

ALEXEI
DAL PASTRO
COVIVIO

COVIVIO ACCELERA 2025 DINAMICO E OLTRE LE ASPETTATIVE

DIGITALE, ULTIMO MIGLIO E
SOSTENIBILITÀ GUIDANO IL
FUTURO DELLA LOGISTICA
ITALIANA

p.05

KROLL: NEL SECONDO
SEMESTRE 2025, INVESTIMENTI
IMMOBILIARI A 12,3 MLD EURO
(+26%)

p.06

FINCANTIERI CHIUDE AUMENTO DI
CAPITALE DEL 10%. GLI ADVISOR
LEGALI

p.09

SOMMARIO

03 COVIVIO ACCELERA, 2025 DINAMICO E OLTRE LE ASPETTATIVE (VIDEO)

Nel 2025 Covivio ha consolidato la propria crescita, segnando un aumento del 3,7%. La performance è stata trainata da un mercato uffici stabile, con canoni in crescita del 3,4%. Nel comparto alberghiero i ricavi sono saliti del 7,7% mentre il residenziale ha accelerato ulteriormente, registrando un +4,8%.



05 DIGITALE, ULTIMO MIGLIO E SOSTENIBILITÀ GUIDANO IL FUTURO DELLA LOGISTICA ITALIANA

Con oltre 120 miliardi di euro di fatturato e un impatto moltiplicativo di 2,1 milioni di euro di produzione attivata per ogni milione di euro investito, la logistica si conferma non solo un settore rilevante, ma un asset strategico per la competitività e il posizionamento internazionale del paese.



06 KROLL: NEL SECONDO SEMESTRE 2025, INVESTIMENTI IMMOBILIARI A 12,3 MLD EURO (+26%)

Kroll ha pubblicato il nuovo report La Congiuntura Immobiliare in Italia - Secondo semestre 2025 che offre una panoramica sull'andamento del mercato immobiliare italiano, evidenziando trend, asset class emergenti e prospettive di investimento.



09 FINCANTIERI CHIUDE AUMENTO DI CAPITALE DEL 10%. GLI ADVISOR LEGALI

Fincantieri ha deliberato ed eseguito l'aumento di capitale riservato a investitori qualificati e istituzionali per 32.588.445 azioni di nuova emissione, pari al 10% del capitale sociale pre-aumento, effettuato tramite procedura di accelerated bookbuilding.



REVIEW
1100 EDIZIONE

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
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

Pubblicità
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/monitor-immobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitor-immobiliare)



@monitorimmobiliare

03

COVIVIO ACCELERA, 2025 DINAMICO E OLTRE LE ASPETTATIVE (VIDEO)

Nel 2025 Covivio ha consolidato la propria crescita, segnando un aumento del 3,7%. La performance è stata trainata da un mercato uffici stabile, con canoni in crescita del 3,4%. Nel comparto alberghiero i ricavi sono saliti del 7,7% mentre il residenziale ha accelerato ulteriormente, registrando un +4,8%.

Dopo le consegne viste nel 2025, Covivio avvia tre nuovi progetti strategici.

Il primo è Vitae a Symbiosis, un immobile a uso uffici con servizi e retail già pre-affittato al 75% da Fastweb, che ha anche esteso e rinnovato il contratto nell'edificio adiacente. Parallelamente è partita la riqualificazione totale dell'immobile di via Parini, ora destinato a uffici ai massimi standard di sostenibilità, con immissione sul mercato nei prossimi mesi. Infine, è stata avviata la riqualificazione completa dell'ex sede Total in via Rombon, vicino alla stazione di Lambrate, con un investimento di oltre 25 milioni per riposizionarlo sul mercato.

In linea con l'evoluzione del settore, Covivio sta rafforzando il modello operated, gestendo direttamente

immobili e servizi per essere più vicina alla clientela. Continua quindi la crescita del format di flex office Wellio, mentre WiZiU espande la gestione diretta di hotel in Europa. Nel residenziale, in Germania, l'approccio operated prosegue con Covivio-2Share, che include servizi completi per circa 400 appartamenti. È inoltre in fase di completamento una torre residenziale da 14.000 m² ad Alexanderplatz, con 308 unità destinate a giovani professionisti ed expat, che sarà consegnata a metà 2027.

Guarda il video



**ALEXEI
DAL PASTRO**

Amministratore Delegato
Covivio



Leading Independent Valuation and Real Estate Advisor

Our Services:

Valuation & Advisory

Due Diligence

Property and Asset Management

Tenant Advisory

Financing and Debt Advisory

Environmental, Social and Governance

www.kroll.com

05

DIGITALE, ULTIMO MIGLIO E SOSTENIBILITÀ GUIDANO IL FUTURO DELLA LOGISTICA ITALIANA

Brief Digitale, ultimo miglio e sostenibilità: qui si gioca il futuro della logistica, motore invisibile dell'economia italiana.

Qual è oggi il ruolo della logistica nell'economia nazionale? Perché è una leva per la competitività del nostro paese? In che modo il nuovo scenario globale sta influenzando la geografia del settore?

Con oltre 120 miliardi di euro di fatturato e un impatto moltiplicativo di 2,1 milioni di euro di produzione attivata per ogni milione di euro investito, la logistica si conferma non solo un settore rilevante, ma un asset strategico per la competitività e il posizionamento internazionale del paese.

Il nuovo brief della Direzione Strategie Settoriali e Impatto di CDP analizza gli scenari e le opportunità della logistica italiana, un settore che conta oltre 120 miliardi di euro di fatturato, 72 mila imprese e 720 mila addetti, cruciale per l'efficienza delle filiere produttive, l'integrazione dei mercati internazionali e l'attrattività degli investimenti nel nostro paese. La logistica, intesa come l'insieme delle attività di gestione e trasporto del flusso di merci, è capace di generare effetti significativi sul sistema produttivo, con i suoi 2,1 milioni di euro di produzione attivata per ogni milione

investito. Un ruolo che la rende un abilitatore strategico della competitività delle imprese, della loro capacità di esportare e dell'inserimento dell'Italia nelle catene globali del valore. Le trasformazioni in corso, trainate da tecnologia, sostenibilità e riconfigurazione delle catene globali del valore, stanno ridefinendo le priorità del settore. Tra le principali sfide che oggi il settore si trova ad affrontare emergono l'adozione di soluzioni digitali e di IA, ancora non largamente diffuse, l'ottimizzazione dell'ultimo miglio logistico, sempre più strategico per il boom dell'e-commerce e la necessità di ridurre l'impatto ambientale, anche in relazione agli obblighi di rendicontazione in materia di sostenibilità cui sono soggette molte imprese.

È da sottolineare d'altra parte come la riconfigurazione delle catene del valore e la regionalizzazione degli scambi costituiscano grandi opportunità per l'Italia, e per il Mezzogiorno in particolare, di tornare al centro delle rotte commerciali.



06

KROLL: NEL SECONDO SEMESTRE 2025, INVESTIMENTI IMMOBILIARI A 12,3 MLD EURO (-26%)

Kroll ha pubblicato il nuovo report La Congiuntura Immobiliare in Italia - Secondo semestre 2025 che offre una panoramica sull'andamento del mercato immobiliare italiano, evidenziando trend, asset class emergenti e prospettive di investimento. Fra le principali evidenze emerse:

Nel 2025 in Italia il volume degli investimenti corporate ha totalizzato circa 12,3 miliardi di euro (+26% rispetto al 2024). In termini assoluti, questo risultato segna un livello storico per il volume delle transazioni. L'asset class Retail ha guidato il mercato degli investimenti immobiliari in Italia, con 3,4 miliardi di euro (28% del totale). Seguono Hospitality & Healthcare con 2,9 miliardi di euro (24%) e la Logistica con 2,15 miliardi di euro (17%). Il Retail ha attratto la maggior parte degli investimenti (3,4

miliardi di euro, 28% sul totale), con un risultato storico per il comparto. Un impulso decisivo è provenuto dal secondo semestre, durante il quale sono state finalizzate tre operazioni di dimensione superiore ai 400 milioni di euro: la vendita di Oriocenter; l'acquisizione da parte di Frey di un portafoglio di outlet; la cessione di Carrefour, operatore della GDO con un rilevante portafoglio immobiliare sottostante.

All'interno dell'asset class Hospitality, la componente hotellerie rappresenta circa il 75% (2,2 miliardi di euro), con il segmento luxury come principale motore degli investimenti, mentre l'Healthcare ha segnato un risultato vicino ai 700 milioni di euro grazie a due operazioni di portafoglio, confermandosi un mercato di nicchia per numero di deal ma rilevante per la dimensione media delle transazioni.



L'asset class Living & Sviluppo rappresenta il 9% del totale, attestandosi a circa 1,15 miliardi di euro. Un ruolo di primo piano è stato ricoperto dallo Student Housing, che ha catalizzato quasi la metà del volume complessivo investito nell'anno, consolidando l'interesse degli investitori sia per progetti di sviluppo sia per prodotti core. In Italia il numero di studenti universitari è in crescita e ha raggiunto quasi 1,7 milioni, ma l'offerta di alloggi dedicati copre una piccola parte della domanda.

Per quanto riguarda le singole città, Milano è al centro di un processo di rigenerazione urbana, alimentato anche dai progetti legati alle Olimpiadi invernali 2026. Questi interventi rappresentano occasioni per riqualificare aree oggi poco valorizzate, suscitando interesse da parte degli investitori, in particolare per iniziative mixed use con componente residenziale e di living. Il mercato immobiliare della città si mantiene solido sia sul fronte dei prezzi sia della domanda, sostenuto dalla limitata disponibilità e dall'attrattiva internazionale di Milano. La città è il principale polo di investimento in Living & Sviluppo del Paese, attirando circa due terzi dei capitali e distinguendosi per operazioni di grande scala, in particolare nello Student Housing, dove due transazioni nell'area metropolitana hanno superato i 100 milioni di euro ciascuna.

Roma registra una fase di fermento, sostenuta da eventi di rilievo internazionale con ricadute socio-economiche e urbanistiche. Il PNRR sta rappresentando una base per una ripresa strutturale, con effetti su valore immobiliare, qualità della

vita e attrazione di nuovi residenti e investitori. La domanda residenziale è in aumento ma si scontra con la scarsità di offerta nel centro storico, mantenendo elevata la pressione sui prezzi. Nel settore terziario, l'interesse si concentra nel CBD e nel Greater EUR, con crescente attenzione dei developer alla riconversione verso usi residenziali e ricettivi.

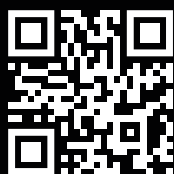
“Nella prima metà del 2026 si prevede un proseguimento dell'attività di investimento, con un focus maggiore sui segmenti più influenzati dai macro-trend che dominano il mercato. Continua la fase espansiva dell'hospitality, che punta verso una diversificazione del prodotto; l'affermarsi di soluzioni alternative nella sfera del living con duplice target, giovani, studenti e giovani professionisti, e senior. Il mercato italiano si conferma attrattivo anche per segmenti emergenti come healthcare, che mostra un potenziale crescente in risposta alla trasformazione della società, e i data center, il cui sviluppo è connesso alle infrastrutture energetiche. L'asset class retail mostra prospettive per il 2026, grazie al ritorno degli investitori istituzionali, alla performance dell'high-street e alla resilienza dei centri commerciali”, commenta Paola Ricciardi, country manager di Kroll.



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'

FINCANTIERI CHIUDE AUMENTO DI CAPITALE DEL 10%. GLI ADVISOR LEGALI

Fincantieri ha deliberato ed eseguito l'aumento di capitale riservato a investitori qualificati e istituzionali per 32.588.445 azioni di nuova emissione, pari al 10% del capitale sociale pre-aumento, effettuato tramite procedura di accelerated bookbuilding.

Il collocamento riservato, da circa 500 milioni di euro, è stato chiuso in anticipo e la domanda ha superato di molte volte l'offerta.

Legance ha assistito Fincantieri con Andrea Sacco Ginevri e Stefano

Bandini, Edoardo Manni, Emanuele Calì e Matteo Ghezzi.

Clifford Chance ha agito con Enrico Giordano, Stefano Parrocchetti, Laura Scaglioni e Federica Incoronato.

Il team legale di Fincantieri coinvolto nell'operazione ha compreso Alessandra Battaglia, general counsel, Manlio Niccolai, Andrea Pulcioni e Cristina Caravelli.

Cdp Equity scende dal 70,67% a circa il 64,25%, mantenendo il controllo del gruppo.

