

Il Settimanale
del Real Estate
e dell' Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 312
3 - 9 luglio

REVIEW

WEB EDITION

LUCA MAZZONI

Protos

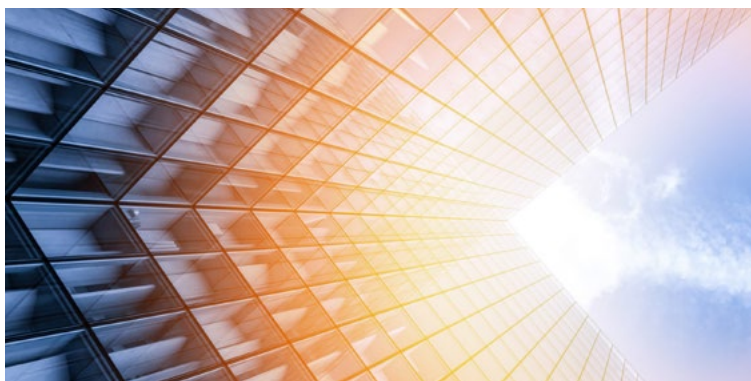
**Al centro del
cambiamento**

Sommario

Mazzoni, Protos: Al centro del cambiamento

Seguendo i primi passi verso un ritorno alla normalità iniziano a delinearsi nuovi scenari. In quale situazione si trova il mercato e quali sono i settori su cui gli operatori puntano?

Monitorimmobiliare lo ha chiesto ad Luca Mazzoni, CEO di Protos.



Duchini, B&B Hotels: Acquisite quattro nuove strutture a Milano

Dopo l'apertura negli ultimi 6 mesi delle strutture B&B Hotel Milano City Center Duomo in via San Tomaso, B&B Hotel Passo Tre Croci Cortina e B&B Hotel Bolzano, la catena torna a investire su Milano e sulla Lombardia, guadagnando una maggiore presenza in città. Le nuove strutture sono B&B Hotel Milano Aosta, B&B Hotel Milano La Spezia, B&B Hotel Milano Portello, B&B Hotel Milano Ornato.

JLL: Data Center e sostenibilità



Nel 2020 ogni essere umano sul pianeta ha generato 1,7 megabyte di informazioni al secondo. Entro il 2025 la quantità di dati generati ogni giorno potrebbe raggiungere i 463 exabyte. Con il lavoro flessibile e i modelli di lavoro ibridi che sembrano destinati a diventare la nuova normalità per molte persone e organizzazioni.



San Siro: dallo stadio alla città

Il progetto per il nuovo stadio di San Siro può essere l'occasione per una riflessione allargata e multidisciplinare su una delle più importanti trasformazioni urbane di Milano. Ne abbiamo parlato con alcuni dei relatori del convegno organizzato da InArch.



16 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2021
Numero 312
3 - 9 luglio

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

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi
Eleonora Iarrobino

Seguici su:



MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

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

A portrait of a man with short dark hair, wearing a dark pinstriped suit jacket over a white collared shirt. He is standing with his arms crossed against a dark green background. An orange rounded rectangle is overlaid on the bottom right of the image, containing white text.

**Mazzoni, Protos:
Al centro del
cambiamento**

Seguendo i primi passi verso un ritorno alla normalità iniziano a delinearsi nuovi scenari. In quale situazione si trova il mercato e quali sono i settori su cui gli operatori puntano?

Monitorimmobiliare lo ha chiesto a **Luca Mazzone, CEO di Protos.**

Il mercato di oggi è cambiato

M: Ho ascoltato con interesse molti degli interventi di RE ITALY. L'entusiasmo legato alla fase di ripartenza è stato il fil rouge degli interventi degli operatori che si sono seduti a questo tavolo.

Abbiamo osservato la ripresa

significativa delle transazioni, i numeri dell'Agenzia delle Entrate segnano un +40%.

Elemento decisamente positivo è il recupero non solo nelle grandi città ma anche nei piccoli centri urbani.

Il cambiamento può essere definito con la parola flessibilità.

Quali sono i settori più promettenti

M: Il settore Hospitality vede numeri decisamente in ripresa. La curva è in ascesa, bisognerà osservare con attenzione se è delineata da un incremento della domanda o se è frutto di fenomeni inflazionistici.

L'Hospitality è l'unico settore, o uno dei pochi, dove la manodopera non è comprimibile in relazione a quello che

MONITORIMMOBILIARE

L'intervista:
Luca Mazzone
Protos

Luca Mazzone

GUARDA L'INTERVISTA

PROTOS

è l'innovazione tecnologica. Spunti di interesse sono offerti dal mercato romano, un po' indietro rispetto a quello di Milano.

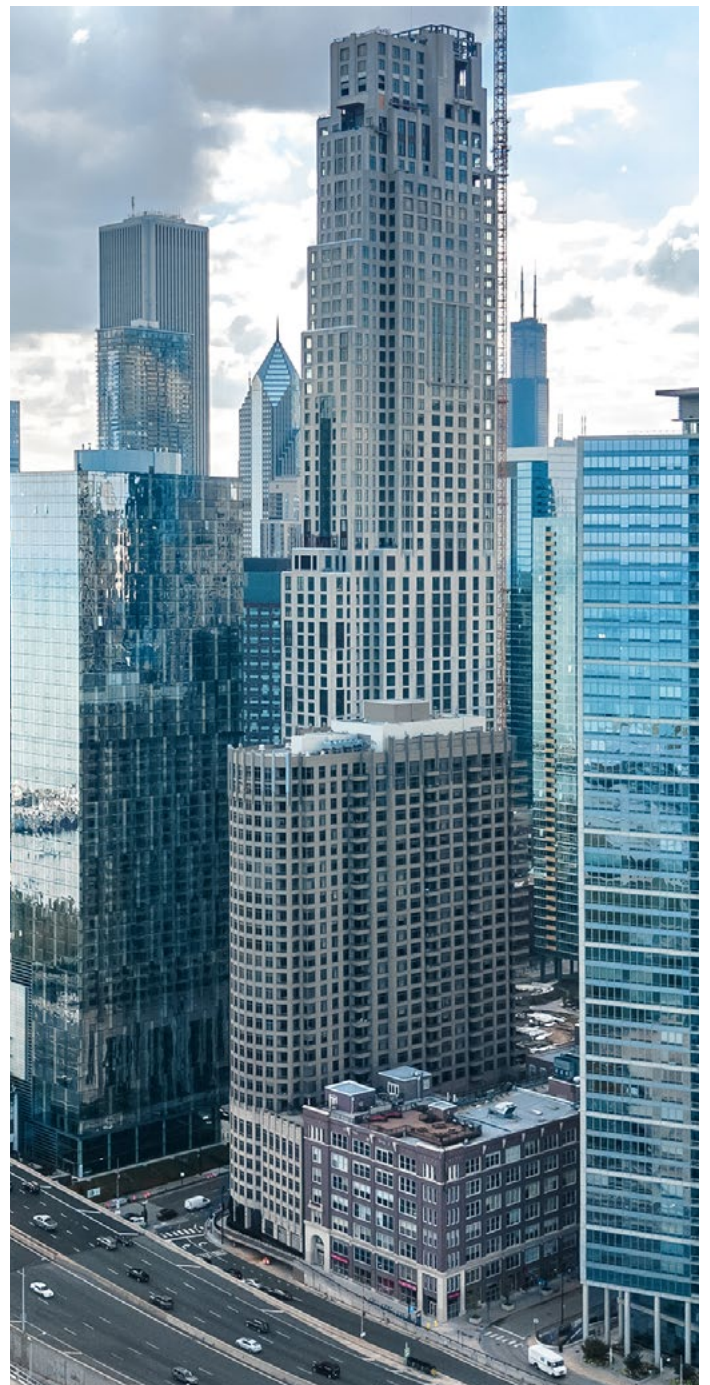
Buono il recupero del residenziale. Secondo alcuni studi, gli appartamenti in vendita sono circa 40 mila, rispetto a una media di 50-60 mila unità degli anni precedenti. Lo spostamento verso i piccoli centri è un fenomeno che dovrà essere osservato attentamente per capire se è una tendenza transitoria o duratura. È un po' quello che è successo nella Silicon Valley già prima della pandemia quando numerosi manager di multinazionali si erano definitivamente spostati dai quartieri generali della California in altri Stati. Bisognerà osservare con attenzione se il fenomeno a cui abbiamo assistito in altre piazze internazionali sarà replicabile in centri come, ad esempio, Milano.

Amazon ha definito un limite di sosta negli uffici di tre giorni alla settimana, altre aziende hanno una soglia massima di permanenza minore, l'altro giorno l'amministratore delegato di Morgan Stanley diceva "fine della ricreazione, tutti in ufficio". È un mondo ancora abbastanza scomposto, dal mio punto di vista.

Il tema dibattuto degli uffici dovrà essere osservato anche sotto l'ottica di quella che sarà l'evoluzione a tendere di un nuovo modello di ufficio e dell'efficacia reale di quello che è lo smart working, anche in termini di creazione di nuove opportunità.

La macro divisione è tra un mondo che possiamo definire back office e un mondo che invece possiamo chiamare front office.

L'entusiasmo degli operatori di cui parlavamo, che abbiamo visto anche a RE ITALY, è anche l'entusiasmo per la possibilità di rincontrarsi, rivedersi, identificare insieme dei nuovi scenari evolutivi un po', passatemi il termine, post-bellici.



Le prospettive degli investimenti nel post pandemia

M: La nostra visione di player attivo non solo nel Real Estate ma anche nel mondo Energy e di infrastrutture ci porta sempre di più a integrare la filiera dei servizi, anche sul Real Estate.

Ultimamente abbiamo avviato una start up con focus sul mondo del Superbonus e dell' Ecobonus che ci vede impegnati con un team di circa 50 persone.

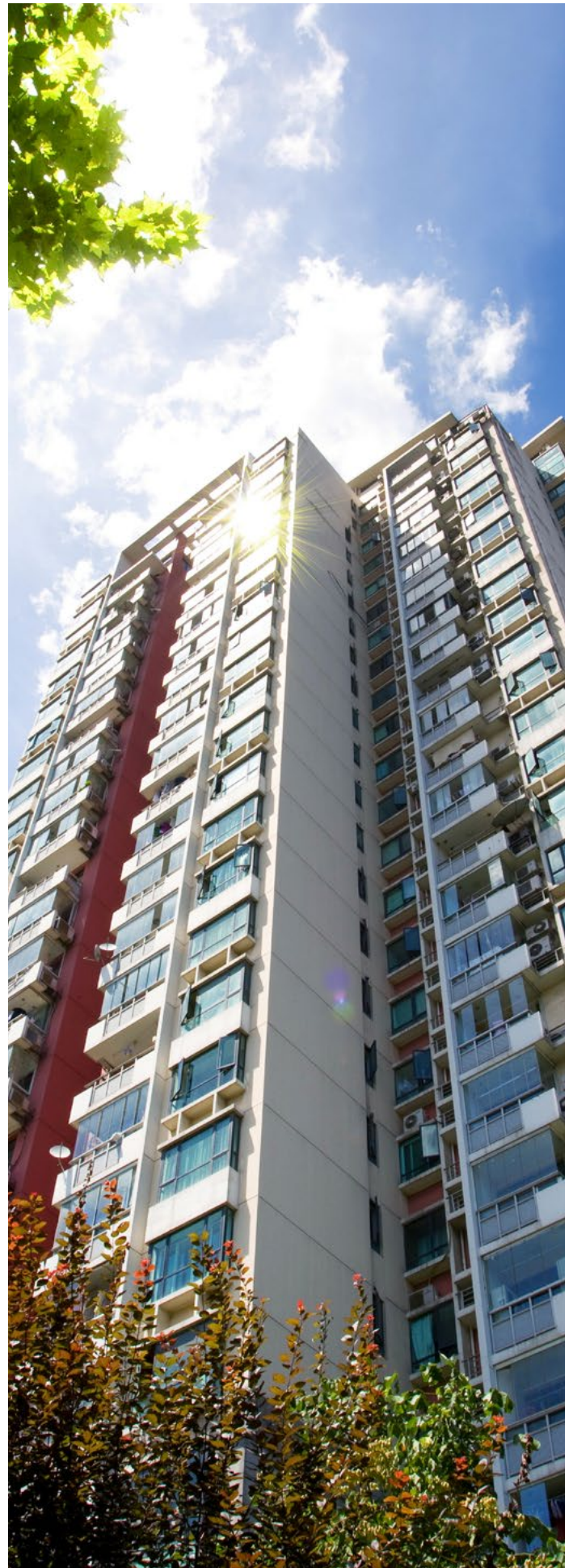
Stiamo assistendo a un' integrazione di servizi professionali, qualitativamente evoluti. Riteniamo di continuare a essere dei leader e un player integrato in una logica sempre evolutiva.

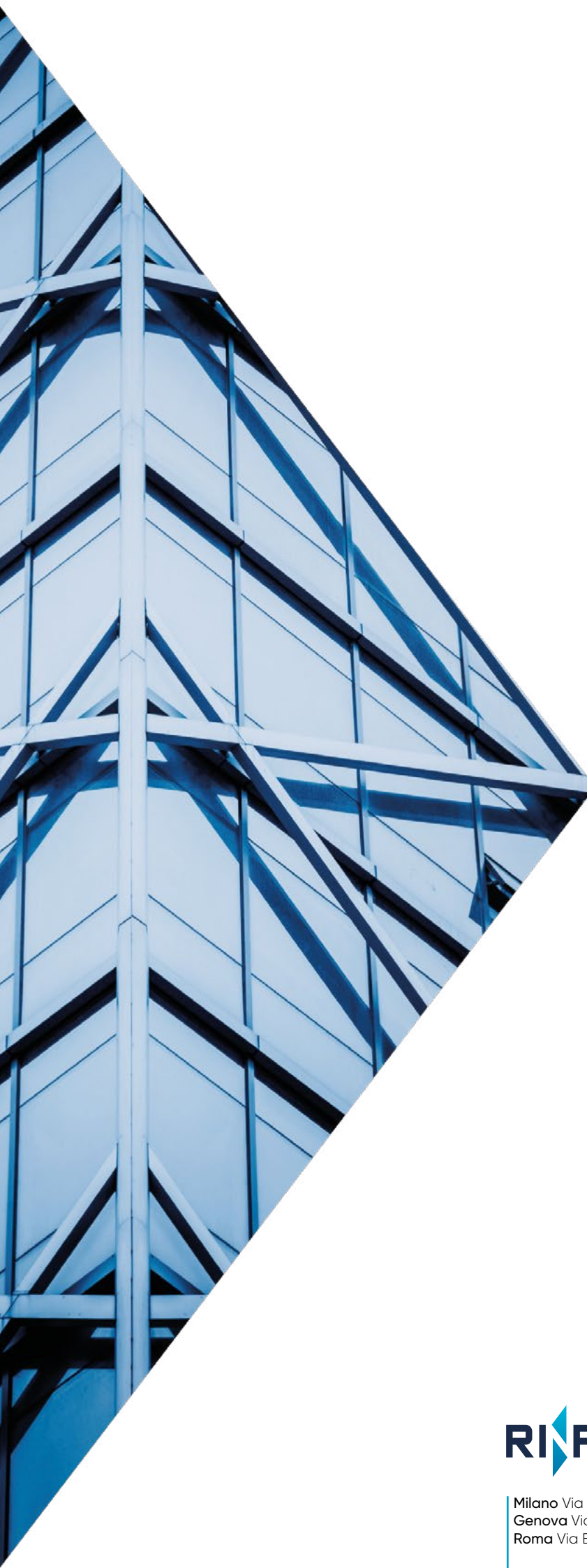
Ecobonus, Superbonus, Green, ESG sono tutte parole chiave che sentiremo sempre di più nei prossimi anni.

“

La nostra visione di player attivo non solo nel Real Estate ma anche nel mondo Energy e di infrastrutture ci porta sempre di più a integrare la filiera dei servizi.

”





PRIMING YOUR FUTURE

RINA Prime Value Services
opera nei Real Estate Services con una
focalizzazione nell'ambito della valutazione
e della certificazione tecnico immobiliare,
con un focus all'innovazione tecnologica
ed alla sostenibilità.

VALUATION
LOAN SERVICES
TECHNICAL SERVICES
CORPORATE RE MANAGEMENT & FIXED ASSETS
NPE



Milano Via Lentasio 7
Genova Via Corsica 12
Roma Via Ezio 49

www.rinaprime.com



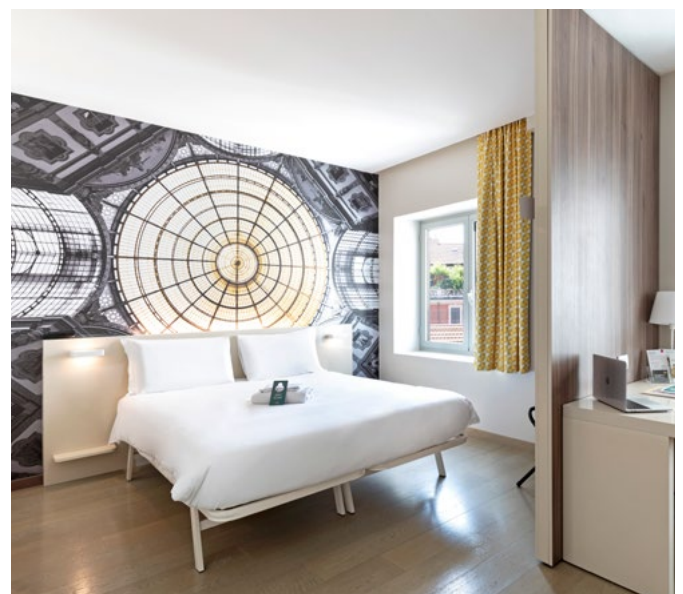
Duchini, B&B Hotels: Acquisite quattro nuove strutture a Milano

B&B Hotels continua a crescere puntando sul territorio nazionale. Attualmente, il Gruppo è presente in Italia con 48 strutture, 10 delle quali, grazie a 4 nuove acquisizioni, si trovano nella città meneghina.

Dopo l'apertura negli ultimi 6 mesi delle strutture B&B Hotel Milano City Center Duomo in via San Tomaso, B&B Hotel Passo Tre Croci Cortina e

B&B Hotel Bolzano, la catena torna a investire su Milano e sulla Lombardia, guadagnando una maggiore presenza in città.

Le nuove strutture sono B&B Hotel Milano Aosta, B&B Hotel Milano La Spezia, B&B Hotel Milano Portello, B&B Hotel Milano Ornato.



Entro il 2021 il Gruppo B&B Hotels ha in mente di raggiungere il numero di 650 alberghi a livello globale.

In Italia B&B Hotels ambisce al raggiungimento di oltre 50 hotel in tutte le maggiori città italiane, in punti strategici come centri storici, stazioni metropolitane ma anche raccordi stradali e aeroporti.

L'obiettivo è quello di raggiungere nuove destinazioni e rafforzare la presenza in quelle già presidiate, tutte scelte tra le mete primarie del panorama turistico italiano, ma anche quelle secondarie, estremamente potenziali se si pensa al patrimonio artistico e culturale che l'Italia offre anche in città medio-piccole.

Il focus è anche sui servizi e sulla tecnologia, sempre più connessa per una maggiore esperienza di convivialità.

Valerio Duchini, Presidente e CEO di B&B Hotels Italia: “La pandemia è stata per B&B Hotels una grande sfida a cui abbiamo reagito con velocità, flessibilità, fiducia e spirito di squadra.

Non ci siamo mai fermati, continuando ad accogliere in totale sicurezza i nostri ospiti. Sviluppo e qualità rimangono i nostri principali pilastri sui quali costruiamo giorno dopo giorno la nostra strategia, adattandoci con la massima elasticità e dinamismo.

L'entrata di queste nuove 4 strutture nel nostro portfolio milanese, parte di un importante e storico Gruppo quale Mini Hotel ci rende particolarmente orgogliosi ed emozionati ed è la conferma del nostro progetto di espansione che vede in pipeline l'apertura di oltre 50 hotel entro la fine dell'anno”.



JLL: Data Center e sostenibilità

Nel 2020 ogni essere umano sul pianeta ha generato 1,7 megabyte di informazioni al secondo. Entro il 2025 la quantità di dati generati ogni giorno potrebbe raggiungere i 463 exabyte.

Con il lavoro flessibile e i modelli di lavoro ibridi che sembrano destinati a diventare la nuova normalità per molte persone e organizzazioni, la domanda di dati è destinata a crescere con un conseguente sviluppo della tecnologia applicata. Si stima che entro la fine del 2021 ci saranno circa 7,2 milioni di data center nel mondo.

Il focus oggi è su cambiamento climatico e centralità dei dati. Due aspetti che vanno in direzioni opposte, in quanto i data center toccano elevate soglie di consumo energetico e arriveranno ad assorbire il 3,2% di tutta la domanda di elettricità nel 2030.

La sostenibilità e l'efficienza energetica sono fattori che pesano sempre di più sulle decisioni dei clienti; anche per questo motivo, in un recente sondaggio di S&P su 825 operatori di data centres multitenant, circa il 43% ha dichiarato di avere programmi volti a implementare la sostenibilità dei propri impianti.

La sostenibilità dei data center è ora in cima all'agenda di operatori, clienti e stakeholder. La pandemia di Covid-19 non solo ha evidenziato la crescente domanda di infrastrutture digitali, ma ha anche rafforzato il ruolo che gli immobili devono svolgere nella lotta contro il cambiamento climatico. Si stima che il settore immobiliare sia responsabile di quasi il 40% del totale delle emissioni dirette e indirette di CO₂, il che significa che ha un grande ruolo da svolgere nel guidare la strada verso la sostenibilità.



In un'ottica sostenibile bisognerà ripensare agli edifici più vecchi che continueranno a operare almeno per i prossimi 10 anni, mentre per i nuovi data center il focus sarà su progettazione, materiali e design sostenibili.

La reportistica sulla sostenibilità sta diventando un elemento distintivo e di client attraction anche per i data center.

Vi sono una serie di KPI standard, allineati con il Climate Neutral Data Centre Pact e gli SDGs ONU 2030.

In particolare, vanno considerate le seguenti metriche:

- Il PUE (Power Usage Effectiveness) è un rapporto usato per misurare l'efficienza energetica di un data center. È il rapporto tra la potenza totale assorbita dal data center e quella usata dagli apparati IT. Un punteggio PUE di 1,0 indicherebbe un'efficienza del 100%, mentre un punteggio di 2,5 o superiore indicherebbe un livello di efficienza molto basso.

- Il Water Usage Effectiveness (WUE) è un rapporto che misura la quantità di acqua usata dai data center per il raffreddamento, la temperatura, il controllo dell'umidità e la produzione di elettricità.

L'ottimizzazione dell'energia è un punto chiave per l'infrastruttura dei Data Center esistenti.

È di fondamentale importanza abbassare il consumo di energia dei data center, che sono grandi produttori di calore e per questo necessitano di essere raffreddati.

Circa il 30% dell'energia consumata è infatti destinata ai sistemi di raffreddamento.

I centri nei climi più freddi avranno tipicamente PUE più bassi di quelli in luoghi più caldi.

Raggiungere gli obiettivi PUE e WUE è complesso dato il considerevole numero di centri obsoleti attualmente operativi sul mercato. Poiché il PUE determina comportamenti molto diversi tra i data center vecchi e quelli nuovi, è una metrica spesso considerata controversa.

L'Uptime Institution Global Data Center Survey 2019 ha riportato che il PUE medio dei suoi 624 partecipanti è effettivamente aumentato da 1,58 nel 2018 a 1,67 nel 2019, ma è rimasto relativamente stabile a quel livello negli ultimi due anni.

I data center europei devono raggiungere il target PUE dell'1,3-1,4% entro il 2025 per quanto riguarda i nuovi data center ed entro il 2030 per quelli costruiti più di 10 anni fa.

Simili tempistiche sono previste per il WUE mentre entro il 2025, il 75% dell'energia utilizzata dovrà provenire da fonti rinnovabili.

Se gli operatori non riusciranno a rispettare questi impegni potrebbero risultare meno appealing per i clienti che avranno sempre più obblighi etici e di sostenibilità da rispettare in tutta la catena del valore.

Per essere competitivi i data center dovrebbero prevedere di definire una strategia di sostenibilità, sviluppare una roadmap di obiettivi da implementare e fornire un annual report sulla sostenibilità con metriche affidabili e trasparenti.

InArch: San Siro, dallo stadio alla città

Il progetto per il nuovo stadio di San Siro può essere l'occasione per una riflessione allargata e multidisciplinare su una delle più importanti trasformazioni urbane di Milano.

Ne abbiamo parlato con alcuni dei relatori del convegno organizzato da InArch.

Sonia Calzoni, presidente InArch Lombardia: “Come InArch siamo molto contenti di poterci incontrare, finalmente in presenza. Speriamo in una serie di eventi che continueranno anche in futuro.

Abbiamo affrontato il tema dello stadio di San Siro pensando che

il progetto debba essere guardato da un punto di vista ampio perché coinvolge, non solo i quartieri che si affacciano verso lo stadio, ma tutta Milano.

Per noi come InArch, che da sempre è attenta alle trasformazioni importanti della città, analizzare questo tema è diventato prioritario”.

Laura Montedoro, urbanista: “Il progetto per il nuovo stadio e per la trasformazione dell'area di San Siro dà senz'altro l'occasione di riflettere su quello che sta succedendo a Milano e su quanto potrebbe essere introdotto per correggere un po' le traiettorie.



Tra gli elementi critici di questo sviluppo, che sicuramente ha conosciuto una narrazione molto felice, figura il fatto che si è un po' perso, e io parlo da urbanista, quindi parlo proprio dal punto di vista urbanistico, il senso della regia pubblica.

Il rapporto pubblico-privato, che evidentemente è un rapporto centrale nella costruzione della città contemporanea, può essere declinato in diversi modi. L'amministrazione che riveste un ruolo pubblico potrebbe tenere una regia più

decisa nel caso di San Siro. Il comune sembra rispondere a una sollecitazione e non guidare.

Non ha il ruolo di driver dell'operazione. Ci sono delle evidenti contraddizioni, o quanto meno dei rischi, che sembra non siano tenuti sufficientemente in conto.

Cosa accade nell'adiacente area dell'ex trotto? È inclusa nella realizzazione o è trattata a parte? L'abbiamo visto negli ultimi anni, spesso ci sono sequenze di



operazioni molto ravvicinate ma in assoluta contraddizione fra di loro, occasioni mancate di coordinamento. Assieme a una regia pubblica, io penso che avremmo bisogno di una visione strategica.

Un'ultima osservazione riguarda le ricadute su scala locale delle operazioni, anche questo credo che sia un elemento molto importante. San Siro in questo è un progetto cruciale, molto delicato. Conosciamo il quartiere, ha molte qualità e risorse, ma anche molte debolezze.

Ci sono situazioni anche di gravissima crisi, non solo dello spazio pubblico, ma anche del patrimonio edilizio pubblico. Credo che tenere assieme un progetto di trasformazione con un progetto di cura dell'esistente sia un elemento davvero importante”.

Carlo Masera, architetto

paesaggista: San Siro è una delle grandi aree di trasformazione urbana della città di Milano.

Il problema, come per tutte le grandi aree di trasformazione urbana, è che l'intervento non dovrebbe limitarsi agli stretti confini della cosiddetta “area di intervento”.

A San Siro abbiamo un'area di intervento ridotta a circa 20 ettari. L'area di rilevanza urbanistica di cui si parlava una volta, cioè l'area dal punto di vista urbano sotto l'influenza dell'evento sportivo, è un'area di 500 ettari.



L'intervento su San Siro deve essere l'occasione per una riqualificazione diffusa del settore ovest di Milano. Non si può limitare a creare, come troppo spesso è stato fatto, una sorta di enclave dentro la quale tutto viene rifatto, tutto è nuovo, mentre tutto il resto che è degradato intorno rimane tale. Non è accettabile. Secondo me, questo è il tema dominante di un progetto come quello di San Siro.



IL TUO GLOBAL REAL ESTATE ADVISOR

Valutazione e Consulenza ▪ Investment Advisory ▪ Transaction Advisory
Property Asset Management ▪ Financing e Debt Advisory

Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, A Kroll Business

Consulenza specialistica, qualificata e indipendente nel settore immobiliare orientata a valorizzare e gestire singoli asset o patrimoni immobiliari secondo la logica del *“Global Network, Local Consulting”*.

Tra i leader europei nella valutazione e consulenza immobiliare dal 1992.

Duff & Phelps REAG S.p.A. | Italy | +39 039 6423 1 | REAGInfo@duffandphelps.com

duffandphelps.it



DUFF & PHELPS
REAL ESTATE ADVISORY GROUP
A **KROLL** BUSINESS



Otex: Turismo, per il comparto extralberghiero il 2021 è peggiore del 2020

In Italia la ripresa del turismo residenziale si fa attendere. È questa la valutazione di Otex, il primo osservatorio sul turismo residenziale extralberghiero in Italia promosso dall'associazione Property Managers Italia.

[Vai alla notizia](#)



Bonomi (MilanoSesto): Avvio cantieri nei prossimi mesi

“L'ex-area Falck di Sesto San Giovanni, alle porte di Milano, è un luogo che trasuda storia industriale, ma anche fortemente orientato sul futuro. Noi speriamo, con il lavoro che stiamo cercando di fare, che presto questi luoghi avranno una nuova vita. Visione e spirito innovativo sono virtù necessarie in un momento di ripartenza come questo”.

[Vai alla notizia](#)

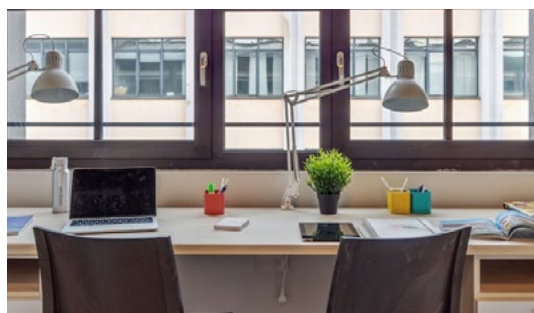
In breve



VGP con GLS Italy per il nuovo polo logistico internazionale di Sordio

VGP e GLS Italy hanno dato il via ai lavori per la realizzazione del nuovo polo logistico internazionale di Sordio. Questa mattina si è tenuta la posa della prima pietra alla presenza di Agostino Emanuele, Country Manager di VGP Italy, di Davide Barbagallo, Director International Sales & Operations di GLS Italy, e dei rappresentanti istituzionali.

[Vai alla notizia](#)



Camplus, Regio Parco: Nuova residenza universitaria a Torino

È stata presentata oggi la nuova residenza studentesca “Camplus Torino Regio Parco” di via Perugia 45, che aprirà ai primi studenti a partire dal mese di settembre. Nel mese di luglio la residenza accoglierà già i primi ospiti per i progetti legati a summer school estive, associazioni culturali e studenti universitari provenienti dalle università presenti in città.

[Vai alla notizia](#)



Lombardini22 progetta il nuovo HQ di Telepass a Roma

Telepass apre i suoi nuovi uffici a Roma nel Business Park Woliba, in zona EUR Laurentina, di proprietà di un fondo immobiliare gestito da DeA Capital Real Estate Sgr. Woliba è stato oggetto di una riqualificazione che gli ha valso il raggiungimento della certificazione LEED Gold.

[Vai alla notizia](#)



Assoreti: Maggio, raccolta netta a 5 mld

Si consolida nel mese di maggio il processo di crescita tendenziale della raccolta netta realizzata dalle Reti di consulenza. I dati rilevati da Assoreti indicano volumi netti mensili pari a 5 miliardi di euro, in crescita del 23,3% a/a. Il bilancio dei primi cinque mesi dell'anno è positivo per 23,6 miliardi di euro.

[Vai alla notizia](#)



Credem: Al via il fondo Euromobiliare Global Trends ESG

Euromobiliare Asset Management Sgr, la società di gestione del risparmio del Gruppo Credem, ha avviato il collocamento del fondo Euromobiliare Global Trends ESG. Il nuovo fondo azionario tematico investirà in aziende attive in settori che offriranno significative opportunità di crescita nel prossimo futuro.

[Vai alla notizia](#)



Aste immobiliari: Mancato recupero di 8,6 mld nel 2020

Gli immobili pubblicati all'asta dal primo gennaio al 30 giugno 2021 sono 74.960. Il numero è in linea con il blocco dei tribunali che ha interessato lo scorso anno e il primo semestre del 2021, comportando uno stop delle attività di vendita, di pignoramento, di liquidazione e anche di blocco dei pagamenti e di alcune pratiche già concluse e saldate.

[Vai alla notizia](#)

Deloitte.

Deloitte: Hospitality, ripartirà non prima del 2023

Il turismo è stato tra i settori più colpiti dalla pandemia, con ripercussioni sull'intera value chain, su domanda e offerta: nel 2020 in Italia è stato registrato un calo del 60% dei visitatori rispetto al 2019, con una riduzione dei pernottamenti turistici di circa 224 milioni, per una perdita complessiva di 95 miliardi di euro.

[Vai alla notizia](#)



Colliers sposta la sede nel building WeWork di via Mazzini a Milano

Colliers International Italia apre la sua nuova sede a Milano nel WeWork di via Mazzini 9, dove occuperà un intero piano e differenti spazi accessori. La quarta location WeWork nella città meneghina era in precedenza la sede della Banca Agricola Milanese.

[Vai alla notizia](#)



JLL: Real Estate, settore chiave per gli obiettivi di sostenibilità (Report)

Il Corporate Real Estate è ormai un fattore chiave per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità. A ritenerlo, secondo lo studio globale "Responsible Real Estate" di JLL, è l'80% della comunità economica. Il 78% degli investitori e l'83% degli occupier ritiene che i rischi climatici rappresentino anche un rischio finanziario.

[Vai alla notizia](#)



Tecnocasa con Performance Strategies: Al via il progetto Performa Day

L'integrazione di nuovi strumenti digitali e nuovi approcci lavorativi fa la differenza e permette di crescere in modo sano e sostenibile. Nell'ottica di valorizzare le risorse umane il Gruppo Tecnocasa, in collaborazione con Performance Strategies, ha sviluppato Performa Day.

[Vai alla notizia](#)