

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell' Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 320  
2 - 8 ottobre

# REVIEW

WEB EDITION

## Roma 2030 Prospettive di sviluppo immobiliare

### VIDEO

Covivio: Intitolata a  
Fernanda Pivano la  
piazza a The Sign

### VIDEO

Smarty City: Dalla  
teoria alla pratica.  
Le tendenze in Italia

# Sommario

## Roma 2030: prospettive di sviluppo immobiliare

In preparazione dell'Expo 2030, Roma è polo attrattivo per gli investitori che puntano a grandi progetti di rigenerazione urbana, comparto residenziale e hotellerie. La Capitale è al quarto posto in Europa per livello di attrattività complessivo della città, e uno dei cinque poli urbani più importanti nel continente.



## Smart City: Dalla teoria alla pratica. Le tendenze in Italia

Tutela dell'ambiente, città intelligenti e sviluppi dell'immobiliare: temi che devono viaggiare insieme, soprattutto in questo periodo. A che punto siamo in Italia con i nuovi progetti a tutela dell'ambiente? Lo abbiamo chiesto a Planet Smart City.

## Covivio: Intitolata a Fernanda Pivano la piazza a The Sign



Nato dal recupero dell'ex Fonderia Vedani degli anni Cinquanta, il progetto "The Sign" di Covivio è il business district che sorge nell'area urbana sud-ovest di Milano nei pressi della fermata della metropolitana Romolo. La piazza di 4.000 mq, compresa fra gli edifici del complesso che ospitano le sedi di AON e NTT Data, è destinata a uso pubblico ed è pensata come ideale prolungamento del parco del vicino complesso IULM.

## Senior Living & Care Market: investimenti record nel mercato europeo (Report)



Il settore Senior Living & Care Home, nel primo semestre 2021 ha registrato a livello europeo operazioni per 4 miliardi di euro, sia in mercati ormai consolidati, sia in mercati emergenti. Le transazioni sono state effettuate da una platea crescente di acquirenti superando del 38% la media quinquennale riferita al primo semestre.

## 17 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 320  
1 - 8 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 contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Roma 2030: prospettive di sviluppo immobiliare

In preparazione dell' Expo 2030, Roma è polo attrattivo per gli investitori che puntano a grandi progetti di rigenerazione urbana, comparto residenziale e hotellerie. La Capitale è al quarto posto in Europa per livello di attrattività complessivo della città, e uno dei cinque poli urbani più importanti nel continente.

---

È quanto emerge dalla ricerca “Roma 2030. La capitale nel nuovo scenario internazionale”, realizzata da Scenari Immobiliari in collaborazione con Fabrica Immobiliare Sgr. Lo studio analizza lo stato di salute della città e intende evidenziare le opportunità di rinascita che Roma sta mostrando in questo momento. L' attrattività della Capitale ha effetti positivi anche sul mercato immobiliare.

Dopo un periodo caratterizzato da stabilità dei prezzi medi degli immobili in centro città, con un calo

della periferia, Roma è lanciata verso grandi opportunità di recupero nei prossimi anni, potenzialmente tra le più alte in Europa. Le previsioni di crescita per i prossimi cinque anni pongono la Capitale al secondo posto tra le città analizzate, con un incremento potenziale del 15,4% in cinque anni, secondo solo a Parigi, con più 19,3%.

Gli investitori, interpellati su quale segmento immobiliare privilegiare nei prossimi anni nella città di Roma, si orientano su due in particolare: il residenziale e gli hotel. Se il settore alberghiero è sempre stato considerato centrale nella Capitale, il mercato residenziale sta riprendendo interesse di recente, in forma diversa rispetto al passato.

Non si tratta infatti solo di costruire abitazioni tradizionali da mettere sul mercato, ma anche di pensare



a nuovi format che vadano incontro alle richieste del mercato, anche internazionale. La tendenza verso le residenze in affitto, il private rented sector, è presente anche a Roma, città che attrae giovani lavoratori e studenti dal centro e sud Italia, oltre che dall'estero.

Dovendo identificare gli ambiti urbani che possono rappresentare le principali opportunità di investimento in città, sia dal punto di vista privato sia dal punto di vista dell'interesse pubblico, in quanto occasioni di rigenerazione urbana, gli investitori indicano i grandi progetti di trasformazione come portatori di maggiori opportunità di rilancio di Roma, seguiti dalla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: “Dalla nostra analisi sulla città di Roma emerge una prospettiva differente rispetto alla percezione dominata da luoghi comuni e stereotipi che in questo ultimo decennio è andata per la maggiore. Anche se in questo periodo Roma ha sofferto di una mancanza di visione e pianificazione strategica in grado di farla evolvere a una velocità adeguata al momento storico, la capitale ha mostrato la sua resilienza e la sua capacità di recepire i principali cambiamenti in atto. Possiede, inoltre, un mercato immobiliare attrattivo per gli investitori. A Roma, infatti, sono sufficienti vent'anni per ripagare un investimento immobiliare standard con il reddito da locazione, a fronte di periodi ben più lunghi in città come Berlino, Parigi, Madrid o



Londra, dove si possono superare anche i trent'anni. Un fattore che la candida a ragione fra le prime tre città europee da cui sono attese nei prossimi anni le migliori performance immobiliari. A questo si aggiungono le prospettive di ripresa del Paese connesse alla realizzazione dei prossimi cinque anni del Piano nazionale di ripresa e resilienza. La candidatura a Expo 2030, annunciata dal premier Draghi è sicuramente un ulteriore tassello a rendere Roma la città delle opportunità!”.

Giovanni Maria Benucci, amministratore delegato di Fabrica Immobiliare SGR: “Abbiamo voluto promuovere questa ricerca perché crediamo che i privati – anche in un contesto in cui la governance si è spesso dimostrata non all’altezza – possano e debbano fare la propria parte.

Lo spazio esiste nella struttura di una città da sempre capace di trascendere il contingente e che si candida a cogliere gli obiettivi di sostenibilità della città del futuro, perché i suoi fondamentali storici – ben testimoniati dai dati raccolti nella ricerca – sono quelli di una città accessibile, resiliente ed

eccezionalmente verde. I privati possono e debbono cogliere quest’opportunità, fungendo così da stimolo anche al governo cittadino”.

Alessandro Caltagirone, vice presidente di Immobiliare Caltagirone: “La ricerca evidenzia una completa scollatura tra la situazione oggettiva di una città con tutti i requisiti giusti per accogliere nuove aziende, per accogliere i turisti e per chi vuole semplicemente viverci e una immagine opaca basata su luoghi comuni. È necessario che ognuno faccia la propria parte per far conoscere Roma per come è e non per come si dice che sia”.



# Le interviste

---

MONITORIMMOBILIARE



FABRICA IMMOBILIARE

ROMA 2030

MONITOR IMMOBILIARE

[GUARDA L'INTERVISTA](#)

ROMA 2030: prospettive di sviluppo immobiliare

SCENARI IMMOBILIARI

MONITORIMMOBILIARE



ROMA 2030

Capitale nel n... scenari

MONITOR IMMOBILIARE

[GUARDA L'INTERVISTA](#)

ROMA 2030: prospettive di sviluppo immobiliare

FABRICA IMMOBILIARE

MONITORIMMOBILIARE

ROMA  
la Capitale nel nuovo scenario

GUARDA  
L'INTERVISTA



MONITORIMMOBILIARE

la Capitale nel nuovo scenario internazionale

GUARDA  
L'INTERVISTA



MONITORIMMOBILIARE

ROMA 20

GUARDA  
L'INTERVISTA



# PROTOS REAL ESTATE

*Your Project, our Passion*

Clients' priority is our lifeblood.

We provide outstanding and tailored technical and appraisal services in addition to all-round support for your innovative and high-quality real estate investments.

Ask around... we respect your goals and we are committed to grow with your business.



## PROTOS GROUP

*Protos is a leading Technical Advisory company with 35 years of experience and relies on a multidisciplinary and dynamic team of engineers and professionals able to deliver, in Italy and abroad, highly customized solutions at all project stages, while guaranteeing expertise, independence and transparency to the clients. Protos supports investors, financial institutions, asset managers, insurance companies, bringing deep understanding of the infrastructures, energy and real estate markets and of their best practices.*



CHECK

ENERGY

NPE

LOSS ADJUSTMENT

REAL ESTATE

*Your ultimate choice for All-round Advisory*

# Smart City: Dalla teoria alla pratica.

## Le tendenze in Italia (Video)

Tutela dell'ambiente, città intelligenti e sviluppi dell'immobiliare: temi che devono viaggiare insieme, soprattutto in questo periodo. A che punto siamo in Italia con i nuovi progetti a tutela dell'ambiente? Lo abbiamo chiesto a **Giovanni Savio, Global Ceo di Planet Smart City**.

**S:** Parlando dei progetti che Planet Smart City sta seguendo in Italia bisogna fare una precisazione: Planet Smart City fa sviluppi immobiliari con

partner locali in Paesi a forte crescita economica e demografica, individuati come Paesi target, nel mondo.

Siamo già operativi in Brasile e in India e abbiamo grande interesse per altri Paesi come Colombia, Messico, Indonesia, Vietnam e Thailandia. Sono Paesi che da soli costituiscono il 40% delle nuove costruzioni per l'affordable housing nel mondo. Concentrando i nostri investimenti e i nostri sviluppi in questi Paesi abbiamo voluto dare un segnale forte ai nostri investitori. Allo stesso tempo, abbiamo voluto fortemente tenere sin dall'inizio la parte di ricerca in Italia, più precisamente a Torino.

Il nostro Competence Center svolge ricerca per i progetti di Planet Smart City nel mondo ma anche per altre società di sviluppo immobiliare che si sono rivolte a noi per una consulenza, soprattutto sui temi del proptech



e della digitalizzazione. Possiamo dire di essere advisor per la parte di innovazione tecnologica e digitale per più di dieci progetti in Italia, la maggior parte concentrati a Milano.

Abbiamo stretto una bellissima partnership con Redo Sgr che dall' inizio ha creduto nelle potenzialità di Planet e con la quale abbiamo sviluppato Redo, un progetto di circa 615 unità abitative nell' area di Rogoredo. Si tratta del primo vero progetto di quartiere smart per l' affordable housing dove abbiamo integrato più di 40 soluzioni intelligenti, non sempre esclusivamente tecnologiche. Siamo partner anche nel progetto Aria, importante per la città di Milano.

Solo integrando insieme più soluzioni smart e, soprattutto, soluzioni rivolte alla comunità e rivolte a creare efficienza, risparmio e sostenibilità si può veramente pensare di realizzare e progettare quartieri che siano innovativi.

Il nostro obiettivo è quello di arrivare a dimostrare che un quartiere innovativo, nell' accezione più ampia del termine, è comunque un quartiere che ha come obiettivo principale quello di consumare meno, inquinare meno, costare meno per chi ci vive e offrire una serie di servizi sempre più di uso comune, sempre più percepiti come necessari.

Quando parliamo di criteri ESG e di come devono essere recepiti dal mondo immobiliare, soprattutto da chi

fa sviluppo immobiliare, è bene citare alcuni dati che danno la dimensione di quanto è importante avere questa sensibilità, adesso e in futuro.

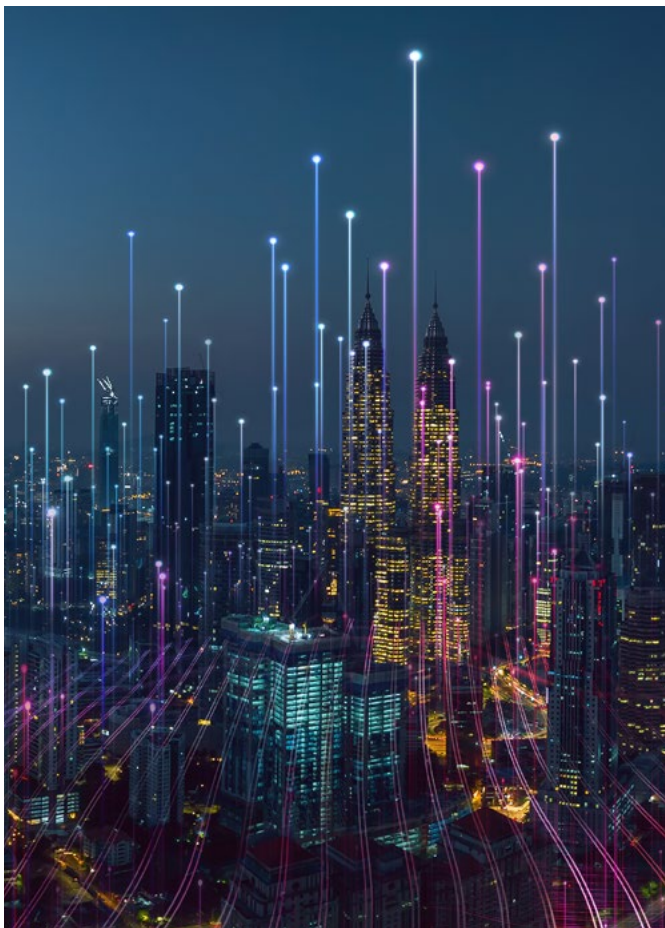
Le città occupano il 2% del pianeta, accolgono il 50% della popolazione ma sono responsabili del 75-80% delle emissioni di anidride carbonica in atmosfera. I 17-18 Paesi più sviluppati al mondo sono responsabili di circa l' 80% di emissioni di anidride carbonica in atmosfera.

Lo sviluppo urbano e i Paesi più sviluppati devono essere al centro di un nuovo modo di fare sviluppo. Un modo che sia più sostenibile, più attento all' integrazione tecnologica.

Entrando un po' più nel dettaglio, in merito ai criteri ESG, le nuove tendenze del real estate, secondo la visione di Planet, sono principalmente tre.



Una è sicuramente il cosiddetto proptech, l'integrazione di soluzioni tecnologiche all'interno del building o all'interno del quartiere. Le soluzioni tecnologiche possono essere di varia natura: partiamo sicuramente dalla connettività, oramai indispensabile, ma parliamo anche di illuminazione, di sistemi di gestione del building, di contatori intelligenti, di sensori, di serrature elettroniche, tutte una serie di tecnologie che sono sempre più disponibili sul mercato e che vengono sempre di più integrate nei progetti di nuova realizzazione.



Il secondo trend importante che stiamo vedendo, a livello globale, è la digitalizzazione dei servizi di cui abbiamo parlato. Si tratta di restituire su una piattaforma digitale o su una app tutta una serie di servizi

destinati alla comunità, servizi che possono andare dalla lettura in tempo reale dei consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento, alla prenotazione di spazi condivisi, dalla condivisione di informazioni con i vicini di casa, alla segnalazione di eventuali manutenzioni necessarie da eseguire.

Il terzo tema che abbiamo individuato è il seguente: abbiamo raggiunto la convinzione che i nuovi progetti immobiliari che devono tener conto dei criteri ESG possono essere affrontati solo da società di progettazione che abbiano un numero di addetti tale da poter lavorare su più argomenti contemporaneamente, per convertire l'innovazione in azioni precise e concrete, che possano essere messe in atto dalla fase di progettazione, a quella di realizzazione e di gestione.

Sono numerose le informazioni, le innovazioni e le soluzioni tecnologiche in arrivo sul mercato. La vera sfida è gestirle tutte insieme, avere un approccio olistico, poter avere visione di tutto quello che sta succedendo nel mondo, cercare di concentrarlo e renderlo fattibile, guardando sempre anche alla sostenibilità dal punto di vista economico, che non va mai dimenticato. Bisogna sempre cercare un equilibrio tra ricerca dell'innovazione, sostenibilità del progetto immobiliare e contenimento dei costi, in modo che l'operazione sia fattibile nella pratica e sia realizzabile.

# Covivio: Intitolata a Fernanda Pivano la piazza a The Sign (Video)

Si è tenuta a Milano la cerimonia di intitolazione della piazza del business district “The Sign” di Covivio a Fernanda Pivano, saggista, traduttrice e scrittrice italiana, scomparsa nel 2009.

Nato dal recupero dell'ex Fonderia Vedani degli anni Cinquanta, il progetto “The Sign” di Covivio è il business district che sorge nell'area urbana sud-ovest di Milano nei pressi

della fermata della metropolitana Romolo. La piazza di 4.000 mq, compresa fra gli edifici del complesso che ospitano le sedi di AON e NTT Data, è destinata a uso pubblico ed è pensata come ideale prolungamento del parco del vicino complesso IULM.



Covivio e il Comune di Milano hanno voluto rendere omaggio a Fernanda Pivano: una donna che, grazie al grande talento e alla passione per la cultura internazionale, ha avuto tra i suoi tanti meriti quello di aver portato in Italia la grande letteratura statunitense nata in seguito alla seconda guerra mondiale, il movimento letterario noto come Beat Generation.

Alexei Dal Pastro, Amministratore Delegato Italia di Covivio: “Siamo onorati di celebrare una donna di rilievo come Fernanda Pivano, che ha lasciato un segno indelebile nel panorama letterario italiano. Allo stesso modo crediamo che The Sign e la sua piazza contribuiscano a ridisegnare il volto di questa porzione di città, rendendo più godibile un quartiere che continueremo a valorizzare anche nel prossimo futuro”.





# YARD REAAS



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. 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 e facility 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 circa 170 risorse, un network di 500 tecnici e € 40 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)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

**France:** 14 Rue Ballu - 75009 Paris



# Senior Living & Care Market: investimenti record nel mercato europeo

Il settore Senior Living & Care Home, nel primo semestre 2021 ha registrato a livello europeo operazioni per 4 miliardi di euro, sia in mercati ormai consolidati, sia in mercati emergenti. Le transazioni sono state effettuate da una platea crescente di acquirenti superando del 38% la media quinquennale riferita al primo semestre. I dati emergono dalla ricerca di Savills dal titolo European Senior Living & Care Home Investment.

Regno Unito e Germania hanno rappresentato il 54% delle operazioni finalizzate negli ultimi dodici mesi, ma altri paesi come Svezia, Italia e Spagna stanno rapidamente attirando l'interesse degli investitori, guadagnando una quota crescente nel volume complessivo delle transazioni rispetto alle loro medie quinquennali. Si tratta infatti di mercati nei quali gli investitori riconoscono lo squilibrio tra domanda e offerta unitamente a flussi reddituali costanti che questa asset class è in grado di offrire. Vi sono inoltre piattaforme operative che stanno cercando di conquistare quote di mercato e crescita su base paneuropea, ma necessitano di investitori che li affianchino.



A livello Europeo, i rendimenti netti prime per prodotti senior housing oscillano tra il 3,3% e il 5,75%, mentre i rendimenti netti primari per le RSA oscillano tra il 3,85% e il 6%, a seconda della posizione e della qualità dell'asset.



Il crescente interesse degli investitori per il settore ha esercitato una pressione al ribasso negli ultimi sei mesi sui rendimenti prime -14% bps per quanto riguarda i prodotti senior housing e -17% bps per le RSA .

Giacomo De Feo, Director Capital Markets di Savills: “Il cambio generazionale in corso porterà la quota di popolazione over 65 dal 23% (2018) al 34% (2060) e gli anziani over 80 dal 7% (2018) al 16% (2060). Il costante aumento della popolazione anziana, la necessità di diversificare i portafogli di investimento e la

ricerca di redditività stabile nel tempo porterà ad una crescita dei volumi di capitale destinati ad essere investiti nel settore. Il Senior Housing, in tutte le sue declinazioni, rappresenta, in generale a livello globale ed europeo, e nello specifico per un mercato come quello italiano dove le aspettative di vita sono tra le più lunghe del mondo, un'opportunità assolutamente fondamentale e strutturale, in primis come cambiamento all'approccio economico e socio-sanitario alla terza età, e, in parallelo, per l'incidenza che già ha e avrà in futuro in maniera sempre più esponenziale, su un settore strategico come quello immobiliare”.

Gianni Flammini, CEO di Savills in Italia: “Prevediamo che l'interesse degli investitori nel settore continuerà a crescere e ci aspettiamo anche di vedere una maggiore concorrenza da parte degli investitori”.



**SCARICA  
IL REPORT**



### **Quinta Capital rileva due hotel a Cortina per 70 mln**

Quinta Capital Sgr ha acquistato due strutture ricettive, Grand Hotel Savoia e Savoia Palace, da Fincos Finanziaria Costruzioni, società di Bain Capital Credit. L'acquisizione, del controvalore di 70 milioni di euro, è stata perfezionata attraverso il fondo immobiliare Grand Investments, fondo riservato focalizzato su investimenti nel settore leisure e ricettivo, appena avviato.

[Vai alla notizia](#)



### **Turismo, affitti brevi: in arrivo la banca dati che mappa gli annunci**

Il ministro del Turismo, Massimo Garavaglia, ha firmato il decreto ministeriale che disciplina la nascita della piattaforma che mapperà le strutture ricettive e gli immobili destinati agli affitti brevi, al fine di contrastare l'evasione nel settore turistico.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **Covivio raddoppia a Milano con Wellio Duomo**

Wellio Dante, il secondo sito di Milano del network di pro-working di Covivio, aprirà nel 2022 in un immobile storico di proprietà del Gruppo, all'angolo tra via Torino e via dell'Unione. L'apertura di Wellio Duomo segue quella di Wellio Dante, il sito aperto nell'omonima via milanese ad agosto 2020.

[Vai alla notizia](#)



### **Logistica: GLP rileva con Kryalos Sgr 230mila mq nel Nord Italia per 260 mln**

GLP ha acquisito dieci immobili logistici in Italia. La transazione è stata realizzata dal FIA Augustus, interamente sottoscritto da GLP e gestito da Kryalos Sgr. Il portafoglio è composto da asset di grado A, per un totale di circa 230.000 mq, situati nei principali hub logistici del Nord Italia, nella macroarea di Milano, a Verona, Torino e Parma.

[Vai alla notizia](#)



### **Baccarini, Fiaip: Catasto contro il voto del Parlamento**

Il Consiglio dei ministri ha approvato la Nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza (NADEF) 2021 evidenziando come il quadro economico sia migliore delle previsioni di 5 mesi fa contenute nel DEF.

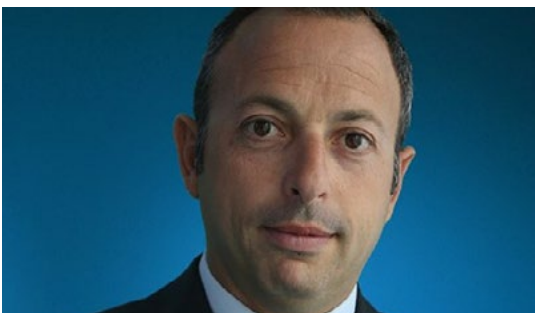
[Vai alla notizia](#)



### **Cattolica Assicurazioni: premio internazionale per l'approccio ESG**

Cattolica Assicurazioni viene premiata per il terzo anno consecutivo all'IPE Real Estate Global Conference & Awards 2021 di Copenaghen, l'iniziativa internazionale che premia l'eccellenza e l'innovazione negli investimenti immobiliari degli operatori istituzionali di tutto il mondo.

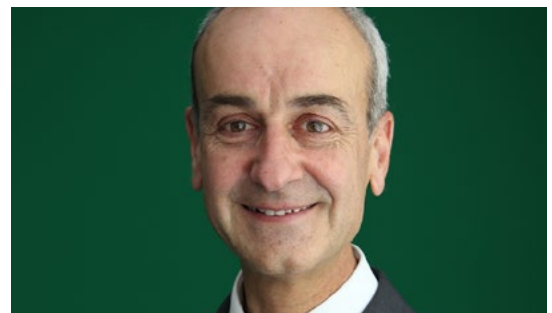
[Vai alla notizia](#)



### **Castello Sgr rileva l'immobile che ospita Kering a Milano**

Il Fondo Milano Core I, sottoscritto da InvestCorp e gestito da Castello Sgr, ha acquistato per 70 milioni di euro da Bel Real Estate Group l'immobile che attualmente ospita gli uffici del Gruppo Kering, in via Mecenate 91 a Milano.

[Vai alla notizia](#)



### **I Millennials e la GenZ vedono una casa di proprietà nel loro futuro**

Millennials e i giovani appartenenti alla GenZ non rinunciano all'idea di essere, un giorno, proprietari della loro casa dei sogni, nonostante siano condizionati da un futuro lavorativo spesso incerto. Dal sondaggio di Immobiliare.it condotto su campione di 1.500 persone di età compresa tra i 15 e i 30 anni, l'98% degli intervistati ha affermato la propria propensione ad acquistare un'abitazione non appena sarà possibile.

[Vai alla notizia](#)