

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 262
26 Ottobre
1 Novembre

REVIEW

WEB EDITION

Smart working, a Milano nasce "Le 4 Porte Business Park"

Al via la 19esima edizione
di Forum Retail:
Milano 29-30 ottobre

DoveVivo pianifica
l'espansione

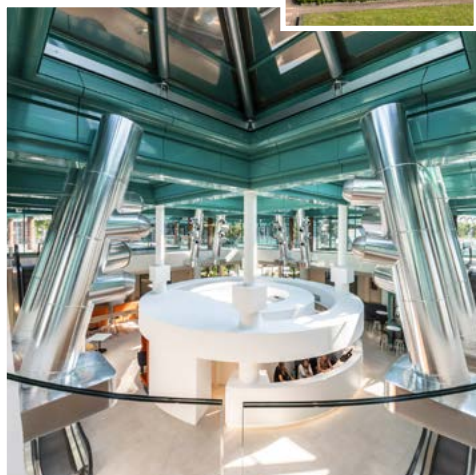
Loconte (Loconte & Partners):
investimenti immobiliari,
attenzione alle norme e al fisco

Sommario

Smart working, a Milano nasce “Le 4 Porte Business Park” (Video)

Un business centre
per più aziende, un
luogo innovativo
proiettato al futuro.

3



DoveVivo pianifica l'espansione (Video)

Oltre 1.200 immobili
per 5mila posti letto
in sei città italiane
(Milano, Como,
Torino, Bologna,
Roma e Padova).

6



Loconte (Loconte & Partners): investimenti immobiliari, attenzione alle norme e al fisco (Video)

La pianificazione del patrimonio
immobiliare e la connessa
gestione della fiscalità degli
immobili: le varianti che possono
entrare in gioco sono molteplici.
Ne abbiamo parlato con
l'avvocato Stefano Loconte,
fondatore e managing partner
dello studio Loconte & Partners.

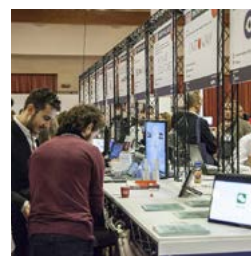
9



12

Al via la 19esima edizione di Forum Retail: Milano 29-30 ottobre

Conto alla rovescia per
la 19esima edizione del
Forum Retail che si terrà
dal 29 al 30 ottobre
2019 al Superstudio
Più di Milano.



13

In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management

Anno IV - 2019
Numero 262
26 Ottobre - 1 Novembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi
Giusy Iorlano

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto
senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Smart working, a Milano nasce “Le 4 Porte Business Park”

**Un business centre per
più aziende, un luogo
innovativo proiettato
al futuro.**

E' il nuovo complesso
Le 4 Porte Business Park
commissionato da Commerz
Real, braccio immobiliare
del gruppo bancario tedesco
Commerzbank.



Nato dalla trasformazione degli headquarters di IBM a Segrate, in provincia di Milano, risalenti ai primi anni 2000, il progetto rappresenta un completo riposizionamento del complesso per ripensare l'idea di soluzione lavorativa in chiave moderna, inserito in una più ampia strategia di sviluppo dell'intera area Est di Milano.

**Alexandra Mann,
Sen. Project Director
for Redevelopment
Commerz Real:**

“Siamo partiti tre anni fa con l'idea di trasformare le 4 Porte in un campus. Uno dei punti principali era mantenere IBM come tenant di una parte dell'immobile, rendendo il resto attrattivo per altre realtà. Il nostro obiettivo era ottenere un campus moderno, proiettato verso il futuro. Abbiamo lavorato a stretto contatto con Europa Risorse e abbiamo ottenuto ottimi risultati”.

Europa Risorse, in qualità di asset, development e project manager, è riuscito a realizzare nuovi spazi grazie a un sistema di servizi che coniuga natura e tecnologia, tempo libero e lavoro, accoglienza e sicurezza.

**Antonio Napoleone
Amministratore
Delegato Europa
Risorse:**

“Noi siamo sviluppatori,

un ruolo non molto diffuso e abbiamo operato su Milano con progetti lavorando sempre con investitori internazionali. Abbiamo avuto la possibilità di lavorare su questo bellissimo progetto con il compito di convincere IBM a rimanere presentando il progetto del Business Park. Un elemento fondamentale è quello



dei servizi offerti, sempre più presenti, dalla ristorazione all'asilo nido, dal coworking al servizio di reception. Abbiamo ideato la trasformazione delle 4 Porte, riuscendo a fare sentire IBM a casa sua”.

CBRE Italy è stata incaricata della commercializzazione dell'immobile in co-agency con Cushman & Wakefield.

**Marco Pancotti,
Director Investor
Leasing Advisory &
Transaction Services
Office CBRE:**

“Non possiamo che confermare come le iniziative della società siano state corrette, era importante dimostrare che anche nell'hinterland di Milano c'è la possibilità di attrarre multinazionali e società corporate.

Una ulteriore conferma della positività dell'intervento è rappresentata dalla volontà del big tenant di rimanere, seppur con metrature ridotte, all'interno dell'immobile, gradendo i nuovi servizi”.

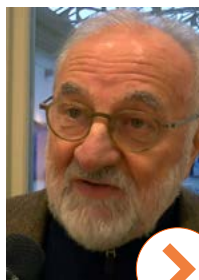
**Alessandro Serena,
head of landlord
advisory Group
Cushman & Wakefield:**

“Questo è un progetto che fornisce ai conduttori un elemento che cercano, la qualità. Qualità sia delle parti private sia di quelle comuni. I collegamenti costituiscono sicuramente un altro aspetto importante, soprattutto la vicinanza a Linate e tutto l'Est di Milano. La flessibilità degli spazi inoltre rappresenta un elemento di attrattività per tutti i tenant”.

**GUARDA
LE INTERVISTE:**



Alexandra
Mann



Antonio
Napoleone



Sebastiano
Pasculli



Alessandro
Serena



Marco
Pancotti



Claudio
Nelli



YOUR GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR



Valuation and Consulting ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory
Property Asset Management ▪ Financing and Debt Advisory

Global Network, Local Consulting

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | REAGInfo@duffandphelps.com

Europe ▪ America ▪ Asia
www.duffandphelps.it/REAG



DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

DoveVivo pianifica l'espansione

Oltre 1.200 immobili per 5mila posti letto in sei città italiane (Milano, Como, Torino, Bologna, Roma e Padova).

Sono questi alcuni numeri di DoveVivo, società specializzata nell'affitto in condivisione a studenti e giovani lavoratori, che punta ora a consolidarsi sul mercato del co-living in Italia, con uno sguardo oltre confine.

La realtà immobiliare, nata come start up innovativa tredici anni fa, grazie all'apertura di nuovi segmenti di mercato e alla diffusione massiccia del web nel real estate, cavalca i trend di mercato e punta oggi al consolidamento in Italia e a nuove aperture all'estero.

**GUARDA
L'INTERVISTA:**

Valerio Fonseca



Valerio Fonseca,
amministratore delegato
di DoveVivo:

“Viviamo un grandissimo fermento, sia investitori sia privati, italiani e internazionali, stanno guardando a questa asset class. è importante analizzare i sotto-segmenti, iniziando dal co-living.

Quest'ultimo sta vivendo un momento di grande sviluppo e ci vede protagonisti, al momento a livello italiano e in futuro puntiamo ad avere ramificazioni internazionali.

In secondo luogo abbiamo lo student housing, in cui vediamo tanta volontà di investire, noi stiamo entrando nel segmento per completare la nostra gamma di prodotti. Infine, parlando di offerta residenziale, rimane lo short term, che insieme allo student housing, in questo momento, ha aspetti da un punto di vista sia normativo che fiscale che necessitano chiarimenti”.

Solo un mese fa la società ha concluso

l'acquisizione della concorrente Place4You.

Questa operazione segue il fund raising chiuso lo scorso luglio, un'operazione da 72 milioni di euro (50 milioni di equity sottoscritti per 29 milioni di euro da Tikehau Capital, per sette da ISA-Istituto Atesino di Sviluppo e Seac Fin e da DV Holding SpA, holding dei due fondatori per circa 12 milioni di euro).

“A questa operazione - ha aggiunto il ceo - è seguita un'operazione da circa 22 mln di euro con illimity, probabilmente il singolo fundraising più importante su una fast growing company. Per il futuro puntiamo prima di tutto a una forte espansione a livello nazionale, 12/13 città nei prossimi 12/18 mesi”.

Ma la novità più rilevante è sicuramente quella relativa all'ingresso nel mondo della gestione di student housing.

“Vogliamo entrare nel settore student housing - ha spiegato a a Monitorimmobiliare Fonseca - e stiamo pianificando una espansione all'estero. Nel nostro settore siamo un big player anche

a livello europeo, nel settore del co-living non c'è un player più grande al questo momento in Europa e questo ci ha portato a voler pianificare la nostra internalizzazione per esportare il nostro know how all'estero.

Stiamo vedendo un'innovazione all'interno del settore

- continua l'ad - nel residenziale fino a poco tempo fa tutte le operazioni avvenivano su un prodotto già destinato alla locazione. In questo momento stiamo notando grande interesse di soggetti che cercano soluzioni residenziali o convertono altro prodotto in residenziale in una logica di reddito proprio grazie a conduttori istituzionali di grande taglio come DoveVivo”.

I vertici di DoveVivo stanno definendo il piano industriale con l'obiettivo di completarlo entro dicembre e immaginando di approdare in due o tre Paesi già l'anno prossimo con alcune centinaia di posti letto per Paese.

Il gruppo punta a chiudere il 2023 a oltre 150 milioni di fatturato dai 21 milioni di euro del 2018.

Reliability Transparency Independence



AxiA.RE, una società di consulenza specializzata nei servizi di Valutazione Tecnica ed Economica Immobiliare, con una specifica focalizzazione nell'attività di Esperto Indipendente per SGR e Fondi Immobiliari.



Loconte (Loconte & Partners): investimenti immobiliari, attenzione alle norme e al fisco

La pianificazione del patrimonio immobiliare e la connessa gestione della fiscalità degli immobili: le varianti che possono entrare in gioco sono molteplici.

Ne abbiamo parlato con l'avvocato Stefano Loconte, fondatore e managing partner dello studio Loconte & Partners.

Avvocato, come la variabile fiscale impatta nella scelta del patrimonio immobiliare?

Il tema fiscale è sempre molto caldo per gli italiani, non deve essere però l'unica variabile considerata.

Parlando di investimenti immobiliari la variabile fiscale è molto importante perché la fiscalità è molto variegata e molto differente in termini di onerosità in funzione di una serie di scelte. L'esempio più semplice riguarda la motivazione

dell'acquisto dell'immobile: nel caso di un investimento, infatti, avremo a che fare con una fiscalità legata a flussi reddituali, nel caso di una speculazione, invece, la nostra attenzione sarà rivolta ai tempi dell'operazione in quanto, nel caso si trattasse di una tempistica superiore ai cinque anni se a detenere l'immobile è una persona fisica la plusvalenza non sarà tassata. Occorre quindi, prima di tutto, capire la prospettiva dell'investimento.

E' meglio comprare a titolo personale o attraverso un veicolo societario?

Dipende. Il veicolo societario permette di dedurre il costo di acquisto, di detrarre l'iva per acquisto e spese di manutenzione ma anche per le società ci sono immobili merce, comprati per essere rivenduti, e immobili

patrimonio, che possono diventare veri e propri investimenti.

Oltre a questo occorre tener conto dei tempi: se l'immobile è destinato a essere posseduto da una persona per molto tempo non si può non considerare il tema della successione con tutte le problematiche del caso, mentre se il proprietario è una società a cadere in successione sono le quote possedute.

Cosa cambia se l'investimento è effettuato all'estero?

Ulteriore variabile da gestire è dove l'investimento viene realizzato. Nel caso si tratti di un immobile all'estero gli scenari precedenti si moltiplicano, in base alla legislazione locale. Serve quindi capire prima di tutto la normativa per poi passare, nel caso dell'acquisto tramite veicolo societario, a uno studio dei rapporti

fiscali tra i due Paesi per evitare inconvenienti dovuti alla tassazione di eventuali flussi finanziari.

Qual è l'impatto della legislazione sugli investimenti immobiliari?

L'impatto della legislazione è assolutamente rilevante. A meno che non entri in gioco la componente emozionale tutte le acquisizioni che sono frutto di investimento vengono influenzate dalla variabile normativa, quella fiscale in primis. Se, ad esempio, decidessero di eliminare la non tassabilità delle plusvalenze sugli immobili detenuti per più di cinque anni il mercato subirebbe un impatto rilevante dato che spesso la decisione di cambiare immobile viene fatta a cuor leggero in base a questo aspetto. Cambiando la normativa quell'investimento subirebbe un impatto, condizionando le scelte.



**GUARDA
L'INTERVISTA:**

Stefano Loconte



Al via la 19esima edizione di Forum Retail: Milano 29-30 ottobre

**Conto alla
rovescia per la
19esima edizione
del Forum Retail
che si terrà dal 29
al 30 ottobre 2019
al Superstudio Più
di Milano.**

Oltre 300 gli speaker che si alterneranno sul palco del più grande Hub di Networking e di Experience tecnologica per la community del Retail in una due giorni di interventi, discussioni e approfondimenti.

Disruption, omnicanalità e consumatore consapevole saranno i tre temi cardine del palinsesto di incontri, con panel di eccellenza che coinvolgeranno 53 amministratori delegati delle più influenti imprese italiane e 11 Top Manager internazionali. Come per le passate

edizioni la ricca area espositiva presenta la Future Zone, un luogo esclusivo dove saranno proposte le tecnologie più avanzate e lo Startup Gate, dove 44 startup presenteranno le soluzioni digitali e i concept di business più all'avanguardia per il mercato retail.

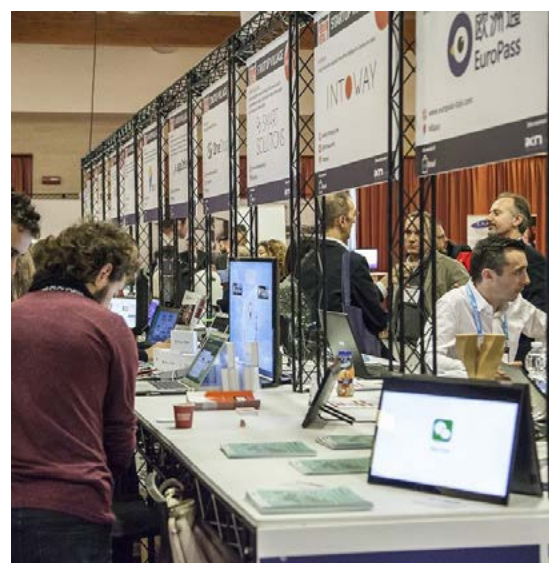
Tecnologia espositiva ma anche esemplificativa, grazie ai workshop tematici tenuti nel Workshop Stage.

L'edizione del 2019 sarà, inoltre, l'occasione per affrontare le nuove tematiche focalizzate a intercettare i cambiamenti a breve termine del mondo retail:

- Digitalizzazione e sostenibilità per le imprese, la sfida green del futuro;
- L'esportazione in Cina, a vantaggio del Made in Italy, in particolare della moda e del lusso
- L'evoluzione del Retail Real Estate, con i nuovi trend di sviluppo di catene Commerciali e Infrastrutture

Immobiliari;

- Globalizzazione e localizzazione, per capire come riportare nei singoli paesi esperienze internazionali, specialmente nei punti di vendita;
- L'addio al contante e i pagamenti digitali, tema più che mai attuale dopo le recenti pressioni del governo;
- L'arrivo del 5G, destinato a rivoluzionare il mondo del Digital Marketing & Advertising;
- Il fenomeno dell'Influencer Marketing ad uso delle aziende. Anche per quest'anno Forum Retail si arricchisce con la terza edizione dei Retail Awards: una serata di gala dedicata alla premiazione dei migliori progetti del settore Retail.





Nuova sede di Huawei a Roma in un immobile di DeA Capital RE SGR

È stata inaugurata oggi la sede di Huawei a Roma, alla presenza di Virginia Raggi, Sindaca di Roma, Li Junhua, Ambasciatore della Repubblica Popolare Cinese in Italia, Thomas Miao CEO di Huawei Italia e Emanuele Caniggia AD DeA Capital Real Estate SGR.

[Vai alla notizia](#)



Kryalos sgr: Fondo Luce compra uffici per 47mila mq a Sesto San Giovanni (MI)

Il Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso "Luce" di Kryalos SGR ha perfezionato l'acquisizione di un immobile ad uso uffici situato nel Business District di Sesto San Giovanni (Milano) in Viale Edison, 110.

[Vai alla notizia](#)



Coima: Immobiliare Italiano in crescita

Secondo le rilevazioni condotte da Coima, si conferma attrattivo il mercato immobiliare italiano. Il mercato milanese secondo Coima si è confermato una piazza in grado di garantire rendimenti almeno pari, se non superiori, a quelli di altre città europee.

[Vai alla notizia](#)



Crowdfunding: in 3 ore raccolti 1,64 mln

Il progetto di riqualificazione di un ex stabilimento industriale Milano, Naviglio Grande, realizzato da Alzaia190 Srl, in poco più di tre ore ha raccolto 1,64 milioni di euro, pari a un overfunding del 165% dell'obiettivo di raccolta stabilito.

[Vai alla notizia](#)



Aste immobiliari: cresce la richiesta, +29% in un anno

Offerta di immobili in asta in aumentata del 20% e, di pari passo, anche la domanda ha subito un'importante variazione del 29%.

Questi alcuni dei dati emersi dall'Osservatorio di Immobiliare.it.

[Vai alla notizia](#)

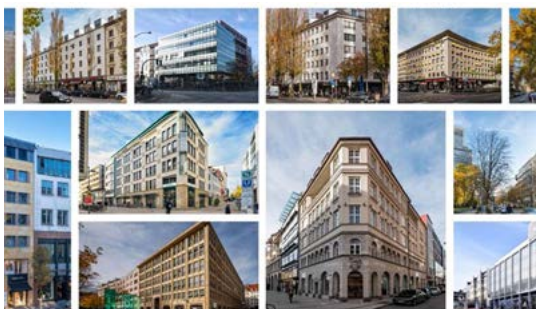


Federlogistica, porti: il modello Pireo non vale per l'Italia

Luigi Merlo, presidente di Federlogistica ha dichiarato, a margine del forum di Confrasperto: "Non c'è il rischio di privatizzazione per i porti italiani come avvenuto al Pireo."

[Vai alla notizia](#)

In breve



Transazione record per BNP PARIBAS RE in Germania

Commerz Real, per conto del fondo Hausinvest, ha rilevato da Generali Lebensversicherung AG il portfolio immobiliare denominato "Millennium" che comprende 49 asset tra Berlino, Düsseldorf, Francoforte, Amburgo, Colonia, Monaco e Stoccarda, oltre che a Giessen, Lipsia e Unterhaching.

[Vai alla notizia](#)



Il St. Regis Hotel debutta sul Canal Grande di Venezia

St. Regis Hotels & Resorts ha annunciato il debutto di The St. Regis Venice, a pochi passi da Piazza San Marco. L'inaugurazione segue un restauro su vasta scala di due anni, che ripristina la grandiosità dell'ex Grand Hotel Britannia. L'hotel offre 169 camere e suites.

[Vai alla notizia](#)