

# REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023  
Numero 384  
4 - 10 Marzo



**Paola  
RICCIARDI**

## ATTENZIONE PUNTATA SU UFFICI, LOGISTICA E HOSPITALITY

FRIGERIO: REAL ESTATE TRA  
TRADIZIONALE E PROPTech.  
IL FUTURO DEL SETTORE  
(VIDEO)

p.05

BAIN & COMPANY:  
PRIVATE EQUITY VERSO LA  
CRESCITA, NONOSTANTE LE  
INCERTEZZE (VIDEO)

p.06

MILANO: IL RECUPERO  
IMMOBILIARE PRIVATO  
NELLE AREE NON CENTRALI  
(VIDEO)

p.09

# SOMMARIO

## 03 **ATTENZIONE PUNTATA SU UFFICI, LOGISTICA E HOSPITALITY**

Il contesto macro economico legato alla complessa situazione geopolitica impatta sui mercati, real estate incluso. In questo scenario, però, non mancano settori che stanno performando bene. Ne abbiamo parlato con Paola Ricciardi, Country Head Kroll Advisory.



## 06 **BAIN & COMPANY: PRIVATE EQUITY VERSO LA CRESCITA, NONOSTANTE LE INCERTEZZE**

Il settore beneficia di 3.700 miliardi di dollari di liquidità e, nel lungo termine, continuerà a crescere. Secondo la ricerca, nonostante la battuta d'arresto di giugno, il 2022 si è rivelato il secondo anno migliore di sempre nella storia del Private Equity.



## 05 **FRIGERIO: REAL ESTATE TRA TRADIZIONALE E PROPTech. IL FUTURO DEL SETTORE**

L'evoluzione tecnologica sta avendo un impatto significativo su molteplici settori, tra cui anche quello immobiliare. Nel Real Estate è sempre più diffuso il termine Proptech, come sta evolvendo il settore? Ne abbiamo parlato con Mirko Frigerio.



## 09 **MILANO: IL RECUPERO IMMOBILIARE PRIVATO NELLE AREE NON CENTRALI**

Il convegno ha avuto origine dalle iniziative promosse dall'Assessorato alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano per illustrare i progetti pubblici in corso, con l'obiettivo di mostrare alla città il ruolo degli sviluppatori privati nella trasformazione metropolitana.



**REVIEW**  
THE EDITOR

© 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  
Eleonora Iarrobino

**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 :



# ATTENZIONE PUNTATA SU UFFICI, LOGISTICA E HOSPITALITY

# 3

Il contesto macro economico legato alla complessa situazione geopolitica impatta sui mercati, real estate incluso. In questo difficile scenario, però, non mancano settori che stanno performando bene.

Ne abbiamo parlato con **Paola Ricciardi, Country Head KROLL Advisory.**

“La situazione di mercato è complessa, diversi investitori stanno mostrando un atteggiamento attendista. Tuttavia - sottolinea Ricciardi - ci sono asset class che stanno offrendo buoni risultati.

Si guarda con attenzione al segmento uffici. Tra gli elementi sotto esame da parte degli investitori la situazione locativa dell'immobile, la sua localizzazione e le caratteristiche dell'edificio. Prevediamo che nel 2023 anche la logistica, sulla scia del 2022, continui a registrare buone performance. Tra le asset class di estremo interesse è da menzionare anche l'hospitality.

Il mondo dei servizi si deve adeguare a quella che è l'attuale richiesta dei clienti. Rallentano i servizi legati agli investimenti a favore di quelli legati

al monitoraggio dei crediti, piuttosto che ai servizi valutativi o a supporto di tutta la parte di financing e di rinegoziazione del debito. Molto richiesti anche i servizi di ausilio all'analisi strategica e alla gestione dei portafogli. Kroll è stata progettata e costruita per seguire i clienti in tutte le fasi di mercato. A tale proposito, nell'ottica di essere sempre più vicini ai nostri clienti e rispondere al meglio alle loro esigenze, abbiamo di recente aperto una nuova sede nel centro di Milano”.

Guarda l'intervista



**Paola  
RICCIARDI**  
Country Head  
KROLL Advisory



# GUBER

Digital, but human first.



**Scopri Guber Banca**  
Digital, but human first.

*[guber.it](https://guber.it)*

# FRIGERIO: REAL ESTATE TRA TRADIZIONALE E PROPTech. IL FUTURO DEL SETTORE

# 5

L'evoluzione tecnologica sta avendo un impatto significativo su molteplici settori, tra cui anche quello immobiliare. Nel Real Estate è sempre più diffuso il termine Proptech. Ne abbiamo parlato con **Mirko Frigerio**.

“Il mercato - commenta Frigerio - sta tendenzialmente cercando di arrivare alla velocizzazione dell'operatività. Il Proptech non è da intendersi come una sostituzione dell'essere umano ma come un'aggregazione di attività che consentono di migliorare tempi e operazioni che una volta si facevano solo manualmente. Non tutto sarà Proptech, non tutto sarà tradizionale. L'incrocio tra i due approcci migliorerà i processi dando la possibilità all'intellettuale del singolo operatore di svilupparsi al meglio, lasciando che siano le macchine a velocizzare i percorsi operativi.

Parlando di NPE, usciamo da un periodo stagnante a causa della pandemia. Oggi la domanda non è quanto tempo impiegano i tribunali ad assorbirli ma cosa possiamo fare al di fuori dai

tribunali per migliorare i processi di gestione, vendita, commercializzazione, contatto con l'esecutato e rientro dell'esposizione.

L'obiettivo per un operatore serio dovrebbe essere quello di capire qual è il modo per migliorare le azioni di recupero e, a tale proposito, non possiamo fare a meno di comprendere come l'attività Proptech e la tecnologia possano venirci in aiuto”.

Guarda l'intervista



**Mirko  
FRIGERIO**  
Direttore Generale  
Noowe

# BAIN & COMPANY: PRIVATE EQUITY VERSO LA CRESCITA, NONOSTANTE LE INCERTEZZE

# 06



Guarda l'intervista

I fondamentali del Private Equity, nonostante il brusco rallentamento delle operazioni che ha caratterizzato la seconda parte del 2022, sono ancora solidi.

Il settore beneficia di 3.700 miliardi di dollari di liquidità e, nel lungo termine, continuerà a crescere. È quanto emerge dal 14° Rapporto annuale sul Private Equity globale di Bain & Company.

Secondo la ricerca, nonostante la battuta d'arresto di giugno, il 2022 si è rivelato il secondo anno migliore di sempre nella storia del Private Equity. Il settore potrebbe diventare ancora più attraente per gli investitori che soffrono per i limiti dei mercati pubblici.

**Roberto Fiorello, Senior Partner e responsabile italiano Private Equity di Bain & Company:** “Finora, anche quest’anno, abbiamo registrato un continuo rallentamento dell’attività,

ma l’attrattività a lungo termine del private equity per gli investitori è una certezza. Con la ripresa dell’attività di deal nel 2023, il settore continua a essere ben posizionato per una crescita a lungo termine. Nonostante la contrazione delle operazioni, delle exit e dell’attività di fundraising, il 2022 è stato il secondo anno migliore della storia. L’incertezza del mercato globale è innegabile, ma si tratta di un problema che il private equity ha già affrontato e superato in passato. Mentre il 2022 ha visto un rallentamento a livello globale del private equity, con una diminuzione del valore totale dei deal del 35%, in Italia il 2022 è stato un anno record con un valore di buyout di 64 miliardi di dollari, contro i 36 registrati l’anno precedente. Come negli anni precedenti, i deal italiani lo scorso anno hanno riflettuto l’ampio spettro di settori economici del Paese; oltre ai trasporti, tra i settori spiccano il tech, healthcare, il comparto consumer e gli industriali”.

Gli investitori individuali e il loro patrimonio rappresenteranno il nuovo volano di crescita del Private Equity. Secondo Bain, gli investitori retail detengono circa il 50% di tutti i patrimoni globali in gestione, stimati tra i 275.000 e i 295.000 miliardi di dollari, con il 16% del capitale in fondi d'investimento alternativi: questo segmento ha quindi un potenziale significativo per il Private Equity.

“Gli individui con un elevato patrimonio netto e i loro consulenti - continua Fiorello - sono sempre più attratti dagli investimenti alternativi, alla ricerca di opzioni di diversificazione e di rendimenti migliori di quelli offerti dai mercati azionari e obbligazionari tradizionali. I fondi stanno già esplorando i mercati di investimento retail e si stanno muovendo rapidamente, costringendo il resto del settore a scegliere se far parte del gioco o meno”.

I grandi gestori alternativi nel frattempo stanno facendo passi avanti, e molti hanno lanciato fondi che consentono agli individui più facoltosi di accedere a classi di attività alternative; le banche e i consulenti stanno esplorando le opzioni per i clienti e le fintech stanno lavorando per adattare soluzioni a questa domanda e per semplificare il processo. La combinazione di tassi di interesse più elevati, destinati a perdurare, e pressioni inflazionistiche rappresenta una duplice minaccia per i fondi di Private Equity e i general partner e crea un nuovo imperativo per questi operatori: creare valore attraverso il miglioramento dei margini e la crescita organica, rispetto al passato, quando i player potevano fare affidamento su espansione di multipli più elevata.



Rispetto a queste sfide legate al contesto, il Private Equity si trova ad affrontare anche altri due grandi mutamenti. Innanzitutto, la transizione energetica globale: la pressione sulle società di private equity per la decarbonizzazione dei portafogli si è intensificata nel 2022, con le autorità di regolamentazione, i consumatori, i clienti B2B e gli investitori che hanno intensificato le richieste di cambiamento. Al tempo stesso, la corsa allo sviluppo di fonti energetiche alternative e di altre soluzioni a basse emissioni di carbonio sta dando vita a un'opportunità generazionale per mettere il capitale al lavoro, che deve essere coltivata dai fondi sviluppando competenze e network. Anche le tecnologie del Web3 sono destinate a rappresentare, nei prossimi 10 anni, un trend di vasta portata in grado di impattare in modo significativo sulle imprese e sui mercati: per molti fondi è il momento di costruire un know-how su questo tema e valutare come sfruttare i cambiamenti tecnologici.

“Per le società di Private Equity - conclude Fiorello - sarà imprescindibile riuscire a adattarsi a queste nuove pressioni macroeconomiche, se vogliono vincere in questo difficile contesto”.

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



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



[dils.com](https://dils.com)

GVA Redilco & Sigest'

# MILANO: IL RECUPERO IMMOBILIARE PRIVATO NELLE AREE NON CENTRALI

# 9



Si è svolto in Urban Up – via de’ Castillia 23, a Milano, l’incontro organizzato da ASPESI Milano, ASPESI Progettazione e Urban Up|Unipol nel corso del quale sono state presentate le principali operazioni private di trasformazione e recupero immobiliare nelle aree non centrali di Milano avviate da AbitareIn, Euromilano, Filcasa, Finanziaria Immobiliare d’Este (FIDE), Lendlease, Nexity.

Il convegno ha avuto origine dalle iniziative recentemente promosse dall’Assessorato alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano per illustrare i progetti pubblici in corso, con l’obiettivo di mostrare alla città anche il ruolo degli sviluppatori privati nel recupero e nella trasformazione metropolitana.

Ad aprire il convegno **Massimiliano Morrone, AD UnipolSai Investimenti Sgr** e **Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale di ASPESI**: “Gli oltre 6.700 alloggi che arriveranno sul mercato nei prossimi tre anni, in

vendita e in parte in affitto, solo dai progetti illustrati oggi da sette delle società di sviluppo immobiliare associate ASPESI più importanti di Milano permetteranno il raddoppio (2.400 all’anno circa che si vengono ad aggiungere ai 2.500 circa all’anno attuali) del numero di alloggi nuovi che il sistema complessivo dei promotori e costruttori mette oggi annualmente sul mercato abitativo (vendita e locazione) di Milano.

I progetti presentati – ha proseguito il Presidente di ASPESI – sono un importante contributo al futuro della città, messo a rischio dalla mancanza di alloggi i cui prezzi continuano a crescere, raggiungendo valori inavvicinabili per la maggior parte di chi cerca casa per lavorare a Milano.

Ma il raddoppio della produzione attuale è ancora largamente insufficiente per un fabbisogno abitativo di 50.000 alloggi mancanti nel territorio del comune di Milano.

Tuttavia basterebbe la rapida approvazione dei nuovi progetti già presentati dalle società di sviluppo milanesi associate ad ASPESI qui presenti per portare ad un ulteriore forte incremento di nuovi alloggi in acquisto o in affitto a Milano, arrivando ad offrirne solo da parte di questi nostri Soci circa 13.000 (invece dei 6.753 già in produzione) nei prossimi anni fino al 2026 (anno delle Olimpiadi che trascineranno esigenze abitative ulteriori), con ciò offrendo un contributo veramente decisivo alla mitigazione dell'emergenza abitativa di Milano. E per raggiungere questo obiettivo essenziale non occorrono soldi pubblici, ma solo procedure autorizzative più veloci e semplificate per operazioni di recupero che non consumano nuovo suolo e abbattano le emissioni inquinanti”.

Alle illustrazioni di alcune delle operazioni in corso, hanno fatto seguito gli interventi degli stakeholder istituzionali Federico Aldini, Presidente Ordine degli Architetti Milano, Giuseppe Marinoni, Presidente Commissione del Paesaggio del Comune di Milano, Mario Motta, Head dell'Unità Energie

Rinnovabili – RE Lab del Politecnico di Milano, Marco Osnato, Presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, Gianni Verga, Past President del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore all'Urbanistica di Regione Lombardia e Comune di Milano.

Ha chiuso il convegno l'Assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi che, commentando le presentazioni e il dibattito, ha confermato i due principi-guida dell'azione urbanistica di questa Amministrazione: la mitigazione del fabbisogno abitativo, in particolare per le fasce socio-economiche più deboli, la collaborazione pubblico-privato per rendere Milano più accogliente, sostenibile, ecologica.

L'Assessore Tancredi ha poi annunciato il prossimo varo di tre delibere comunali: la nuova formulazione degli oneri comunali che favorirà le realizzazioni immobiliari nelle zone periferiche rispetto al centro; il nuovo piano dei servizi; il nuovo Regolamento Edilizio.



## **BANCO BPM CON GRUPPO STATUTO: accordo di finanza strutturata da 495 mln**

L'operazione, rivolta alla valorizzazione di immobili di pregio, è stata strutturata tramite una cartolarizzazione le cui note sono state sottoscritte da Banco BPM e GWM Group.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **OPA DEA CAPITAL: delisting l'8 marzo**

Borsa Italiana disporrà la sospensione dalla quotazione su Euronext STAR Milan delle azioni di DeA Capital nelle sedute di lunedì 6 marzo 2023 e martedì 7 marzo 2023.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **ANIMA HOLDING acquista l'80% di Castello SGR per 60 mln**

A seguito del completamento della transazione, i fondi gestiti da Oaktree, attuale azionista di maggioranza, manterranno il rimanente 20% del capitale, e una rappresentanza nel CdA di Castello.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **RITZ-CARLTON aprirà sul Lago di Como nel 2026. Colliers Italia advisor**

Ritz-Carlton sbarca sul lago di Como, grazie a un accordo tra Marriott International e Gritit e attraverso la riconversione dell'ex Hotel Grande Bretagne di Bellagio.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**FIRENZE, CONFAI-CONFARTIGIANATO:**  
clima di attesa ma grande interesse  
dall'estero

Meno case sul mercato, tempi più lunghi per le compravendite. Più compravendite di seconde case, più investimenti esteri. È ciò che emerge dal report di Confai Firenze.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**CAVALLARI (UPB):**  
Superbonus, a novembre 2022 primi  
segnali di rallentamento

Lilia Cavallari, presidente Upb, è stata ascoltata in commissione Finanze del Senato sui crediti d'imposta, per quanto riguarda gli interventi legati al Superbonus del 110%.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**COVIVIO:**  
accordo di pre-locazione per 2.800 mq  
nel centro direzionale Milanofiori (MI)

L'immobile è attualmente oggetto di un progetto di riqualificazione, firmato da Genius Loci Architettura, finalizzato a migliorare efficienza energetica, la qualità degli spazi e il benessere degli utenti.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**GENERALI:**  
END. apre a Milano a Palazzo Venezia.  
Colliers Italia advisor

Storica sede degli uffici del Gruppo Generali, l'immobile di via Mercanti, di proprietà del fondo Tiepolo gestito da Generali Real Estate SGR, è stato riqualificato su progetto dell'architetto Aldo Cibic.



LEGGI  
L'ARTICOLO 