

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2019
Numero 269
14 - 20
Dicembre

REVIEW

WEB EDITION

EuroMilano cresce e cambia volto

Partono i lavori per il nuovo HQ
a Milano di Cap (Video)

Roj: Il mio stadio per Milano
(Video)

Commercial Property Valuation,
il nuovo libro di Giacomo Morri
e Paolo Benedetto (Video)

Saponara (Allianz RE):
ULI, finanza e real estate (Video)



Sommario

3

Euromilano cresce e cambia volto

EuroMilano cambia volto, si evolve verso un modello imprenditoriale innovativo.



Partono i lavori per il nuovo HQ a Milano di CAP (Video)

Un nuovo headquarter a sviluppo orizzontale, aperto alla comunità, inserito in un quartiere prevalentemente residenziale.



8



Roj: Il mio stadio per Milano (Video)

Un progetto che vale una vita. Il nuovo stadio di Milano tra percorsi burocratici e investimenti cambierà il volto del quartiere, ma forse anche della città nel senso sportivo.



12

Saponara (Allianz RE): ULI, finanza e real estate (Video)

Il forward funding, le opportunità per gli investitori e le applicazioni all'interno del mercato italiano.



14



16

Commercial Property Valuation, il nuovo libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto (Video)

Stimare il valore di un immobile commerciale è essenziale in molte circostanze.



17 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO.it
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2019
Numero 269
14 - 20 Dicembre

© 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
Martina Bullani
Fabio Basanisi
Giusy Iorlano

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

EuroMilano cresce e cambia volto

EuroMilano cambia volto, si evolve verso un modello imprenditoriale innovativo.

Il nuovo modello di business si adatta alle esigenze emergenti del mercato immobiliare italiano affiancando all'attività di promozione e sviluppo immobiliare quelle di provider di servizi di project & construction management, general contractor, smart housing e agency.

Nata come immobiliare “statica” più di 90 anni fa, dalla fine degli anni Ottanta EuroMilano ha contribuito in misura significativa a trasformare il volto di Milano con la propria attività di promozione e sviluppo immobiliare, che costituisce oggi la cifra distintiva della società.

“La nostra è una storia di anticipazione sui tempi, di progetti complessi realizzati, di persone, architetti e ingegneri, con competenze diverse e obiettivi comuni.

Il nostro scopo è pianificare e riqualificare le aree urbane, valorizzare gli spazi esistenti, restituire agli abitanti aree dotate di verde e di strutture capaci di favorire la socialità, garantire la sicurezza degli abitanti, realizzare edifici funzionali ed ecosostenibili”

sottolinea la società, presieduta da Luigi Borré e che vede Attilio Di Cunto nel ruolo di amministratore delegato.



“La nostra expertise ci vede oggi sempre più impegnati al fianco delle istituzioni, degli istituti di credito, degli investitori e dei gruppi aziendali con l’obiettivo di attivare interventi di rigenerazione urbana e di valorizzazione di patrimoni immobiliari complessi, dando priorità agli aspetti qualitativi piuttosto che quantitativi”.

creazione di valore nel real estate.

Ha così deciso di creare tre nuovi veicoli societari - operativi da inizio 2018 - per affiancare all’attività di sviluppo immobiliare i servizi di project&construction management, general contractor, facility and property management e agency.



EuroMilano, la cui compagine azionaria vede come primo socio Intesa Sanpaolo con il 43%, Corcab sviluppo (25%), Brioschi (17%) e Unipol con il 15%, dopo avere gestito operazioni immobiliari complesse come la riqualificazione dell’area delle ex Cartiere Binda, del PRU Certosa, del quartiere Bovisa e del centro commerciale di Arese, intende ampliare il proprio raggio di azione nella filiera della

Accanto a EuroMilano ci sono oggi Review (società tra liberi professionisti partecipata da Euromilano al 33%) che si occupa dello sviluppo, dallo studio di fattibilità alla realizzazione del progetto oggetto del mandato di EuroMilano, ed EuroMilano Smart Housing Management con la funzione di property e facility.

A queste si aggiunge anche l'agency del gruppo, che coordina la commercializzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà e di terzi.

Per le attività di real estate development, EuroMilano “assiste i suoi clienti in investimenti immobiliari di diversa tipologia e dimensione: dalla singola proprietà immobiliare a portafogli di grandi dimensioni o complessi.

Per questi vengono studiati gli investimenti più opportuni per estrarne il massimo valore non solo su un piano economico, ma anche su quello dell'armonico sviluppo del territorio e delle comunità in cui sono inseriti.

Ciò comporta valutazioni e azioni complesse, che richiedono competenze specialistiche, con le quali supportiamo i nostri clienti durante tutte le fasi del nostro intervento”.

UpTown, progetto di punta della società, è il primo smart district di Milano sviluppato da EuroMilano a Nord-Ovest della città metropolitana, direttamente collegato con MIND e le prossime sedi di Human Tecnopole, Ospedale Galeazzi e dell'Università degli Studi di Milano.

Si stima che il progetto MIND saprà attrarre oltre 60.000 persone al

giorno, di cui più di 20mila studenti universitari in materie scientifiche, mentre il comparto in cui si colloca UpTown offrirà soluzioni residenziali d'avanguardia a oltre 13.000 persone.

Si va formando un polo di innovazione che ha tutti i numeri per trasformarsi in un potente motore di sviluppo per l'intera città.

In attesa di presentare ufficialmente le residenze del terzo lotto – convenzionalmente denominato R6 e previsto per la primavera del 2020 – meno di una settimana fa EuroMilano ha dato il via al bando di progettazione di R8, quarto dei sei lotti che costituiscono il progetto UpTown.



Alla call sono stati invitati dodici studi di architettura italiani e internazionali, dai più esperti e affermati a quelli più giovani e innovativi.

“Da diversi anni EuroMilano affida i lavori di progettazione attraverso concorsi – afferma Attilio Di Cunto, amministratore delegato di EuroMilano.

E’ una scelta che ci permette non solo di mettere a confronto le proposte dei migliori architetti, ma porta sempre una ventata di freschezza grazie al fatto che sono invitati a partecipare anche architetti giovani e preparati, che competono degnamente con gli altri professionisti più affermati”.



Ai dodici partecipanti EuroMilano ha assegnato alcune linee guida, da interpretare secondo la creatività e la capacità tecnica dei diversi professionisti.

“Il concetto di sostenibilità che deve sottendere la progettazione – spiega ancora Di Cunto – deve essere riferito non solo agli aspetti inerenti al contenimento energetico, ma è declinato nella sua accezione più ampia.

Questa comprende, ad esempio, la selezione e le modalità di impiego dei materiali, la scelta delle tecnologie costruttive e, ancora, lo studio della funzionalità degli spazi interni ed esterni in una proiezione che supera la pura fase realizzativa dell’intervento”.

“La storia di EuroMilano di questi ultimi anni – chiosa Luigi Borré – racconta di una tensione della nostra società all’apertura e alla contaminazione con competenze e mondi a volte tradizionalmente lontani dal comparto del real estate.

Si tratta di una necessità nata dal desiderio di arricchire le nostre competenze con le sensibilità irrinunciabili a suturare armonicamente i nostri interventi con il contesto urbanistico e sociale nel quale questi si inseriscono”.



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Bank of Italy is continuing the sale of properties vacated following the reorganization of its branch network. The properties for sale are mainly bank buildings in the historic centre of the towns where the branches have been closed down. Some income-generating properties located nearby are also for sale.

These are very prestigious properties, in many cases of great historic and artistic interest, an important part of the urban environment and a point of reference for the local community.

When disposing of property, the Bank evaluates expressions of interest received either directly or in response to notices of sale published on the institutional website

www.bancaditalia.it



PRESTIGIOUS PROPERTIES

For information about the properties for sale, please contact the Bank of Italy via email at

servizio.imm.gepaco.dismissioni@bancaditalia.it

or via certified email at

imm@pec.bancaditalia.it

These email addresses may also be used to submit expressions of interest.

The list of 'Featured properties for sale', which is also found in the

'List of properties'

section,

contains descriptions of properties for which firm expressions of interest have been received or for which negotiations are under way.

Partono i lavori per il nuovo HQ a Milano di CAP

Un nuovo headquarter a sviluppo orizzontale, aperto alla comunità, inserito in un quartiere prevalentemente residenziale.

Un'arca che si affaccia su una piazza d'acqua.

Sono gli elementi che caratterizzeranno la nuova sede del Gruppo CAP, gestore del servizio idrico integrato della Città metropolitana di Milano, la cui prima pietra è stata posata il 10 dicembre.



Avviati nell'ottobre 2018, i lavori realizzati da CMB avranno una durata complessiva di circa due anni e fino ad ora hanno comportato la demolizione del vecchio capannone per lasciare posto agli scavi e al posizionamento dei pali interrati lungo tutto il loro perimetro.

La sostenibilità è stata posta al centro del progetto tramite il suo piano energetico rendendolo a zero emissioni e zero energia esterna grazie al quale la società punta a ottenere una certificazione Leed Gold.



Il centro ospiterà 400 dipendenti e comprenderà open space, uffici, laboratori, una caffetteria aperta al pubblico, un'expo area, un asilo nido non esclusivamente aziendale e un auditorium.

Il principio base sarà la combinazione tra strutture modulari, open space e aree delimitate da utilizzare a seconda delle specifiche attività da svolgere in linea con le tendenze dello smart working.

Pierfrancesco Maran, Assessore a Urbanistica, Verde e Agricoltura Comune di Milano:

“Oggi è un giorno importante per Milano, si apre il cantiere di uno dei servizi pubblici di primaria importanza per la Città metropolitana.

Ringraziamo Gruppo CAP che ha dimostrato negli anni di offrire un servizio sempre più efficiente; una qualità che si rispecchia nel progetto della nuova sede, selezionato tramite un concorso internazionale e pensato per portare una nuova piazza e nuovi spazi aperti al quartiere”.

**Claudio Lucchin,
titolare dello studio CL&AA:**

“La nuova sede del Gruppo CAP rappresenta simbolicamente un patto tra il gestore del patrimonio idrico e la popolazione.

L’idea della cura e della distribuzione dell’acqua e il concetto di interconnessione sono stati alla base del progetto: l’arca vuole essere un edificio privo di barriere fisiche e visuali verso la strada, un edificio aperto che dialoga con la città e la cui funzione pubblica traspare dall’apertura del piano terra, dove si insedieranno funzioni aperte al quartiere e ai suoi abitanti”.

**Alessandro Russo, presidente
e amministratore delegato
del Gruppo Cap:**

“L’elemento simbolico dell’arca richiama solidità e sicurezza, che sono i valori che più di ogni altro rappresentano la nostra azienda, ma è capace anche di evocare la speranza nel futuro e la volontà di fare del nostro meglio per questo territorio e per le famiglie che ci vivono oggi e ci vivranno domani.

Ogni anno portiamo nelle case della grande metropoli circa 200 milioni di metri cubi di acqua, puntando su ricerca, innovazione e su una gestione del settore idrico davvero sostenibile.

Volevamo una sede che raccontasse il nostro impegno quotidiano e la nostra fiducia nel futuro.

L’arca sarà un ambiente di lavoro flessibile capace di raccontare la nostra attenzione per il green e al tempo stesso un luogo di condivisione e aggregazione con la comunità”.



GUARDA LE INTERVISTE:

Alessandro Russo
Presidente e AD - Gruppo Cap



Claudio Lucchin
Titolare - Studio CL&AA



GVA Redilco & Sigest⁺

Creating real value in property and places



gvaredilco.com

sigest.it

Office

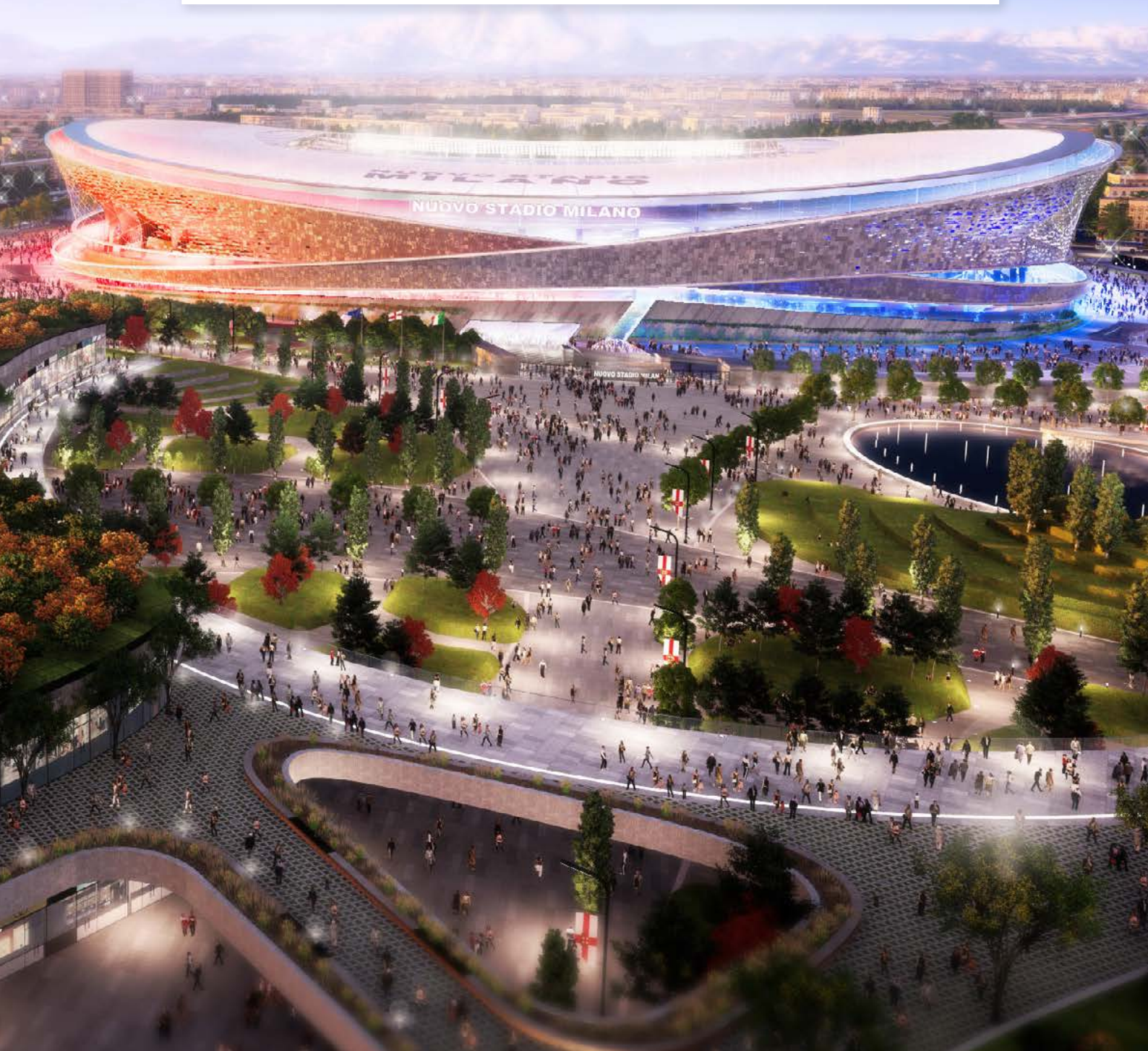
Retail

Logistics

Living

Roj: Il mio stadio per Milano

Un progetto che vale una vita





Il nuovo stadio di Milano tra percorsi burocratici e investimenti cambierà il volto del quartiere, ma forse anche della città nel senso sportivo

Per Massimo Roj, architetto, è molto di più

Guarda il suo racconto in video



Saponara (Allianz RE): ULI, finanza e real estate

Il forward funding, le opportunità per gli investitori e le applicazioni all'interno del mercato italiano.

Questi i temi principali del breakfast meeting mensile di ULI, esaminati tramite l'esperienza di investitori internazionali come Allianz.

Donato Saponara, Head of Transactions West Europe, Allianz Real Estate:

“Oggi affrontiamo il tema del forward founding, legato alla modalità di investimento in operazioni di sviluppo o investimenti immobiliari.

Il forward founding è una forma d'investimento che in ottica di lungo periodo può essere molto interessante.

In alcuni paesi europei è molto diffusa, soprattutto in Francia e Germania.

Vogliamo metterla a confronto con l'esperienza italiana dove esistono già alcune forme di forward founding ma con operazioni molto meno sviluppate.

Riteniamo possa essere molto interessante perchè potrebbe facilitare le operazioni di finanziamento e irrobustire le capacità di sviluppo e risviluppo sul mercato italiano”.



**GUARDA
L'INTERVISTA:**

Donato Saponara

Head of Transaction West
Europe - Allianz Real Estate



anche grazie alla presenza di realtà internazionali che lavorano in entrambi i settori.

Marco Plazzotta, Head of Real Estate South Europe, Credit Suisse AM:

“Sul mercato c’è una grande voglia di investimento da parte di tutti i player istituzionali e privati, abbiamo visto una forte compressione dei rendimenti, mancanza di prodotto e ricerca di nuove nicchie e spunti.

Vedo un momento di grande difficoltà nel procedere con attività di investimento sull’Italia e ci saranno sorprese su alcuni settori lasciati scoperti, come il retail e gli shopping center.

Sul tema finanziario vediamo ancora una grossa difficoltà nel trovare finanziamenti per operazioni non core su posizioni secondarie.

Vediamo inoltre la presenza di un grande spazio per la finanza innovativa”.



**GUARDA
L'INTERVISTA:**

Marco Plazzotta

Head of Real Estate South
Europe - Credit Suisse AM



Commercial Property Valuation, il nuovo libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto

Stimare il valore di un immobile commerciale è essenziale in molte circostanze, per scopi di investimento o strategici così come per studi di fattibilità economico-finanziaria.

Il nuovo libro di Giacomo Morri e Paolo Benedetto, intitolato Commercial Property Valuation, aiuta a comprendere come determinare il Valore di Mercato degli immobili utilizzando metodologie logiche, chiare e condivise che si basano su dati credibili e oggettivi.

Partendo da una descrizione delle caratteristiche economiche degli immobili e dall'identificazione dei loro fattori di rischio, il libro offre un approccio alla valutazione che guarda a ogni immobile come ad un'azienda, il cui valore è funzione dei ricavi derivanti dal prodotto offerto sul mercato – l'uso dello spazio locato ai conduttori, e del relativo rischio.

Particolare attenzione viene dedicata alla metodologia economico-finanziaria e al tema dei tassi immobiliari – tasso di capitalizzazione e tasso di attualizzazione, che spesso rappresentano una delle aree grigie della prassi applicativa.

Esempi e casi studio supportano la base teorica e facilitano un'immediata comprensione e applicazione delle diverse metodologie.

Basandosi sull'esperienza professionale e accademica dei due autori, Commercial Property Valuation è una guida utile al tempo stesso a conoscere la teoria e a come applicare la stessa nella pratica, ed è indirizzata sia agli operatori professionali del settore immobiliare sia ai neofiti che, per motivi personali o professionali, devono stimare il valore di un immobile.



**Guarda la
videointervista
agli autori**





Massimo Caputi, Feidos e Terme di Saturnia, relatore a RE ITALY il 23 gennaio

Massimo Caputi, Azionista Feidos e Terme di Saturnia parteciperà come relatore alla 10° edizione di RE ITALY il 23 gennaio in Borsa Italiana a Milano, nel panel Hospitality e Benessere. Nuove frontiere d'investimento. Ingresso riservato, esclusivamente su invito

[Vai alla notizia](#)



Andrea Cornetti, Azimut LI sgr, relatore a RE ITALY il 23 gennaio

Andrea Cornetti, amministratore delegato real estate e infrastrutture di Azimut Libera Impresa Sgr, parteciperà come relatore alla 10° edizione di RE ITALY il 23 gennaio in Borsa Italiana a Milano, nel panel Immobiliare e Risparmio Gestito. Ingresso riservato, esclusivamente su invito

[Vai alla notizia](#)

In breve



Emilia Romagna: da Cdp 100 mln a Regione per restyling scuole

La Cassa Depositi e Prestiti, nell'ambito del programma di edilizia scolastica 2018-2020, ha concesso alla Regione Emilia-Romagna un finanziamento da 98,9 milioni di euro. Queste risorse andranno a riqualificare gli edifici che ospitano le scuole dell'Emilia-Romagna.

[Vai alla notizia](#)



Camplus, a Venezia una nuova residenza studentesca

Inaugurata a Venezia la nuova residenza studentesca 'Camplus Venezia Santa Marta'. Con i suoi 650 posti, si tratta dello studentato più grande della città lagunare e consente di raddoppiare l'offerta di alloggi per studenti universitari, colmando l'attuale gap che separa domanda e offerta di soluzioni abitative a canone calmierato.

[Vai alla notizia](#)



Progetto CMR, al via i lavori per lo smart space di A2A a Brescia

Posata la prima pietra della nuova sede di A2A a Brescia. Il nuovo "SMART SPACE" si trova all'interno del perimetro aziendale di A2A in via Lamarmora e sarà costruito secondo criteri di sostenibilità e destinato a svolgere molteplici funzioni: ristorazione aziendale, spazio di coworking ed eventi interni.

[Vai alla notizia](#)



Aedes Siiq lancia concorso creativo per lo SKY FARM di COM

Aedes SIIQ lancia un concorso creativo per il Caselle Open Mall (COM) indetto da Myplant & Garden, manifestazione professionale dell'orto-florovivaismo, paesaggio e garden in Italia, e Fondazione Minoprio, ente dedicato alla formazione, specializzazione e ricerca nei settori vivaistico e ortofloro-frutticolo.

[Vai alla notizia](#)



Napoli: ex Manifattura Tabacchi, convenzione tra Comune e Cdp

Siglata una convenzione tra il Comune di Napoli e Cdp Immobiliare, con cui si dà il via libera agli interventi del piano urbanistico attuativo per l'ex area Manifattura Tabacchi.

[Vai alla notizia](#)



Immobili non residenziali, Crif Res: studio sui database relativi ai valori al mq

Solo il 39% dei valori di mercato degli immobili non residenziali (uffici, negozi e capannoni) rientra all'interno degli intervalli, mentre il restante 61% non vi è ricompreso, con il 17% che presenta valori inferiori all'estremo minimo del range e ben il 44% con valori che superano l'estremo superiore della forchetta.

[Vai alla notizia](#)