

**SANDRO
INNOCENTI
PROLOGIS**

LOGISTICA, PROSPETTIVE 2026 TRA INVESTIMENTI E INNOVAZIONE

NASSIVERA, PNRR E STUDENT
HOUSING: CDP APRE IL NUOVO
BANDO, CHIARITI I MECCANISMI
DI RACCORDO (VIDEO) p.05

AL VIA I LAVORI DEL NUOVO
CENTRO DI PRODUZIONE RAI A
MILANO, FIRMATO LOMBARDINI22
(VIDEO) p.06

SAVILLS: RETAIL AL PRIMO POSTO
PER INVESTIMENTI NEL 2025 IN
ITALIA (REPORT) p.08

SOMMARIO

03 PROLOGIS, LOGISTICA: PROSPETTIVE 2026, TRA INVESTIMENTI E INNOVAZIONE (VIDEO)

Nel 2025 il mercato logistico italiano ha mostrato segnali di consolidamento e crescita, trainato da una domanda in aumento e da investimenti in forte espansione. A confermarlo sono i dati presentati da Prologis nel corso della conferenza stampa annuale della società.



05 NASSIVERA, PNRR E STUDENT HOUSING: CDP APRE IL NUOVO BANDO, CHIARITI I MECCANISMI DI RACCORDO (VIDEO)

Il percorso del PNRR dedicato agli alloggi per studenti entra nella sua fase decisiva. Come spiega Luigi Nassivera, senior associate di SI - Studio Inzaghi, la revisione complessiva del Piano approvata a novembre 2025 ha confermato l'intero budget da 1,2 miliardi di euro, suddividendolo in due misure parallele.



06 AL VIA I LAVORI DEL NUOVO CENTRO DI PRODUZIONE RAI A MILANO, FIRMATO LOMBARDINI22 (VIDEO)

La RAI torna negli spazi della Fiera di Milano con la posa della prima pietra del nuovo centro di produzione multimediale, che sarà operativo dal 2029. Il nuovo complesso sorgerà tra via Colleoni e via Gattamelata e occuperà una superficie complessiva di 65.000 metri quadrati.



08 SAVILLS: RETAIL AL PRIMO POSTO PER INVESTIMENTI NEL 2025 IN ITALIA (REPORT)

Le high street delle principali città italiane continuano a registrare l'ingresso di nuovi brand e lo sviluppo di format innovativi. Le destinazioni balneari, lacustri e sciistiche di lusso sono hotspot consolidati per brand e investitori.



REVIEW
1000 EDIZIONE

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



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



[linkedin.com/in/monitorimmobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)



@monitorimmobiliare

03

PROLOGIS, LOGISTICA: PROSPETTIVE 2026, TRA INVESTIMENTI E INNOVAZIONE (VIDEO)

Nel 2025 il mercato logistico italiano ha mostrato segnali di consolidamento e crescita, trainato da una domanda in aumento e da investimenti in forte espansione.

A confermarlo sono i dati presentati da Prologis nel corso della conferenza stampa annuale della società, che riporta investimenti per 120 milioni di euro in Italia nel 2025 tra nuovi sviluppi e acquisizioni e oltre 80.000 metri quadri consegnati o avviati.

Guardando al 2026, l'attenzione si sposta su edifici ad alte prestazioni e su sviluppi Build-to-Suit, con l'attenzione ai consumi e la disponibilità energetica che diventano fattori chiave di localizzazione. L'e-commerce continua a guidare la domanda, mentre la prospettiva si orienta verso spazi più efficienti e prossimi ai centri di consumo.

Sabine Hutter, Vice President Capital Deployment di Prologis: "Il mercato logistico italiano continua a mostrare fondamentali solidi, ma opera in un contesto sempre più vincolato, dove disponibilità di suolo, tempi autorizzativi e accesso all'energia rappresentano fattori critici. In questo scenario, il valore non è solo nella localizzazione, ma nella capacità di sviluppare asset pronti a sostenere esigenze operative, tecnologiche ed energetiche sempre più complesse. Guardando al 2026, ci aspettiamo che la domanda resti sostenuta, con una crescente attenzione verso immobili moderni, flessibili e in grado di supportare automazione, elettrificazione e obiettivi di decarbonizzazione. In Prologis investiamo con una visione di lungo periodo, concentrandoci su sviluppi di alta qualità e su infrastrutture capaci di generare performance durature per clienti e territori".

MONITORIMMOBILIARE

Logistica, tra consumi in crescita e magazzini intelligenti

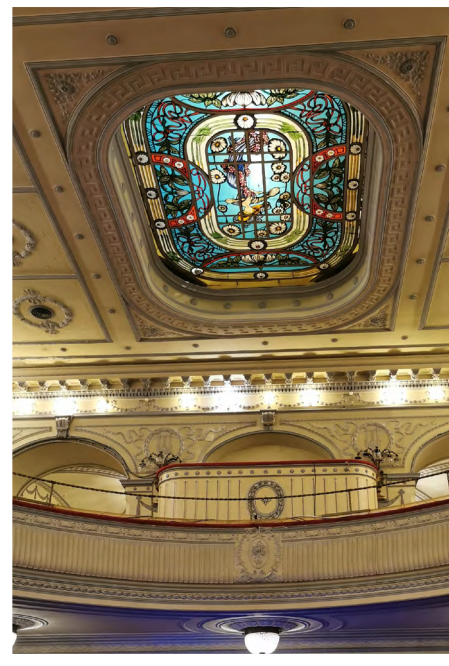
Sandro INNOCENTI



Guarda i video

TEATRO SALONE MARGHERITA

ROMA, VIA DEI DUE MACELLI, 74/75



La Banca d'Italia ha pubblicato un Avviso di vendita con prezzo a base d'asta dell'immobile "TEATRO SALONE MARGHERITA" sito in Roma in Via dei Due Macelli 74/75. Il termine per l'invio delle manifestazioni d'interesse è il 28 aprile 2026.

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze di Piazza di Spagna e della scalinata di Trinità dei Monti.

Gli spazi interni conservano la destinazione di teatro e la conformazione architettonica degli inizi del Novecento tipica dei locali destinati a spettacoli di intrattenimento leggero e comico. L'avviso di vendita che regola la procedura per la dismissione dell'immobile è consultabile sul sito internet della Banca d'Italia.

Per informazioni e sopralluoghi: imm.gepaco.dismissioniavvisi@bancaditalia.it

Superficie lorda: 2.500 mq circa.
Classe energetica: E-16.8440 kwh/mq anno.

PER MAGGIORI DETTAGLI:



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

05

AL VIA I LAVORI DEL NUOVO CENTRO DI PRODUZIONE RAI A MILANO, FIRMATO LOMBARDINI22 (VIDEO)

La RAI torna negli spazi della Fiera di Milano con la posa della prima pietra del nuovo centro di produzione multimediale, che sarà operativo dal 2029. Il nuovo complesso sorgerà tra via Colleoni e via Gattamelata e occuperà una superficie complessiva di 65.000 metri quadrati, comprendendo un edificio direzionale di 15.000 metri quadrati su sei piani e dieci sale di registrazione di dimensioni variabili, costruite sopra un piano interrato destinato principalmente a parcheggi. Il nuovo polo consentirà alla televisione pubblica di concentrare in un'unica sede le proprie attività produttive, beneficiando di spazi progettati secondo criteri di sostenibilità ambientale.

L'edificio, firmato da Lombardini22, sarà conforme agli standard LEED Gold, garantendo elevate prestazioni energetiche e acustiche.

Marco Amosso, partner L22: "Lo sviluppo del progetto ha attraversato sfide complesse: nato anni fa con Fondazione Fiera e poi integrato con le esigenze di Rai, ha richiesto una visione urbanistica ambiziosa e una fusione funzionale tra direzionale, logistica e produttiva, culminando in un edificio compatto e tecnologicamente avanzato, figlio dei nostri tempi e simbolo di sostenibilità".

Giampaolo Rossi, Amministratore Delegato RAI: "Una giornata simbolo della grande trasformazione che Rai sta compiendo per affacciarsi al futuro con visione e spinta innovativa. Milano è nella storia della Rai e nella storia della televisione, sin da quel 3 gennaio 1954, giorno in cui furono inaugurate le regolari trasmissioni televisive. E la prima pietra che poggiamo oggi per il nuovo Centro di Produzione raccoglie questo testimone storico.



NASSIVERA, PNRR: CDP APRE IL NUOVO BANDO, CHIARITI I MECCANISMI DI RACCORDO (VIDEO)

Il percorso del PNRR dedicato agli alloggi per studenti entra nella sua fase decisiva. Come spiega Luigi Nassivera, senior associate di SI - Studio Inzaghi, la revisione complessiva del Piano approvata a novembre 2025 ha confermato l'intero budget da 1,2 miliardi di euro, suddividendolo in due misure parallele: 600 milioni destinati alla realizzazione di almeno 30.000 posti letto entro il 15 luglio 2026 e altri 600 milioni da trasferire a Cassa Depositi e Prestiti, con scadenza finale al 15 maggio 2027.

La legge di bilancio 2025 e il nuovo bando CDP del gennaio 2026 hanno definito la cornice operativa della nuova facility finanziaria, mantenendo continuità con il precedente bando.

Il nuovo bando CDP prevede un contributo a fondo perduto di circa 20.000 euro per posto letto, erogato al gestore al momento della messa a disposizione degli alloggi, previa verifica.

In cambio, sono richiesti tariffe calmierate del 15% rispetto al mercato e una quota del 30% riservata a studenti meritevoli e privi di mezzi.

La normativa disciplina inoltre il raccordo tra il vecchio e il nuovo bando, prevedendo diverse casistiche per chi intende migrare verso la nuova procedura, con eventuali decurtazioni del contributo.

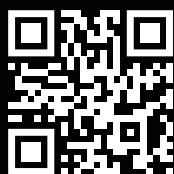
Guarda il video



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest'

SAVILLS: RETAIL AL PRIMO POSTO PER INVESTIMENTI NEL 2025 IN ITALIA (REPORT)

L'high street delle principali città italiane continua a registrare l'ingresso di nuovi brand e lo sviluppo di format innovativi. Le destinazioni balneari, lacustri e sciistiche di lusso sono hotspot consolidati per brand e investitori. Il footfall e il turnover dei centri commerciali hanno mostrato una lieve tendenza al rialzo rispetto all'anno precedente. Nei prossimi mesi si prevede una stabilizzazione dei rendimenti.

Il settore retail continua a mostrare risultati positivi, secondo il report di Savills "Italy Retail Spotlight". In termini di volumi di investimento, il retail si è confermato per il secondo anno consecutivo protagonista del mercato con circa 3,6 miliardi di euro investiti, il miglior risultato degli ultimi dieci anni. Quattro delle più importanti transazioni dell'anno sono state registrate in questo settore, che è risultato primo in termini di volumi con una quota del 29%. La componente out of town ha raccolto il 75% dei volumi totali; i centri commerciali hanno contribuito in modo significativo con circa 1,1 miliardi di euro investiti, compresa la più grande operazione su un singolo centro commerciale dell'ultimo decennio. I factory outlet sono tornati alla ribalta dopo anni di assenza dal mercato, grazie alla compravendita di due portafogli. La componente high street ha raccolto circa il 25% dei volumi totali; sette deal hanno riguardato la città di Milano.

Il mercato italiano dell'high street conferma l'attrattività, testimoniata da un ritmo sostenuto di aperture di nuovi negozi, dall'ingresso di nuovi brand che mirano a espandere la presenza nel mercato italiano e dallo sviluppo di concept innovativi. Questa espansione, supportata da un costante aumento della spesa dei turisti internazionali, si estende oltre Milano, Roma, Firenze e Venezia, raggiungendo località costiere, lacustri e di montagna. Milano rimane tra le destinazioni più ambite anche in vista delle prossime Olimpiadi invernali; crescono inoltre alcuni mercati regionali, come Bologna. Qui la via dello shopping più popolare è via Indipendenza, con alternanza di brand internazionali e domestici, che rappresentano la maggioranza dell'offerta. La disponibilità di spazi è di circa l'11%, con canoni di locazione prime pari a 2.000 euro/mq/anno.



Le performance dei centri commerciali continuano a mostrare segnali positivi, con footfall e fatturati in lieve crescita rispetto ai primi undici mesi del 2024. La pressione inflazionistica degli ultimi anni continua a incidere sui consumi e sulle vendite, aumentate in termini di valore ma diminuite in termini di volumi. Le categorie merceologiche dedicate alla cura della persona e ai servizi hanno registrato le migliori performance in termini di fatturato, mentre le nuove aperture hanno riguardato principalmente l'abbigliamento, la cultura/tempo libero/regali e la cura della persona.

Marco Montosi, head of investment, commenta: "Nel 2025 il retail consolida la propria posizione nel mercato immobiliare italiano, con una crescita dei volumi e un rinnovato ruolo di destinazione dei capitali. La ripresa è guidata da immobili dominanti nei segmenti extraurbani, alimentari e centri commerciali di qualità primaria, sostenuta da fondamentali operativi solidi e da una maggiore convergenza tra prezzi e valore. Il profilo rischio-rendimento e la qualità dei fondamentali economico-operativi sostengono il rientro selettivo del capitale istituzionale internazionale, consolidando il retail come componente difensiva e generatrice di reddito all'interno dell'allocazione immobiliare".

Francesca Cattagni, head of retail agency, dichiara: "Il 2025 ha confermato come il segmento retail, in tutte le sue declinazioni, rimanga un asset resiliente e caratterizzato dall'interesse dei brand presenti nel mercato così come dei newcomers. L'interesse permane verso i centri storici prime e gli asset OOT

primari. Il centro storico resta una destinazione catalizzatrice per i newcomers internazionali e Milano ne è un esempio con le recenti aperture di Polene e Amiri. Il segmento athleisure mantiene lo sviluppo e Alo è approdato con il primo flagship store italiano a Roma, a conferma che la città sta tornando ad attrarre l'arrivo di brand e nuove aperture. Attenzione verso il settore Watches & Jewellery, che acquisisce importanza e punta a sviluppi e aperture strategiche".

Alberto Albertazzi, head of retail management, afferma: "L'intero 2025 ha confermato la centralità dei centri commerciali, con fondamentali solidi che vedono footfall e fatturati in crescita, trainati in particolare dai segmenti della cura della persona e dei servizi. Questo scenario di stabilità operativa sta alimentando un crescente interesse anche da parte di investitori di lungo termine. Per i gestori si apre una fase di rinnovata attenzione alla valorizzazione degli asset: l'obiettivo è trasformare le strutture in destinazioni esperienziali e di benessere attraverso il restyling degli spazi e strategie di marketing data-driven, rispondendo alle nuove aspettative del mercato e dei capitali internazionali".

