

REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023
Numero 381
11 - 17 Febbraio



**Cesare
FERRERO**

Foody 2025. Il Futuro inizia oggi

GRAZIE
PER LA PARTECIPAZIONE E L'ATTENZIONE

A MILANO RIPARTE ANCHE L'AGROALIMENTARE

**CASTIGLIA, RE/MAX:
COMPRAVENDITE
IMMOBILIARI SEMPRE VIVACI
(VIDEO)**

p.8

**RICS: GOVERNARE IL
CAMBIAMENTO PER ESSERE
PRONTI AL FUTURO
(VIDEO)**

p.9

**PROLOGIS ITALIA: NEL 2022
PORTAFOGLIO IN CRESCITA
A 1,67 MLN DI MQ
(VIDEO)**

p.10

SOMMARIO

03 A MILANO RIPARTE ANCHE L'AGROALIMENTARE

Prende ufficialmente il via la nuova vita operativa di Foody 2025, il nuovo Mercato Agroalimentare di Milano. Presentato dal Sindaco e dal Presidente di Sogemi nel dicembre 2019, il progetto Foody 2025 rappresenta uno dei pilastri della Food Policy del Comune di Milano.



08 CASTIGLIA, RE/MAX: COMPRAVENDITE IMMOBILIARI SEMPRE VIVACI



09 RICS: GOVERNARE IL CAMBIAMENTO PER ESSERE PRONTI AL FUTURO



05 BARZAGHI, WCG: CRESCE LA LOGISTICA, FIRENZE E MILANO LE LOCATION PIÙ ATTRATTIVE



06 AXA IM: VETRA BUILDING, SOSTENIBILITÀ SOCIALE AL CENTRO DEL PROGETTO



10 PROLOGIS ITALIA: NEL 2022 PORTAFOGLIO IN CRESCITA A 1,67 MLN DI MQ

A fine anno Prologis deteneva in portafoglio in Italia 70 ettari di terreni edificabili. Nel corso del 2022 ha completato e consegnato 58.000 mq di edifici build-to-suit e speculativi. Nel corso dell'anno la società ha ceduto in Italia 50.000 mq non adatti a sviluppi logistici.



REVIEW
L'ESPRESSO

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi
Eleonora Iarrobino

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

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

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

Seguici su :



A MILANO RIPARTE ANCHE L'AGROALIMENTARE

03

Rinasce il Mercato Agroalimentare di Milano, con un investimento da oltre 300 milioni di euro per un totale di 700 mila mq di superficie fondiaria.

Le prime due strutture di **Foody 2025**, la Piattaforma Ortofrutta realizzata da **Sogemi** e la Piattaforma Alimentare realizzata da **Prologis**, sono state inaugurate alla presenza del Sindaco di Milano Giuseppe Sala, della Vicepresidente di Regione Lombardia Melania De Nichilo Rizzoli, del Prefetto Renato Saccone e dell'Arcivescovo Mons. Mario Delpini. Con un totale di 27.404 mq di superficie costruita, le nuove piattaforme impiegheranno a pieno regime 400 addetti e innoveranno i processi di movimentazione e stoccaggio della merce all'interno del Mercato, sostituendo progressivamente i vecchi edifici realizzati nel 1965.

Presentato dal Sindaco e dal Presidente di Sogemi nel dicembre 2019, il progetto Foody 2025, avvalendosi della partnership finanziaria con Banco BPM attraverso un finanziamento di 45,6 milioni di euro, prevede il rinnovamento integrale del Mercato Agroalimentare e rappresenta uno dei pilastri della Food Policy del Comune di Milano. L'inaugurazione dei primi due edifici ha rappresentato una tappa importante di un percorso che si compirà con la presentazione dei nuovi Padiglioni Ortofrutta 1 e 2 del Mercato, in consegna e operativi entro il 2024.

Guarda le interviste



Cesare Ferrero, Presidente di Sogemi:
“Con queste prime due strutture vediamo concretizzarsi un lungo percorso di progettazione, cantierizzazione e costruzione iniziato nel 2019 e oggi in pieno svolgimento. L'ampiezza dell'area interessata dall'intervento, la necessità di mantenere pienamente operative le strutture esistenti, le difficoltà pandemiche e macroeconomiche che hanno segnato questi ultimi anni, non hanno cambiato l'obiettivo iniziale di realizzare entro il 2025 uno tra i più moderni food hub europei, un'infrastruttura strategica per il futuro sostenibile della filiera agroalimentare locale e italiana”.



**Cesare
FERRERO**
Presidente
Sogemi

PROTOS REAL ESTATE

Your Project, our Passion

Clients' priority is our lifeblood.

We provide outstanding and tailored technical and appraisal services in addition to all-round support for your innovative and high-quality real estate investments.

Ask around... we respect your goals and we are committed to grow with your business.



PROTOS GROUP

Protos is a leading Technical Advisory company with 35 years of experience and relies on a multidisciplinary and dynamic team of engineers and professionals able to deliver, in Italy and abroad, highly customized solutions at all project stages, while guaranteeing expertise, independence and transparency to the clients. Protos supports investors, financial institutions, asset managers, insurance companies, bringing deep understanding of the infrastructures, energy and real estate markets and of their best practices.



CHECK

ENERGY

NPE

LOSS ADJUSTMENT

REAL ESTATE

Your ultimate choice for All-round Advisory

BARZAGHI, WCG: CRESCE LA LOGISTICA, FIRENZE E MILANO LE LOCATION PIÙ ATTRATTIVE

05

Continua a crescere la logistica in Italia, confermandosi un'asset class di grande interesse per gli investitori. Nel 2022 il volume degli investimenti in immobili logistici nel nostro Paese ha raggiunto circa 3 miliardi di euro.

È quanto emerge dal nuovo **Borsino Immobiliare della Logistica - H2 2022**, a cura del Dipartimento di Ricerca di **WCG** in collaborazione con **Nomisma**.

La domanda di nuovi spazi da parte degli utilizzatori dalla ricerca risulta essere molto forte, nonostante il rallentamento di investimenti in nuovi sviluppi registrato a partire dal quarto trimestre. Firenze, Milano, Roma e Genova si riconfermano location prime, con canoni di locazione in generale crescita, soprattutto a causa dell'incremento dei costi di costruzione e della scarsa disponibilità di immobili logistici presenti sul mercato.

Stando ai dati, Firenze registra un canone che oscilla tra 62 e 83€/mq/anno, seguita da Milano tra 60 e 68 €/mq/anno, mentre a Roma si va da un minimo di 57 a un massimo di 68 €/mq/anno. Segue Genova (min. 55 €/mq/anno e max. 70€/mq/anno).

Dando uno sguardo ai tagli più richiesti dagli operatori, il 56% dei richiedenti si orienta su metrature dai 5.000 ai 15.000 mq. Il 24%, invece, ricerca spazi che superano i 15.000 mq. I player si mostrano sempre più interessati a immobili sostenibili, il trend continuerà anche nel 2023. Al fine di rispondere a tale domanda e di soddisfare così investitori e utilizzatori finali, nell'arco dei prossimi 24/36 mesi si assisterà a una profonda trasformazione del territorio: WCG stima oltre 140 nuovi sviluppi nel Nord e Centro Italia per un totale di circa 4.600.000 mq. Il Borsino Immobiliare della Logistica propone inoltre una valutazione dell'attrattività delle province in cui sorgono gli immobili.

Guarda l'intervista



**Sebastiano
BARZAGHI**

Senior Real Estate Consultant
Logistics & Industrial WCG

AXA IM: VETRA BUILDING, SOSTENIBILITÀ SOCIALE AL CENTRO DEL PROGETTO

6

Da trascurato punto di riferimento urbano a luogo di aggregazione.

Piazza della Vetra, a Milano, è rinata grazie alla rigenerazione urbana, architettonica e artistica di **Vetra Building**, edificio attualmente gestito da **AXA IM Alts**, nato come esattoria civica nei primi anni Sessanta e riqualificato su progetto de Il Prisma tra il 2018 e il 2021.

Il nuovo complesso, tra le vie Della Chiusa, Wittgens, Cardinal Caprara e piazza della Vetra, si sviluppa su una superficie di oltre 27.000 mq ed è composto da spazi a uso uffici e retail.

Il progetto di riqualificazione ha posto particolare attenzione agli spazi aperti, prevedendo la realizzazione di una piazza centrale, aperta al passaggio pubblico, e la riqualificazione di un secondo spazio già esistente.

Un progetto che è culminato nella realizzazione di due volumi, *Storia di un'architettura nel cuore di Milano*

e *Filosofia della riqualificazione* (Ed. BAMS), che raccontano la storia dell'immobile e della sua rinascita.

Hanno contribuito alla realizzazione dei testi, coordinati e promossi da AXA IM Alts nella persona del **Senior Development Manager Francesco Rovere**, la Professoressa di Storia dell'Architettura Maria Antonietta Crippa e il Professore di Storia dell'Architettura Ferdinando Zanzottera del Politecnico di Milano.



Guarda l'intervista



**Francesco
ROVERE**

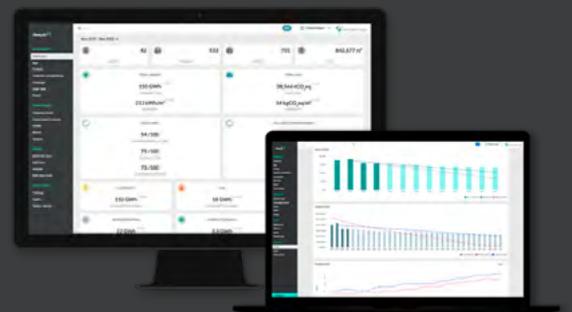
Senior Development Manager
AXA IM

Massimizza la sostenibilità dei tuoi asset immobiliari.



Performance ESG migliori grazie a soluzioni
end-to-end basate sulla data-intelligence

Sfruttando la sua piattaforma SaaS e la profonda esperienza nel settore immobiliare, Deepki accompagna gli stakeholder lungo il percorso che va dalla raccolta e analisi dei dati alla consulenza per l'implementazione di una strategia ESG, accelerando la transizione ambientale del settore immobiliare verso la decarbonizzazione e la sostenibilità.



CASTIGLIA, RE/MAX: COMPRAVENDITE IMMOBILIARI SEMPRE VIVACI

8

Nel secondo semestre 2022 si è iniziato a registrare un progressivo rallentamento del mercato immobiliare, confermato dal transato del terzo trimestre, che risulta comunque in crescita rispetto allo stesso periodo del 2021.

A fronte di una domanda che risente del rialzo dei tassi di interesse, si stanno manifestando i primi segnali di una stabilizzazione dell'offerta. Il mercato immobiliare si prepara ad affrontare grandi sfide per il prossimo biennio.

Ne abbiamo parlato con **Dario Castiglia, CEO RE/MAX Italia**: “Gli scenari di mercato, prima con l'avvento della pandemia, ora con la guerra in Ucraina, stanno cambiando rapidamente. A fine 2022, con l'innalzamento dei tassi di interesse, il numero di compravendite ha iniziato a rallentare. Entriamo nel 2023 con la consapevolezza che questo aumento c'è stato e ha impattato sul mercato, ma non ci aspettiamo un tracollo del volume di compravendite. Guardando ai prezzi (Milano esclusa), le quotazioni, spinte dalla domanda ancora forte, manterranno sostanzialmente i livelli del 2021.

Di fronte ai cambiamenti repentini della situazione economico-finanziaria, che impatta anche sul mercato immobiliare, è necessario reagire in tempi rapidi, adattarsi velocemente ai cambiamenti. In RE/MAX Italia stiamo adattando la nostra forza vendita tramite l'informazione, la formazione e l'utilizzo di strumenti innovativi che ci permettono di rimanere competitivi. Il nostro obiettivo è quello di crescere, creando una nuova generazione di agenti immobiliari e offrendo sempre un miglior servizio al cliente”.

Guarda l'intervista



**Dario
CASTIGLIA**
CEO & Founder
RE/MAX Italia

RICS: GOVERNARE IL CAMBIAMENTO PER ESSERE PRONTI AL FUTURO

9

Prende il via la prima edizione della Conferenza Annuale di **RICS in Italia**. Un momento di confronto per capire come affrontare le sfide dell'attuale scenario economico in evoluzione. L'Italia sta affrontando diversi cambiamenti come conseguenza del clima di incertezza mondiale, dell'inflazione e delle trasformazioni politiche che hanno influenzato il settore immobiliare.

Obiettivo della Conferenza è quello di esplorare le sfide del panorama economico nazionale e scoprire le bestpractice degli esperti italiani.

Tra i temi affrontanti, le ultime tendenze economiche e finanziarie, i trend globali; l'impatto dei fattori ESG; l'importanza dell'innovazione tecnologica; il rapporto tra università e imprese.



Guarda il video 



Guarda il video 



Guarda il video 



Guarda il video 

PROLOGIS ITALIA: NEL 2022 PORTAFOGLIO IN CRESCITA A 1,67 MLN DI MQ

10



Scarica il report
e guarda l'intervista

“Attivo e ottimista nei primi 7 mesi dell’anno, più cauto e conservatore nell’ultimo trimestre. È un mercato a due velocità quello dell’immobiliare per la logistica nel 2022”. Ad affermarlo è **Sandro Innocenti, senior vice president e country manager Prologis Italia.**

“In questo contesto assai mutevole - ha continuato Innocenti, commentando i risultati conseguiti dalla società nel 2022 - abbiamo registrato da un lato la continua ricerca di spazi logistici di qualità in zone strategiche e in ambito urbano da parte dei conduttori, e dall’altro un clima più riflessivo da parte degli sviluppatori e investitori immobiliari”.

Prologis Italia ha concluso il 2022 con un tasso di occupazione in crescita degli immobili nel nostro Paese al 99,2%.

La media globale Prologis che si è attestata al 96,5%.

Al 31 dicembre, a seguito anche dell’acquisizione del portafoglio immobiliare Urban Spaces nel settembre 2022, in Italia Prologis era proprietaria e gestiva circa 1,67 milioni di mq di strutture di distribuzione dislocate in 100 edifici. A fine anno Prologis deteneva in portafoglio in Italia 70 ettari di terreni edificabili. Nel corso del 2022 ha completato e consegnato 58.000 mq di edifici build-to-suit e speculativi. Nel corso dell’anno la società ha ceduto in Italia 50.000 mq non adatti a sviluppi logistici.

Lato acquisizioni, l’operazione principale ha riguardato 32 immobili facenti parte del portafoglio Urban Spaces, per un totale di 259.000 mq di superficie locati al 100%. Prologis ha inoltre acquistato 25.000 mq di terreno a Castelmaggiore (Bologna) e 90.000 mq a Castelnuovo di Porto (Roma).

“Il 2023 - ha concluso Innocenti - si prospetta come un anno di transizione in cui prevarrà una strategia attendista da parte di sviluppatori e investitori a fronte di tassi di occupazione degli immobili che si manterranno su livelli elevati e di un minor numero di investimenti principalmente focalizzati su immobili built-to-suit”.

OPA DEA CAPITAL: adesioni oltre il 37%

Complessivamente le richieste di adesioni sono a quota 32.515.454, pari al 37,927% dell'offerta. L'offerta è iniziata il 23 gennaio 2023 e terminerà il 17 febbraio 2023.



LEGGI
L'ARTICOLO 

A REVALO IL PROPERTY MANAGEMENT del nuovo Fondo Monviso

Revalo ha acquisito il mandato per lo svolgimento dei servizi di property e building management per gli immobili di proprietà del Fondo Immobiliare di nuova costituzione Monviso gestito da Investire SGR.



LEGGI
L'ARTICOLO 

DEMANIO: infrastrutture e nuove tecnologie, l'Agenzia raccoglie la sfida

Un'occasione di confronto sui nuovi scenari della smart mobility, sulla crescente domanda di innovazione e sostenibilità e sulle opportunità offerte dalle tecnologie di frontiera a vantaggio del Paese.



LEGGI
L'ARTICOLO 

COLLIERS GI ITALY: rinascita Quark Hotel Milano. In aprile la riapertura

Riapre in aprile, dopo oltre due anni di ristrutturazione, Quark Hotel Milano. La riqualificazione della struttura milanese, di proprietà di Colliers Global Investors Italy, si inserisce nel piano di rigenerazione dell'area.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**DE NORA ACQUISTA AREA
per realizzare Gigafactory a
Cernusco sul Naviglio (MI)**

Industrie De Nora, in joint venture con Snam, ha perfezionato l'acquisizione di un'area industriale dismessa a sud-est di Cernusco sul Naviglio per la realizzazione del progetto Italian Gigafactory.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**ENRIA (BCE):
Banche, nel 2022 crediti deteriorati a
349 mld. Ai minimi dal 2015**

Continua a migliorare la qualità degli attivi delle banche della zona euro nel 2022. A segnalargli è Andrea Enria, Presidente del Consiglio di vigilanza della Bce, introducendo i risultati dello Srep 2022.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**MEDIOLANUM RE
cede a IGP immobile in via Varesina 92
a Milano**

Mediolanum Gestione Fondi Sgr, per conto del FIA immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate, ha ceduto a IGP l'immobile di proprietà del Fondo in via Varesina 92 a Milano, per 820.000 euro.



LEGGI
L'ARTICOLO 

**MILANO 3.0:
al via la seconda fase di vendita.
Lavori conclusi entro il 2024**

Al via la nuova fase di commercializzazione delle unità abitative di Milano 3.0, il progetto lanciato da DeA Capital Real Estate Sgr tramite il Fondo HighGarden, con Dils nel ruolo di advisor e partner commerciale.



LEGGI
L'ARTICOLO 