

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell' Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 329  
4 - 10 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

## Video

Bossola, EdR: Nel 2022  
la volatilità sarà un  
elemento dominante sui  
mercati

## Video

Lendlease con  
Berkeley SkyDeck: A  
MIND l'innovazione  
accelera



**M&G: Il Real  
Estate è sempre  
più presente**

# Sommario

## M&G: Il Real Estate è sempre più presente

Real Estate sempre più presente nei dossier degli investitori. Per esempio, M&G Real Estate ha stanziato di recente 65,2 milioni di euro per l'ampliamento del parco commerciale romano Market Central Da Vinci, che prevede l'annessione del Da Vinci Village, centro di 22.400 metri quadri e 24 punti vendita con oltre 10 milioni di visitatori l'anno. Monitorimmobiliare ha chiesto a Gabriele Inglese, Associate Director della squadra italiana di M&G Real Estate, dettagli riguardo alla strategia del Gruppo.



3



## Bossola, EdR: Nel 2022 la volatilità sarà un elemento dominante sui mercati (Video)



8

"A oggi nessuno può prevedere con sufficiente approssimazione cosa accadrà nel 2022 sui mercati finanziari, dato che le variabili macro e quelle legate a specifici settori sono in costante evoluzione. Quello che appare probabile è che occorrerà fare i conti con un ambiente diverso da quello visto negli ultimi anni, con un ritorno della volatilità. Un elemento che può creare preoccupazioni tra gli investitori più prudenti, ma al tempo stesso può generare opportunità di rendimento".

## Lendlease con Berkeley SkyDeck: A MIND l'innovazione accelera (Video)

È stato siglato l'accordo quadro tra Lendlease, Berkeley SkyDeck e Cariplo Factory per lo sviluppo, a partire da gennaio 2022, di programmi di accelerazione di start up a supporto dell'ecosistema dell'innovazione italiana a MIND.



9



## Assoimmobiliare con Zenith Service: le cartolarizzazioni immobiliari (Video)



Professionisti ed esponenti del settore finanziario si sono riuniti in occasione del primo evento interamente dedicato alle cartolarizzazioni immobiliari, organizzato da Zenith Service con Assoimmobiliare.

13

# 15 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 - 2021  
Numero 329  
4 - 10 dicembre

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi  
Eleonora Iarrobino


Seguici su:



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

Pubblicità  
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



**M&G: Il Real  
Estate è sempre  
più presente**

Real Estate sempre più presente nei dossier degli investitori. Per esempio, M&G Real Estate ha stanziato di recente 65,2 milioni di euro per l' ampliamento del parco commerciale romano Market Central Da Vinci, che prevede l' annessione del Da Vinci Village, centro di 22.400 metri quadri e 24 punti vendita con oltre 10 milioni di visitatori l' anno. Monitorimmobiliare ha chiesto a **Gabriele Inglese, Associate Director della squadra italiana di M&G Real Estate**, dettagli riguardo alla strategia del Gruppo.

**G.I.:** L' investimento nel Da Vinci Village a Fiumicino rappresenta un' operazione di consolidamento all' interno del complesso immobiliare, in quanto M&G era già presente sul Market Central Da Vinci, il parco commerciale adiacente a quello oggetto dell' acquisizione. Su entrambi siamo presenti con un



partner in joint venture che si occupa anche della gestione operativa dei parchi commerciali. Un driver importante di questo investimento è la resilienza che ha dimostrato il parco commerciale. Il Da Vinci Village per quanto concerne l' occupancy, già al momento dell' inaugurazione a settembre 2020, era tutto affittato. Allo stesso modo, anche il Market Central Da Vinci è rimasto locato completamente nonostante le varie ondate pandemiche.



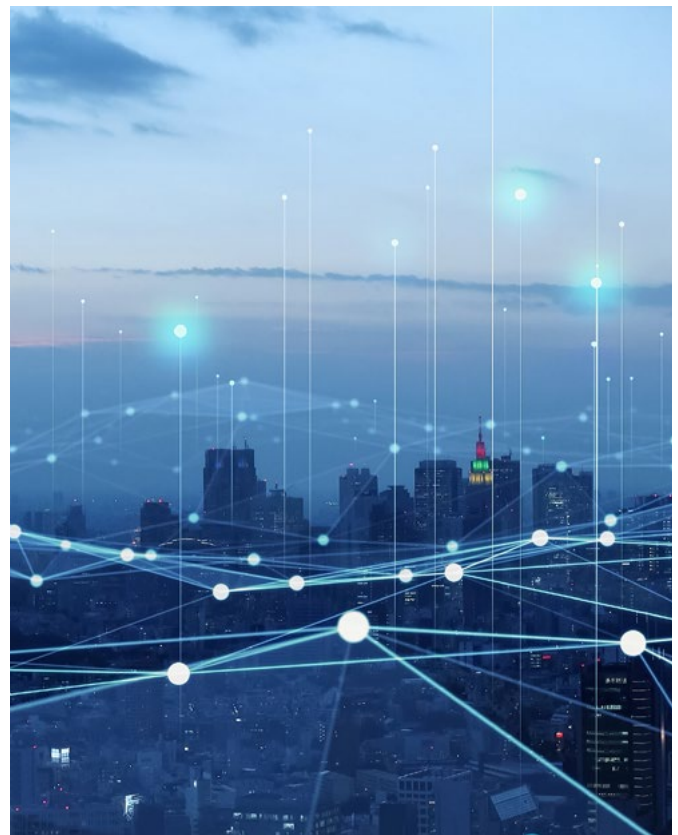
Altri segnali di forza e di resistenza dei due parchi commerciali si sono avuti confrontando i numeri di presenze e fatturati: se prendiamo come esempio il Market Central Da Vinci vediamo che non solo i dati del 2021 mostrano un recupero rispetto a quelli del 2020 ma anche in rapporto al 2019, quindi in periodo pre-pandemico, notiamo segnali molto positivi. La terza caratteristica di questo investimento risiede nelle credenziali ESG dell'immobile: impianti fotovoltaici, gas free, colonnine di ricarica per gli autoveicoli elettrici, illuminazione a led e la certificazione Breeam Excellent.

### **Qual è la vostra strategia immobiliare?**

**G.I.:** M&G Real Estate è il braccio immobiliare di M&G investments: M&G Real Estate ha sin dal 2018 un ufficio dedicato al Paese Italia e da allora siamo cresciuti sia in termini di masse gestite - oggi raggiungiamo i 700 milioni di euro - sia in termini di risorse umane tanto che a breve saranno tre le persone dedicate esclusivamente all'investiment e all'asset management. In termini di asset class il nostro focus è sul residenziale e sulle sue varie declinazioni: penso, ad esempio, alle operazioni di Bologna nel novembre 2020 e a quella di Torino nello scorso maggio. L'altra grande area d'interesse è la logistica, mentre sugli uffici siamo molto selettivi. Detto questo, abbiamo un mandato veramente ad ampio raggio su

tutte le varie tipologie immobiliari, anche sul sanitario e ovviamente sul retail, come conferma la recente acquisizione del Da Vinci Village.

In termini di strategia, operiamo tramite fondi di differente impostazione e con diversi livelli di rischio e rendimenti. Condizioni che ci consentono di poter valutare ogni tipo di operazione senza preclusione.



### **Quali prospettive e opportunità vedete nel mercato immobiliare italiano?**

**G.I.:** Il Global Real Estate Outlook di M&G offre interessanti spunti di riflessione per quel che concerne le prospettive immobiliari. Penso ad esempio all'inflazione, quindi alle due facce della medaglia: da un lato l'immobiliare per come è strutturato

- quindi grazie all'individuazione dei contratti d'affitto - offre una protezione, una difesa nei confronti dell'aumento dell'inflazione; dall'altro l'aumento dei prezzi delle materie prime ha un chiaro impatto sui costi di costruzione e quindi anche sulla redditività dei progetti. La seconda tematica che a nostro avviso vale la pena analizzare riguarda le credenziali ESG degli immobili; avremo dunque una polarizzazione in questo senso perché da un lato si avranno immobili con alte credenziali ESG e che quindi potrebbero eventualmente anche beneficiare di un premio sia in termini di richiesta sia in termini di prezzi; d'altro canto però avremo anche immobili che non rispettano le direttive ESG e che potrebbero in

maniera speculare soffrire sui canoni riconosciuti e difficoltà nel trovare mercato.

La terza componente che secondo noi è molto rilevante in termini di prospettive immobiliari concerne il rapporto tra negozi fisici e vendite online: vediamo troppo spesso che queste due modalità di acquisto vengono trattate in maniera dicotomica. A nostro avviso andrebbero invece considerate in maniera complementare; questo è quello che vediamo, ad esempio, nel Da Vinci Village o nel Market Central Da Vinci, dove i clienti effettuano acquisti online e poi, grazie alla formula click and collect, effettivamente si recano presso gli store fisici per ritirare la merce.





# UNA PARTNERSHIP PER GENERARE RENDIMENTI

## MASSIMIZZA IL RENDIMENTO DEL TUO IMMOBILE.

**Sfrutta** la crescente domanda di hybrid working.

Adotta il **nostro modello operativo chiavi** in mano collaudato per generare un **ROI estremamente interessante**.

**Contattaci oggi**

[iwgplc.com/PartnerWithUs/landlords](http://iwgplc.com/PartnerWithUs/landlords)

[global.partner@iwgplc.com](mailto:global.partner@iwgplc.com)

# Bossola, Edr: Nel 2022 la volatilità sarà un elemento dominante sui mercati

A cura di Luigi dell'Olio

“A oggi nessuno può prevedere con sufficiente approssimazione cosa accadrà nel 2022 sui mercati finanziari, dato che le variabili macro e quelle legate a specifici settori sono in costante evoluzione.

Quello che appare probabile è che occorrerà fare i conti con un ambiente diverso da quello visto negli ultimi anni, con un ritorno della volatilità.

Un elemento che può creare preoccupazioni tra gli investitori più prudenti, ma al tempo stesso può generare opportunità di rendimento”.

E' la convinzione di **Elena Bossola, head of third party distribution Italy di Edmond de Rothschild Asset Management**. “La sostenibilità continuerà a essere uno dei temi centrali sui mercati finanziari, ma con un passo in avanti importante: sempre più l'analisi Esg e quella Sri saranno integrate con l'analisi fondamentale. Si tratta di una strada obbligata per tenere insieme sguardo all'evoluzione socio-economica e obiettivo di rendimento”.

Proprio la grande attenzione del mondo finanziario alla sostenibilità

potrebbe finire con il generare una bolla finanziaria? “Non vedo questo rischio all'orizzonte”, risponde in merito Bossola, “ma è verosimile attendersi una selezione sul mercato, che porti in luce le iniziative davvero sostenibili”.



GUARDA L'INTERVISTA

# Lendlease con Berkeley SkyDeck: A MIND l'innovazione accelera (Video)

È stato siglato l'accordo quadro tra Lendlease, Berkeley SkyDeck e Cariplo Factory per lo sviluppo, a partire da gennaio 2022, di programmi di accelerazione di start up a supporto dell'ecosistema dell'innovazione italiana a MIND.

Obiettivo della partnership, oltre alla crescita dell'ecosistema, è attrarre i talenti locali, nonché investimenti italiani ed esteri che aiuteranno il mondo dell'innovazione italiano a evolvere e competere su scala globale.

Il progetto ha ottenuto un finanziamento di 2,75 milioni di euro da Regione Lombardia e Fondazione Cariplo.

La collaborazione tra Lendlease e SkyDeck risale a più di due anni fa con la partecipazione di alcune start up italiane finanziate da Lendlease al programma di accelerazione direttamente a Berkeley negli USA.

Lendlease e Berkeley hanno nel tempo condiviso l'opportunità di portare l'acceleratore SkyDeck a Milano segnando il primo passo verso lo sbarco in Europa.

Il programma di accelerazione di SkyDeck ogni anno raccoglie oltre 3 mila candidature da tutto il mondo, a fronte di 40 accettate per ciascun periodo.

A oggi ha supportato lo sviluppo di oltre 1000 start up, 80 hanno raccolto investimenti dopo il programma di accelerazione per 1,47 miliardi di dollari, anche grazie alla sinergia operativa con Berkeley SkyDeck Fund che vanta tra i suoi sottoscrittori Sequoia Capital, Mayfield Fund, Canvas Ventures e Sierra Ventures.



SkyDeck Europe, Milan e Cariplo Factory si pongono l'obiettivo di scoprire e supportare le più promettenti start up italiane ed europee attraverso lo sviluppo di un programma di innovazione che coinvolgerà scienziati, leader aziendali, esperti di tecnologia e investitori. Cariplo Factory cogestirà le operations locali dell'acceleratore, con il supporto strategico del personale di SkyDeck.

Lendlease, in parallelo, sta lavorando alla creazione di un fondo di investimento privato per supportare direttamente le start up nella fase di accelerazione e nella fase di scale up, dove investirà direttamente. Il fondo sarà lanciato nelle settimane a seguire.

Prima dell'avvio del programma, la Fondazione Cariplo, in collaborazione con Cariplo Factory, lancerà un bando per le Università del territorio.

Le Università o i partenariati selezionati avranno la possibilità di partecipare direttamente al programma di accelerazione delle start up, fornendo competenze, promuovendo workshop e testimonianze di key speaker e garantendo l'accesso a laboratori che possano consentire la crescita delle idee imprenditoriali. Questi contributi si sommeranno agli asset che potranno mettere a disposizione le Ancore di MIND che avranno un ruolo privilegiato in tale accordo, e l'Istituto Italiano di Tecnologia.

**Andrea Ruckstuhl, Director EMEA di Lendlease**, a capo delle attività in Italia: "Oggi si realizza un progetto al quale lavoriamo da oltre due anni. Grazie al supporto di Fondazione Cariplo e Regione Lombardia, SkyDeck porta le migliori pratiche internazionali per spingere l'innovazione in Italia e in Europa. Un tassello fondamentale



nell'ecosistema di MIND che comincerà a popolarsi in queste settimane con l'ingresso delle prime aziende private. Presto vareremo il primo fondo di private equity dedicato alle start up che faranno parte di questo ecosistema coinvolgendo capitali istituzionali nazionali ed esteri”.

**Caroline Winnet, Executive Director, Berkeley SkyDeck:**

“Siamo entusiasti di lanciare questa rivoluzionaria partnership che porterà l'ecosistema dell'innovazione e dell'imprenditorialità di UC Berkeley a Milano, in Europa.



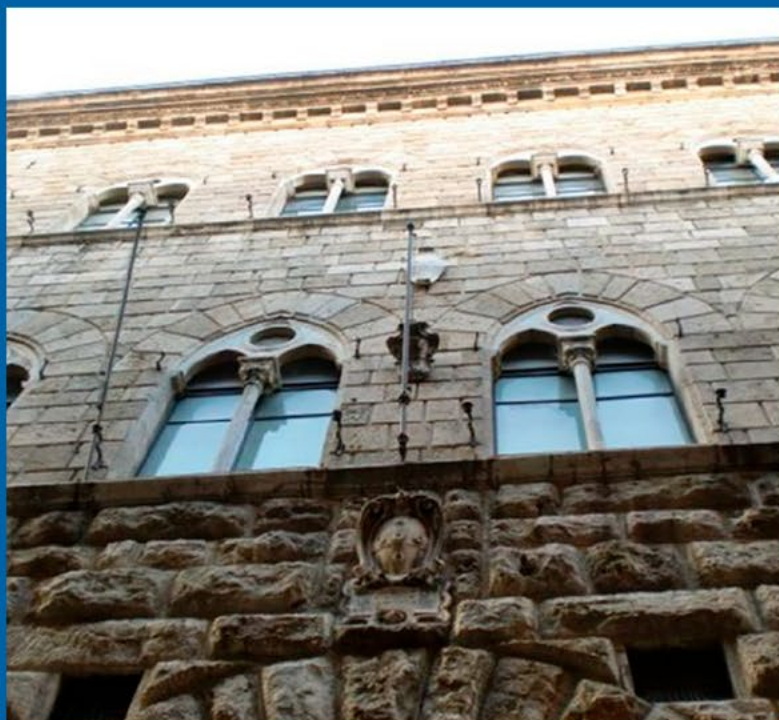
La missione di SkyDeck è trovare e accelerare le migliori start up al mondo e offrire opportunità formative per i nostri studenti che potranno imparare da queste start up in crescita. Milano è una città di talenti imprenditori e la regione ospita le migliori università e un contesto economico in crescita, un ambiente fertile per crescere start up”.

**Giovanni Fosti Presidente di Fondazione Cariplo:** “La nascita di SkyDeck Europe, Milan è un grande risultato. Questo progetto permetterà di creare un punto di riferimento per la crescita e la competitività del sistema territoriale, rafforzando imprese ad alto potenziale di innovazione, università, centri di ricerca e parchi scientifici.

Il rapporto con un partner di eccellenza come l'Università di Berkeley apre il nostro territorio a un confronto internazionale e a una possibilità apprendimento decisiva per tutto il sistema della conoscenza e delle imprese, rafforzando le capacità delle persone e generando valore per il futuro delle comunità”.



# AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DI CITTÀ, 126, SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Siena, Via di Città, 126, con una procedura di vendita senza base d'asta.

A tal fine, la Banca d'Italia intende svolgere la procedura di vendita nei termini e alle condizioni descritti nel presente avviso.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it).

L'immobile è conosciuto come Palazzo delle Papesse per evocare le sorelle di Papa Pio II, Caterina e Laudomia Piccolomini; di gusto rinascimentale fiorentino, risale alla fine del XV secolo d.C. Sorge lungo Via di Città, che corrisponde al nucleo abitativo originario storico di Siena denominato il "Terzo di Città", nelle immediate vicinanze di Piazza del Campo.

Il complesso immobiliare, con prevalente destinazione d'uso di museo, è composto da un unico edificio che si sviluppa su quattro piani a cui è stato aggiunto, in aderenza, un corpo di fabbrica su due livelli (l'antica scuderia e il fienile) con accesso indipendente da Via Del Poggio.

La superficie complessiva lorda è di circa 3.200 mq.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. La classe energetica è D – 242,00 kWh/m<sup>2</sup> anno.

L'immobile è parzialmente locato con contratto transitorio.

Il termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto è il 16 dicembre 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet

[www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Assoimmobiliare con Zenith Service: le cartolarizzazioni immobiliari (Video)

Professionisti ed esponenti del settore finanziario si sono riuniti in occasione del primo evento interamente dedicato alle cartolarizzazioni immobiliari, organizzato da Zenith Service con Assoimmobiliare, per discutere di contesto economico, quadro normativo e prospettive del nuovo strumento di cartolarizzazione.

Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare, è intervenuta durante la prima tavola rotonda “Cartolarizzazioni immobiliari: nuovi scenari e prospettive”, moderata da Stefania Peveraro, giornalista di BeBeez e collaboratrice di Milano Finanza, commentando l’andamento del mercato italiano del real estate.

Sono seguiti gli interventi di Carlo Cottarelli, Direttore dell’ Osservatorio sui Conti Pubblici Italiani, Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano e Alessandro Gatto, Managing Director di JP Morgan Securities.

La seconda tavola rotonda è stata dedicata a un approfondimento sulle “Operazioni già perfezionate: asset residenziali, commerciali e turistici”.



**Umberto Rasori, CEO di Zenith Service:** “Zenith Service è il primo master servicer in Italia ad avere utilizzato la cartolarizzazione 7.2 credendo nelle caratteristiche innovative di questo nuovo strumento. Una su tutte la sua flessibilità che la rende utilizzabile anche in contesti slegati dalla posizione non-performing. Sono poi seguite nell’ arco dell’ anno altre cartolarizzazioni immobiliari e ora ci possiamo dire orgogliosi dell’ expertise acquisita che ci consente di dare vita al primo Workshop interamente dedicato a questo strumento, collocandoci in modo unico sul mercato del real estate”.



una significativa opportunità per gli investitori e per lo sviluppo delle città. In questo contesto, infatti, si generano operazioni value added per riposizionare molti asset immobiliari, riqualificarli, anche da un punto di vista energetico e ambientale, e per rispondere alla crescente domanda di cambio di utilizzo maturata a livello sociale. Le cartolarizzazioni sono, quindi, uno strumento che supporta gli investitori professionali nelle diverse asset class, con una tendenza che nel futuro riguarderà anche il segmento residenziale, le cui potenzialità sono riconosciute soprattutto per gli interventi di rigenerazione urbana. Nell'attuale panorama, infatti, gli strumenti di cartolarizzazione risultano strategici per la riqualificazione di aree anche lontane dai principali centri. Nell'introduzione legislativa della cartolarizzazione immobiliare, sono tre i fattori catalizzatori della rigenerazione urbana: fornire un incentivo fiscale alla valorizzazione del patrimonio immobiliare sottostante ai crediti deteriorati, permettere agli investitori versatilità nel processo di ingresso e di uscita dall'operazione, consentire una elevata elasticità a livello operativo e moderati costi di costituzione”.

**Silvia Rovere, Presidente di Assoimmobiliare:** “Gli NPL riguardano direttamente il settore immobiliare in quanto il 34,2% del totale dei crediti in sofferenza ha un sottostante immobiliare e, nonostante il mercato delle cartolarizzazioni sia piuttosto nuovo per il panorama real estate italiano, esso rappresenta





### **Crif: a novembre boom di prestiti, ma i mutui frenano ancora (Report)**

Si conferma il trend che da diversi mesi caratterizza la domanda di credito da parte delle famiglie italiane. Nel mese di novembre le richieste di prestiti si caratterizzano per una crescita del 43,0% rispetto allo stesso mese del 2020 mentre la componente dei mutui immobiliari frena ancora, facendo segnare un -13,1%. I dati emergono dall'ultimo Barometro Crif.

[Vai alla notizia](#)



### **SDA Bocconi, corso executive: Analisi finanziaria degli investimenti immobiliari**

Si terrà presso il campus SDA Bocconi dal 21 al 25 marzo 2022 il nuovo corso executive full time "Analisi finanziaria degli investimenti immobiliari - Valutazione e finanziamento" diretto dal prof. Giacomo Morri.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **A Savills la gestione di un portafoglio immobiliare di 200mila mq**

EQT Exeter ha affidato a Savills la gestione tecnica e amministrativa di un portafoglio composto da 14 immobili, dislocati nel nord e centro Italia, per una superficie complessiva di circa 200.000 mq, interamente locati.

[Vai alla notizia](#)



### **Zoia (CNCC): ottimismo per il comparto, ritorno a livelli pre-pandemia nel 2022**

Roberto Zoia, presidente del CNCC, è fiducioso sul futuro del comparto: "Negli ultimi anni stiamo puntando, in particolare, a due fattori chiave: evoluzione e adattamento. Il nostro impegno in tal senso ci ha permesso di incontrare i nuovi bisogni dei nostri clienti, rendendo le strutture sempre più luoghi di destinazione".

[Vai alla notizia](#)



## Hines illumina la città di Milano per il Natale

Dall'1 al 5 dicembre, Torre Velasca, ricoperta ormai da quasi due mesi dal trompe l'oeil per consentirne i lavori di ristrutturazione e riqualificazione, cambierà una porzione del suo abito con un disegno realizzato dall'illustratore milanese Francesco Poroli.

[Vai alla notizia](#)



## GVA Redilco & Sigest: al via campagna "It's time to imagine your future space"

L'obiettivo della campagna di teasing on air dall'1 al 14 dicembre è quello di sensibilizzare l'opinione pubblica sull'importanza di immaginare e riflettere sull'idea di città e spazi del futuro, all'interno del più ampio processo di rigenerazione urbana che deve contribuire a rendere le città più sostenibili e inclusive.

[Vai alla notizia](#)



## Lendlease: accordo con Esselunga per l'ingresso in MIND

Esselunga, come da accordo sottoscritto con Lendlease, sarà presente con una superficie di 1.000 mq all'interno del MIND Village, l'area di MIND in cui sono stati riconvertiti gli edifici di Expo 2015 in ottica di economia circolare.

[Vai alla notizia](#)



## MDC con Namira sgr nell'acquisto di aree edificabili vicino al Porto Turistico di Pisa

Marina Development Corporation ha assistito Namira sgr, per conto del Fondo immobiliare chiuso Pisa in Progress, nel perfezionamento dell'acquisto delle aree edificabili circostanti il Porto Turistico di Pisa, a seguito dell'atto di acquisto siglato ad aprile.

[Vai alla notizia](#)