

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 233
12-18 Gennaio

REVIEW

WEB EDITION

VIDEO

Mercati di Milano il progetto di riqualificazione

VIDEO

Aedes Siq
riparte in Borsa

VIDEO

Covivio
innovazione e
sostenibilità

Logistica
in Italia cresce la locazione
degli immobili nuovi

Sommario

03 Mercati di Milano: il progetto di riqualificazione (video)

Intervista a Cesare Ferrero, presidente SO.GE.M.I.

7 Aedes Siiq riparte in Borsa (video)

Aedes Siiq, che ha celebrato la quotazione del nuovo titolo con una cerimonia condotta da Raffaele Jerusalmi, amministratore delegato di Borsa Italiana



9 Covivio: innovazione e sostenibilità (video)

Con 23 miliardi di euro di patrimonio gestito e 5 miliardi di progetti di sviluppo, Covivio si presenta sul mercato italiano dopo aver perfezionato la fusione con Beni Stabili.

12 Logistica: in Italia cresce la locazione degli immobili nuovi

A conclusione del 2018 il mercato immobiliare logistico italiano si attesta in generale ripresa, con trend in crescita nella locazione degli immobili di nuova costruzione.

13 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 - 2019
Numero 233
12-18 Gennaio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



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

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
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



Mercati di Milano il progetto di riqualificazione

Intervista a Cesare Ferrero, presidente
SO.GE.M.I.

Qual è lo stato attuale dell'Ortomercato?

L'Ortomercato è una struttura realizzata nel 1965, opera con un livello commerciale molto elevato. Per avere un ordine di grandezza, mettendo assieme i volumi di transato di mercato ortofrutticolo, mercato ittico, carni e fiori, i quattro mercati presenti qui a Milano, abbiamo più di un miliardo di euro di transazioni annue e oltre 11 milioni di quintali di merce che viene scambiata attualmente. Quindi abbiamo un'attività sicuramente molto importante, ma la parte ortofrutticola è svolta all'interno di un'infrastruttura che non è più idonea a confrontarsi con la commercializzazione di prodotti agroalimentari nel mondo attuale.

Quali aree verranno toccate dalla riqualificazione e come?

Noi abbiamo lavorato negli scorsi due anni per riuscire ad approvare un piano

di riqualificazione e ristrutturazione del mercato ortofrutticolo con una delibera del consiglio comunale, che è l'organo di governance di una società pubblica come Sogemi. Abbiamo deliberato di procedere al piano di riqualificazione, con un piano da 100 milioni di euro. Contiamo di avviare i lavori nel 2019 e di completarli nell'arco di tre anni. La criticità è realizzare il nuovo mercato senza andare a ledere l'operatività della vecchia struttura, realizzando sullo stesso sito questo intervento. Avremo sicuramente una fase molto delicata nella programmazione del cantiere, ma riteniamo che sia possibile realizzare quest'opera senza privare il mercato della sua operatività quotidiana.

Chi si occuperà dei lavori?

Siamo nel mondo pubblico, quindi tutto ciò che avviene deve essere fatto per









L'estensione e la superficie

Il Comprensorio Agroalimentare ha un'ampia estensione con un rilevante potenziale di sviluppo.



Superficie Fondiaria	Superficie Costruita	Superficie Utilizzata	Superficie Coperta
647.000 mq	264.000 mq (41%)	222.000 mq (84%)	163.000 mq (28%)

I 4 Mercati di Milano

	 Mercato Ortofrutta	 Mercato Ittico	 Mercato Fiori	 Mercato Carni
 Superficie Commerciale (Punti Vendita):	57.673 mq	10.962 mq	5.490 mq	4.505 mq
 Quantitativi Commercializzati:	11.200.000 Q/anno	100.000 Q/anno	1 Mil. Pezzi/anno	20.000 Q/anno
 Grossisti:	117	25	12	13
 Tesserati:	9.000	1.300	500	200
		Riconoscimento CE N. 2136		Riconoscimento CE N. IT0966F

Uno sguardo al futuro



procedure competitive, seguendo le regole per gli appalti.

Noi procederemo quindi non la pubblicazione di bandi di gara, nel tempo verificheremo quelli che saranno gli oggetti dei bandi, ma tutto ciò che verrà realizzato dev'essere realizzato, se da terzi, attraverso bandi pubblici competitivi.

Oltre l'ortomercato, i nuovi mercati di Milano: può darci ulteriori dettagli sull'intera operazione?

Noi abbiamo un'area di quasi 700.000 metri quadri di sviluppo a poco più di due chilometri dal Duomo, dal centro della città. Una grande superficie fondiaria all'interno del contesto urbano.

Ad oggi questo luogo ha uno sfruttamento limitato, la stiamo utilizzando per circa un terzo della sua estensione.

Senza recriminazioni sul passato, è chiaro che possiamo sicuramente fare di più.

La nostra volontà è quella di trasformare un mercato all'ingrosso in un hub agroalimentare, un luogo che per la città

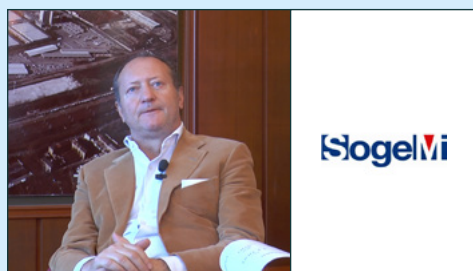
di Milano diventi uno dei riferimento più importanti per tutto ciò che ruota a questa industria.

Valorizzare significa costruire nuove strutture mercatali, produttive per la trasformazione e lavorazione dei prodotti, per la distribuzione.

Creare ad esempio un hub elettrico per la distribuzione urbana green e proseguire con tutto ciò che i nostri colleghi spagnoli o francesi hanno già fatto.

Perché Milano era il mercato agroalimentare più importante d'Europa 50 anni fa quando è stato creato, ma progressivamente ha perso questa leadership. Vogliamo però ritornare ad essere una struttura che possa veramente eccellere tra i propri riferimenti nazionali e internazionali.

Il progetto di riqualificazione dei Mercati di Milano sarà tra i protagonisti di RE ITALY Winter Forum 2019, in programma il 23 gennaio in Borsa Italiana. Per informazioni www.reitaly.it.



Guarda la videointervista a
Cesare Ferrero

“Avremo sicuramente una fase molto delicata nella programmazione del cantiere, ma riteniamo che sia possibile realizzare quest'opera senza privare il mercato della sua operatività quotidiana”

I SOLDI CONTANO.



L'83% delle aziende si affida agli spazi di lavoro flessibili per tagliare i costi.

Un nuovo concetto di ufficio.

SCEGLI SUBITO UN UFFICIO REGUS.

Visita il sito regus.it, scarica la nostra app o chiama il numero + 39 02 94752934

Uffici / Co-working / Sale riunioni





Contenuto esclusivo

Aedes Siiq riparte in Borsa

Nuovi investimenti per circa 900 milioni nel settore immobiliare, suddivisi tra commerciale, nuovi sviluppi e acquisizioni di società collegate.

Questo il piano al 2023 di **Aedes Siiq**, che ha celebrato la quotazione del nuovo titolo con una cerimonia condotta da Raffaele Jerusalmi, amministratore delegato di **Borsa Italiana**.

Aedes Siiq Spa è nata dalla scissione in due parti di Aedes Siiq in Sedea, poi ribattezzata Aedes Siiq Spa e in cui erano confluite le attività immobiliari core, e Restart, anch'essa quotata, che raccoglie le attività di trading e opportunistiche. Dopo la scissione, efficace dallo scorso 28 dicembre, poco è cambiato nell'azionariato di Aedes Siiq Spa. Gli azionisti rilevanti, con una quota superiore al 5%, sono rimasti Augusto, Vi-Ba e Itinera. Stando alla documentazione della Consob, Augusto Spa (società che ha tra i propri soci il Sator Private Equity Fund di Matteo

Arpe e la Praga Holding dell'amministratore delegato Giuseppe Roveda) detiene il 51,28%, Vi-Ba il 9,897% e Itinera, parte del gruppo Gavio (controllato al 60% da Aurelia) il 5,296%. Le percentuali sono sostanzialmente invariate rispetto ai mesi prima della scissione.

Raffaele Jerusalmi, amministratore delegato di Borsa Italiana, accoglie positivamente la ripresa del settore: "E' curioso – ha sottolineato all'inaugurazione – che abbiamo chiuso il 2018 con la quotazione di una società immobiliare, Aedes Siiq, e abbiamo riaperto l'anno con una quotazione immobiliare, Covivio, non era mai successo e speriamo sia di buon auspicio per il settore".

Aedes Siiq illustrerà l'operazione in qualità di relatore sul palco di RE ITALY Winter Forum 2019, in programma il 23 gennaio in Borsa Italiana. Per informazioni www.reitaly.it.



AEDES SIIQ
COMMERCIAL PROPERTIES

Guarda la videointervista a
Giuseppe Roveda

Giuseppe Roveda, amministratore delegato di Aedes Siiq

Abbiamo operato una scissione di una società già quotata per diverse ragioni. Abbiamo potuto isolare il dna di una nuova Siiq, con un piano industriale orientato ad un portafoglio di asset commerciali con una specializzazione sul retail. Abbiamo orientato la società sulla ricerca di investitori specializzati, per finanziare con capitali di rischio i nuovi progetti. Abbiamo lo scopo di creare o conservare valore per i precedenti azionisti, concentrando nella società scissa, Restart, i precedenti progetti e le competenze in campo immobiliare e non.

Ripartiamo con le nuove regolamentazioni per le Siiq, con una missione ben chiara e un marchio che ha 115 anni di storia nell'industria immobiliare italiana.

Siamo una realtà piccola, una siiq con un patrimonio netto di 289 milioni circa. Il piano 2018-2023 riguarda investimenti per circa 900 milioni di euro di crescita nell'attivo immobiliare. Investimenti che riguardano il settore value added, gli uffici su Milano e gli sviluppi. Gran parte dei progetti sono già nel portafoglio, come il Caselle Open Mall da circa 375 milioni di euro. Guardiamo all'acquisizione totalitaria di quote societarie già collegate a noi, che quindi conosciamo bene. Contiamo su circa 180 milioni di immobili a reddito non ancora finalizzati e 145 milioni di dismissioni di asset per rotazioni di portafoglio non strategico. L'indebitamento di fine piano si attesta a circa il 50% sugli attivi immobiliari, con una crescita dei ricavi da locazione di circa 75 milioni. Il piano sarà portato avanti dal nostro organico, che ha le competenze professionali necessarie per affrontare questa sfida.



Contenuto esclusivo

Covivio: innovazione e sostenibilità

Con 23 miliardi di euro di patrimonio gestito e 5 miliardi di progetti di sviluppo, **Covivio** si presenta sul mercato italiano dopo aver perfezionato la fusione con Beni Stabili.

La quarta società immobiliare in Europa, quotata all'Euronext di Parigi e su Borsa Italiana a partire dal 2 gennaio, punta a creare un immobiliare flessibile e sostenibile, che aiuti imprese, gruppi alberghieri e città ad accrescere la propria capacità di attrazione, gestire la trasformazione e raggiungere i più alti standard di sostenibilità.

Covivio sviluppa la propria attività nei segmenti uffici, hotel e residenziale, concepiti in modo da anticipare i bisogni e rispondere alle esigenze delle imprese e dei singoli individui. Questo attraverso sinergie tra gli spazi e gestione della filiera.

Gli interventi in Italia

La società ha un chiaro focus strategico sul segmento uffici a Milano: il 68% del suo portafoglio uffici, pari a 3,3 miliardi di euro, è infatti rappresentato da uffici situati in questa città.

Il gruppo ha una ricca pipeline di nuovi progetti focalizzati per l'88% a Milano, con oltre 360 milioni di euro di progetti commissionati e circa 400 milioni di euro di progetti gestiti.

Tra i nuovi progetti immobiliari, i più significativi sono Symbiosis e The Sign. **Symbiosis** è un'iniziativa riqualificazione urbana, destinata ad uso ufficio, nella zona sud di Milano, nell'area vicino alla Fondazione Prada e all'Università Bocconi. La prima fase di Symbiosis è stata consegnata e riguarda 20.500 metri quadrati di uffici e servizi, all'interno dei



quali si colloca il nuovo quartier generale di Fastweb. E' stata avviata la fase 2, che comprende la costruzione di un nuovo edificio di 9.400 metri quadrati già pre-assegnati a Ludum, una scuola internazionale. In totale, oltre ai progetti in fase di realizzazione, Symbiosis ha un potenziale di sviluppo pari a 95.000 metri quadrati.

The Sign è un business district in fase di sviluppo nella zona sud-ovest di Milano, che comprende tre edifici per uffici con una piazza centrale e una grande area verde, per una superficie totale di 26.500 mq. Concepito come un incubatore di imprese, The Sign punta ad ospitare società che puntano all'innovazione.

Il progetto potrà accogliere i primi occupanti nel 2020, e fra essi AON, che stabilirà in uno dei tre edifici principali il suo nuovo quartier generale.

Con tre sedi già attive a Parigi ed una a Marsiglia, **Wellio**, piattaforma di spazi flessibili, aprirà a Milano all'inizio del 2020 nell'immobile di Via Dante 7, i cui spazi saranno totalmente rinnovati. La superficie totale sarà dedicata per 4.800 metri

quadrati ad uffici e per 2.100 metri quadrati a spazi retail.

Sostenibilità

La strategia di sviluppo di Covivio si basa sulla sostenibilità, secondo due linee guida principali: l'ammodernamento costante del portafoglio, con l'adozione degli standard più elevati nella sostenibilità, nell'utilizzo degli edifici e per la salute; la realizzazione di città più smart, più accessibili e percorribili.

Tutti nuovi progetti per uffici di Covivio prendono in considerazione edifici sostenibili, mentre il 73% dei suoi uffici in Francia, il 54% di quelli in Italia e il 48% dei suoi alberghi in Europa hanno un rating ecologico.

Per alimentare l'innovazione, la società ha deciso di sostenere direttamente lo sviluppo di start-up promettenti a vari livelli di maturità, che progettino soluzioni innovative per tutte le linee di prodotti del Gruppo. Per questo è stata creata una struttura dedicata, Covivio PropTech, che sta attualmente valutando diversi progetti di investimento a livello europeo.

COVIVIO




Guarda la videointervista ad
Alexei Dal Pastro

Alexei Dal Pastro, ceo Italia di Covivio

In Italia continueremo con la strategia che ci ha dato buone soddisfazioni negli ultimi tre anni. Focus sugli uffici a Milano, grande accento sullo sviluppo, un'attività assolutamente coerente con la domanda di uffici moderna presente oggi nel capoluogo lombardo. Rimane un dato importante sulla città: la domanda di spazi uffici per locazione si concentra su oltre il 70% su uffici nuovi o riqualificati.

Da qui la nostra risposta, sia riqualificando il portafoglio che abbiamo sulla città (il 70% dei circa 4 miliardi di euro del nostro portafoglio si concentra su Milano), sia costruendo nuovi uffici, ad esempio con i nostri progetti principali Symbiosis e The Sign. Puntiamo ad accelerare su questi progetti. Abbiamo la possibilità di realizzare oltre 120.000 mq di uffici in Symbiosis. Di questi, 20.000 li abbiamo già realizzati e consegnati, i lavori sono in corso su ulteriori immobili. L'obiettivo è il completamento dell'intero progetto entro il 2022.

Siamo attivi sul mercato, manteniamo fermo il nostro target e accelereremo su questo progetto oltre che su The Sign, dove la realizzazione degli immobili è attualmente in corso. Uno degli immobili è già stato pre-affittato, a dimostrazione che c'è domanda per questa tipologia di prodotto. Il nostro obiettivo è completarlo entro il 2021.



LOGISTICA: IN ITALIA CRESCE LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI NUOVI

A conclusione del 2018 il mercato immobiliare logistico italiano si attesta in generale ripresa, con trend in crescita nella locazione degli immobili di nuova costruzione.

Secondo l'ultima analisi del **Borsino Immobiliare della Logistica** di World Capital il comparto delle locazioni degli immobili logistici nuovi evidenzia delle interessanti variazioni positive del +8% nella location di Napoli (canone di locazione massimo di 52 euro/mq/anno) seguita da un +6% nelle città di Milano (canone di locazione massimo di 56 euro/mq/anno) e di Bologna (canone di locazione massimo di 55 euro/mq/anno).

Anche nella città prime di Roma la domanda di spazi immobiliari ad uso logistico di nuova costruzione risulta in aumento, con un canone di locazione massimo che raggiunge i 55 euro/mq/anno.

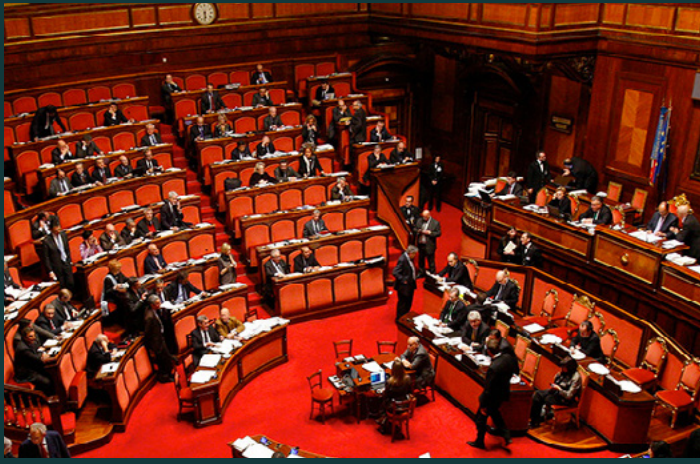
L'immobiliare logistico nazionale, dunque,

si riconferma dinamico, evidenziando un significativo aumento di più del 50% della superficie ad uso logistico di nuova costruzione.

La domanda di spazi ad uso logistico di ultima generazione risulta fortemente crescente non solo nella locazione di magazzini, ma soprattutto nello sviluppo di nuovi immobili costruiti su misura, i cosiddetti "build-to-suit".

Lucia Dattola, Dipartimento di Ricerca di World Capital: "Il risveglio di tale domanda è dovuto principalmente all'esigenza degli operatori logistici di rinnovare i propri magazzini per soddisfare le esigenze delle società specializzate, che a loro volta necessitano di spazi meglio organizzati e strutturati. Tra le diverse richieste di capannoni di ultima generazione, la maggioranza è attribuibile ai corrieri spesso alla ricerca di immobili con un taglio specifico, generalmente di 3.000-5.000 mq., a ridosso delle città e con layout specifici."

In breve



DI Semplificazioni: non ci sarà la riforma degli appalti

Nel dl Semplificazioni sul tema appalti “rientreranno magari delle misure urgenti e puntuali ma escludo assolutamente che ci potrà essere una completa riforma del Codice anche perché ci sta lavorando una commissione al Mit”.

[vai alla notizia >](#)



Accordo tra Confindustria e Fiaip per il rilancio dell'immobiliare

Confindustria e Fiaip, Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, hanno rinnovato a Roma un protocollo di intesa per accrescere la rappresentatività del settore immobiliare sul territorio con l'obiettivo di rafforzare il peso del sistema confederale.

[vai alla notizia >](#)



Istat, l'allarme di Confedilizia: mercato immobiliare a picco

I nuovi dati dell'Istat registrano ancora una volta lo stato di crisi senza precedenti del mercato immobiliare. Nell'ultimo anno, i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 1,3%.

[vai alla notizia >](#)



Ance: Di semplificazioni è l'ultima spiaggia per le costruzioni

Il decreto legge Semplificazioni “per il Paese, che è in perenne ‘codice rosso’, e per un settore delle costruzioni allo stremo, che ha già perso 600.000 posti di lavoro e 120.000 imprese, rappresenta l' ‘ultima spiaggia’”.

[vai alla notizia >](#)



Infrastrutture: in manovra 400 mln per sicurezza

“A partire da oggi saranno assegnati ben 400 milioni di euro per realizzare le opere pubbliche di messa in sicurezza delle infrastrutture. I sindaci dei Comuni fino a 20mila abitanti possono finanziare interventi a favore di strade, scuole, edifici pubblici e beni del patrimonio comunale”.

[vai alla notizia >](#)



Il Chrysler Building di New York è in vendita

Uno dei palazzi più noti dello skyline di New York è in vendita: si tratta del Chrysler Building. I proprietari del palazzo in stile art deco, il costruttore newyorchese Tishman Speyer e un fondo sovrano degli Emirati Arabi Uniti, hanno reclutato CBRE Group per occuparsi della cessione dell'immobile costruito tra il 1928 e il 1930.

[vai alla notizia >](#)



Mutui verdi, ecco le banche che finanziano i prestiti per l'efficienza energetica

Nel 2019 oltre 40 istituti europei lanceranno sul mercato i mutui verdi per ristrutturazioni e acquisti di case. Presenti 9 banche italiane: Banco Bpm, Bnl-Bnp Paribas, Bper Banca, Crédit Agricole-Cariparma, Friulovest Banca, Monte dei Paschi, Société Générale, UniCredit, Volksbank Alto Adige.

[vai alla notizia >](#)



Strage Genova, proseguono i lavori di demolizione del Ponte Morandi

Proseguono i lavori nel cantiere di demolizione del viadotto Polcevera a Genova. In Via Porro è in corso l'assemblaggio a terra delle torri necessarie alla messa in sicurezza della pila 10, mentre a Ponente prosegue la separazione dei materiali di risulta degli edifici demoliti.

[vai alla notizia >](#)



AVVISO DI VENDITA DELL' IMMOBILE SITO IN PERUGIA, STRADA SAN MARCO 54 - SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare il complesso immobiliare S.A.Di.Ba. sito in Perugia, Strada San Marco n. 54, con una procedura di vendita senza base d'asta. Gli immobili di cui trattasi erano adibiti a Scuola di Automazione per Dirigenti Bancari (S.A.Di.Ba.).

La proprietà è sita nel Comune di Perugia (PG) in Strada San Marco n. 54, con accesso secondario da via Quintino Sella n. 2. L'area è ubicata in zona semicentrale, in località San Marco, geograficamente situata al limite nord-ovest del territorio comunale.

Composto da n. 8 corpi di fabbrica oltre vari accessori, ha un'area di pertinenza esclusiva avente una superficie catastale complessiva di circa sei ettari (Ha 6.37.69) di cui più di cinque (Ha 5.92.80) destinata a parco dove sono presenti due piscine, un campo da tennis, un bocciodromo e una cisterna per raccolta acque piovane con relativa cabina idrica. Nel comprensorio è presente anche un terreno agricolo per una superficie di un ettaro circa (Ha 0.77.98) dove è presente una serra ad uso agricolo.

L'area di pertinenza degli immobili risulta completamente recintata e dotata di n. 4 accessi carrabili di cui uno ad uso principale, uno ad uso secondario, uno ad uso di servizio della palazzina "E" e l'ultimo a servizio del terreno agricolo.

La S.A.di.Ba. presenta un'ulteriore potenzialità edificatoria.

Classe Energetica - G - Indici di prestazione energetica: da 73.997 KWh/m3anno a 80.789 KWh/m3anno (edifici non residenziali); 373.543 KWh/m2anno (edifici residenziali).

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 21 marzo 2019.
Per maggiori informazioni e dettagli www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA