

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 300  
27 marzo - 2 aprile

# REVIEW

WEB EDITION



**UBS, Lepore: C'è futuro  
per gli uffici**

# Sommario

## UBS, Lepore: C'è futuro per gli uffici

UBS ha lanciato un Report riguardo al futuro immobiliare degli uffici in uno scenario post pandemia.

Analizza l'evoluzione degli spazi di lavoro e come questi possano contribuire a creare valore per i dipendenti, i datori di lavoro e la proprietà, una volta che l'attuale situazione sanitaria sarà rientrata sotto controllo.

3



## Franzosi, il nuovo assetto di Lombardini22

Guardando all'anno passato e a come ci stiamo avvicinando al 2021 la domanda è una sola: come sta cambiando il Real Estate e la progettazione degli spazi, e soprattutto come stanno reagendo gli operatori?

9



6

## Trio (Dyanema): Il flipping immobiliare in Italia

Forma di investimento nata negli USA, il flipping immobiliare si è diffuso anche in Italia.

Quali sono le caratteristiche di un'operazione di questo tipo e in che modo questa formula si è adattata al mercato italiano?

## Landoni: Mutui casa, le scelte delle famiglie italiane

In che modo la pandemia ha inciso sulle richieste di finanziamento da parte degli italiani e cosa possiamo aspettarci dal mercato dei mutui nei prossimi mesi? Monitorimmobiliare lo ha chiesto a Renato Landoni, presidente Kiron partners.

14



**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 - 2021  
Numero 300  
27 marzo - 2 aprile

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:

Contatti



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

Pubblicità  
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



**UBS, Lepore: C'è futuro  
per gli uffici**

UBS ha lanciato un Report riguardo al futuro immobiliare degli uffici in uno scenario post pandemia.

Analizza l'evoluzione degli spazi di lavoro e come questi possano contribuire a creare valore per i dipendenti, i datori di lavoro e la proprietà, una volta che l'attuale situazione sanitaria sarà rientrata sotto controllo.

Ne abbiamo parlato con Gaetano Lepore, Head of real estate di UBS AM in Italia.

Considerato come il mondo del lavoro si sia dovuto adattare velocemente ai cambiamenti scaturiti dalla pandemia, quali sono gli scenari che si prospettano?

Da marzo 2020, con lo scoppio della pandemia, si è registrato un cambiamento nel modo di lavorare con un'accelerazione dell'utilizzo del cosiddetto smartworking.

Durante il primo periodo della crisi, l'entusiasmo da parte dei lavoratori, dato dalla possibilità di lavorare da casa, la conseguente maggiore flessibilità e la scoperta inaspettata da parte delle aziende di poter comunque mantenere degli standard molto elevati in termini di produttività, ha fatto ipotizzare la fine degli uffici così come ne abbiamo sempre fruito.

Di fatto, invece, con il perdurare delle misure di contenimento della pandemia, i lavoratori hanno riscoperto l'importanza di alcuni aspetti



caratteristici dell'ambiente lavorativo. Crediamo infatti che l'importanza di fare networking, la gestione del lavoro in team, la crescita professionale delle risorse più giovani, siano solo alcuni degli aspetti per i quali l'ufficio rimarrà, anche nel post pandemia, uno spazio di cruciale importanza.

Il bilanciamento tra il lavoro in ufficio e quello da casa sembra dunque essere il trend futuro.

In questo ambito, così come per altri settori, crediamo che la chiave giusta sia quella di ricercare soluzioni e modelli organizzativi più sostenibili con risvolti positivi anche in termini ambientali e di vivibilità delle nostre città.

Crediamo sia questa la principale sfida che le aziende si troveranno ad affrontare e che dovranno cogliere come un'opportunità al fine di consentire un migliore bilanciamento della vita lavorativa e personale dei propri dipendenti.

Le aziende che stanno rispondendo a queste sfide, si sono dotate di nuove linee guida per far sì che i propri dipendenti possano utilizzare in maniera più efficiente gli spazi in ufficio, implementando sistemi che consentano di superare la concezione della postazione fissa di lavoro e dedicando maggiore attenzione agli spazi comuni di condivisione.

Come dovranno cambiare gli uffici per avere ancora rilevanza nel post pandemia?

L'ambiente di lavoro deve poter offrire un valore aggiunto in termini di qualità, di spazi che favoriscano l'interazione tra le persone e che consentano lo sviluppo dell'identità aziendale, aspetti che difficilmente possono nascere e rafforzarsi lavorando unicamente da casa.



Dunque, gli spazi comuni diventeranno sempre più centrali nei layout degli uffici, maggiori spazi saranno infatti dedicati alle sale riunioni e alle aree break con un ripensamento anche nella loro funzionalità: non più per brevi e sporadici momenti, ma a supporto dell'intera giornata lavorativa dei dipendenti.

Gli immobili per uffici che rimarranno "winners post Covid-19" saranno quelli in grado di offrire moderni ambienti di lavoro con più spazi interattivi, localizzati anche in posizioni semi centrali, ma in grado di offrire un'eccellente accessibilità ed offerta di servizi. Come in tutti i momenti di crisi, chi saprà recepire al meglio il cambiamento potrà avere più opportunità rispetto a chi non sarà in grado, anche ad esempio per vincoli strutturali, di fornire adeguate risposte.

La sostenibilità che ruolo assume in questo contesto?

Il tema della sostenibilità sarà sempre più centrale e sarà da considerarsi uno dei fattori principali per il mercato immobiliare degli uffici. Questo non solo per l'entrata in vigore di normative europee sempre più stringenti, ma anche perché le aziende utilizzano sempre più questi criteri alla base delle proprie scelte di business.

L'attenzione alle tematiche legate a sostenibilità, qualità e igiene degli ambienti di lavoro saranno aspetti importanti anche per attrarre giovani talenti.

Il tema della sostenibilità si riflette con crescente peso nei fattori di valutazione degli investitori.

Già da tempo, ad esempio, abbiamo inserito nei nostri processi di investimento analisi sul livello di sostenibilità attuale e potenziale degli edifici e la capacità di rispondere alle necessità della nuova domanda di spazi uffici e quindi di preservare il valore ed i flussi di rendimento nel tempo.

Qual è il trend del settore nel mercato italiano?

Il trend del mercato italiano non differisce rispetto a quello di altri Paesi europei. Gli immobili di minor qualità non localizzati nei centri città, hanno subito molto gli effetti della crisi con ripercussioni anche sul volume degli investimenti e sulle locazioni.

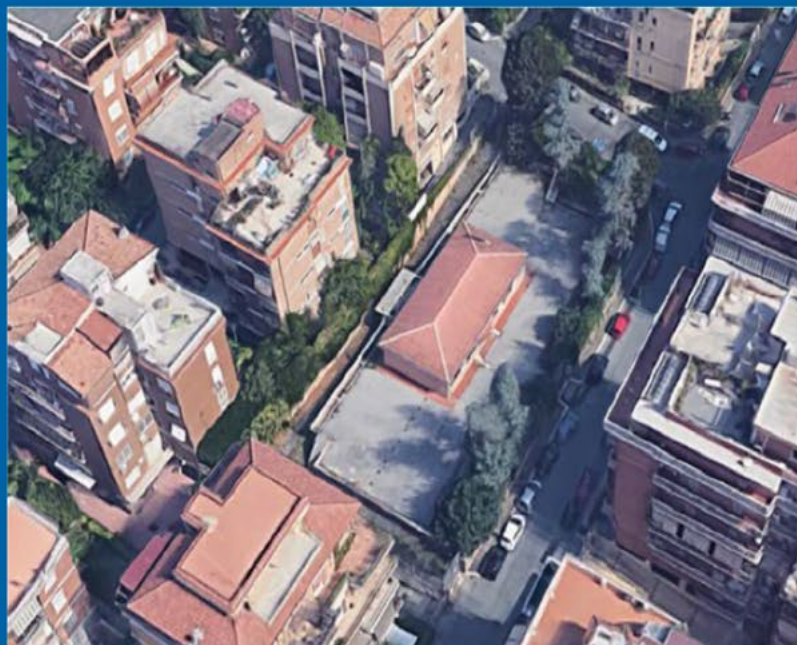
Tuttavia, gli uffici rimangono uno dei settori trainanti del real estate con i rendimenti degli immobili core e prime che, pur in un contesto di pandemia, sono rimasti stabili o, in alcuni casi, si sono perfino contratti. Da parte nostra vediamo una polarizzazione dell'interesse nei confronti degli immobili più core, e un aumento dell'interesse per quelli value-add.

È indubbio, infatti, che i cambiamenti di cui abbiamo parlato potranno offrire opportunità di riposizionamento di immobili potenzialmente interessanti per struttura e localizzazione.

Riposizionamenti che potranno avvenire, a seconda delle caratteristiche dei singoli immobili, anche per usi alternativi come quello residenziale.



**AVVISO DI VENDITA  
IN BLOCCO O IN SINGOLI LOTTI DELL'IMMOBILE DI  
ROMA, VIA ZUCCOLI, N. 60  
SENZA BASE D'ASTA**



La Banca d'Italia intende alienare un complesso immobiliare di sua proprietà sito in Roma, Via Zuccoli, n. 60, con una procedura di vendita senza base d'asta. La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it)

L'immobile di proprietà della Banca d'Italia, edificato nel 1963, proviene dal patrimonio immobiliare dell'Ufficio Italiano Cambi e si trova in via Zuccoli, n. 60, nel quartiere "Monte Sacro Alto" a Roma.

L'edificio è composto da una parte interrata, già destinata ad archivio, che ricopre una superficie di circa 800 mq, ed una parte fuori terra, che ospitava gli uffici per la gestione dell'archivio sottostante, della superficie di circa 170 mq.

La Classe Energetica è: G - EPgl,nren 251.4548 kWh/m<sup>2</sup>anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 20 aprile 2021.  
Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



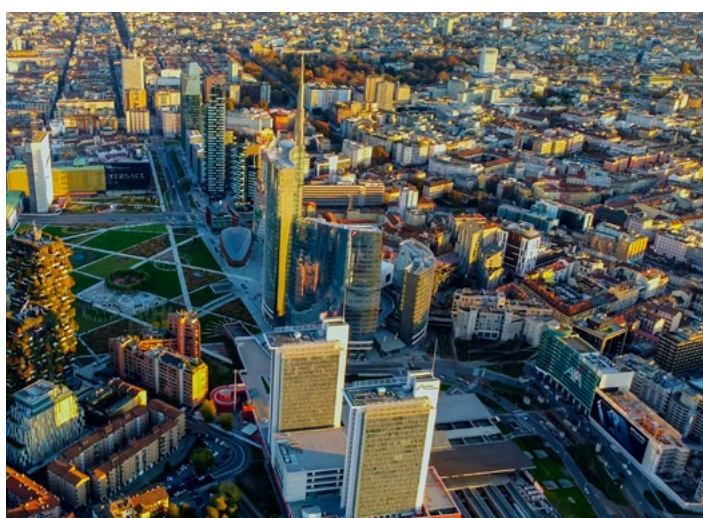
**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# Trio (Dyanema): Il flipping immobiliare in Italia (Video)

Forma di investimento nata negli USA, il flipping immobiliare si è diffuso anche in Italia.

Quali sono le caratteristiche di un'operazione di questo tipo e in che modo questa formula si è adattata al mercato italiano?

Lo abbiamo chiesto a Cristian Trio, CEO e Founder di Dyanema



A video thumbnail with a dark orange background. On the left, a man in a dark suit and red tie stands with his arms crossed. In the top left corner, there is a logo for 'MONITORIMMOBILIARE'. In the bottom left corner, a white rounded rectangle contains the text 'GUARDA L'INTERVISTA Cristian Trio'. On the right side, there is a white rounded rectangle with the text 'Il flipping immobiliare in Italia', and below it, another white rounded rectangle with the name 'Cristian Trio'. In the bottom right corner, there is a logo for 'Dyanema Real Estate Investments'.

# AVVISO DI VENDITA IN BLOCCO O IN SINGOLI LOTTI DELL'IMMOBILE DI SAVONA, PIAZZA GOFFREDO MAMELI, N. 3 SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare un complesso immobiliare di sua proprietà sito in Savona, Piazza Goffredo Mameli, n.3, in blocco oppure per singoli lotti, con una procedura di vendita senza base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it)

L'immobile, che è stato sede della Filiale di Savona della Banca d'Italia, si trova nel centro cittadino ed è composto da un unico edificio a forma di "U" che si sviluppa su Piazza Mameli, Via Montenotte, Via Niella e Via Astengo.

Il corpo principale dell'immobile, risalente al 1870, si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato; mentre i due corpi laterali, edificati nel 1952, comprendono un piano seminterrato e tre piani sovrastanti.

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco oppure per singoli lotti:

Lotto A: circa 3.080 mq relativi alla componente con prevalente destinazione d'uso terziario-direzionale.

Lotto B: circa 1.920 mq relativi alla componente dell'immobile con prevalente destinazione d'uso residenziale.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Classe Energetica: G – E<sub>Ptot</sub> 25,75/m<sup>3</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 20 aprile 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# Franzosi, il nuovo assetto di Lombardini22 (Video)

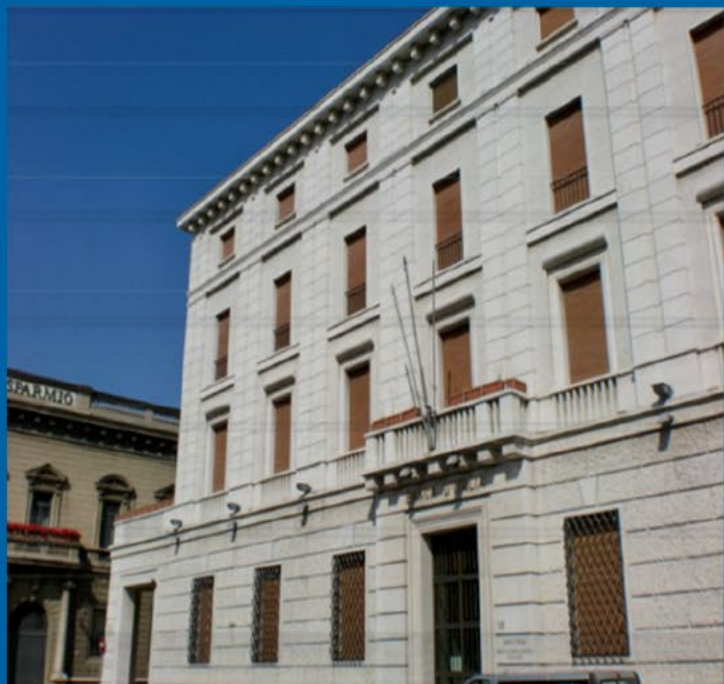
Guardando all'anno passato e a come ci stiamo avvicinando al 2021 la domanda è una sola: come sta cambiando il Real Estate e la progettazione degli spazi, e soprattutto come stanno reagendo gli operatori?

Ai microfoni di Monitorimmobiliare ha risposto Juri Franzosi, nuovo direttore generale di Lombardini22

A video thumbnail featuring a portrait of Juri Franzosi, a man in a dark suit and blue tie, with his arms crossed. The background is a textured orange-brown. Text elements include:

- Top left: MONITORIMMOBILIARE
- Top right: il nuovo assetto di Lombardini22
- Middle right: Juri Franzosi
- Bottom left: GUARDA L'INTERVISTA Juri Franzosi
- Bottom right: Lombardini22 DESIGN THINKING

# AVVISO DI VENDITA IN BLOCCO O IN SINGOLI LOTTI DELL'IMMOBILE DI ALESSANDRIA, PIAZZA DELLA LIBERTÀ, 19 SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare un complesso immobiliare di sua proprietà sito in Alessandria, Piazza della Libertà, n. 19, in blocco oppure per singoli lotti, con una procedura di vendita senza base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it).

L'immobile, che è stato sede della Filiale di Alessandria della Banca d'Italia, è ubicato nel centro storico della città, tra Via Dante, Piazza della Libertà e Via Pontida.

L'edificio, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ai piani terra e interrato, fu costruito negli anni 1951/54 a seguito della parziale demolizione del precedente stabile già sede della Banca d'Italia e presenta un'architettura tipica dell'epoca.

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco oppure per singoli lotti:

- Lotto A: circa 3.540 mq relativi alla componente con prevalente destinazione d'uso terziario – direzionale;
- Lotto B: circa 1.270 mq relativi alla componente dell'immobile con prevalente destinazione d'uso residenziale.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Classe Energetica: D – E<sub>Ptot</sub> 47 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 20 aprile 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# Landoni: Mutui casa, le scelte delle famiglie italiane (Video)

In che modo la pandemia ha inciso sulle richieste di finanziamento da parte degli italiani e cosa possiamo aspettarci dal mercato dei mutui nei prossimi mesi?

Monitorimmobiliare lo ha chiesto a Renato Landoni, presidente Kiron partners

A video thumbnail featuring a man in a blue suit and glasses, Renato Landoni, standing with his arms crossed against an orange background. The thumbnail includes the following elements:

- Top left: MONITORIMMOBILIARE logo
- Top right: Text box containing "Mutui casa, le scelte delle famiglie italiane"
- Middle right: Text box containing "Renato Landoni"
- Bottom left: Large orange button with white text: "GUARDA L'INTERVISTA Renato Landoni"
- Bottom right: KIRON logo with the text "KIRON MEDIAZIONE CREDITIZIA"

# AVVISO DI VENDITA IN BLOCCO O IN SINGOLI LOTTI DELL'IMMOBILE DI ASTI, VIA GIUSEPPE VERDI, N. 15 SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia intende alienare un complesso immobiliare di sua proprietà sito in Asti, Via Giuseppe Verdi, n. 15, in blocco oppure per singoli lotti, con una procedura di vendita senza base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire chiarimenti e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it).

L'immobile, che è stato sede della Filiale di Asti della Banca d'Italia, è un palazzo cielo terra con forma a "L", il cui corpo più lungo affaccia su Via G. Verdi mentre quello più corto è prospiciente Via G. Berruti.

L'edificio, costruito alla fine degli anni Cinquanta, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ad eccezione della sezione prospiciente Via G. Berruti che si compone di due piani fuori terra oltre al seminterrato.

Il complesso immobiliare viene offerto in vendita in blocco oppure per singoli lotti:

- Lotto A: Circa 1.800 mq relativi alla componente dell'immobile con prevalente destinazione d'uso terziario-direzionale.
- Lotto B: Circa 1.250 mq relativi alla componente dell'immobile con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Classe Energetica: C – E<sub>Ptot</sub> 34,411 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 20 aprile 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet [www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA