

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2024
Numero 412
30 Marzo - 5 Aprile

Giancarlo SCOTTI
CDP REAL ASSET SGR

RIGENERAZIONE URBANA, PASSI AVANTI SULLE EX CASERME A MILANO E ROMA

URBANISTICA, IL DIALOGO TRA
ISTITUZIONI E OPERATORI È
NECESSARIO PER IL FUTURO DI
MILANO

p.06

JLL: LIVING & HEALTHCARE IN
ITALIA VALGONO L'11% DEGLI
INVESTIMENTI

p.07

UNICREDIT (CON PRELIOS E
HINES) 500 MLN PER GLI SCALI
FARINI E SAN CRISTOFORO

p.09

SOMMARIO

03 CDP REAL ASSET: OK ALL'OFFERTA DI ARDIAN PER LA CASERMA MAMELI DI MILANO. DEFINITA SHORT LIST PER LA CASERMA GUIDO RENI DI ROMA

Promuovere l'attività di rigenerazione urbana degli ex immobili pubblici di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti allo scopo di trovare partner industriali qualificati pronti ad avviare percorsi di riqualificazione attraverso due operazioni che coinvolgono Milano e Roma.



07 JLL: LIVING & HEALTHCARE IN ITALIA VALGONO L'11% DEGLI INVESTIMENTI

In Italia nel 2023 il volume degli investimenti nel settore Living & Healthcare ha registrato circa 600 milioni di euro, raggiungendo una quota di mercato pari all'11% del totale investimenti, in crescita (come quota parte) sull'8% del 2022.



06 DE ALBERTIS: URBANISTICA, IL DIALOGO TRA ISTITUZIONI E OPERATORI È NECESSARIO PER IL FUTURO DI MILANO

L'incertezza del settore e le conseguenze delle disposizioni comunali in materia urbanistica sono state al centro del convegno "La Milano del futuro: un dialogo costruttivo" organizzato da Assimpredil Ance.



09 UNICREDIT (CON PRELIOS E HINES) 500 MLN PER GLI SCALI FARINI E SAN CRISTOFORO

Gli scali ferroviari Farini e San Cristoforo, a Milano, sono ufficialmente di Redeus Fund, il fondo d'investimento alternativo immobiliare chiuso, con Unicredit unico investitore, gestito da Prelios Sgr. È la più grande transazione degli ultimi due anni in Italia.



REVIEW
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
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

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

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

Seguici su :



03

CDP REAL ASSET: OK ALL'OFFERTA DI ARDIAN PER LA CASERMA MAMELI DI MILANO. DEFINITA SHORT LIST PER LA CASERMA GUIDO RENI DI ROMA



Promuovere l'attività di rigenerazione urbana degli ex immobili pubblici di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti allo scopo di trovare partner industriali qualificati pronti ad avviare percorsi di riqualificazione attraverso due importanti operazioni che coinvolgono Milano e Roma.

Il Consiglio di Amministrazione di CDP Real Asset SGR ha deliberato l'accettazione dell'offerta di acquisto della ex Caserma Mameli di Milano presentata da Ardian, società di investimento che opera anche nel settore immobiliare su scala internazionale.

Allo stesso tempo, il processo di vendita della ex Caserma Guido Reni di Roma entra nel vivo, con la

definizione della short list dei potenziali acquirenti, chiamati ora a presentare le offerte vincolanti.

Due operazioni strutturate sulla base della strategia perseguita da CDP Real Asset, incentrata su progetti in grado di generare impatto positivo sul territorio, attraverso opere di riqualificazione urbana che coinvolgano anche attori terzi. Un impegno che si concretizza anche attraverso queste due operazioni nelle principali città italiane, in cui CDP Real Asset ha completato l'intero iter amministrativo necessario alle attività di riqualificazione ancora prima di verificare l'interesse del mercato e individuare gli operatori/investitori che porteranno a compimento il processo di sviluppo attraverso importanti investimenti.

Milano, ex Caserma Mameli. CDP Real Asset SGR ha accettato l'offerta di acquisto sulla ex Caserma Mameli presentata dal Gruppo Ardan.

Il complesso, che si estende su un'area di oltre 10 ettari localizzata nella zona nord-est del capoluogo lombardo, è al centro di un progetto che permetterà di convertire le strutture con funzioni militari in un moderno quartiere di circa 90.000 mq di superficie commerciale, con un mix che comprende social housing (50%), residenza libera (42%), spazi commerciali e funzioni terziarie (8%). Il percorso di riqualificazione permetterà di insediare diverse destinazioni d'uso, da residenziale in vendita, ad alloggi in affitto, residenze per studenti e funzioni di interesse pubblico. Il trasferimento della proprietà si perfezionerà all'ottenimento dei necessari provvedimenti da parte degli enti interessati.

Roma, procedura ex Caserma Guido Reni. Prosegue il processo di commercializzazione dell'Ex Caserma Guido Reni di Roma, con la ricezione delle offerte non vincolanti da parte di CDP Real Asset. Dopo aver concluso l'iter di valorizzazione urbanistica e aver avviato la procedura di vendita, prende così il via l'ultima fase che porterà alla ricezione delle offerte vincolanti per la riqualificazione degli immobili in questione. La procedura individuerà l'operatore che svilupperà i 45.000 mq del comparto privato dell'area che comprende residenza libera, social housing, spazi commerciali e ricettivo e che contribuirà finanziariamente allo sviluppo del comparto pubblico dove nascerà il nuovo Museo della Scienza di Roma. Il completamento dell'iter è previsto entro il terzo trimestre di quest'anno e lo sviluppo del progetto avrà un impatto positivo in termini di rigenerazione urbana sul quartiere Flaminio con ricadute sull'intera Capitale.





we shape
and guide

idee
Urbane®

Indirizzo

Corso Monforte, 36
20122 - Milano

Rimaniamo in contatto

Tel: 02 - 25 56 371

Email: info@ideeurbane.it

06

DE ALBERTIS, : URBANISTICA, IL DIALOGO TRA ISTITUZIONI E OPERATORI È NECESSARIO PER IL FUTURO DI MILANO

L'incertezza del settore e le conseguenze delle disposizioni comunali in materia urbanistica sono state al centro del convegno "La Milano del futuro: un dialogo costruttivo" organizzato da Assimpredil Ance.

Un dialogo costruttivo necessario per comprendere la situazione che la città sta vivendo a seguito delle recenti indagini avviate dalla Procura e della delibera di Giunta che ha approvato le Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia.

Regina De Albertis, presidente Assimpredil Ance: "Milano sta vivendo un periodo certamente molto complesso e quanto sta accadendo in questi ultimi mesi sta compromettendo l'immagine di una Città dinamica e attrattiva a livello

globale. Da un lato, ha rappresentato e continua a rappresentare un modello per lo sviluppo di politiche per la sostenibilità, l'innovazione, la tutela dell'ambiente, i giovani. Una Città che offre grandissime opportunità grazie soprattutto a un tessuto produttivo vivo e reattivo, oltre che all'essere al centro di un sistema metropolitano in grado di competere a livello internazionale. Dall'altro, un territorio che vede il nostro settore alle prese con tematiche economiche impegnative, alla luce del vistoso aumento dei costi di costruzione e dei costi accessori, collegati anche a un aggravamento serio delle condizioni bancarie, che hanno influito in modo significativo sulle condizioni di fattibilità degli interventi immobiliari, che vanno a ripercuotersi di riflesso sui prezzi di vendita delle abitazioni".



07

JLL: LIVING & HEALTHCARE IN ITALIA VALGONO L'11% DEGLI INVESTIMENTI

In Italia nel 2023 il volume degli investimenti nel settore Living & Healthcare ha registrato circa 600 milioni di euro, raggiungendo una quota di mercato pari all'11% del totale investimenti, in crescita (come quota parte) sull'8% del 2022.

Nonostante il difficile contesto economico che ha colpito il mercato degli investimenti immobiliari nel suo complesso, il settore Living italiano si è dimostrato uno dei più resilienti tra le varie asset class, secondo una ricerca di JLL. Rispetto alle performance del settore Living nel mercato italiano, nel 2023 lo student housing (PBSA) è stato il comparto più rilevante in termini di volumi, seguito dall'insieme di Multifamily - Build-to-Rent e Residential Build-to-Sell.

Si rileva una crescente tendenza da parte degli investitori verso la conversione di asset da altre destinazioni d'uso verso quella residenziale e student housing. Nel loro complesso, queste categorie del Living (escludendo Healthcare) hanno registrato circa € 450 milioni di investimenti nel 2023, dato che arriva a € 800 milioni se si considerano anche terreni e asset di altre destinazioni d'uso, che saranno convertite a residenziale / PBSA. Milano è risultata al primo posto in termini di volumi, seguita da Roma e Torino.

Dal punto di vista residenziale abitativo, la pressione della domanda in locazione favorisce le iniziative Multifamily - Build-to-Rent, ma nello stesso tempo si conferma anche una quota tradizionalmente significativa di domanda in acquisto interessata alle nuove costruzioni, che stimola il Build-to-Sell.

La tenuta del mercato residenziale è emersa anche dai dati annuali relativi alle compravendite di abitazioni (Fonte Agenzia delle Entrate): sebbene infatti nel 2023 si sia registrato un calo del 9,7% in termini di transazioni normalizzate (NTN) rispetto al record del 2022, il residenziale si è dimostrato resiliente, nonostante la forte crescita dei tassi di interesse che impattano sui mutui, raggiungendo circa 710 mila transazioni. Il quarto trimestre ha segnato inoltre una riduzione del tasso negativo



Antonio Fuoco
JLL

La tenuta del mercato residenziale è emersa anche dai dati annuali relativi alle compravendite di abitazioni (Fonte Agenzia delle Entrate): sebbene infatti nel 2023 si sia registrato un calo del 9,7% in termini di transazioni normalizzate (NTN) rispetto al record del 2022, il residenziale si è dimostrato resiliente, nonostante la forte crescita dei tassi di interesse che impattano sui mutui, raggiungendo circa 710 mila transazioni. Il quarto trimestre ha segnato inoltre una riduzione del tasso negativo (-3.3%), con Milano al di sotto della media nazionale (-2.3%), denotando un miglioramento delle performance complessive. Sempre nel Q4 2024, si è registrato anche un incremento dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione, con un aumento tendenziale pari al 4,8%.

La graduale riduzione dei tassi, da dicembre 2023 getta inoltre le basi per un ulteriore miglioramento per il primo semestre 2024.

Per le locazioni, nel 2023 si è registrato un mercato in crescita in termini di canoni, nelle principali città, e sostanzialmente in linea con i risultati del 2022 per numero

di contratti, anche se con dinamiche differenti per le diverse tipologie. Secondo i dati Agenzia delle Entrate, se il contratto ordinario di lungo periodo rimane quello prevalente, si nota una dinamica di crescita per le formule per studenti e ordinario transitorio. Riguardo ai rendimenti Multifamily, con riferimento al Q4 2023 Milano si attesta al 5%, con una aspettativa di stabilità per i prossimi mesi.

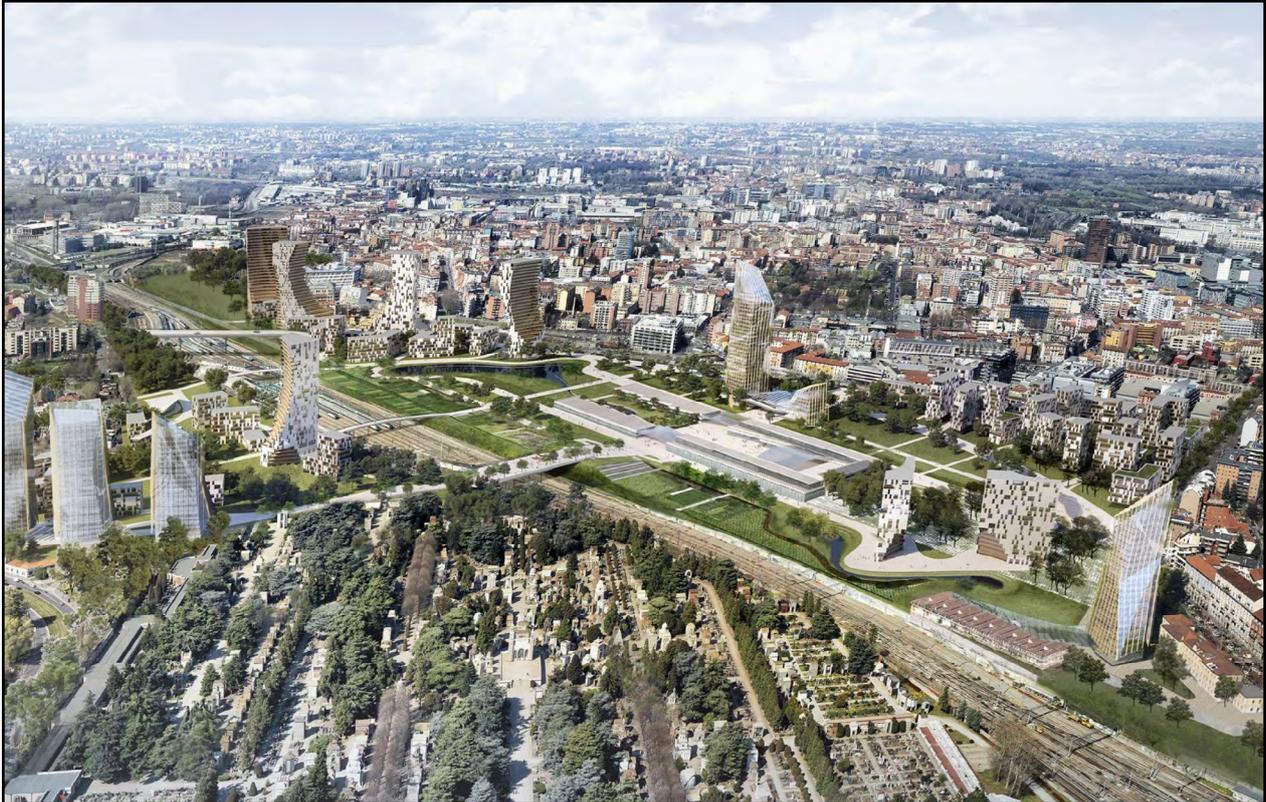
Antonio Fuoco, Head of Living Capital Markets di JLL Italia:

“Per il 2024 ci si attende un quadro macroeconomico più stabile, che determinerà un assestamento dei tassi di interesse e del costo del debito, con un impatto potenzialmente positivo sul mercato residenziale privato e degli investimenti. La recente riduzione dei tassi di interesse, il cui aumento aveva generato uno spostamento verso soluzioni in locazione, favorirà una ripresa della domanda in acquisto. Nonostante la situazione contingente, i prezzi degli immobili residenziali mostrano una buona tenuta. In particolare, per le nuove costruzioni, la mancanza di stock determina una crescita dei prezzi, oltre a incentivare nuovi sviluppi nelle aree centrali della città.



09

UNICREDIT (CON PRELIOS E HINES) 500 MLN PER GLI SCALI FARINI E SAN CRISTOFORO



Gli scali ferroviari Farini e San Cristoforo, a Milano, sono ufficialmente di Redeus Fund, il fondo d'investimento alternativo immobiliare chiuso, con Unicredit unico investitore, gestito da Prelios Sgr.

È la più grande transazione degli ultimi due anni in Italia.

È stata infatti perfezionata la vendita, da parte di Fs Sistemi Urbani (società capofila del polo urbano del gruppo Fs), dei due scali ferroviari. L'importo della cessione è di 489,5 milioni di euro. Con il closing dell'operazione prosegue il

programma di rigenerazione urbana dei sette scali ferroviari dismessi nel capoluogo lombardo, avviato nel 2017 con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma "Scali Milano" da parte di Gruppo FS Italiane, Comune di Milano e Regione Lombardia.

L'intesa è nata con l'obiettivo di riqualificare gli ex scali ferroviari Farini, Porta Romana, Porta Genova, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo e San Cristoforo in un'ottica di ricucitura urbana e destinare spazi verdi di aggregazione per la cittadinanza per oltre la metà della loro superficie complessiva.

Nel mese di dicembre del 2023, la cordata composta da Unicredit, Prelios e Hines ha vinto la gara indetta per l'acquisto dei due scali, battendo l'offerta di Coima. Il fondo Redeus, di nuova costituzione, vede in Unicredit l'unico investitore e garante del venditore, attraverso il rilascio di una propria garanzia bancaria. Le attività di sviluppo sono in capo a Hines, secondo piani di urbanizzazione che verranno concordati con il Comune di Milano.

Mediobanca ha agito in qualità di financial advisor esclusivo di FS Sistemi Urbani. La vendita rappresenta la più grande transazione immobiliare in Italia degli ultimi due anni. I proventi totali per FS, inclusa la cessione di Porta Romana, già perfezionata alla fine del 2022,

ammontano a circa 700 mln di euro.

Allo Scalo Farini, entro circa 7 anni, verrà sviluppata la nuova sede di Unicredit, che abbandonerà dunque la torre di piazza Aulenti. Oltre al parco lineare, che occuperà circa il 65% dello spazio, sorgeranno la sede dell'Accademia di Brera (con un campus) e un quartiere di 1.800 alloggi in edilizia convenzionata, su alcuni dei quali il Comune di Milano avrà un diritto d'opzione. Infine troveranno posto anche scuole e strutture ricettive.

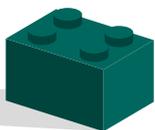
Lo Scalo San Cristoforo ospiterà prevalentemente un mix di verde e acqua, rinforzando il sistema ambientale del Parco Sud, e ospiterà una grande vasca di filtraggio balneabile in alcuni punti al centro dell'oasi naturalistica lineare.



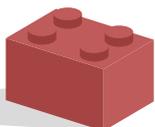


YARD REAAS

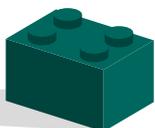
30+
anni di esperienza



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 - 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



PANETTA, BANKITALIA: razionalizziamo anche i costi immobiliari

La Banca d'Italia proseguirà quest'anno nella razionalizzazione di strutture e processi cogliendo le opportunità offerte dalla digitalizzazione. Così il Governatore della Banca d'Italia, Fabio Panetta.



LEGGI
L'ARTICOLO 

LA BAGGINA di Milano studia un fondo immobiliare con Invimit

Con la sottoscrizione della lettera d'intenti le parti dichiarano l'interesse a intraprendere negoziazioni e trattative da sottoporre poi alla valutazione dei rispettivi organi competenti.



LEGGI
L'ARTICOLO 

DE ALBERTIS, ASSIMPREDIL ANCE: Rigenerazione energetica grande sfida per il futuro

Secondo la ricerca "il valore dell'abitare" di Assimpredil Ance la decarbonizzazione del patrimonio edilizio è una delle grandi sfide che il settore delle costruzioni dovrà affrontare nei prossimi anni.



LEGGI
L'ARTICOLO 

DEMANIO: accordo col Ministero della Cultura per la valorizzazione degli archivi di Stato

L'intesa prevede già una lista di 19 immobili da rifunzionalizzare ad archivi con l'Agenzia che potrà essere stazione appaltante e seguire la progettazione attraverso la Struttura per la Progettazione.



LEGGI
L'ARTICOLO 