

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell' Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 323  
23 - 29 ottobre

# REVIEW

WEB EDITION

## Segreen: cresce il Business Park alle porte di Milano

[Video](#)

Roma: Le tendenze del  
mercato immobiliare

[Video](#)

Bologna ospita il XV  
Congresso Nazionale  
Fiaip

# Sommario

## Segreen: Cresce il Business Park alle porte di Milano

Sviluppato e progettato da Europa Risorse Sgr, per conto del fondo ER Office Fund 3, sottoscritto da PineBridge Benson Elliot, il Business Park si comporrà di una parte di servizi e uffici già edificati, con una superficie di 30.000 mq, e di un'area di nuovo sviluppo di circa 20.000 mq, progettata dallo Studio Elementare, che sarà completata nel corso del 2022.



3



## Prix d' Excellence FIABCI Italia: I progetti presentati a RE ITALY Meeting 2021



RE ITALY ha scelto di portare in Italia il Prix d' Excellence FIABCI per accompagnare le imprese italiane in uno spazio denso di opportunità.

A presentare il contest internazionale Jordi Ribó, Presidente Mondiale di FIABCI, accompagnato sul palco di Borsa Italiana da Antonio Campagnoli, Presidente di FIABCI Italia.

## Bologna ospita il XV Congresso Nazionale Fiaip (Video)

Appuntamento a Bologna per il mondo immobiliare.

Lavoro, sindacato e innovazione tecnologica sono le tematiche principali al centro del XV Congresso Nazionale Fiaip.



11



## Roma: Le tendenze del mercato immobiliare (Video)



"E&V sia come Gruppo ma, in particolare, oggi parlo della struttura romana, ha registrato un'ottima performance. Per quanto riguarda la performance, siamo assolutamente soddisfatti. Dirò alcuni numeri che danno l'idea di quello che è stato il comportamento del Market Center a Roma".

17

# 19 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 323  
23 - 29 ottobre

© 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 conten-  
senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Segreen: cresce il nuovo Business Park alle porte di Milano

**Segreen Business Park**, centro direzionale alle porte di Milano, è pronto ad accogliere 4.000 persone.

Sviluppato e progettato da **Europa Risorse Sgr**, per conto del **fondo ER Office Fund 3**, sottoscritto da **PineBridge Benson Elliot**, il Business Park si comporrà di una parte di servizi e uffici già edificati, con una superficie di 30.000 mq, e di un'area di nuovo sviluppo di circa 20.000 mq, progettata dallo **Studio Elementare**, che sarà completata nel corso del 2022.




Gli edifici del complesso sono sei, tre esistenti, progettati da **Lombardini22**, e tre in costruzione. Gli spazi esterni contano 5.650 mq. I Green Pavilion, caratterizzati da tetti immersi nel verde, saranno quattro: il Flower Cafe, la Conciergerie, l'Access e il Control. L'area comprenderà anche 1.600 parcheggi.

**Antonio Napoleone, Presidente di Europa Risorse Sgr:** “Quando l’epidemia causata dal Covid-19 cominciò a diffondersi, la progettazione di Segreen era ormai quasi ultimata e impostata con un approccio biofilico avanzato. Da operatori lungimiranti, ci siamo domandati cos’altro avremmo potuto fare per offrire non solo un ambiente di lavoro di alta qualità, ma soprattutto in grado di proteggere le persone in caso di eventi come questo. Abbiamo studiato e analizzato con cura le direttive precauzionali stilate dalle autorità sanitarie nazionali e internazionali, rendendoci piacevolmente conto che buona parte di esse erano già previste nel nostro progetto. Nonostante ciò, abbiamo deciso di fare un altro passo avanti, portando Segreen ad essere il primo business park in grado di tutelare le persone in caso di improvvise condizioni epidemiche e ambientali e, contemporaneamente, offrendo loro un migliore e quotidiano equilibrio psicofisico tra vita e lavoro”.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)



# 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](http://www.rinaprime.com)

# Prix d' Excellence FIABCI Italia: i progetti presentati a RE ITALY Meeting 2021

RE ITALY ha scelto di portare in Italia il **Prix d' Excellence FIABCI** per accompagnare le imprese italiane in uno spazio denso di opportunità.

A presentare il contest internazionale **Jordi Ribó, Presidente Mondiale di FIABCI**, accompagnato sul palco di Borsa Italiana da **Antonio Campagnoli, Presidente di FIABCI Italia**.

**Filippo Jelmoni, Real Estate Chief Investment Officer Finint Investments Sgr** ha presentato a RE ITALY Meeting 2021 il progetto **Ca' Tron H-Campus**, in concorso per il Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

H-Campus, con i suoi 51 ettari di estensione, punta a diventare il più grande polo di innovazione e formazione in Europa.

L' ampliamento vedrà la realizzazione di nuovi edifici dedicati alla formazione, al mondo delle startup e delle imprese, interamente a cubatura zero, grazie al recupero di volumi di strutture in stato di abbandono e all' abbattimento di una ex base militare della zona.

Lo studentato sarà in grado di accogliere quasi 250 studenti. Il centro sportivo, di circa 7mila mq, comprenderà anche uno skate-park e una pista per l' atletica leggera.

Il cantiere ha dato spazio all' ambiente con la piantumazione di duemila alberi nei dintorni del Campus.

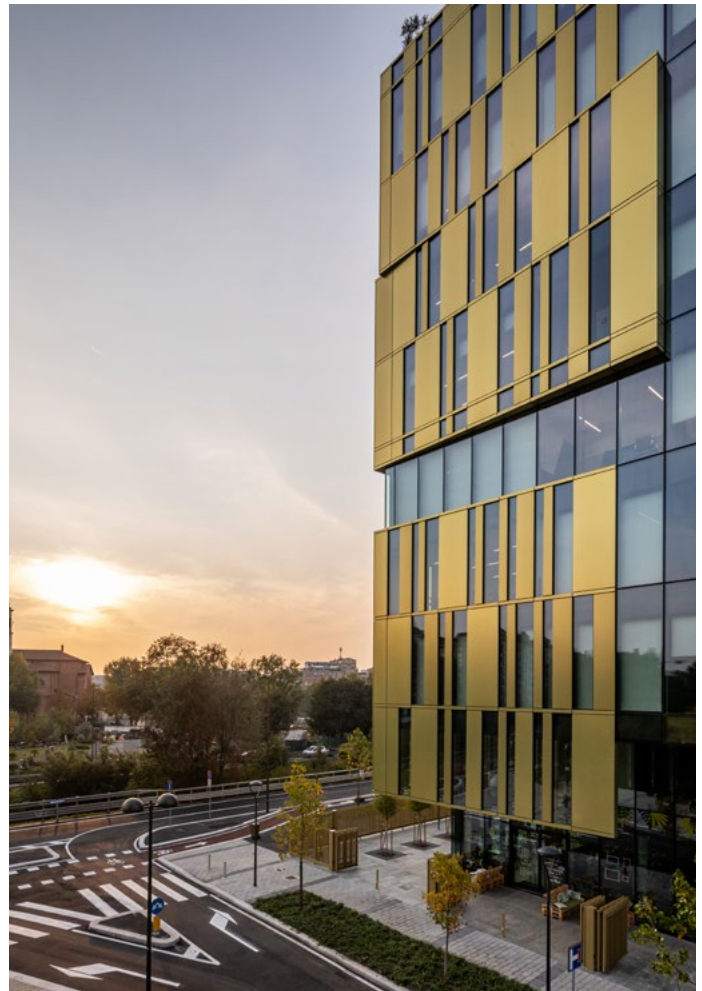


[GUARDA L'INTERVENTO](#)

**Massimo Roj, Amministratore Delegato Progetto CMR**, ha presentato **The Sign**, il progetto promosso da Covivio che concorre al Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

The Sign supporta la rigenerazione urbana che sta coinvolgendo l'intera area urbana a sud-ovest di Milano nelle vicinanze dell'Università Iulm, dei Navigli e di Via Tortona.

Oggetto dell'intervento è il recupero dell'ex Fonderia Vedani e la sua successiva riconversione in un nuovo complesso mixed-use, costituito, a oggi, da tre edifici direzionali, da una piazza dedicata a Fernanda Pivano a uso pubblico e da spazi verdi, per una superficie complessiva di oltre 27.000 mq.



**GUARDA L'INTERVENTO**

**Gabriele Cerminara, Presidente The Market Propco srl e COO & CIO di Aedes SIIQ**, ha presentato il progetto **San Marino Outlet Experience**, in concorso per il Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

La genesi del progetto prende il via dallo studio e dall' analisi del contesto territoriale, caratterizzato dalla struttura collinare.

L' intervento, che vede la realizzazione di una GLA complessiva pari a circa 25.000 mq, si divide in fase 1, appena realizzata, e fase 2, da realizzare.

I negozi saranno 80, le aree ristoro 8.



**Matteo Minardi, Managing Director Ardian** ha presentato il progetto **Primo**, in gara per il Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

PRIMO è un edificio direzionale di 8.400 mq che nasce nel quartiere di Isola, a Milano.

L' immobile avrà una quadrupla certificazione (LEED Platinum, BREEAM, WELL e WIREDScore), segno dell' attenzione progettuale rispetto ai temi di efficienza e sostenibilità ambientale.

Il progetto restituirà alla città un edificio a oggi senza vita, contribuendo alla rigenerazione urbana e alla riqualificazione del quartiere.

**Marta Stella, Consigliere Delegato di Borio Mangiarotti spa**, ha presentato **SeiMilano**, progetto che concorre al Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

Il progetto di rigenerazione urbana SeiMilano si estende su un' area di oltre 330.000 mq, fra via Calchi Taeggi e via Bisceglie, nelle immediate vicinanze della metro rossa, a 12 fermate da piazza Duomo.

Il progetto, a firma dello studio Studio Mario Cucinella Architects, prevede la realizzazione di circa 1000 residenze, in edilizia libera e convenzionata, 30.000 mq di uffici e circa 10.000 mq di funzioni commerciali. L' intervento, che si concluderà entro la fine del 2022, trasformerà l' area generando un nuovo paesaggio urbano: un nuovo quartiere multifunzionale inserito in un ampio parco pubblico attrezzato.



[GUARDA L'INTERVENTO](#)



**Andrea Mucchietto, Director-Living di Hines Italia**, ha presentato **MilanoSesto**, progetto che concorre al Prix d' Excellence Italia di FIABCI.

MilanoSesto trasformerà un' area industriale di 1,5 milioni di mq, dove un tempo sorgevano le acciaierie Falck di Sesto San Giovanni, in un nuovo polo urbano efficiente, sostenibile e inclusivo.

L' area sarà caratterizzata dalla permeabilità tra diverse funzioni e un parco di oltre 45 ettari, con 10.000 nuovi alberi e 10 km di percorsi pedonali e ciclabili.

MilanoSesto sarà la sede della Città della Salute e della Ricerca, con la presenza dell' Istituto Neurologico Besta e dell' Istituto Nazionale dei Tumori.



[GUARDA L'INTERVENTO](#)

# Bologna ospita il XV Congresso Nazionale Fiaip (Video)

Appuntamento a Bologna per il mondo immobiliare. Lavoro, sindacato e innovazione tecnologica sono le tematiche principali al centro del **XV Congresso Nazionale Fiaip**.

Tra gli interventi che si sono susseguiti troviamo quelli di esponenti politici e presidenti nazionali di associazioni di categoria sulla riforma catasto e delega fiscale.



**Gian Battista Baccharini, Presidente Nazionale Fiaip:** “In questi anni la nostra Federazione ha voluto ergersi a punto di riferimento per l’intera categoria dell’intermediazione immobiliare ma anche dare un contributo fattivo e costruttivo all’intero settore perché sappiamo essere uno dei settori, se non il settore, che ha il più alto coefficiente di attivazione economica del Sistema Paese, quindi, se il settore immobiliare va bene, significa che l’economia nazionale del Paese va bene. Le battaglie più importanti sono state sicuramente contro l’abusivismo, avere riformato la legge che ha comportato un inasprimento delle sanzioni per chi esercita abusivamente la nostra attività, l’altra riforma molto importante è stata



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

**Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia:** “È un momento importante per il settore immobiliare ed è quindi importante che, con gli amici della Fiaip e con operatori importanti del settore quali sono gli agenti, si dica forte e chiaro che l’immobiliare da un lato è un motore dell’economia, dall’altro è un’attività che non va colpita fiscalmente per trarne semplicemente delle risorse, ma che va incentivata e agevolata. Ho lanciato l’allarme, in questa occasione, su due temi in particolare: i rischi della riforma del Catasto in termini di tassazione, non solo patrimoniale, e della possibilità anche di incrementi di tassazione sugli affitti abitativi. Credo che possiamo e dobbiamo lavorare insieme affinché questi due allarmi possano rientrare”.



**Maurizio Gasparri, Senatore:** “Per Forza Italia il settore immobiliare è fondamentale nell’economia e nella vita italiana. Bisogna evitare qualsiasi introduzione di tasse. La revisione del Catasto deve essere fermata, non ci devono essere aumenti di tasse, va prorogato il bonus del 110 per cento, delle ristrutturazioni edilizie, gli ecobonus, i vantaggi fiscali per il rifacimento delle facciate. Il settore immobiliare è fondamentale per riattivare l’economia produttiva, le attività di tanti, siamo assolutamente a difesa della casa, dell’immobiliare, e anche favorevoli alle forme di modernizzazione delle attività delle agenzie immobiliari. Fiaip ha dimostrato con tante iniziative di poter coniugare attività finanziarie, attività di vera e propria gestione della compravendita, in maniera professionale e con competenza. Dobbiamo combattere l’abusivismo, la gestione degli immobili deve essere affidate a persone oneste, serie e competenti”.



**Daniele Mancini, CEO & Founder Go Next Group:** “Oggi in Italia ci sono circa 40.000 agenzie immobiliari registrate alla Camera di Commercio, purtroppo però il fenomeno dell’abusivismo è molto forte. Con cercacasa cerchiamo di portare trasparenza nel mercato. Abbiamo collegato cercacasa direttamente alla Camera di Commercio. Cercacasa non porta solo trasparenza ma dà anche risalto all’agente immobiliare. È il portale della categoria. L’agente immobiliare oggi deve capire che è la sua figura che conta: gli annunci vanno e vengono ma il nome dell’agente immobiliare rimane ed è sempre più importanti”.

**Angelo Deiana, Presidente Confassociazioni:** “L’immobiliare, con la parte transazioni e la parte ristrutturazioni, è il settore che ha fatto il vero salto. È un dato veramente molto importante perché

dimostra che i provvedimenti che sono stati presi, i vari bonus, e il processo verso una transizione ecologica che veda una maggiore efficienza energetica degli immobili, traina l’economia in un Paese, che ha l’83% di proprietari di prima casa, 4.500 miliardi di euro di asset investiti sui mercati finanziari, ma anche 6.500 miliardi di euro di asset immobiliari. La crescita è trainata anche dall’immobiliare”.





**Luca Bonansea, Direttore Commercial Banking BNL BNP Paribas:** “Il rapporto con il cliente si è profondamente trasformato nel corso di quest’ultimo anno e mezzo. Il cliente ha cambiato significativamente le abitudini e ha cambiato anche in maniera strutturale quella che è la sua modalità di utilizzare i servizi bancari. La trasformazione tecnologica deve andare di pari passo rispetto alla capacità di una banca di mantenere un’interazione fisica forte con il cliente, ciò vuol dire comprendere che il valore fondamentale di un’interazione tra la banca e il cliente si regge sulla fiducia, e che questa fiducia non è solo trasferita da un’ottima piattaforma, ma si regge sulla capacità dei nostri colleghi, dei nostri advisor, di dare quello che è il consiglio giusto, al momento giusto, supportando il cliente anche nell’attività di educazione digitale rispetto alla capacità di usufruire dei nuovi servizi. Vedremo quindi un modello ibrido, che deve essere in grado di viaggiare su entrambe le dimensioni”.

**Corrado Sforza Fogliani, Presidente Associazione Nazionale Banche Popolari:** “Stiamo attraversando un momento non certo felice. I fondi speculativi esteri che hanno acquistato le banche, specie le banche territoriali, distrutte dalla riforma Renzi, oggi stanno acquistando anche gli immobili di poca entità, di poco pregio. È un sintomo molto negativo. Ci stiamo avviando verso un periodo in cui gli italiani saranno solo inquilini, inquilini dei fondi”.





**GUARDA L'INTERVISTA**

**Flavio Miglioli, Presidente di Auxilia Finance:** “La partnership di Auxilia Finance con Fiaip prevede una serie di supporti e di servizi dedicati alle agenzie immobiliari, in particolare abbiamo introdotto un servizio che consente di fare una pre-verifica reddituale sul cliente, ai fini dell’ottenimento del mutuo. Questo non è l’unico elemento di collaborazione con le agenzie immobiliari, il tipo di supporto prosegue per tutta l’attività relativa al mutuo stesso. In occasione di questo Congresso Fiaip abbiamo previsto la Convention aziendale di Auxilia Finance che celebrerà dieci anni dalla fondazione della Società stessa”.



**GUARDA L'INTERVISTA**

**Paolo Righi, Presidente Confassociazioni Real Estate:** “Per noi le parole fondamentali sono legalità, etica, consulenza e amore del cliente. Oggi, dopo dieci anni, siamo qui a festeggiare sì la rete ma, soprattutto, siamo qui per festeggiare e rimarcare ancora il nostro credo, rappresentato dai valori che ho appena espresso. È importante che gli agenti immobiliari comprendano la loro centralità nel sistema dell’immobiliare. La casa, e tutto quello che ruota intorno alla casa, sono oggetto degli interessi di grandi società estere, di tanti industriali che cercano di entrare in questo mondo e facciamo fatica a comprenderlo”.



# Roma: Le tendenze del mercato immobiliare

Quali sono nel 2021 i numeri e le tendenze del mercato immobiliare della Capitale? Monitorimmobiliare lo ha chiesto a **Helio Cordeiro Teixeira**, **Managing Director di E&V MC Roma**.

**H.C.T.:** E&V sia come Gruppo ma, in particolare, oggi parlo della struttura romana, ha registrato un'ottima performance. Per quanto riguarda la performance, siamo assolutamente soddisfatti. Dirò alcuni numeri che danno l'idea di quello che è stato il comportamento del Market Center a Roma.

Se parliamo di numero di transazioni, prendendo come riferimento il mese di luglio di quest'anno, si è registrato un aumento del +57% rispetto al 2020 e del +39% rispetto al 2019.

Guardando al fatturato, siamo al +74% rispetto al 2020 e al +31% rispetto al 2019. In aumento anche il numero di agenti, +11% rispetto al 2020 e +16% rispetto al 2019. La qualità e la quantità della domanda è aumentata, ed è stata sostenuta. Per quanto riguarda altri aspetti importanti da analizzare, i prezzi sono rimasti stabili, il livello di trattabilità è rimasto nella media, quindi tra l'8-10%.

La domanda rimane sostenuta e in crescita.

Per il Market Center a Roma il nostro obiettivo, in linea con quelle che sono le strategie di Gruppo, è di crescita. Il modello è molto semplice e lineare: noi vogliamo fare una copertura capillare sull'intero territorio metropolitano, e anche oltre, che si basa sulla competenza locale e su una forte collaborazione interna, questo tutto a vantaggio dei clienti.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

# KROLL

## Duff & Phelps Diventa Kroll

NUOVO NOME. STESSO PARTNER DI FIDUCIA.

Iniziamo questo nuovo capitolo con una visione chiara e fiduciosa per il futuro. Uniti sotto il marchio Kroll, che comprende tutti i business di Duff & Phelps, offriamo la nostra consolidata esperienza su tutti i nostri servizi, con un approccio coerente e con soluzioni tecnologicamente all'avanguardia. Il nostro obiettivo è quello di generare maggior valore per i nostri clienti e partner, oltre a interessanti opportunità di carriera per il nostro team.

Duff & Phelps ha aiutato i clienti nel prendere decisioni affidabili nell'ambito della valutazione, del real estate, del transfer pricing, dei contenziosi, della consulenza M&A e altre operazioni corporate. Fondata sulla forza e sul patrimonio dei nostri marchi storici, siamo una società di consulenza indipendente con circa 5.000 professionisti distribuiti in 30 paesi in tutto il mondo.

Duff & Phelps Real Estate Advisory Group offre un supporto completo e customizzato su investimenti immobiliari, transazioni, valutazione, gestione delle attività e del portafoglio. I nostri servizi di consulenza supportano il cliente nel massimizzare il valore delle sue proprietà immobiliari, accompagnandolo nelle importanti decisioni strategiche di investimento.

La nostra forte capacità analitica, abbinata all'utilizzo delle tecnologie più avanzate, permette di offrire ai nostri clienti, non solo risposte, ma maggior chiarezza in tutte le aree di attività.

[www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)

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

### Kroll

Kroll è il principale provider a livello globale di servizi e prodotti digitali relativi alla governance, alla gestione del rischio e alla trasparenza. Lavoriamo con clienti che operano in diversi settori nelle aree legate alla valutazione, consulenza di esperti, investigazioni, cyber security, finanza aziendale, ristrutturazioni, soluzioni legali e commerciali, data analytics e compliance normativa. Contiamo circa 5.000 professionisti in 30 paesi in tutto il mondo. Per maggiori informazioni: [www.kroll.com](http://www.kroll.com)

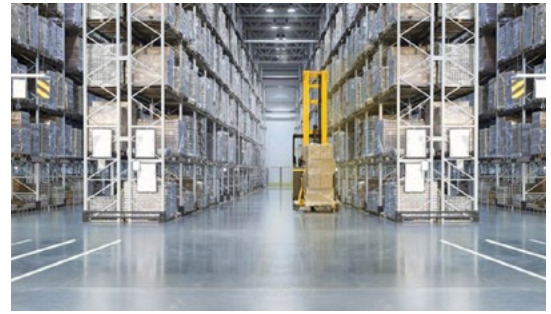


### **Sforza Fogliani: Sul (confermato) blocco sfratti, il Governo dica qualcosa**

La Corte costituzionale ha dunque dichiarato la legittimità del blocco sfratti, che continuerà.

Un fulmine a ciel sereno, destinato a pesare grandemente anche sulla ripresa (nella quale si sperava) dell'edilizia, l'attività che più di ogni altra si riversa (vedremo però la sentenza e la sua motivazione) sulle altre (circa 35/40 settori).

[Vai alla notizia](#)



### **GVA Redilco advisor di Prelios Sgr nella vendita del polo logistico di Tivoli Terme**

GVA Redilco, insieme a First Atlantic Intermediazioni, ha agito in qualità di advisor del fondo Ermete, gestito da Prelios Sgr, il cui unico quotista è un veicolo che fa riferimento a Sixth Street, per la vendita del polo logistico di Tivoli Terme.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **Kryalos Sgr acquisisce quattro nuovi asset logistici**

Kryalos Sgr continua a investire nella logistica con l'acquisizione di quattro nuovi asset a Milano, Roma e San Miniato, in provincia di Pisa, attraverso due fondi di investimento, Jupiter e Thunder II, entrambi sottoscritti da realtà riconducibili a Blackstone.

[Vai alla notizia](#)



### **Tribunali fallimentari: H1 2021, +60% di pratiche aperte**

I tribunali fallimentari italiani, dopo dodici mesi condizionati dai lockdown, nel primo semestre del 2021 hanno ripreso l'attività a pieno regime. È quanto emerge dall'osservatorio sulla giustizia fallimentare di Cherry srl che ha realizzato un'analisi dell'andamento delle procedure fallimentari registrate nei 140 tribunali italiani nel corso dei primi sei mesi dell'anno.

[Vai alla notizia](#)



### **Buia (Ance): bonus ora essenziali per obiettivi 2030**

Il presidente dell'Ance, Gabriele Buia, si è espresso sulla proroga dei bonus: "La nostra opinione ribadita più volte è che è necessario prorogare tutti bonus al 2023 per spingere la ripresa e facilitare il raggiungimento degli obiettivi europei 2030".

[Vai alla notizia](#)



### **Retail High Street: cresce il digitale e il concetto di Hybrid Store**

Guardando al mercato immobiliare Retail High Street in Italia è il Nord a trainare il comparto con una percentuale di tasso di sconto in lieve diminuzione, una forbice dei canoni di locazione (valore medio minimo -1,2% e valore medio massimo +1,2%) che si allarga e i rendimenti in lieve ridimensionamento (in media dal 6% al 5,6%).

[Vai alla notizia](#)



### **Rovere (Assoimmobiliare) sull'elezione del nuovo Sindaco di Roma Gualtieri**

La scorsa settimana l'Associazione aveva avuto occasione di condividere con il prof. Gualtieri alcune proposte per lo sviluppo futuro di Roma elaborate dal Tavolo "Progetto per Roma", promosso dalla stessa Confindustria Assoimmobiliare insieme ad altre nove realtà associative rappresentanti il tessuto economico della città (ACER,

[Vai alla notizia](#)



### **Bain Capital con Omnam: acquisto hotel sul lago di Como da 285 camere**

Nuova joint venture creata da Bain Capital Credit LP e Omnam Group per lo sviluppo nel settore alberghiero. La prima acquisizione è rappresentata dall'Hotel Britannia Excelsior da 285 camere, attraverso un fondo gestito da Kryalos Sgr.

[Vai alla notizia](#)