

Il Settimanale
del Real Estate
e dell' Asset
Management

Anno IV - 2021
Numero 313
10 - 16 luglio

REVIEW

WEB EDITION

ANTONIO BOTTILLO

Natixis IM

VIDEO

Boffa, Building:
Costruzioni green,
chiave per il
rilancio del settore

VIDEO

Ciaramella,
Politecnico Milano:
Superbonus 110%
riflessioni critiche
sugli operatori

**Land Degradation
Neutrality, rendimenti
a doppia cifra**

Sommario

Bottillo, Natixis: Land Degradation Neutrality, rendimenti a doppia cifra

Il fondo Land Degradation Neutrality, promosso dalla Convenzione delle Nazioni Unite per combattere la desertificazione è gestito in modo indipendente da Mirova, affiliata di Natixis IM specializzata nella sostenibilità. Ne abbiamo parlato con Antonio Bottillo, country head Italia di Natixis IM.



7 IMMOBILIARE

Ciaramella, Politecnico Milano: Superbonus 110% riflessioni critiche sugli operatori

Il Superbonus 110% e più in generale il tema dell'efficientamento energetico costituiscono una pagina estremamente attuale dell'immobiliare italiano. In che situazione ci troviamo a un anno dalla sua introduzione? Ne abbiamo parlato con Andrea Ciaramella, Politecnico di Milano.



Boffa, Building: Costruzioni green, chiave per il rilancio del settore



Analizzando i trend si può sicuramente notare una maggior attenzione alla sostenibilità ambientale. Come è cambiata la richiesta del mercato e in che modo impatterà sul rilancio del comparto delle costruzioni? Lo abbiamo chiesto a Piero Boffa, presidente di Building.



Tall Buildings: uno sguardo al futuro del settore

I grattacieli in Italia sono principalmente sede di uffici. La pandemia ha impattato sul settore, il rapporto ufficio-casa è cambiato, gli spazi di lavoro si sono evoluti. I nuovi uffici sono ibridi, hi-tech e confortevoli per rispondere alle nuove necessità tra cui spicca la flessibilità di tempi e spazi.



15 In breve

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2021
Numero 313
10 - 16 luglio

© 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:



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



**Bottillo, Natixis:
Land Degradation
Neutrality, rendimenti
a doppia cifra**



Opportunità e benefici dell'investimento in progetti di Land Degradation Neutrality

B: Le opportunità di investimento in quest'area vanno nella direzione di creare finalmente un impatto. Da questo punto di vista la finanza rispetto alle crisi precedenti, dove era considerata un po' l'aspetto problematico, questa volta si inserisce in maniera totalmente diversa: è addirittura parte della soluzione, può veicolare capitali a fini sostenibili.

Il fondo Land Degradation Neutrality, promosso dalla Convenzione delle Nazioni Unite per combattere la desertificazione è gestito in modo indipendente da Mirova, affiliata di Natixis IM specializzata nella sostenibilità.

Il fondo è strutturato come un veicolo di finanziamento misto, che combina capitale commerciale e agevolato.

Ne abbiamo parlato con **Antonio Bottillo, country head Italia di Natixis IM.**

I progetti di investimento impegnati a creare impatto nella società vengono normalmente attivati attraverso impegni governativi. In questo ambito specifico dell'utilizzo della terra in maniera sostenibile, il progetto è sponsorizzato dalle

MONITORIMMOBILIARE

L'intervista
Antonio Bottillo
Natixis IM

Antonio Bottillo

GUARDA L'INTERVISTA

Nazioni Unite, laddove l'obiettivo è quello di preoccuparsi effettivamente del degrado della terra. A questo si sommano altre considerazioni come, per esempio, nel caso specifico della soluzione di cui tratteremo oggi, il contesto del One Planet Summit. Oltre agli investitori pubblici iniziali, la Banca Europea per gli Investimenti e l'Agence Française de Développement, il fondo è sostenuto dal governo britannico e più recentemente anche dal governo canadese. Tutto questo va in una direzione innovativa. L'insieme dei capitali pubblici ai quali poi vanno ad aggiungersi i capitali privati è quella che in gergo oggi chiamiamo Blended Finance.

I fondi scoprono il nuovo mercato

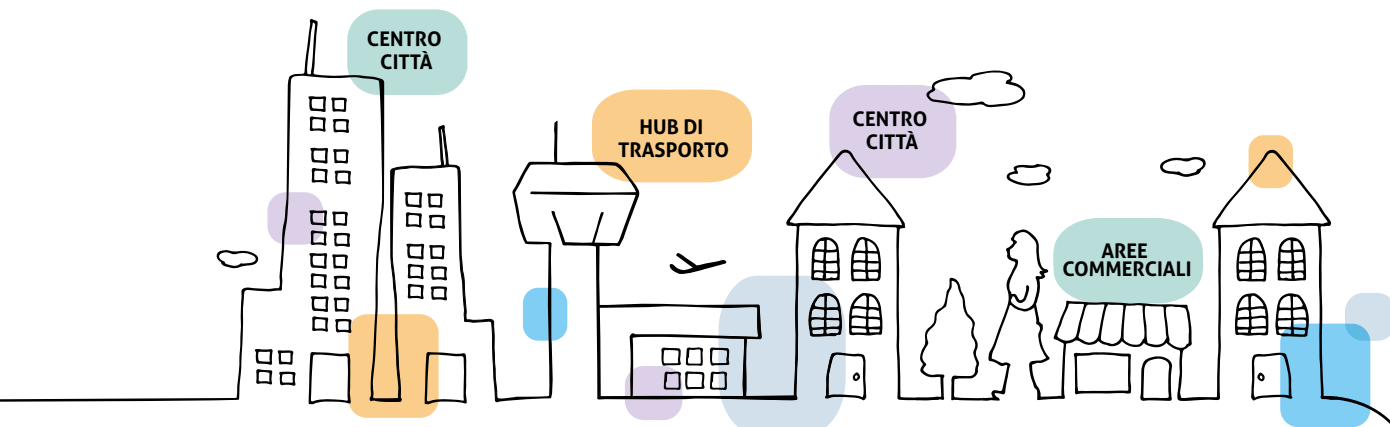
B: I fondi si stanno muovendo nell'ambito di impegno governativo, di impegno tra le nazioni, affinché si possa strutturare un mondo più sostenibile, per certi aspetti nuovo. Si parla molto di sostenibilità, di investimenti ESG e quant'altro.

Qui siamo concretamente di fronte a qualcosa che va ad impattare, è reale. Non si tratta di una gestione alla quale vengono aggiunti dei filtri, delle analisi extra finanziarie, qui si cerca proprio di intervenire sul territorio. Per poter consentire una cosa del genere, bisogna ovviamente avere un occhio di riguardo a elevatissimi standard non soltanto ambientali ma anche sociali. È questo il contesto attraverso il quale il mondo che vuole fare impatto sostenibile si sta muovendo.

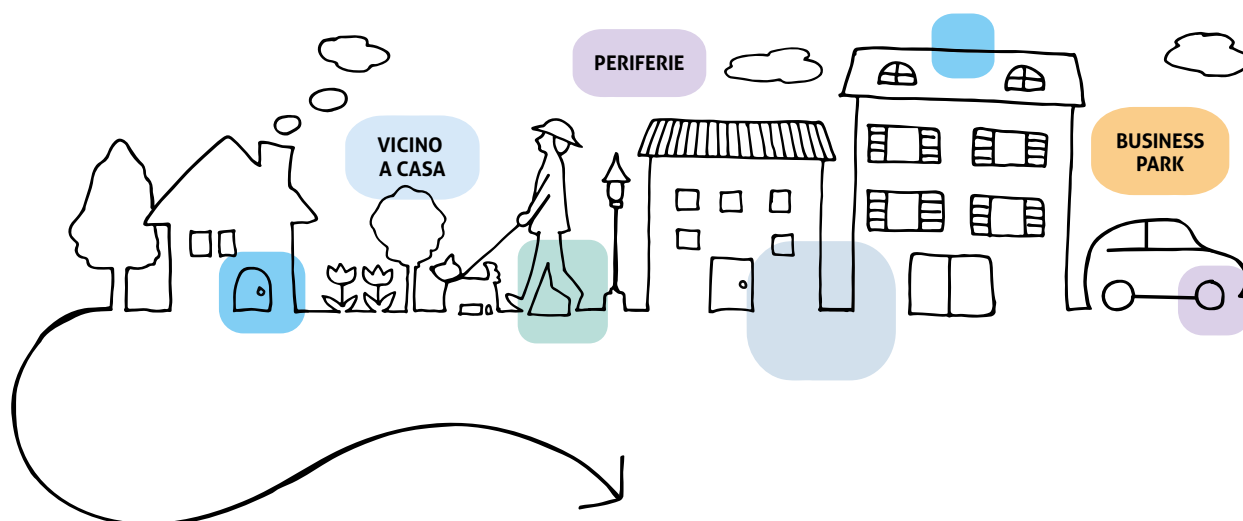
Le caratteristiche di investimento: il fondo Land Degradation Neutrality

B: Il fondo Land Degradation Neutrality ha già avviato investimenti in otto differenti Paesi in aree che vanno dalla produzione sostenibile di caffè e cacao, ripristinando aree disboscate in America Latina, fino a progetti di silvicoltura sostenibile e produzione di noci in Africa e Asia, ogni volta con una forte attenzione all'inclusione dei piccoli proprietari. Il primo impact report è stato appena pubblicato, dimostrando l'impatto tangibile e concreto generato da imprenditori innovativi e promettenti. Il fondo, il cui commitment finale è superiore a 208 milioni di dollari, è attivamente alla ricerca di nuove opportunità d'investimento che portino impatti misurabili e quantificabili alla riqualificazione del territorio e al ripristino degli ecosistemi naturali, oltre a stabilire modelli di business sostenibili con benefici per lo sviluppo per le comunità e un ritorno per gli investitori.





Stiamo espandendo il nostro network



La richiesta di spazi di lavoro flessibili sta registrando una crescita esponenziale. Cerchiamo partner che abbiano a disposizione immobili in centro città, nelle periferie, presso hub di trasporto o business park in tutto il Paese. Sei proprietario di un complesso immobiliare, di un intero edificio o di una porzione d'immobile ad uso ufficio? Vogliamo instaurare una partnership con te per capitalizzare il crescente aumento di richieste di spazi di lavoro flessibili.

Contattaci subito e collaboriamo per soddisfare questa richiesta, insieme

Global.partner@iwgplc.com

iwgplc.com/PartnerWithUs#landlords

L'81%

delle aziende prevede che il lavoro da remoto sarà la nuova normalità

PWC, Future of Remote Working



L'intervista
Andrea Ciaramella
PoliMi

Andrea Ciaramella



GUARDA L'INTERVISTA

Ciaramella, Politecnico Milano: Superbonus 110% riflessioni critiche sugli operatori

Il Superbonus 110% e più in generale il tema dell'efficientamento energetico costituiscono una pagina estremamente attuale dell'immobiliare italiano. In che situazione ci troviamo a un anno dalla sua introduzione?

Ne abbiamo parlato con **Andrea Ciaramella, Politecnico di Milano.**

C: Il problema dell'efficientamento degli edifici è un problema europeo, non solo italiano. L'Unione Europea stima il 75% degli edifici come scarsamente efficienti, è chiaro quindi che la stessa UE ha sensibilizzato molto tutti i Paesi per avviare delle iniziative utili a efficientare il proprio parco immobiliare.

L'Italia ha delle specificità, rispetto agli altri Paesi europei, la più importante è l'elevata quota di edilizia di tipo residenziale. In Europa la media di edilizia non residenziale sullo stock complessivo è di circa il 26%, in Italia l'edilizia non residenziale vale il 10%. Abbiamo un parco immobiliare enorme di edilizia residenziale che, peraltro, per oltre il 50% ha più di 50 anni, l'esigenza di efficientamento è quindi molto forte, soprattutto in questo ambito.

Il Superbonus rappresenta un'opportunità, è una grande quantità di denaro che si sta indirizzando in modo particolare verso questo tipo di patrimonio immobiliare, ma credo opportuno fare qualche riflessione di tipo critico su alcune esperienze osservate da vicino.

La prima è che c'è una notevole lievitazione dei costi legati al processo di efficientamento e anche di acquisto di prodotti, oltre che dei materiali e delle materie prime, per cui banalmente anche alcuni organismi di informazione non specialistici hanno sottolineato come alcuni prodotti comprati in negozio possono essere acquistati a un terzo del prezzo che oggi, con il Superbonus, molte famiglie si trovano a dover pagare.

Il secondo aspetto che credo opportuno sottolineare è che noi abbiamo sempre in qualche modo criticato il comparto edilizio come un comparto che ha una scarsa propensione all'innovazione, non ha efficientato i propri processi, non si è digitalizzato come oggi i mercati richiederebbero.

Questa grande iniezione di denaro, che farà correre per un paio d'anni molte imprese, anche le medie e le piccole, sicuramente non supporterà il processo di innovazione perché le imprese devono lavorare in tempi compressi. Ricordiamo che il tempo in cui si potrà utilizzare questo incentivo arriva alla fine del 2022.

La standardizzazione delle attività e, soprattutto, la scarsità dei prodotti che oggi possono essere reperiti sul mercato, costringerà a fare delle scelte spesso estemporanee in fase di cantiere. Sicuramente questo non aiuta a realizzare interventi di efficientamento così come potrebbe essere fatto con degli interventi molto mirati, con grande attenzione al cliente e scelte puntuali di prodotti e materiali, che potrebbero essere fatti con un processo più tradizionale.



Ovviamente ci rendiamo conto, credo opportuno sottolinearlo, che questa manovra è fatta non solo per dare un'iniezione di liquidità a un mercato che ne aveva bisogno, ma per portare a un complessivo efficientamento in termini di prestazioni energetiche al parco immobiliare italiano. Dovremo capire e misureremo ex post i risultati di questo importante processo.

Il rischio che vedo è che, probabilmente, ci troveremo con le finestre nuove ma con un settore che forse ha perso un'occasione per innovare e modernizzarsi così come avrebbe bisogno.



L'intervista
Piero Boffa
Building

Piero Boffa



GUARDA L'INTERVISTA

Boffa, Building: Costruzioni green, chiave per il rilancio del settore

Analizzando i trend si può sicuramente notare una maggior attenzione alla sostenibilità ambientale. Come è cambiata la richiesta del mercato e in che modo impatterà sul rilancio del comparto delle costruzioni?

Lo abbiamo chiesto a **Piero Boffa, presidente di Building.**

A che punto è il comparto delle costruzioni

B: Per quanto riguarda il comparto delle costruzioni, dal nostro punto di vista possiamo dire che siamo molto soddisfatti. Abbiamo avviato una serie di cantieri importanti nel Nord Italia, abbiamo attualmente quattro operazioni su Milano, una su Torino e due in Liguria. I segnali che riceviamo dal mercato direi che sono decisamente positivi.

Faccio un esempio, abbiamo un'operazione che stiamo sviluppando oggi su Torino. Il cantiere è iniziato da meno di 6 mesi, a oggi siamo oltre il 90% di commercializzato. Per quanto riguarda Milano, siamo altrettanto soddisfatti. Abbiamo avviato due cantieri che sono già operativi, due

partiranno tra la fine di quest'anno e l'inizio del prossimo. Sono cantieri importanti, facciamo operazioni che commercialmente valgono più di 140 milioni di euro sul territorio milanese, con un investimento importante anche proprio nella realizzazione, nella costruzione. Per quanto invece concerne la Liguria, abbiamo selezionato come operatività due aree, una su Alassio e una su Varigotti. Queste sono le iniziative che porteremo avanti nei prossimi anni. Poi abbiamo dei potenziali sviluppi nel comparto commerciale su un'area a Settimo Torinese, il retail park vedrà un ulteriore sviluppo di altri 12-13 mila metri quadrati di nuovi negozi.

Questa è la visione che abbiamo, visione sicuramente ottimistica, speriamo che questo trend continui e possa dare non solo a noi ma a tutti quelli che sono nel nostro settore le

giuste soddisfazioni. Per chi opera nel mondo solo ed esclusivamente delle costruzioni, sicuramente l'opportunità del 110% e degli altri bonus ha dato un impulso non da poco al sistema economico, dall'altro lato ha creato un mercato delle materie prime che sono diventate abbastanza introvabili e con prezzi in salita in modo non indifferente.

Come è cambiata la richiesta del mercato

B: Il mercato oggi è sicuramente cambiato sotto tanti punti di vista. Il Covid ha dato un'accelerata impressionante a quelli che erano dei processi già avviati ma che, magari, si sarebbero consolidati più lentamente.

La concezione dello spazio interno è cambiato. In molte progettazioni che avevamo avviato pre-Covid abbiamo



dovuto ripensare agli spazi interni in modo da creare, quasi sempre, una parte dedicata al lavoro da casa.

Prima si era alla ricerca di un appartamento il più possibile in centro città, con una cucina ridotta, spazi decisamente diversi. Oggi la cucina è diventata di nuovo uno spazio importante. Importanti anche spazi come un giardino o un terrazzo. Alcune delle nostre iniziative abbracciavano già queste tendenze. Mi viene in mente l'operazione che stiamo facendo su Milano che abbiamo denominato Forrest in Town. Abbiamo ricreato un borgo verde dove ci sarà un giardino interno di oltre 5mila metri quadrati, in più porteremo all'interno un orto aeroponico o idroponico, stiamo ancora decidendo tra le due soluzioni.

Anche gli spazi dedicati allo sport hanno una fortissima prevalenza. Progettavamo già prima spazi dedicati alla ginnastica ma li facevamo solo all'interno, oggi dove ne abbiamo la possibilità li realizziamo anche all'esterno.

“

Abbiamo ricreato un borgo verde dove ci sarà un giardino interno di oltre 5mila metri quadrati, in più porteremo all'interno un orto.

”

Costruzioni green: chiave per il rilancio del settore

B: Quando parliamo di costruzioni green bisogna partire a monte. Anche il cantiere deve essere green. Noi abbiamo tentato di avere fornitori che non arrivassero dall'altra parte del mondo, persone che facessero poca strada per raggiungere il nostro cantiere, abbiamo poi tentato di utilizzare società che hanno già protocolli green al loro interno.

Tra i progetti che non abbiamo ancora avviato, ma che avvieremo, tenderemo di utilizzare un doppio impianto per l'acqua. Da un lato ci sarà il rubinetto con l'acqua potabile pubblica, dall'altro avremo gli scarichi che utilizzano acqua riciclata. Sono piccole attenzioni che però portano avanti il progetto. Utilizziamo inoltre il protocollo di CasaClima. Stiamo portando avanti anche tutto il discorso legato alla bioedilizia, valutando con attenzione tutto quello che è legato alla costruzione in legno.

Oggi purtroppo subiamo l'aumento dei prezzi incondizionato che fa sì che diventi molto oneroso. Speriamo che nel prossimo anno i valori si normalizzino e si possa perseguire l'obiettivo di arrivare a costruire degli edifici che siano realizzati in strutture portanti in legno. Oggi, secondo me, il lusso è avere una casa che sia compatibile con il territorio, che non abbia dispersioni, arrivare a Passive House che non impattino minimamente su quello che è il nostro ambiente.

Tall Buildings: uno sguardo al futuro del settore

I grattacieli in Italia sono principalmente sede di uffici. La pandemia ha impattato sul settore, il rapporto ufficio-casa è cambiato, gli spazi di lavoro si sono evoluti.

I nuovi uffici sono ibridi, hi-tech e confortevoli per rispondere alle nuove necessità tra cui spicca la flessibilità di tempi e spazi.

Come stanno cambiando gli uffici? Quali sono i risvolti sulle persone e sugli spazi? Cosa accade in termini di apprendimento e crescita professionale nella trasposizione delle interazioni dal livello fisico a quello digitale?

Alessandro Adamo, director DEGW: "Ci sono dei grossi punti di domanda su come sarà gestito il domani, sicuramente l'accelerata che abbiamo visto ha permesso alle organizzazioni di comprendere un diverso modo di poter lavorare.

Sharing, ibridazione dello spazio e socializzazione sono sicuramente degli elementi importanti.

Tra le evoluzioni spinte dalla situazione che abbiamo vissuto, abbiamo creato una web app per la gestione e prenotazione dei posti che è funzionale per noi e che ora è un servizio offerto anche ai clienti".



Mauro Eugenio Giuliani, managing partner Redesco Progetti: “L’ idea è rendere le città più vivibili andando in alto e liberando lo spazio a terra. questo però comporta di dover lavorare in spazi angusti.

I primo tema è la scelta di materiale e tecniche costruttive compatibili con edifici di grandi dimensioni in spazi angusti. Fino a ieri il calcestruzzo era la soluzione più economica ed efficiente, oggi con il tema della sostenibilità sempre più rilevante si sta mettendo in discussione questo approccio.

Oggi la sfida è non abbandonare di colpo un materiale ma tornare a ragionare sulla complessità del costruito, rendendolo semplice, magari anche smontabile usando poco materiale. Ci muoviamo in un mercato di poche unità, tendenzialmente uffici, in cui le caratteristiche interne stanno cambiando.

C’ è anche il tema della residenza alta, che oggi sta tornando in modo molto forte, con molte richieste, proposte e concorsi per questa tipologia”.



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



Gva Redilco: Uffici e logistica, volumi di assorbimento record nel H1 2021

A Milano, il secondo trimestre del 2021 ha registrato un assorbimento di spazi direzionali pari a 127.000 mq, registrando una crescita del 100% rispetto allo stesso periodo del 2020, che ha portato il totale da inizio anno a circa 210.000 mq. In questo periodo sono state perfezionate diverse transazioni rilevanti concentrate prevalentemente nel CBD e nel Centro.

[Vai alla notizia](#)



Facebook progetta la sua città in California

Facebook si unisce alle aziende tecnologiche coinvolte in progetti di costruzione. Il social network di Mark Zuckerberg sta sviluppando con Signature Development Group la sua città a Menlo Park, in California, accanto al quartier generale della Silicon Valley internazionali .

[Vai alla notizia](#)

In breve



Starhotels: A Elisabetta Fabri il controllo del Gruppo

Starhotels ha ridefinito il proprio assetto azionario. Elisabetta Fabri, Presidente e Amministratore Delegato di Starhotels, e già azionista al 55%, ha rilevato tramite la propria holding le azioni possedute dal socio di minoranza. Fabri ha oggi il controllo totalitario del Gruppo.

[Vai alla notizia](#)



Covid: L'Australia annulla i Gran Premi di Formula 1 e Motogp

Le restrizioni e i problemi logistici provocati dal Covid-19 colpiscono i Gran Premi di Formula 1 e Motogp in Australia. Nonostante i lockdown molto severi, il Paese non è riuscito a impedire l'arrivo della variante Delta entro i suoi confini.

[Vai alla notizia](#)



B&B Hotels: Nuova apertura a Brescia

Il nuovo B&B Hotel Brescia dispone di 85 camere. La nuova struttura è il risultato di un lungo intervento edilizio integrato, ispirato al concetto di urban mining, che fa tesoro delle prestazioni ambientali e tecnologiche residue di edifici e materiali, evitando sprechi e riutilizzando le risorse esistenti secondo un'ottica di sostenibilità ambientale.

[Vai alla notizia](#)



Natixis IM: Closing finale a 526 milioni di euro per il fondo MV Senior II

MV Credit, affiliata di Natixis Investment Managers con focus sul private credit in Europa, ha portato a termine il closing finale del suo ultimo fondo senior debt, MV Senior II, a 526 milioni di euro. Il fondo ha ricevuto commitment da investitori istituzionali, in larga parte fondi pensione internazionali e alcune compagnie assicurative.

[Vai alla notizia](#)



Nomisma e CNCC: Centri Commerciali, fatturato -25% nel 2020

Lo studio fotografa l'impatto della pandemia da Covid-19 sull'industria dei centri commerciali, valutando anche gli effetti prodotti sull'intera economia, oltre ad analizzare trend e nuove abitudini di consumo che emergono da una survey sulla popolazione italiana tra i 18 e i 65 anni.

[Vai alla notizia](#)



JLL, Student Housing: Alto l'interesse per il settore in Italia

Il mercato dello Student Housing richiama l'attenzione degli investitori internazionali. Secondo l'ultimo "Student Housing Snapshot" di JLL relativo al primo semestre dell'anno, l'andamento dei volumi di investimento a livello EMEA conferma segnali positivi per il settore dello student housing, sfiorando i 2 miliardi.

[Vai alla notizia](#)



Immobiliare.it: Compravendite, prezzi in continua crescita

Il mattone si conferma resiliente. Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it, curato dalla nuova business unit Immobiliare Insights specializzata in analisi e dati di mercato, nei primi sei mesi del 2021 i prezzi medi richiesti per le abitazioni in vendita in Italia hanno continuato a crescere, segnando un +0,9% nel semestre.

[Vai alla notizia](#)



A Savills la gestione dell'Area 151 Shopping di Pederobba

Il parco, inaugurato il 4 Marzo 2021, sorge nell'area "Ex Funghi del Montello", tra le province di Treviso e Belluno, sulla Strada Regionale Feltrina. Si sviluppa su due livelli e dispone di circa 1.100 posti auto.

[Vai alla notizia](#)



AbitareIn: Primo bilancio ESG 2020

AbitareIn ha pubblicato il primo bilancio ESG relativo all'esercizio 2020. Il documento è stato realizzato in conformità alle Linee Guida del GRI Sustainability Reporting Standards, secondo il livello di applicazione "Referenced".

[Vai alla notizia](#)



Kryalos Sgr: Il Fondo Venus acquisisce asset in zona Bicocca

Grazie alle acquisizioni effettuate, il fondo Venus arriva a detenere in gestione un totale complessivo di 23 immobili di logistica last mile localizzati in Italia, principalmente situati nei pressi di città del centro-nord, per una GLA totale di oltre 200.000 mq.

[Vai alla notizia](#)