

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2025
Numero 435
26 Luglio - 1 Agosto

DELISTING: IL 7 AGOSTO ANCHE IL SOLE 24 ORE LASCIA PIAZZA AFFARI

BNP PARIBAS REIM:
L'IMMOBILIARE COME
SOLUZIONE PER DIVERSIFICARE

p.04

INVESTIMENTI:
IL MERCATO DEGLI UFFICI IN
TRASFORMAZIONE

p.07

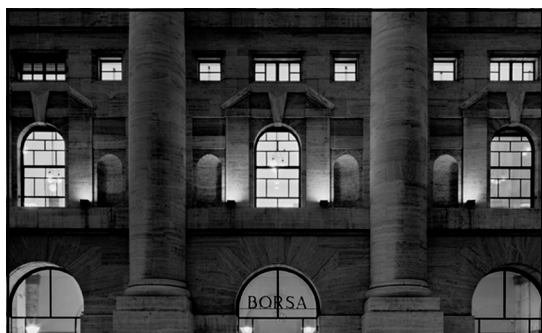
NOMISMA, COSTRUZIONI: IL
13% DELLE IMPRESE PREVEDE
UN AUMENTO DEL FATTURATO
ENTRO IL 2025

p.09

SOMMARIO

03 DELISTING: IL 7 AGOSTO ANCHE IL SOLE 24 ORE LASCIA PIAZZA AFFARI

Borsa Italiana disporrà la sospensione delle azioni speciali de Il Sole 24 Ore, quotato su Euronext Milan, nelle sedute del 5 agosto 2025 e del 6 agosto 2025 e il delisting a partire dalla seduta del 7 agosto 2025.



04 BNP PARIBAS REIM: L'IMMOBILIARE COME SOLUZIONE PER DIVERSIFICARE

Nel primo semestre del 2025 gli investimenti nel settore hanno raggiunto quota 800 mln di euro. Milano si conferma il motore del comparto mentre Roma registra un rallentamento.



07 INVESTIMENTI: IL MERCATO DEGLI UFFICI IN TRASFORMAZIONE

Il mercato immobiliare degli uffici in Italia si conferma resiliente e in trasformazione. Nel primo semestre del 2025, gli investimenti nel settore hanno raggiunto quota 800 milioni di euro.



09 COSTRUZIONI: IL 13% DELLE IMPRESE PREVEDE UN AUMENTO DEL FATTURATO ENTRO IL 2025

La filiera delle costruzioni rappresenta uno dei pilastri economici chiave del nostro Paese. A testimoniarlo è l'ultimo Osservatorio SAIE, realizzato da Nomisma, con focus su formazione e intelligenza artificiale.



REVIEW
WEB EDITION

© 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

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**



[monitorimmobiliare](https://www.monitorimmobiliare.it)
[monitor-legale](https://www.monitor-legale.it)



[Monitorimmobiliare](https://www.monitorimmobiliare.it)

03

Il Sole

24 ORE

DELISTING: IL 7 AGOSTO ANCHE IL SOLE 24 ORE LASCIA PIAZZA AFFARI

Il 7 agosto anche Il Sole 24 Ore lascerà la Borsa di Milano.

Borsa Italiana disporrà la sospensione delle azioni speciali de Il Sole 24 Ore, quotato su Euronext Milan, nelle sedute del 5 agosto 2025 e del 6 agosto 2025 e il delisting a partire dalla seduta del 7 agosto 2025.

Lo ha reso noto Zenit (veicolo di Confindustria), dopo il successo dell'offerta pubblica di acquisto (OPA) volontaria totalitaria.

Va dato atto al presidente di Confindustria Emanuele Orsini di aver preso una decisione impegnativa per la rifondazione del giornale dell'Associazione. Monitorimmobiliare ha aderito all'Opa con convinzione e la certezza di contribuire con il proprio pacchetto azionario, indispensabile per l'operazione, a questa nuova pagina del quotidiano finanziario.

I nostri migliori auguri per questa grande sfida.

A cura di Maurizio Cannone, Direttore Monitor



04

BNP PARIBAS REIM: L'IMMOBILIARE COME SOLUZIONE PER DIVERSIFICARE

La vicenda dei dazi è l'ennesimo evento che, negli ultimi anni, ha generato incertezza e volatilità sui mercati e che ci ricorda che i rischi macroeconomici non sono solo teoria, ma possono materializzarsi anche con una certa frequenza. Basta pensare a tutti i problemi che abbiamo attraversato legati al clima, all'energia, al commercio, ai conflitti e ai rischi finanziari.

In simili scenari, nel breve periodo creano alta volatilità e incertezza, ambiti come il private equity legato all'immobiliare, che dovranno sempre basarsi su lunghi periodi di detenzione in portafoglio, indipendentemente dalle circostanze economiche, possono rivelarsi interessanti. Acquistare asset come un edificio significa detenerlo per almeno 10 anni prima di rivenderlo. È vero che 10 anni fa serviva coraggio per fare una scelta del genere, dato che la Grecia stava trattando il suo

terzo bailout, il Black Monday cinese aveva bruciato miliardi di dollari e il prezzo del petrolio crollò da 115 a 28 dollari al barile come conseguenza della crisi delle commodity. Tuttavia, tutto quanto accaduto nel 2015, per quanto drammatico, ha avuto ben poco effetto su questo investimento, anche perché ciò che ha determinato il valore di quell'asset sono stati eventi che al tempo erano completamente imprevedibili: la Brexit, una pandemia globale, lo scoppio della guerra tra Ucraina e Russia. Eppure, nonostante tutto, la media dei rendimenti nell'ultima decade è stata del 5,5% annuo. In conclusione, investire su orizzonti temporali lunghi consente di sterilizzare la componente ciclica delle performance.

Riportando tutto all'attualità, oggi le discussioni sono dominate dalle tariffe, soprattutto a causa del forte impatto che hanno sui mercati pub-



blici, in cui l'indice di volatilità VIX lo scorso 8 aprile ha raggiunto il valore di 52 e la correlazione tra azioni e obbligazioni rimane elevata. Se si aggiunge che hanno anche ripercussioni sull'inflazione, è normale che si temano conseguenze pesanti per la crescita economica, ma anche che sia difficile per gli investitori trovare negli asset tradizionali la possibilità di limitare le perdite tramite la diversificazione. Nel prestigioso Quadrilatero della Moda, la disponibilità è praticamente inesistente, ma il distretto rimane dinamico con un flusso continuo di nuove aperture di negozi. Non sorprende che Via Montenapoleone comandi i secondi affitti retail primari più alti in Europa, a 15.000 euro per metro quadrato all'anno, sottolineando la sua reputazione come una delle strade del lusso più ambite del continente.

Questo tema della diversificazione sarà centrale anche nei prossimi anni e un supporto può arrivare dagli investimenti immobiliari, con il comparto core europeo che è poco correlato con l'azionario globale e anche con le obbligazioni corporate investment grade. Tuttavia, è bene chiarire subito che è bene essere cauti e selezionare attentamente le opportunità all'interno di un segmento; basta pensare che negli uffici si va dal +5,5% annuo del primo quartile al -3,3% dell'ultimo. Questo vuol dire che il panorama investibile si sta restringendo.

In ogni caso, nel lungo periodo, il risultato a livello di singolo settore continuerà a essere rilevante, nonostante l'attuale ampia dispersione dei rendimenti degli asset all'in-

terno di ciascun segmento. Questo elemento di investimento top-down potrebbe generare performance superiori alla media in modo persistente e differenziare un portafoglio o un fondo dall'altro.

L'aumento della propensione verso il settore della cura personale si sta consolidando con l'inclusione di sempre più operatori, in particolare nelle strutture urbane. Anche in termini di crescita dei ricavi, questo settore ha registrato il secondo maggiore aumento del fatturato con una crescita del +3,3%, mentre i servizi hanno guidato la classifica con un +3,8% su base annua (dati CNCC).

Il mercato è stato nuovamente dominato dai capitali esteri coprendo il 70% dell'attività totale. I rendimenti netti primari sono rimasti per lo più stabili negli ultimi 12 mesi tranne che per il segmento dei parchi commerciali che ha visto una diminuzione annua di -25 punti base arrivando al 7,50%. I rendimenti netti primari sono generalmente previsti stabili per tutto il 2025.



Ma qual è la corretta allocazione a lungo termine? L'idea stessa di fondo diversificato è cambiata considerevolmente nel tempo. Per i fondi bilanciati paneuropei, il periodo tra il 2007 e il 2017 ha visto allocazioni relativamente stabili, con circa l'80-85% del capitale totale suddiviso tra uffici e retail, mentre ignoravano altri settori, incluso il residenziale. Oggi, l'industriale è prossimo a diventare per la prima volta il comparto più importante, mentre l'abitativo rappresenta la terza allocazione più grande, sostituendo il retail e con una rapida ascesa che non accenna a fermarsi.

Inoltre, sebbene i fondi core bilanciati siano simili e con uno scopo comune, ognuno potrebbe avere priorità diverse.

Alcuni potrebbero dare priorità a rendimento, crescita o liquidità, sovrappesando rispettivamente il settore retail (alto rendimento), quello industriale (crescita degli affitti) o quello degli uffici (maggior numero di transazioni).

La scarsa volatilità e la bassa correlazione con i cicli economici del settore sanitario e residenziale offrono agli investitori diverse opzioni se la resilienza è una priorità e dato che 13 degli ultimi 24 anni hanno subito gli effetti di una qualche forma di crisi o recessione, concentrarsi sulla resilienza delle performance è fondamentale.

Nel nostro caso, le nostre convinzioni si estendono ai settori specialistici. Il sanitario può offrire bassa volatilità e rendimenti più elevati, mentre l'ospitalità potrebbe sostenere la crescita del fatturato, soprattutto se è in essere un accordo di gestione alberghiera o un accordo di franchising per beneficiare della crescita del RevPAR.

In definitiva, nell'allocazione immobiliare, la diversificazione è essenziale.

E la vecchia visione secondo cui uno o due settori dovrebbero dominare è improbabile che si ripresenti dati i rischi legati al verificarsi di eventi scatenanti futuri.



07

INVESTIMENTI: IL MERCATO DEGLI UFFICI IN TRASFORMAZIONE

Il mercato immobiliare degli uffici in Italia si conferma resiliente e in trasformazione. Nel primo semestre del 2025, gli investimenti nel settore hanno raggiunto quota 800 milioni di euro, un dato stabile rispetto allo stesso periodo del 2024. Milano si conferma il motore del comparto, assorbendo l'80% dei volumi, mentre Roma registra un rallentamento, fermandosi al 12%.

È quanto emerge dal nuovo Office Market Report di PwC, che analizza le dinamiche del settore a livello italiano ed europeo, evidenziando le nuove priorità di investitori: flessibilità, sostenibilità e qualità degli spazi.

Il mercato italiano degli uffici mostra segnali di consolidamento. A Milano, le operazioni più rilevanti si concentrano tra il centro storico e Porta Nuova, con transazioni iconiche come Cordusio 2.0 (300 milioni di euro) e Piazza San Babila 1 (51,5 milioni di euro). Roma, invece, vive una fase di riposizionamento, con operazioni di riconversione di edifici storici come l'ex sede MPS in Via del Corso. Sebbene i volumi registrati nel primo semestre 2025 siano in linea con quelli dello stesso periodo dell'anno precedente, il dato va letto in un'ottica di lungo periodo. L'analisi storica evidenzia infatti una progressiva contrazione dell'interesse degli investitori verso il segmento uffici, in particolare

per gli asset localizzati in aree non primarie. Questo riflette una crescente selettività nella scelta dei prodotti, con una netta preferenza per immobili di qualità, ben posizionati e in grado di offrire performance sostenibili nel tempo.

Antonio Martino, Partner PwC Italia e Real Estate Advisory Leader: "L'analisi evidenzia un mercato degli uffici in profonda evoluzione. Gli investitori stanno adottando un approccio sempre più selettivo, orientato verso asset resilienti, sostenibili e capaci di generare valore nel lungo periodo. In questo contesto, la qualità dell'immobile, la sua localizzazione strategica e la capacità di adattarsi a nuovi modelli di utilizzo diventano fattori determinanti. È il momento di ripensare gli spazi, non solo come



luoghi di lavoro, ma come leve strategiche per attrarre talenti, generare impatto e costruire fiducia”.

Il concetto di ufficio sta cambiando radicalmente. L'adozione del lavoro ibrido ha accelerato la trasformazione degli spazi, che oggi devono rispondere a criteri di modularità, inclusività e sostenibilità. Il design si ispira ai principi delle “4C”: Concentrazione, Collaborazione, Comunicazione e Contemplazione. La Torre PwC a Milano, per esempio, è alimentata al 100% da fonti rinnovabili, ha ottenuto la certificazione LEED Gold e integra sistemi di risparmio idrico e gestione intelligente dell'energia.

Gli investitori stanno progressivamente abbandonando gli asset “brown” a favore di edifici ESG-compliant. Il 77% degli immobili non residenziali italiani è ancora in classi energetiche D-G, aprendo la strada a interventi di retrofit, sia leggeri che profondi, per allinearsi agli standard europei.

Il mercato si sta orientando verso asset core e core plus, con flussi di cassa stabili e posizionamento centrale. Gli spazi periferici, meno attrattivi, richiedono strategie di valorizzazione più complesse.

La domanda futura sarà sempre più selettiva, guidata da criteri ESG e da una riduzione della superficie media per dipendente (-20% negli ultimi 15 anni).

Antonio Martino aggiunge: “Stiamo assistendo a una crescente domanda di spazi specializzati, progettati su misura per le esigenze operative delle aziende. Il modello ‘Built to Suit’ è sempre più richiesto da operatori industriali e finanziari che cercano asset flessibili e performanti. Il valore di un immobile non si misura più soltanto in metri quadri o rendimenti attesi. Oggi, ciò che fa davvero la differenza è la capacità dell'asset di rispondere in modo proattivo alle nuove esigenze del mercato: sostenibilità, flessibilità, centralità e possibilità di riconversione”.



NOMISMA, COSTRUZIONI: IL 13% DELLE IMPRESE PREVEDE UN AUMENTO DEL FATTURATO ENTRO IL 2025

La filiera delle costruzioni rappresenta uno dei pilastri economici chiave del nostro Paese. Nel primo trimestre 2025 si contavano 752.277 imprese attive nel settore, pari a circa il 15% del totale nazionale (5.044.698). Un comparto produttivo particolarmente importante, che nel 2024 ha confermato la propria resilienza con una crescita del valore aggiunto dell'1,2% rispetto all'anno precedente. In un contesto segnato da incertezze economiche e instabilità geopolitiche, nel 2025 le imprese di produzione, distribuzione e servizi per il settore delle costruzioni (edilizia e impianti) si trovano in una fase di cauto ottimismo. Tuttavia, devono confrontarsi con una persistente carenza di manodopera specializzata e una resistenza all'intelligenza artificiale, ancora poco adottata in azienda. A testimoniarlo è l'ultimo Osservatorio SAIE, realizzato da Nomisma, con focus su formazione e intelligenza artificiale.

L'Osservatorio conferma come il settore delle costruzioni sia in uno stato di buona salute. Il 13% delle imprese prevede infatti di chiudere il 2025 con un aumento del fatturato. Nel confronto con lo stesso periodo del 2024, il primo trimestre del 2025 è stato caratterizzato da una crescita dei ricavi per più di 1 impresa su 3 (34%), e per circa

la stessa percentuale i ricavi sono rimasti stabili. Questa dinamica positiva è accompagnata non solo dalla soddisfazione per il portafoglio ordini, considerato adeguato da oltre la metà delle imprese del campione (52%), ma anche da livelli elevati di fiducia: quasi 1 impresa su 2 (48%) dichiara un livello di fiducia alto o molto alto nei confronti della propria situazione aziendale.

Il settore delle costruzioni e la resistenza verso l'IA. Ma qual è lo stato del settore rispetto all'uso di intelligenza artificiale e nuove tecnologie? Nell'applicazione dell'intelligenza artificiale, la filiera è ancora in fase di studio e valutazione: l'81% delle imprese non la usa, anche se il 35% di questi ha intenzione di integrarla in futuro.



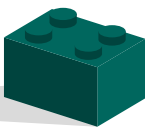
[Leggi il report](#)



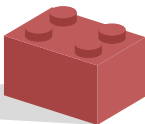


YARD REAAS

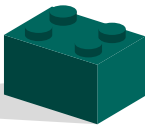
30+
anni di esperienza



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 - 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



K&L GATES con Unicredit nel green loan per CGP

K&L Gates ha assistito UniCredit, in qualità di banca finanziatrice, in relazione al green loan di 26,3 milioni di euro da concedere a CGP S.p.A., società italiana che opera nel settore degli investimenti immobiliari.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PEDERSOLIGATTI con Exor e Iveco group nell'accordo con Tata Motors

L'offerta è condizionata, tra l'altro, allo spin-off del business defence di Iveco. L'offerta comporta un corrispettivo totale pari a circa 3,8 miliardi di euro per l'intera Iveco Group, escludendo il business defence.



LEGGI
L'ARTICOLO 

HOGAN LOVELLS CON FINCANTIERI nell'emissione di un "Schuldschein loan" da €395 mln

Il finanziamento prevede tranche con scadenza, rispettivamente, a tre anni e a cinque anni. È regolato dalla legge tedesca ed è stato sottoscritto da 16 investitori istituzionali nazionali e internazionali.



LEGGI
L'ARTICOLO 

IGD prosegue il programma di dismissioni in Romania

IGD ha sottoscritto, tramite la controllata Win Magazin S.A., un contratto definitivo per la vendita a un investitore privato rumeno di un centro commerciale appartenente al portafoglio detenuto in Romania.



LEGGI
L'ARTICOLO 