO

Saipem: scandalo tangenti in Algeria, tutti assolti, dall'Eni a Scaroni

La seconda Corte d'Appello di Milano ha assolto l'ex ad di Eni Paolo Scaroni, attuale presidente del Milan, e la compagnia petrolifera italiana nel processo con al centro il caso Saipem-Algeria su una presunta maxitangente algerina da 197 milioni di dollari. Assolti anche tutti gli altri imputati nel procedimento di secondo grado, inclusi gli ex manager di Saipem e la stessa partecipata.
— a pagina 8

AUTOSTRADE

Atlantia,
la carta Sintonia
per favorire
l'asse con F2i

Laura Galvagni
— a pagina 6

TRENI AD ALTA VELOCITÀ

A Pistoia e Vado ordini
per 14 Frecciarossa

L'apertura del mercato ferroviario europeo si avvicina e Trenitalia risponde potenziando la flotta dei treni ad alta velocità. La compagnia di trasporto passeggeri del gruppo Fs ha affidato la costruzione di 14 nuovi Frecciarossa 1000 a Hitachi Rail Italy (Pistoia) e Bombardier Transportation Italy (Vado Ligure), per un valore di 575 milioni di euro.
— a pag. 13

LEGA ALL'ATTACCO

Immigrati, il governo valuta
anche una regolarizzazione

La regolarizzazione dei migranti irregolari entra nell'agenda di governo. «Siamo nella fase della valutazione». «Siamo nella fase della valutazione» ha detto il ministro dell'Interno Lamorgese. È un capitolo nuovo: finora l'esecutivo Conte ha parlato solo di revisione dei decreti sicurezza. La Lega va subito all'attacco: «Si tratta di una sanatoria! Sbarchi, permessi, business dell'accoglienza: il governo vuole riportarci al caos».
— a pagina 23

Messaggio pubblicitario
8,7 milioni
di pasti offerti
per le persone in difficoltà

Cuneo fiscale, per 11,7 milioni il bonus Renzi sale a 100 euro

RIFORMA ALLO STUDIO

Da Iva e sconti fiscali le risorse necessarie per riscrivere l'Irpef

Il taglio al cuneo fiscale cui lavora il governo individua tre fasce. Il gruppo più grande, 11,7 milioni di contribuenti, riceverà il bonus Renzi rafforzato (100 euro al mese). La cifra da 80 euro riguarderà un secondo gruppo (2,4 milioni) che oggi non ne ha diritto. Beneficio decrescente per la terza fascia con redditi più alti.
— Servizi a pagina 4

16
gennaio

Per l'esenzione Imu è necessario accatastare la pertinenza con il fabbricato entro la metà del mese. A gennaio il termine ultimo è il giorno 16.

Casa & fisco
Aree edificabili pertinenti senza Imu se accatastate con l'immobile

Luigi Lovecchio — a pag. 23

STOP ALLA TRUFFA SUI FONDI EUROPEI

Sicilia, blitz contro la mafia dei pascoli

Nino Amadore e Giuseppe Chiellino — a pagina 9

nòva.tech

IDEE E PRODOTTI
PER L'INNOVAZIONE



Mobilità urbana,
l'auto oltre l'auto:
adesso rivoluziona
l'assetto delle città

Mario Cianflone — a pag. 27

ILSOLE24ORE.COM

24+
ONLINE
Fatti, notizie,
approfondimenti,
gallery e video:
l'informazione
diventa Premium

Finanza & Mercati

Nasce Arsenale Sgr per investire in uffici Usa

REAL ESTATE

Detenuta al 100% da Sfem, il family office di Stevanato, imprenditore del packaging

La durata del fondo è di sette anni e il rendimento atteso si colloca tra il 15-18%

Laura Cavestri
MILANO

La propensione a investire nel "mattone" intercetta la liquidità di un pool di famiglie del Nord Est. Ma la traiettoria è nuova: riqualificare spazi direzionali negli Usa.

Nata a luglio - ma autorizzata da Bankitalia prima di Natale - è diventata operativa Arsenale Sgr, la società di gestione fondata e interamente controllata dalla famiglia Stevanato. La stessa che da 70 anni guida l'omonimo gruppo di Piombino Dese (Padova), specializzato nel packaging dei medicinali e primo produttore mondiale di cartucce di insulina per il trattamento del diabete.

Stevanato detiene, infatti, il 100% di Arsenale sgr tramite il family office Sfem, specializzato in investimenti immobiliari.

Le finalità del fondo

Obiettivo della società sarà investire in progetti di riqualificazione e ristrutturazione di spazi direzionali "creativi" (come gli uffici delle multinazionali tech, coi campus, ampi spazi esterni, grandi open space, palestre e relax interni...ecc.) nelle aree metropolitane di New York (settore Finance), Boston (per Biotech/Tech), San Francisco (Tech) e Los Angeles (Entertainment/Tech).

Come si struttura

Il primo fondo chiuso e riservato si pone l'obiettivo di raccogliere 150-200 milioni di euro in 12 mesi - con una decina di limited partners dell'imprenditoria veneta propensi a sottoscrivere - e investirà in maniera opportunistica in un'ottica value added sulla riqualificazione degli immobili ad uso ufficio su un orizzonte temporale di 3/4 anni per ogni singolo investimento.

Soprattutto grazie alla collaborazione con un partner locale operativo sulla ristrutturazione degli uffici "creativi" - con sede in California - come Montana Avenue Capital Partners. Obiettivo di rendimento, 12-15% per una durata del fondo pari a 7 anni.

Il fondo conferisce struttura ad



MARCO STEVANATO
Fondatore e presidente di Arsenale Sgr e ad di Sfem, il family office

alcune esperienze di investimenti già effettuate a partire dal 2012 da Stevanato e da altre famiglie in club deal, per un valore di 130 milioni di dollari su 14 progetti negli Usa - con lo stesso partner statunitense - e che avevano garantito un rendimento attorno al 20 per cento. Spazi, in questi anni, locati, tra gli altri, ad aziende come Amazon, Hewlett Packard, Uber, Sanofi e Continental Automotive. Che proprio negli spazi riqualificati dagli italiani sta realizzando i test per la sua driveless car.

Le motivazioni

«Il mercato in cui andremo ad operare ha caratteristiche uniche, sia dal punto di vista geografico che in termini di offerta - ha sottolineato

Massimiliano Rossi, amministratore delegato di Arsenale Sgr - Basti pensare che solo la California, presa singolarmente, rappresenta la quinta potenza mondiale per Pil ed è la 2° area - per crescita - dopo la Cina. È indubbiamente un'area in cui hanno sede le più innovative aziende tecnologiche degli Stati Uniti che necessitano continuamente di spazi di lavoro non convenzionali. Un mercato estremamente dinamico che offre grandi opportunità in termini di riqualificazione di immobili e per il quale sono necessarie competenze solide e molto specifiche che oggi siamo in grado di offrire attraverso Arsenale Sgr».

Il fondo, infatti, si inserisce in un segmento, quello dei deal su uffici "creativi" in un range di valore tra i 10 e i 20 milioni di dollari, che è trascurato dai grandi investitori d'oltreoceano, i quali operano su valori più consistenti, consentendo, dunque, spazi di manovra.

«Con Arsenale Sgr - ha sottolineato Marco Stevanato, fondatore e presidente di Arsenale Sgr - abbiamo voluto mettere a disposizione degli investitori italiani le competenze sviluppate all'interno di un segmento molto peculiare, ancora poco conosciuto e accessibile attraverso l'attuale offerta di fondi di investimento in Italia. Il nostro target di riferimento sono, infatti, famiglie imprenditoriali, family office e multi-family office».

Il nome scelto per la nuova realtà, ha concluso Stevanato, «incarna proprio questo obiettivo: avvicinare l'investitore a un mercato lontano e poco conosciuto, così come lo storico Arsenale di Venezia ha rappresentato simbolicamente la potenza commerciale della città, consentendo di varcare i confini del Mediterraneo e oltre».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PIANO DA 2 MILIARDI NEL PRINCIPATO

Monaco strappa sei ettari al mare

Il Principato di Monaco è destinato a crescere di sei ettari con il recupero di terreni dal Mediterraneo. Monaco è sede del mercato immobiliare più costoso del mondo e il progetto intende alleviare la pressione sugli alloggi nel

principato. Il programma di bonifica, del costo di 2 miliardi di euro, prevede la costruzione di 60.000 metri quadrati di alloggi di lusso, 3.000 metri quadrati di spazi commerciali e un nuovo porto privato.

DOPO L'ESPERIENZA SULL'AIM

Il boom del real estate milanese spinge Abitare In verso lo Star

Nel piano industriale una pipeline di 2mila case per 800 milioni di ricavi

Matteo Meneghelo

Abitare In si prepara a traslocare dall'AIM allo Star. Il cda della società ha deliberato di conferire mandato agli amministratori per l'avvio delle operazioni finalizzate a questo scopo. Si tratta, spiegano i vertici, di una decisione programmata fin dallo sbarco all'AIM, quasi 4 anni fa. Non c'è dubbio, però, che l'esplosione del real estate a Milano abbia accelerato l'operazione. Abitare In si occupa di sviluppo immobiliare, con realizzazioni su misura attraverso modelli progettuali proprietari, sempre finalizzati alla rigenerazione urbana. «In questi anni

siamo maturati - spiega l'ad Marco Grillo -, sia come azionariato, aprendo il capitale a investitori istituzionali, sia come governance e capacità organizzativa. Lo Star ci darà l'opportunità di essere più attrattivi, anche se in questi anni sull'AIM siamo comunque riusciti a esprimere il valore della società».

L'acceleratore-Milano ha fatto il resto. Al momento della quotazione all'AIM, nel 2016, Abitare In aveva una pipeline di 240 appartamenti per 70 milioni di ricavi; con l'ultimo piano industriale la società si è posta l'obiettivo di realizzare nei prossimi 5 anni di più di 2mila appartamenti, per oltre 800 milioni di euro di ricavi e 200 di utili. Il business-model è scalabile, non necessariamente in altre piazze italiane, ma Grillo precisa che «Milano ha ancora un enorme potenziale di crescita». Tra i principali soci, oltre ai fondatori, c'è Kairos e

anche altri investitori istituzionali italiani ed esteri (tra questi il fondo sovrano norvegese) che hanno aderito all'aumento di capitale di 20 milioni deliberato nell'estate 2018. Sullo Star la visibilità sarà maggiore. Con la struttura capital intensive dell'attività (le unità sono vendute prima dell'avvio dei lavori, e la società si garantisce l'autofinanziabilità con gli anticipi dei clienti e i mutui fondiari concessi dalle banche) la società dovrà in futuro adeguare il patrimonio per assecondare un'ulteriore crescita, anche se «nel breve - precisa Grillo - non è nei programmi». Oggi la posizione finanziaria netta è negativa per 32 milioni, con un debito di 52,5, principalmente costituito da mutui fondiari garantiti da ipoteca gravante sugli immobili di proprietà, e con un patrimonio netto di 47,5 milioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RICERCA PRELIOS

Nel 2019 investimenti corporate record

Transazioni a quota 11,7 miliardi di euro: +40,6% rispetto al 2018

Boom di investimenti immobiliari corporate in Italia, arrivati a valori record nel 2019, con Milano punta di diamante grazie al mercato direzionale. E quanto emerge dal report Prelios Group Market Research, secondo cui l'anno scorso gli investimenti immobiliari non residenziali per investitori istituzionali sono arrivati a quota 11,7 miliardi di euro di transato, in crescita del 40,6% rispetto agli 8,3 miliardi del 2018 e oltre il massimo storico del 2017.

Il settore direzionale (uffici) si conferma l'asset class più richiesto con 5 miliardi di euro, pari al 42,6% del totale investito nazionale e in crescita del 57,5% rispetto al volume dell'anno precedente. Il 2019 è stato tuttavia l'anno del comparto alberghiero con investimenti complessivi per 2,9 miliardi, quattro volte superiore al volume del 2018, grazie alla dismissione di portafogli alberghieri da parte di colossi internazionali e alle operazioni concluse nel Nord Est e a Roma. Il settore retail ha subito una battuta di arresto (1,6 miliardi in operazioni in calo del -29,4%), mentre è andato bene il settore della logistica (1,4 miliardi, +44,8% rispetto al 2018). L'economia immobiliare di Milano continua a trainare gli investimenti nazionali e il capoluogo lombardo si conferma punta di diamante del Paese. A fine 2019 il totale transato nella città è stato di 4,3 miliardi: +51,7% grazie al comparto direzionale che ha registrato investimenti per 3,5 miliardi di euro, il valore più alto negli ultimi otto anni.

Nuova Audi Q5 TFSI e. Ibrida e quattro.
Tua da 349 euro* al mese con Audi Value.

Nuova Audi Q5 TFSI e: due motori, elettrico e a benzina, trovano il punto d'incontro perfetto in uno stile di guida efficiente, performante e sostenibile. E grazie alla trazione quattro con tecnologia adattiva, l'offroad è sempre sotto controllo. Scoprila da 349 euro* al mese con Audi Value e 2 anni di manutenzione Premium Care: al termine del finanziamento potrai scegliere se completare l'acquisto, restituirla o sostituirla, grazie al suo valore futuro garantito. Anche con Ecobonus, nei nostri Showroom e su audi.it