

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2025
Numero 438
18 - 24 Ottobre

MICHELANGELO
GIOMBINI
MTDM

FIRENZE LA NUOVA MANIFATTURA RESIDENZE, ALBERGO E HOUSING SOCIALE NEL SEGNO DI FUTURA

DATA CENTER, OPERAZIONE DA
40 MLD DI DOLLARI: MACQUARIE
AM GUIDA LA VENDITA DI
ALIGNED A BLACKROCK

p.05

JLL: NEI PRIMI 9 MESI 2025
INVESTIMENTI IMMOBILIARI A 8,2
MILIARDI, RETAIL IN TESTA

p.06

EX CASERMA BOLDRINI RIAPRE
CON MEZZ'ARIA: LABORATORIO
URBANO DI COABITAZIONE E
CULTURA

p.10

SOMMARIO

03 LA NUOVA MANIFATTURA DI FIRENZE: RESIDENZE, ALBERGO E HOUSING SOCIALE NEL SEGNO DI FUTURA

Nel 2025 la Manifattura di Firenze si conferma come uno dei progetti di rigenerazione urbana più rilevanti. Con un cantiere ormai al 70% del completamento, oltre 100 mila metri quadrati interessati e un investimento superiore ai 350 milioni di euro, l'ex area produttiva si è trasformata in un polo accessibile e vitale.



05 DATA CENTER, OPERAZIONE DA 40 MLD DI DOLLARI: MACQUARIE AM GUIDA LA VENDITA DI ALIGNED A BLACKROCK

Macquarie Asset Management, per conto di due dei suoi fondi infrastrutturali privati gestiti e dei suoi partner co-investitori, ha concordato la vendita di Aligned Data Centers a un consorzio di investitori composto da AI Infrastructure Partnership (AIP), MGX e Global Infrastructure Partners di BlackRock.



06 JLL: NEI PRIMI 9 MESI 2025 INVESTIMENTI IMMOBILIARI A 8,2 MILIARDI, RETAIL IN TESTA

Secondo le analisi di JLL, nei primi nove mesi 2025 gli investimenti capital markets hanno raggiunto un valore di circa 8,2 miliardi di euro, +17% a/a. In particolare, il terzo trimestre ha registrato volumi pari a circa 2,5 miliardi di euro.



10 EX CASERMA BOLDRINI RIAPRE CON MEZZ'ARIA: LABORATORIO URBANO DI COABITAZIONE E CULTURA

Riapre oggi alla cittadinanza l'ex caserma Boldrini, nel centro storico di Bologna, grazie al progetto "MEZZ'ARIA - Lo spazio tra le cose", frutto di un'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato.



03

LA NUOVA MANIFATTURA DI FIRENZE: RESIDENZE, ALBERGO E HOUSING SOCIALE NEL SEGNO DI FUTURA

Nel 2025 la Manifattura Tabacchi di Firenze si conferma come uno dei progetti di rigenerazione urbana più rilevanti a livello nazionale. Con un cantiere ormai al 70% del completamento, oltre 100 mila metri quadrati interessati e un investimento superiore ai 350 milioni di euro, l'ex area produttiva si è trasformata in un polo accessibile e vitale.

Fin dall'apertura alla città, la strategia è stata quella di costruire una comunità coesa, trasformando usi temporanei in presenze stabili. Oggi la Manifattura ospita spazi retail, uffici e servizi dedicati alla salute e al benessere che arricchiscono l'offerta residenziale e direzionale. Questo mix funzionale ha contribuito a consolidare un ecosistema urbano capace di attrarre residenti, professionisti e visitatori, generando un impatto positivo sull'intero quartiere.

Sul fronte residenziale, la commercializzazione avviata nel 2022 ha visto grande interesse per gli appartamenti ricavati negli edifici storici. Progettati in epoca pandemica con un'attenzione particolare agli spazi generosi e alla qualità architettonica, gli alloggi hanno saputo reinterpretare la memoria manifatturiera in chiave contemporanea. Il successo di mercato ha spianato la strada a un'evoluzione della proposta, culminata con il lancio di *Futura*, il primo intervento

di nuova costruzione all'interno del complesso.

Futura rappresenta un cambio di passo: un edificio residenziale ispirato all'architettura degli anni Trenta e ai riferimenti strutturali di Nervi, progettato con un linguaggio capace di dialogare con il contesto storico. L'offerta spazia da piccoli a grandi tagli, con possibilità di accorpamento e servizi esclusivi per i residenti. A completare il quadro, è previsto un intervento di housing sociale dedicato a giovani coppie e professionisti, con canone calmierato e opzione di riscatto, a conferma della vocazione inclusiva e innovativa della Manifattura Tabacchi come modello di abitare contemporaneo.



Guarda l'intervista





ASTA
17
NOVEMBRE



ANCONA

PIXELL

Cardeto District, il futuro di Ancona passa da qui

OFFERTA MINIMA €9.868.500
PARI AD APPENA UN QUARTO DELLA STIMA INIZIALE

CardetoDistrict

COMMERCIALIZZATO DA



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

UN'INIZIATIVA DI

BCM Global

www.cardetodistrict.it - tel. +39 0232115363

05

DATA CENTER, OPERAZIONE DA 40 MLD DI DOLLARI: MACQUARIE AM GUIDA LA VENDITA DI ALIGNED A BLACKROCK

Macquarie Asset Management, per conto di due dei suoi fondi infrastrutturali privati gestiti e dei suoi partner co-investitori, ha concordato la vendita di Aligned Data Centers a un consorzio di investitori composto da AI Infrastructure Partnership (AIP), MGX e Global Infrastructure Partners di BlackRock.

L'operazione implica un valore d'impresa di circa 40 miliardi di dollari statunitensi, rendendola la più grande transazione mai realizzata a livello mondiale nel settore dei data center. Aligned, con sede a Dallas, Texas, è un fornitore leader di soluzioni per data center a supporto di clienti hyperscale e aziendali in Nord e Sud America. La chiusura della transazione è prevista per la prima metà del 2026.

Macquarie Asset Management, tramite Macquarie Infrastructure

Partners IV (MIP IV), ha effettuato il suo primo investimento in Aligned nell'aprile 2018, e successivamente, tramite Macquarie Infrastructure Partners V (MIP V), ha acquisito una partecipazione aggiuntiva nel luglio 2020.

Sotto la gestione di Macquarie Asset Management, la Società è passata da due strutture operative a Dallas e Phoenix, con una capacità critica di 85 MW, a diventare una piattaforma leader di data center hyperscale con oltre 5 GW di capacità operativa e pianificata (inclusi gli asset in fase di sviluppo), distribuita su 50 data center negli Stati Uniti, Messico, Brasile, Cile e Colombia.

Aligned ha ottenuto la prima cartolarizzazione "green" mai realizzata per un data center e il primo finanziamento legato alla sostenibilità per una piattaforma di data center.



06

JLL: NEI PRIMI 9 MESI 2025 INVESTIMENTI IMMOBILIARI A 8,2 MILIARDI, RETAIL IN TESTA

Secondo le analisi di JLL, nei primi nove mesi 2025 gli investimenti capital markets hanno raggiunto un valore di circa 8,2 miliardi di euro, +17% a/a. In particolare, il terzo trimestre ha registrato volumi pari a circa 2,5 miliardi di euro. Il dato comprende investimenti diretti, acquisizioni di terreni e operazioni di share deal.

L'analisi di JLL evidenzia la prevalenza del settore retail che, con il 28% degli investimenti, emerge come comparto principale del mercato immobiliare italiano nei primi nove mesi del 2025. Seguono office (21%), hotels & hospitality (17%) e industrial & logistics (15%), che insieme al retail rappresentano oltre l'80% degli investimenti totali. La restante quota è distribuita tra living & healthcare (9%), land (4%) e alternatives e asset a uso misto (6%).

Il primato del retail testimonia il momento favorevole del settore; parallelamente, la presenza bilanciata degli altri comparti indica la maturità e la diversificazione del mercato immobiliare nazionale, che offre agli investitori un ampio ventaglio di opportunità strategiche.

In questo contesto, la componente internazionale costituisce circa il 57% degli investimenti del semestre. Si riconferma come segmento sta-

bile nel mercato italiano quello dei capitali private (quali UHNWI, family office, holding company familiari), che hanno partecipato a circa un quarto delle operazioni nei primi nove mesi 2025, per un controvalore complessivo di oltre 1,7 miliardi di euro (nel 2024 era pari a circa 1 miliardo di euro), rappresentando circa il 21% del totale, in aumento rispetto al 2024, quando si registrò un'incidenza del capitale privato sugli investimenti pari al 10%.

Retail

Nei primi nove mesi dell'anno, il settore retail si conferma protagonista del mercato immobiliare italiano, registrando investimenti pari a circa 2,3 miliardi di euro, di cui quasi la metà concentrati nel solo terzo trimestre. Il Q3 si è distinto per due operazioni out-of-town di rilievo: l'acquisizione di uno dei centri commerciali prime



più importanti d'Italia e di un portafoglio di factory outlet, che insieme rappresentano oltre l'80% dei volumi del trimestre. I rendimenti netti prime si mantengono stabili al 4,25% per l'high street e su livelli più elevati per l'out-of-town: 6,5% per i centri commerciali, 7% per i retail park e 6,25% per gli stand-alone supermarket. Il settore mostra un interesse crescente da parte degli investitori in tutti i sottosegmenti.

Il mercato registra un interesse in aumento da parte di investitori core plus, benché rimangano prevalenti gli operatori value-add e opportunistici, orientati nel segmento out-of-town verso prodotti con rendimenti a doppia cifra e potenziale di valorizzazione attraverso strategie di asset management.

Hotels & Hospitality

Nei primi nove mesi 2025, il settore hotels & hospitality ha registrato investimenti per circa 1,4 miliardi di euro, in crescita del 19% rispetto allo stesso periodo del 2024. Il settore si conferma come seconda asset class per volumi d'investimento, riflettendo l'interesse di investitori e owner-operator internazionali verso il mercato italiano.

Dopo un primo semestre in cresci-
ta, il terzo trimestre ha mostrato
un rallentamento dei volumi, con
un contributo rilevante delle ope-
razioni di riconversione di immobili
da altre destinazioni d'uso, princi-
palmente direzionale, per un valore
stimato di oltre 380 milioni di euro
nei primi nove mesi, che si somma
ai volumi di investimento diretto.

L'elevato numero di transazioni regi-
strato nei principali mercati turistici
italiani conferma l'attrattività del
settore, con Milano che nel Q3 si è
posizionata in testa per volumi di
investimento.

L'interesse per il settore hospitali-
ty è sostenuto dalle performance
registerate nel corso dell'anno nei
principali mercati alberghieri e dalla
strategia espansiva di catene alber-
ghiere nazionali e internazionali.

Office

Il settore office è in linea con la
performance del 2024, con circa
1,7 miliardi di euro investiti nei primi
nove mesi del 2025, di cui 360 milioni
nel terzo trimestre. Il mercato evi-
denzia una chiara evoluzione verso
strategie value-add: oltre il 35% degli
investimenti dei primi nove mesi è
stato destinato a operazioni di ricon-
versione che valorizzano le poten-
zialità degli asset attraverso nuove
destinazioni d'uso, principalmente
residenziale, PBSA e alberghiera.



Complessivamente, Milano si conferma il mercato di riferimento con circa 900 milioni di euro di investimenti, concentrati su prodotti core in posizioni centrali. Tuttavia, il terzo trimestre ha registrato un rallentamento per l'assenza di operazioni di grandi dimensioni.

Roma mostra segnali positivi con oltre 500 milioni di euro di transazioni. Il terzo trimestre si è caratterizzato per una quota significativa di operazioni owner-occupier per circa 100 milioni di euro, oltre a due transazioni core nel CBD.

I rendimenti prime sono rimasti stabili al 4,25% per Milano e al 4,75% per Roma.

Industrial & Logistics

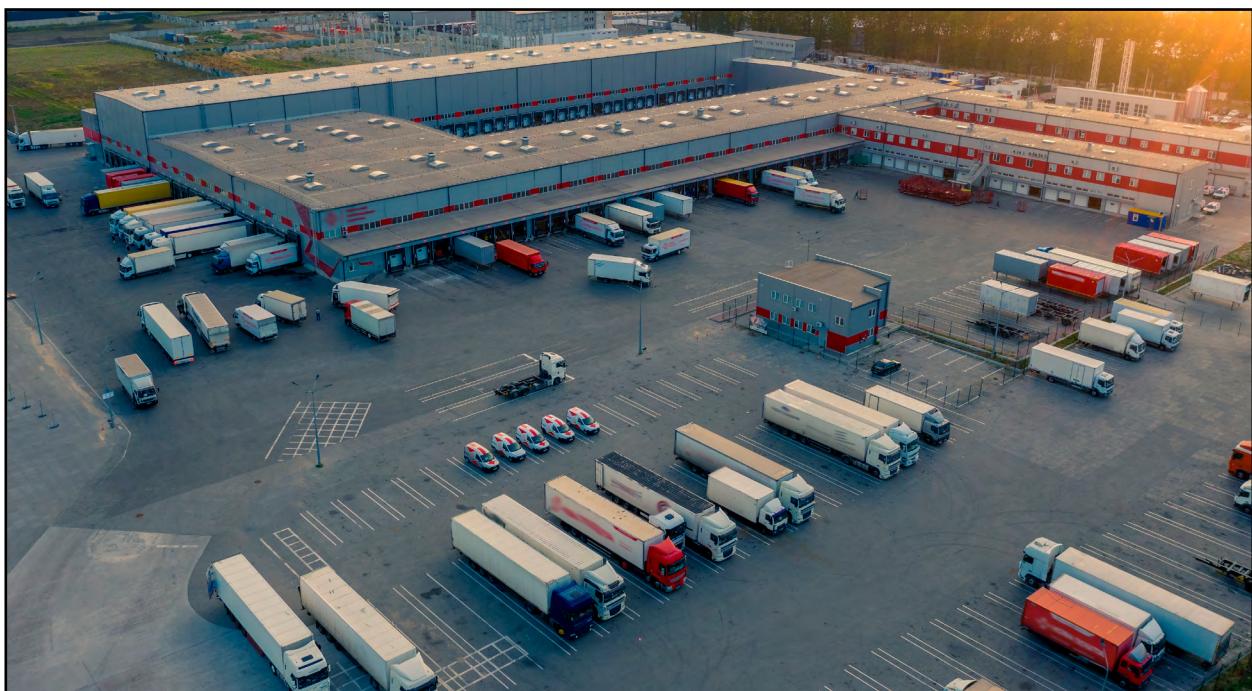
Il settore industrial & logistics ha chiuso i primi nove mesi del 2025 con investimenti per circa 1,3 miliardi di euro, in crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2024. Tra le operazioni più significative del pe-

riodo si segnalano due portafogli da oltre 200 milioni di euro ciascuno e un single asset scambiato a un valore di oltre 100 milioni.

Il trend favorevole e un outlook cauto-positivo sono accompagnati da un rinnovato interesse per il mercato italiano da parte di investitori core alla ricerca di un profilo rischio-rendimento competitivo rispetto ad altri mercati EMEA. Pur agli esordi e con grande attenzione nella definizione della strategia, il ritorno degli investitori core testimonia i fondamentali del mercato logistico italiano.

Il mercato continua ad attrarre anche capitali core plus e value-add, sostenuti da una domanda selettiva di spazi moderni ed efficienti da parte di operatori logistici e industriali.

L'approccio degli investitori opportunistici è esigente e disciplinato: per i capitali con ritorni core plus si conferma un focus sulla qualità costruttiva, la fungibilità dell'immobile e la localizzazione, mentre per gli



investitori value-add dinamiche di mercato, domanda latente e offerta limitata restano prioritarie. Confermano l'outlook positivo anche la compressione del prime yield, oggi al 5,4%, con un'ulteriore contrazione attesa nei prossimi 3-6 mesi, oltre alla sostenuta attività di mercato che suggerisce un incremento dei volumi di investimento entro la fine dell'anno.

Living

Il mercato del living multifamily e residential ha registrato investimenti pari a circa 400 milioni nei primi nove mesi dell'anno. Le riconversioni rappresentano un'ulteriore componente rilevante di questo segmento: circa 300 milioni di euro sono stati investiti nella trasformazione di immobili terziari in residenze e alloggi per studenti (PBSA - Purpose Built Student Accommodation), cifra che si somma ai volumi direttamente investiti nel settore. L'interesse per il PBSA trova conferma in un'operazione di forward purchase conclusa nel Q3 nell'area milanese.

Milano registra anche un interesse rinnovato per operazioni di sviluppo residenziale con iter urbanistico già avviato.

I rendimenti prime sono stabili al Q3, attestandosi al 4,5% per il multifamily e al 5% per il PBSA.

Healthcare

Il settore healthcare ha chiuso i primi nove mesi del 2025 con 300 milioni di euro di investimenti (+130% vs 2024).

Dopo un 2024 caratterizzato da operazioni su singoli asset, il 2025 ha segnato il ritorno delle transazioni di portafogli immobiliari, indicando una fiducia in crescita degli investitori nel comparto.

La domanda è stata trainata principalmente da investitori specializzati, con interesse per strutture sanitarie e residenze per anziani in posizioni strategiche. I rendimenti prime si sono attestati attorno al 5,75%. Le previsioni per il quarto trimestre indicano operazioni in fase di finalizzazione.

Data center e alternative

Si conferma un interesse degli investitori verso l'asset class dei data center, con operazioni concluse dopo lunghi iter per un valore di oltre 250 milioni di euro. È stata rilevante l'acquisizione di terreni strategici nell'hinterland milanese da parte di operatori internazionali. Si segnala inoltre l'acquisizione di asset special purpose da riposizionare a uso prevalentemente alberghiero o residenziale, riqualificando asset non performanti.



EX CASERMA BOLDRINI RIAPRE CON MEZZ'ARIA: LABORATORIO URBANO DI COABITAZIONE E CULTURA

Riapre oggi alla cittadinanza l'ex caserma Boldrini, nel centro storico di Bologna, grazie al progetto "MEZZ'ARIA - Lo spazio tra le cose", frutto di un'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato. A seguito del bando di temporary use pubblicato dall'Agenzia lo scorso aprile, la struttura è stata assegnata per 300 giorni al raggruppamento composto da Coop4art, Urban Value by NinetyNine e Pessoa Luna Park, che inaugura ufficialmente lo spazio con un evento aperto alla città.

In collaborazione con il Comune di Bologna, il progetto restituisce nuova vita all'ex caserma, trasformandola in un community hub dedicato alla coabitazione mutualistica, alla cultura partecipata e alla cura condivisa dello spazio.

L'iniziativa rientra nelle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di rigenerazione urbana sostenibile che l'Agenzia del Demanio porta avanti in sinergia con il Comune di Bologna e il Ministero della Giustizia. Il compendio, già ex Ospedale S. Salvatore, è un edificio con impianto a padiglioni, dismesso dal Ministero della Difesa nel 2022 e destinato alla futura sede del Provveditorato per le Opere Pubbliche (PRAP).

La valorizzazione dell'ex caserma Boldrini rappresenta un esempio di rigenerazione urbana temporanea, che trasforma un bene pubblico inutilizzato in un luogo di sperimentazione,

innovazione e socialità. Il progetto si articola su tre linee principali: riuso abitativo e co-living mutualistico, con moduli di residenza temporanea a costi accessibili basati su modelli di abitare condiviso e sostenibile; rigenerazione culturale partecipata, con attività, eventi e programmi aperti alla cittadinanza; gestione comunitaria e cura del bene comune, con il coinvolgimento di abitanti, enti, associazioni e realtà locali nella co-gestione e valorizzazione dell'immobile.

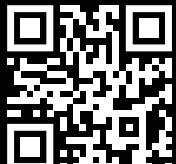
La prima fase prevede l'attivazione di sei moduli di co-living, del cortile e dello spazio bar, seguiti dall'apertura di spazi coworking, aule studio e ulteriori moduli abitativi. Un percorso di riattivazione graduale e partecipata che restituisce valore al patrimonio pubblico e contribuisce alla rigenerazione del tessuto urbano e sociale della città.



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



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



dils.com

GVA Redilco & Sigest[®]