

FABRIZIO  
SEGALERBA

## FIAIP NUOVA PRESIDENZA TRA DIGITALIZZAZIONE E RILANCIO DELLA CATEGORIA

BARBATO, DALLA  
COMUNICAZIONE AL SOCIALE:  
FRIMM CELEBRA I 25 ANNI CON  
UN IMPEGNO CONCRETO p.05

ABERDEEN INVESTMENTS:  
PROSPETTIVE POSITIVE PER IL  
REAL ESTATE IN EUROPA p.06

HOGAN LOVELLS CON CDP  
E FININT INVESTMENTS PER  
I PRESTITI DI FEUDI DI SAN  
GREGORIO p.09

# SOMMARIO

## **03 FIAIP: NUOVA PRESIDENZA TRA DIGITALIZZAZIONE E RILANCIO DELLA CATEGORIA**

Il settore living in Italia si conferma tra i più dinamici d'Europa, sostenuto da fondamentali solidi e da una domanda strutturalmente superiore all'offerta. Questo è quanto emerge dalla quarta edizione del report Italian Living Overview presentato da Savills.



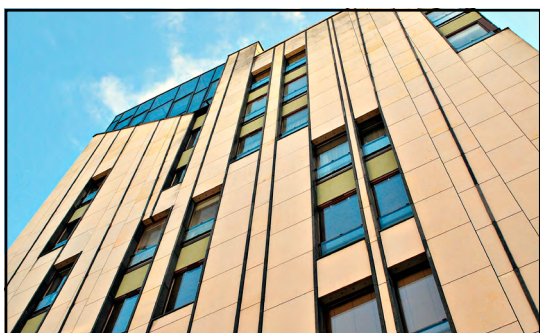
## **05 BARBATO, DALLA COMUNICAZIONE AL SOCIALE: FRIMM CELEBRA I 25 ANNI CON UN IMPEGNO CONCRETO**

Dall'architettura alla moda, dal prodotto ai servizi ingegneristici e tecnici fino agli investitori, la convergenza di competenze consente di dare forma a un linguaggio comune, soprattutto quando il tema centrale è complesso come quello della sostenibilità.



## **06 ABERDEEN INVESTMENTS: PROSPETTIVE POSITIVE PER IL REAL ESTATE IN EUROPA**

Negli ultimi mesi, i rendimenti sono migliorati, riallineandosi alle medie di lungo periodo grazie a redditività stabile e a una modesta crescita del capitale. Si evidenzia inoltre un restringimento del divario tra settori.



## **09 HOGAN LOVELLS CON CDP E FININT INVESTMENTS PER I PRESTITI DI FEUDI DI SAN GREGORIO**

Lo studio legale internazionale Hogan Lovells ha svolto il ruolo di consulente legale esterno di Cassa depositi e prestiti e Finint Investments nell'ambito dell'emissione di due prestiti obbligazionari per un valore complessivo di euro 5 mln da parte di Feudi di San Gregorio



**REVIEW**  
L'ESCLUSIVA

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorlegale.it](http://www.monitorlegale.it)  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
**Maurizio Cannone**

**Fabio Basanisi**

**Contatti**  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
+39 0236752546  
[info@monitorimmobiliare.it](mailto:info@monitorimmobiliare.it)

**Pubblicità**  
[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

**È proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore**

**Seguici su :**



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



[linkedin.com/in/monitorimmobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)



@monitorimmobiliare

# 03

## FIAIP: NUOVA PRESIDENZA TRA DIGITALIZZAZIONE E RILANCIO DELLA CATEGORIA

La presidenza di Fabrizio Segalerba alla guida di FIAIP si apre con un'agenda fitta di priorità che intreccia rappresentanza sindacale e crescita professionale della categoria. La federazione sottolinea il ruolo dell'agente immobiliare come presidio di legalità e trasparenza.

Parallelamente, il rilancio della professione passa da un percorso di formazione continua obbligatoria e dal riconoscimento normativo delle competenze. In questa direzione si collocano anche i progetti di collaborazione con gli atenei per master dedicati e per l'avvio di un percorso universitario specifico per agenti immobiliari.

Sul piano operativo, l'agenda punta a rafforzare la trasparenza delle transazioni con due diligence preventiva e procedure più snelle per le verifiche documentali, ancora rallentate dalla scarsa digitalizzazione di molti comuni.

A ciò si aggiunge la lotta all'abusivismo e alla disintermediazione, insieme alla volontà di costruire un dialogo stabile con le nuove generazioni di agenti, per intercettare esigenze e visione di lungo periodo. Un approccio che mira a consolidare l'identità professionale dell'agente immobiliare e a rafforzarne il ruolo strategico nel mercato.

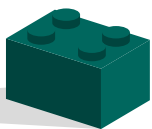
Guarda l'intervista



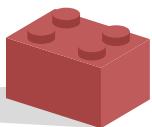


# YARD REAAS

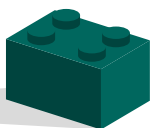
**30+**  
anni di esperienza



**70+ mln/€**  
di ricavi



**400+**  
risorse interne



**YARD REAAS** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. YARD REAAS vanta un'esperienza di oltre 30 anni nel settore tecnico (Due Diligence, Project Management, Engineering e Project Monitoring), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management).

Nell'ambito dei criteri ESG (Environment, Social, Governance) e di sostenibilità degli investimenti, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investment.

Conta oltre 400 risorse, un network di 600 tecnici, 1000 periti sul territorio nazionale e € 70 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia, con le sedi di Milano (headquarter) e Roma, e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

[www.yardreaas.it](http://www.yardreaas.it) - [info@yardreaas.it](mailto:info@yardreaas.it)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

**France:** 114 Rue Ballu - 75009 Paris



# 05

## BARBATO, DALLA COMUNICAZIONE AL SOCIALE: FRIMM CELEBRA I 25 ANNI CON UN IMPEGNO CONCRETO

L'esperienza maturata in un mercato in costante accelerazione ha consolidato un modello fondato sulla flessibilità. Il gruppo ha più volte ripensato metodologie e processi operativi, abbandonando schemi superati e adottando soluzioni in linea con le nuove esigenze del settore.

Innovazione continua e capacità di adattamento sono diventate leve strategiche per attraversare cicli differenti, contenendo volatilità e rafforzando la resilienza organizzativa.

La visione d'impresa integra responsabilità sociale e inclusione. Una significativa presenza femminile e un equilibrio tra generazioni concorrono alla qualità delle decisioni: l'azienda considera l'età media un indicatore gestionale

rilevante, promuovendo il dialogo tra esperienza e competenze emergenti.

In questo quadro, la scelta di sostenere progetti ad alto impatto sociale indica un ruolo attivo dell'impresa nella costruzione di contesti più sicuri e rispettosi.

Guardando al futuro, FRIMM punta a rafforzare la collaborazione con realtà come la Croce Rossa Italiana, a mantenere un elevato tasso di innovazione e a consolidare l'apertura ai giovani, con l'obiettivo di proseguire su una traiettoria di crescita solida, inclusiva e sostenibile.

La rotta è tracciata: continuità nell'impegno sociale e aggiornamento costante del modello operativo per affrontare con efficacia le evoluzioni del mercato.

MONITORIMMOBILIARE

Dalla comunicazione al sociale: FRIMM celebra i 25 anni con un impegno concreto

Roberto BARBATO

FRIMM25

Guarda l'intervista

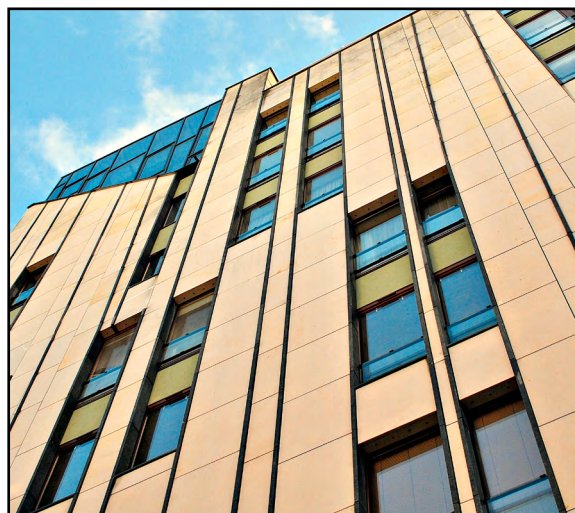
## ABERDEEN INVESTMENTS: PROSPETTIVE POSITIVE PER IL REAL ESTATE IN EUROPA

Aberdeen Investments prevede una graduale ripresa ciclica nei mercati immobiliari in Europa. Negli ultimi mesi, i rendimenti sono migliorati, riallineandosi alle medie di lungo periodo grazie a redditività stabile e a una modesta crescita del capitale. Aberdeen, che supervisiona oltre 30 miliardi di sterline in asset immobiliari, indica rendimenti totali annui dell'8,4% nel Regno Unito e dell'8,9% in Europa per i prossimi tre anni, superando la media globale del 7%. Si evidenzia inoltre un restringimento del divario tra settori, con rendimenti sempre più determinati dalla gestione attiva degli asset e dai fondamentali legati alla localizzazione.

Anne Breen, Global Head of Real Estate di Aberdeen Investments: "Il modo in cui i rendimenti immobiliari verranno generati in futuro sarà molto diverso rispetto al passato. Gli investitori si concentrano sempre più su come gli asset possano essere resi 'future-proof', attraverso decarbonizzazione, integrazione dei criteri ESG o miglioramenti operativi. Non conta solo cosa si acquista: infatti, sarà determinante per il successo in questo ciclo come lo si gestisce. L'investimento tematico resta molto rilevante, dati i livelli eccezionali di disruption economica: di conseguenza, continuiamo a considerare molto importante l'al-

locazione settoriale. L'esposizione ai settori 'living' e logistica continua a generare extra-rendimento, ma vediamo che è la gestione attiva degli asset a fare sempre più la differenza: in un mercato in cui esistono meno disparità strutturali nelle previsioni di rendimento e mancano all'orizzonte condizioni pienamente favorevoli, i gestori dovranno lavorare ancora più duramente per offrire extra-performance ai clienti".

Settore industriale e logistico. Il comparto industriale e logistico continua a rappresentare uno dei settori di maggiore convinzione per Aberdeen, con mercati nel Regno Unito e in Europa che si prevede possano sovraperformare nei prossimi cinque anni, grazie a un rendimento annuale medio atteso dell'8% circa per gli asset industriali.



Sebbene la crescita degli affitti stia rallentando e alcune aree abbiano raggiunto il limite di accessibilità economica, la performance resta solida, con il settore che ha sovraperformato il comparto immobiliare nel suo complesso per quattro trimestri consecutivi. In Europa, il mercato logistico trarrà beneficio dalla limitata nuova offerta, che stabilizzerà i tassi di sfritto e sosterrà la crescita degli affitti a partire dal prossimo anno. Nel Regno Unito, l'attività edilizia si è rallentata, con le nuove costruzioni passate da 21,1 milioni di piedi quadrati nel Q1 2022 a 1,93 milioni nel Q3 2025. Il settore della difesa nel Regno Unito e in Europa è una nuova fonte emergente di domanda industriale, alimentata da industrie collegate alla difesa che cercano unità produttive leggere moderne e spazi per R&S; per Aberdeen, la difesa è parte di una più ampia fase di reindustrializzazione in Europa, sostenuta da trend e cambiamenti strutturali nelle politiche industriali e commerciali europee.

Uffici. I fondamentali del settore degli uffici stanno migliorando, con le zone centrali che si sono già distinte in alcuni Paesi. Sebbene la performance resti eterogenea tra segmenti, ampie porzioni del comparto sono ora in condizioni migliori. Aberdeen segnala fondamentali in miglioramento a Londra centro, dove la domanda di locazione è costante e il numero limitato di progetti in cantiere dovrebbe abbassare i tassi di sfritto. La società predilige la City e il West End rispetto ai Docklands, nonostante in questi ultimi si osservi una recente ripresa dell'attività. In

Europa, i mercati preferiti includono le aree centrali di Monaco, Amsterdam, Parigi e Madrid, dove la scarsità dell'offerta persiste e i fondamentali restano solidi. Si prevede che nel 2026 la nuova offerta, in percentuale sullo stock esistente, scenda alla metà della media di lungo periodo in queste aree, evidenziando una resilienza destinata a rafforzarsi. Aberdeen sottolinea che, sebbene la posizione geografica sia determinante per le prospettive di lungo termine degli uffici, anche la qualità degli asset è cruciale. Gli asset core stanno performando bene, mentre quelli secondari stanno progressivamente trovando un punto di stabilizzazione, aprendo spazi per operazioni di retrofit o conversione su uffici B+ in location A nel Regno Unito e in Europa continentale. Mantenere un'eccessiva sottoponderazione su uffici di buona qualità nel 2026 potrebbe penalizzare la performance sia assoluta sia relativa.



Retail. Il settore retail continua la sua fase di ripresa, trainato dai parchi commerciali con layout funzionali, un mix di inquilini ben studiato e la presenza di marchi di riferimento nel segmento alimentare. Aberdeen mantiene un approccio prudente sui centri commerciali e sul retail standard, alla luce della fragilità della fiducia dei consumatori e del rallentamento della crescita reale dei salari. La Francia rappresenta un punto debole specifico, a causa di scioperi generali e incertezze politiche che pesano sulla fiducia dei consumatori e sull'economia in generale. Nel comparto retail periferico (out of town), i tassi di sfritto sono prossimi ai minimi storici e in Europa si osservano segnali di crescita degli affitti. Tuttavia, il settore affronta rischi a breve termine legati all'inflazione e al deterioramento del mercato del lavoro, che potrebbero ridurre la propensione dei consumatori a spese elevate o discrezionali. I retailer di prodotti ad alto valore hanno guadagnato quote di mercato, riflettendo l'at-

tenzione crescente dei consumatori ai prezzi. Aberdeen prevede buone performance dal retail, con i parchi commerciali e i supermercati in prima linea, pur riconoscendo che la forza del settore sarà messa alla prova in un contesto economico debole nel breve periodo.

Residenziale. Il settore residenziale resta sostenuto da fondamentali solidi, con persistenti carenze di offerta, crescita degli affitti e sentiment positivo da parte degli investitori. Nel Regno Unito, il settore degli affitti privati (PRS) continua a soffrire di carenze di offerta, con i piccoli proprietari che escono dal mercato e gli investitori istituzionali che non riescono a compensare con nuovi sviluppi al ritmo necessario. Aberdeen ritiene che l'istituzionalizzazione del settore rappresenti la via per migliorare la disponibilità di immobili in affitto, ma questo processo procede lentamente: si stima che, ai ritmi attuali, serviranno 70 anni per raggiungere una quota di mercato del 30%.



## HOGAN LOVELLS CON CDP E FININT INVESTMENTS PER I PRESTITI DI FEUDI DI SAN GREGORIO

Lo studio legale internazionale Hogan Lovells ha svolto il ruolo di consulente legale esterno di Cassa depositi e prestiti S.p.A. (CDP) e Finint Investments nell'ambito dell'emissione di due prestiti obbligazionari per un valore complessivo di euro 5 milioni da parte di Feudi di San Gregorio Società Agricola S.p.A., nella filiera del vino del Mezzogiorno, sottoscritti da CDP e Finint Investments, per conto del fondo di investimento alternativo denominato "PMI Italia III".

L'emissione si compone di due tranche, la prima, del valore di euro 3 milioni e della durata di 7 anni, è stata sottoscritta da Finint Investments attraverso il "Fondo PMI Italia III", mentre la seconda, del valore di euro 2 milioni e della durata di 6 anni, è stata sottoscritta da CDP.

L'operazione si caratterizza per una struttura finanziaria innovativa che prevede, a garanzia dei due prestiti obbligazionari, un pegno non possessorio rotativo sui vini in magazzino. Lo strumento prevede che l'azienda possa mantenere la disponibilità dei beni sottoposti a vincolo con la possibilità anche di sostituirli, continuando così a utilizzarli nei processi produttivi o imprenditoriali.

I proventi dell'emissione saranno destinati a supportare le nuove iniziative per la crescita di Feudi di San

Gregorio, come previsto dal business plan della società, e in particolare saranno utilizzati per sviluppare il mercato italiano, quello estero e il wine resort Borgo San Gregorio all'interno della cantina.

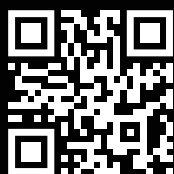
Il team di Hogan Lovells che ha assistito CDP e Finint Investments, quali finanziatori, in coordinamento con il legale interno dell'emittente, Avv. Alessandro Cardia, è stato guidato dai partner Patrizio Messina e Sabrina Setini e comprendeva il senior associate Pietro Tirantello e l'associate Gabriele Ippolito.



Il real estate con cui  
sei libero di immaginare  
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



[dils.com](https://dils.com)

**GVA Redilco & Sigest'**