

COMMITTED TO CHANGE  
PIANO INDUSTRIALE 2025-2027  
Roma, 23 Novembre 2024

igd

## IGD, CRESCITA SOSTENIBILE AL CENTRO DEL NUOVO PIANO INDUSTRIALE

APRE CHORUSLIFE, UN  
PROGETTO DI RIGENERAZIONE  
URBANA DA 400 MLN (VIDEO)

p.06

SUMMIT SOCIAL HOUSING:  
UN PIANO DA 5 MLD DI EURO  
PER L'ITALIA (VIDEO)

p.07

FMDAY 2024: TECNOLOGIA E  
SOSTENIBILITÀ NEL FUTURO  
DEL FACILITY MANAGEMENT  
(VIDEO)

p.09

# SOMMARIO

## **03 ZOIA, IGD: CRESCITA SOSTENIBILE AL CENTRO DEL NUOVO PIANO INDUSTRIALE (VIDEO)**

Un cambio di passo per tornare a crescere. Il piano industriale 2025-2027 di IGD presentato dal presidente Roberto Zoia conferma l'impegno per uno sviluppo sostenibile della società.



## **06 APRE CHORUSLIFE BERGAMO, UN PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DA 400 MLN (VIDEO)**

ChorusLife, lo smart distric sviluppato da Costim e progettato dall'architetto Joseph Di Pasquale, ha ufficialmente aperto ed è stato consegnato alla città di Bergamo.



## **07 SUMMIT SOCIAL HOUSING: UN PIANO DA 5 MLD DI EURO PER L'ITALIA (VIDEO)**

Il Summit europeo sul finanziamento responsabile dell'abitazione invita l'UE a investire costantemente in nuove abitazioni. Questo quanto emerge dall'incontro avvenuto oggi al grattacielo Pirelli e che ha visto protagonisti i vertici di istituzioni italiane ed europee.



## **09 IFMA, FMDAY 2024: TECNOLOGIA E SOSTENIBILITÀ NEL FUTURO DEL FACILITY MANAGEMENT (VIDEO)**

I partner della joint venture punteranno su progetti e opportunità guidati da criteri ESG a Roma, con dimensioni comprese tra 50 e 200 appartamenti, per investimenti complessivi per 150 milioni di euro.



**REVIEW**  
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorisparmio.it](http://www.monitorisparmio.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](mailto:info@monitorimmobiliare.it)

**Pubblicità**  
[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

È proibita la riproduzione di tutto o parte  
del contenuto senza l'autorizzazione  
dell'Editore

**Seguici su :**



# 03

## ZOIA, IGD: CRESCITA SOSTENIBILE AL CENTRO DEL NUOVO PIANO INDUSTRIALE

Un cambio di passo per tornare a crescere. Il piano industriale 2025-2027 di **IGD** presentato dal **ceo Roberto Zoia** conferma l'impegno per uno sviluppo sostenibile della società.

I principali obiettivi economici e finanziari fissati per il 2027 includono un incremento del reddito netto da locazione a perimetro omogeneo del 16% rispetto al dato atteso a fine 2024, un EBITDA della gestione caratteristica di circa 98 milioni di euro, con una crescita organica del 16%, e un aumento dei fondi da operazioni a circa 48 milioni di euro, pari a un incremento del 41% rispetto ai 34 milioni attesi a fine 2024.

La società intende migliorare i principali indicatori finanziari mantenendo un profilo investment grade, recentemente confermato, e ridurre il rapporto Loan to Value a circa il 40% entro la fine del 2027.

Il piano industriale si concentra su tre priorità: ottimizzare la struttura finanziaria del gruppo e ridurre il costo, massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica e incrementare l'attrattività degli immobili attraverso investimenti mirati e conformi ai criteri ESG.

Riguardo all'ottimizzazione della struttura finanziaria, IGD intende ridefinire le scadenze finanziarie del gruppo eliminando le concen-



[Guarda l'intervista](#)



trazioni attuali e allungando la durata del debito. La società sta lavorando su operazioni di rifinanziamento con un pool di banche per rimborsare i bond esistenti con condizioni onerose. Inoltre, continuerà a monitorare il mercato per cogliere eventuali opportunità migliorative.

IGD prevede dismissioni di asset non core per circa 100 milioni di euro, finalizzate a ridurre la leva finanziaria del gruppo.

Gli asset target delle cessioni includono proprietà in Romania e aree da sviluppare nel progetto Porta a Mare a Livorno.

Per massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica, IGD intende ampliare il rapporto con i tenant superando l'approccio contrattuale tradizionale e offrendo un ecosistema commerciale integrato. Nel corso del prossimo triennio, IGD punta a migliorare le proprie performance operative in termini di occupazione delle superfici e durata media dei contratti. È stata creata una nuova Business Unit Servizi dedicata alla gestione di asset di proprietà di terzi, con l'obiettivo di rafforzare la presenza sul mercato retail come provider di riferimento per l'asset management.

Gli investimenti previsti ammontano a circa 50 milioni di euro e mirano ad aumentare l'attrattività del portafoglio riducendo l'impatto ambientale. Gli interventi includono trasformazioni tecnologiche dei centri commerciali, investimenti ESG per favorire la transizione energetica e interventi di manutenzione

straordinaria per allungare il ciclo di vita degli asset.

Roberto Zoia, amministratore delegato IGD: "Presentiamo oggi il piano industriale 2025-2027 che muove da una solida base di primi miglioramenti sul fronte della gestione operativa e di diverse azioni concrete già messe in campo, a cui il cambio di governance e gli adeguamenti organizzativi che ne sono seguiti hanno contribuito. Anche le attività di ottimizzazione della struttura finanziaria sono ormai ben avviate e ci attendiamo risultati positivi già nei prossimi mesi il nuovo piano, che mette al centro la crescita e il ritorno al dividendo, è il frutto del lavoro di una forte squadra, che sta impiegando tutte le energie e le migliori competenze per realizzare i target previsti e portare le performance operative e finanziarie a livelli best in class del settore. Sono fiducioso, e mi esprimo a nome di tutto il Consiglio di Amministrazione, che sapremo gestire a nostro favore le sfide che, invece, in passato hanno pesato sui risultati e sull'andamento del titolo e intraprendere così un percorso di crescita per tornare a esprimere pienamente il valore che IGD ha le capacità di generare".





# ASTA 20 DICEMBRE

PIXELL



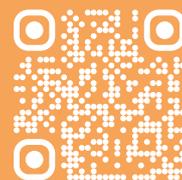
## Cardeto District: un'occasione irripetibile per riscrivere il futuro di Ancona

Con un'offerta minima ora più competitiva, al 50% del valore di stima, il **20 dicembre 2024** il futuro di **Ancona** prende forma con l'assegnazione di **Cardeto District** all'asta pubblica. Un progetto di riqualificazione che rappresenta un'opportunità di investimento senza precedenti e un rilancio per l'intera comunità.

Vai su [Cardetodistrict.it](https://cardetodistrict.it) e scopri come partecipare all'asta, investi in un progetto che trasformerà Ancona.

**Offerta minima: 17.543.000 €**  
**pari al 50% del valore di stima\***

\*Valore di stima pari a **36.550.000 €**



CARDETODISTRICT.IT

# CardetoDistrict

COMMERCIALIZZATO DA



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

# 06

## APRE CHORUSLIFE BERGAMO, UN PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DA 400 MLN

ChorusLife, lo smart district sviluppato da Costim e progettato dall'architetto Joseph Di Pasquale, ha ufficialmente aperto ed è stato consegnato alla città di Bergamo.

Il progetto che ha trasformato e rigenerato l'ex area industriale "Ote" ha visto un investimento privato di circa 400 milioni da parte della famiglia Bosatelli e ha generato un indotto economico sul territorio di oltre 1 miliardo di euro.

ChorusLife disporrà di 15.000 metri quadrati di verde piantumato con alberi d'alto fusto e arbusti, attrezzato con tecnologie avanzate che lo renderanno energeticamente autosufficiente, con un risparmio previsto di 1.624 tonnellate di CO2 all'anno. Sono stati anche installati 57.900 metri quadrati di superfici impermeabilizzate atte a favorire la

raccolta di 42.980 metri cubi d'acqua piovana all'anno.

**Daide Albertini Petroni, CEO di COSTIM:** "Oggi celebriamo un risultato straordinario, frutto di anni di impegno e di una proficua collaborazione tra pubblico e privato. Il dialogo costante con le istituzioni locali è stato fondamentale per garantire che ChorusLife non fosse soltanto un'opera di trasformazione urbana, ma una vera e propria opportunità di crescita per Bergamo.

Attraverso il lavoro sinergico delle nostre aziende controllate siamo riusciti a sviluppare nuove competenze, nuove tecnologie e soprattutto un approccio digitale nella gestione dello Smart District, che ricordo rimarrà interna al Gruppo, che diventerà un riferimento per altri progetti futuri in Italia e all'estero".



Guarda le interviste



# 07

## SUMMIT SOCIAL HOUSING: UN PIANO DA 5 MLD DI EURO PER L'ITALIA

Il Summit europeo sul finanziamento responsabile dell'abitazione invita l'UE a investire costantemente in nuove abitazioni. Questo quanto emerge dall'incontro avvenuto oggi al grattacielo Pirelli e che ha visto protagonisti i vertici di istituzioni italiane ed europee.

I relatori della giornata hanno chiesto un forte impegno finanziario dell'UE per il settore degli alloggi pubblici, cooperativi e sociali. Organizzato da Housing Europe e da Legacoop Abitanti, il summit ha sottolineato l'urgenza di destinare fondi europei specifici per sostenere un'offerta abitativa equa, dignitosa e accessibile in tutti i 27 Stati membri, con l'obiettivo di creare un mercato più equo e soddisfare la domanda critica di case accessibili. Durante l'evento sono state presentate soluzioni finanziarie

innovative e replicabili, che spaziano da fonti di finanziamento alternative a modelli di business sostenibili, progettati per rispondere alle esigenze delle persone e delle comunità.

Particolare attenzione è stata data alle pratiche dei fondi rotativi e a metodi di pianificazione coordinati a lungo termine.

Bent Madsen, Presidente di Housing Europe: "Gli alloggi pubblici, sociali e le cooperative da decenni si impegnano a sviluppare soluzioni abitative accessibili al servizio delle persone, in linea con la transizione energetica equa e gli obiettivi sociali fondamentali. Questa storica attenzione dell'UE al settore abitativo deve tradursi in finanziamenti destinati esclusivamente agli attori che promuovono equità sociale e stabilità durature".





**Attilio Dadda, Presidente di Legacoop Lombardia:** “Le cooperative abitative in Lombardia offrono una risposta concreta alla crescente domanda di alloggi a prezzi sostenibili, soprattutto nel milanese, dove i processi di rigenerazione urbana rappresentano un’opportunità per promuovere un modello di città più sostenibile. Con circa 17.000 abitazioni cooperative indivise presenti sul territorio, questo modello unisce risorse cooperative e pubbliche, caratterizzandosi per intergenerazionalità, mutualità, gestione sociale e servizi per le comunità residenti. Un’idea di abitare che mette al centro le persone, le comunità e i loro bisogni, per costruire una città sempre più accessibile e inclusiva”.

Guarda l'intervista



La proposta di Legacoop Abitanti si inserisce nel più ampio dibattito emerso rispetto l’obiettivo fissato dalla Presidente delle Commissione UE Von Der Leyen, che ha indicato quale priorità per l’azione del prossimo mandato creare una piattaforma finanziaria paneuropea per sostenere le politiche di Social Housing degli stati membri.

L’obiettivo del progetto è la realizzazione di 20.000 alloggi a canone calmierato, di circa 70/80 mq ciascuno con realtivi spazi esterni, per un intervento di 4,956 miliardi di euro con un indebitamento complessivo di 3,460 miliardi di euro e un contributo pubblico diretto e indiretto di 1,496 miliardi di euro (600 milioni di euro in quota finanziaria diretta e 896 milioni di euro in aree, oneri e progettazione), con un modello di partnership pubblico/privato.



**Attilio  
DADDA**

Presidente  
Legacoop Lombardia

# 09

## IFMA, FMDAY 2024: TECNOLOGIA E SOSTENIBILITÀ NEL FUTURO DEL FACILITY MANAGEMENT

La tecnologia riveste un ruolo sempre più importante anche nel facility management.

Intelligenza artificiale, automazione e il ruolo dei professionisti del settore sono stati infatti al centro della venticinquesima edizione del Facility Management Day organizzato da IFMA Italia dal titolo “25 anni guardando avanti”.

Grande attenzione è stata data anche alle tematiche legate alla sostenibilità sociale e alla valorizzazione del capitale umano, fondamentale per il futuro del comparto.

**Alferio Paolillo, presidente IFMA Italia:** “Sono molto contento di essere qui in questa giornata perché è la venticinquesima edizione del Facility Management Day ed è la mia prima edizione come presidente quindi sono veramente onorato di di aver aperto questo convegno

questa mattina. I temi che abbiamo visto durante questa giornata sono molto attuali e anche molto all'avanguardia perché guardano molto al futuro della nostra professione. Nelle discussioni che sono state portate nelle varie tavole rotonde è emerso come la centralità del ruolo della persona e del fattore umano nel nostro mestiere sia importante perché la tecnologia non potrà mai sostituire la professione del facility manager”.

Guarda le interviste

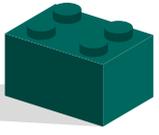


**Alferio  
PAOLILLO**  
Presidente  
Ifma Italia

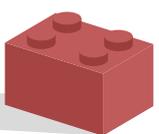


# YARD REAAS

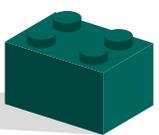
**30+**  
anni di esperienza



**45 mln/€**  
ca. di ricavi



**200+**  
risorse interne



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 200 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

[www.yardreaas.it](http://www.yardreaas.it) - [info@yardreaas.it](mailto:info@yardreaas.it)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma  
**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ  
**France:** 114 Rue Ballu - 75009 Paris



## MOHARI HOSPITALITY compra l'Hotel Bauer di Venezia. Kryalos advisor

Mohari Hospitality, in collaborazione con Omnam Investment Group, ha completato per 300 milioni di euro l'acquisizione dell'Hotel Bauer di Venezia.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## A ROMA il Giubileo fa volare i prezzi immobiliari

Secondo le rilevazioni di Idealista nel corso dell'ultimo anno, i prezzi delle case in vendita nelle zone più centrali e vicine al Vaticano hanno registrato aumenti significativi.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## MILANO: Via Montenapoleone è la strada più co- stosa al mondo per il retail del lusso

Via Montenapoleone a Milano diventa per la prima volta la via commerciale del lusso più costosa al mondo, con canoni prime di 20.000 euro al mq all'anno.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## INAUGURATO A TRIESTE il nuovo studentato CX Trieste | Giulia da 360 posti letto

CampusX, CDP Real Asset e Finint Investments hanno inaugurato "CX Trieste | Giulia", un nuovo studentato con una capacità di 360 posti letto.



LEGGI  
L'ARTICOLO 