

# REVIEW

WEB EDITION



## FIAIP XVI CONGRESSO NAZIONALE: IL FUTURO DELLA PROFESSIONE, TRA DIGITALIZZAZIONE E NUOVE SFIDE

MILANO-CORTINA: COIMA,  
INAUGURATO VILLAGGIO  
OLIMPICO DA 140 MLN DI EURO  
(VIDEO)

p.05

PATRIZIA: IL VALORE DEGLI  
IMMOBILI RESIDENZIALI IN  
EUROPA TORNA A SALIRE

p.06

INVIMIT: LA MISSIONE DI  
CREARE VALORE ATTRAVERSO  
GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

p.09

# SOMMARIO

## **03 FIAIP, XVI CONGRESSO NAZIONALE: IL FUTURO DELLA PROFESSIONE, TRA DIGITALIZZAZIONE E NUOVE SFIDE**

Innovazione digitale e intelligenza artificiale sono stati tra i temi fondamentali degli interventi al XVI Congresso nazionale di Fiaip, con un confronto tra esperti, istituzioni e professionisti su come questi strumenti possano ridefinire il ruolo dell'agente immobiliare.



## **05 MILANO-CORTINA: COIMA, INAUGURATO VILLAGGIO OLIMPICO DA 140 MLN DI EURO (VIDEO)**

Il Villaggio Olimpico di Porta Romana rappresenta il primo tassello della grande rigenerazione urbana dell'ex scalo ferroviario milanese, destinato a trasformarsi in un quartiere sostenibile e intergenerazionale.



## **06 PATRIZIA: IL VALORE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN EUROPA TORNA A SALIRE**

Secondo il report di PATRIZIA, la crescita oggi è guidata dalle caratteristiche specifiche delle singole città che ne influenzano l'attrattività economica e immobiliare.



## **07 INVIMIT: LA MISSIONE DI CREARE VALORE ATTRAVERSO GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Stefano Scalera, amministratore delegato di Invimit SGR, ha partecipato al Forum Italiano Innovazione & Sostenibilità, dove ha illustrato i progetti di rifunzionalizzazione in corso e sottolineato il ruolo della collaborazione pubblico-privato negli investimenti immobiliari.



**REVIEW**  
N° 100

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorlegale.it](http://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](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 :**



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



[linkedin.com/in/monitor-immobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitor-immobiliare)



@monitorimmobiliare

# 03

## FIAIP, XVI CONGRESSO NAZIONALE: IL FUTURO DELLA PROFESSIONE, TRA DIGITALIZZAZIONE E NUOVE

Il XVI Congresso Nazionale di Fiaip, tenutosi al Palazzo dei Congressi di Riccione, ha acceso i riflettori sull'impatto delle nuove tecnologie nel settore immobiliare. Innovazione digitale e intelligenza artificiale sono stati tra i temi fondamentali degli interventi, con un confronto tra esperti, istituzioni e professionisti su come questi strumenti possano ridefinire il ruolo dell'agente immobiliare, migliorare i servizi e rafforzare la competitività del comparto.

Ampio spazio è stato dedicato alla formazione e all'evoluzione delle competenze professionali, considerate leve decisive per affrontare un mercato in rapido cambiamento. Fiaip ha ribadito la necessità di un sindacato capace di accompagnare i propri iscritti in questa transizione, rafforzando il dialogo con le istituzioni e promuovendo un modello di rappresentanza più moderno e inclusivo.

Non sono mancati i riferimenti alle sfide sociali ed economiche che attraversano il settore: dall'accesso alla casa per giovani e famiglie, alla costruzione di un mercato più sostenibile e attrattivo. I lavori hanno sottolineato come il comparto immobiliare resti un motore fondamentale per l'economia nazionale, chiamato oggi a coniugare crescita, innovazione e responsabilità sociale.

Al termine del Congresso, Fabrizio Segalerba è stato eletto nuovo presidente nazionale. Il neo presidente ha tracciato le principali sfide che attendono la Federazione: dall'impatto della Direttiva Europea sulle Case Green all'evoluzione demografica e sociale che modifica la domanda abitativa, fino alla crescente digitalizzazione dei processi e al rischio di nuove forme di abusivismo favorito dalle piattaforme online.

Centrale anche la rivoluzione dell'intelligenza artificiale, che secondo Segalerba dovrà diventare un alleato e non una minaccia per la professione, attraverso strumenti, formazione e momenti di confronto promossi dalla Fiaip.



Guarda le interviste



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'**



## MILANO-CORTINA: COIMA, INAUGURATO VILLAGGIO OLIMPICO DA 140 MLN DI EURO (VIDEO)

Il Villaggio Olimpico di Porta Romana rappresenta il primo tassello della grande rigenerazione urbana dell'ex scalo ferroviario milanese, destinato a trasformarsi in un quartiere sostenibile e intergenerazionale. Progettato per ospitare 1.700 studenti, 2.000 residenti e 6.000 lavoratori, il nuovo complesso integra spazi abitativi, commerciali e di servizio, con oltre 20 attività al piano terra.

“Stiamo parlando di un'opera che è stata realizzata in 30 mesi, un tempo da record per la complessità e l'articolazione di questa struttura”, ha dichiarato Manfredi Catella, amministratore delegato di Coima, all'inaugurazione del Villaggio olimpico di Scalo di Porta Romana, a Milano, destinato ai giochi invernali Milano-Cortina 2026 e successivamente a diventare lo studentato più grande d'Italia. L'intervento ha comportato appalti per 140 milioni di euro ed è stato interamente affidato a imprese e fornitori italiani. Secondo Catella si tratta di “un esempio di collaborazione tra pubblico e privato innegabile”.

Il complesso - che sarà consegnato da domani alla Fondazione Milano-Cortina - comprende 105 mila metri quadrati di residenze, di cui la metà convenzionata e popolare, e 1.700 camere che ospiteranno gli atleti durante i giochi, e poi gli studenti milanesi. Grazie a un accordo siglato lo scorso luglio, gli allestimenti delle camere sono stati anticipati da Coima. ‘Possiamo dire

che azzeriamo gli sprechi, perchè le stanze saranno arredate una volta sola e, dopo i giochi, resteranno agli studenti’, ha spiegato Catella.

La progettazione, firmata da studi di architettura e paesaggio di livello internazionale e realizzata da una filiera produttiva interamente italiana, ha puntato su sostenibilità e riconversione rapida post-Olimpiadi. Con 1.700 posti letto il nuovo studentato contribuirà a colmare un gap di circa 30.000 unità, in una città che conta oltre 200.000 studenti e più di 70.000 provenienti da fuori Milano. La media delle tariffe è di 864 euro mensili. Accanto ai posti letto convenzionati per studenti, il masterplan prevede la realizzazione di circa 320 unità abitative in edilizia sociale o convenzionata, frutto dell'accordo tra COIMA e il Consorzio Cooperative Lavoratori. Di queste, 220 saranno destinate all'edilizia convenzionata ordinaria.



# 06

## PATRIZIA: IL VALORE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN EUROPA TORNA A SALIRE

Secondo il report di PATRIZIA, la crescita oggi è guidata dalle caratteristiche specifiche delle singole città che ne influenzano l'attrattività economica e immobiliare.

La crescita del valore degli immobili riprende, ma in modo differente tra le città europee. La dimensione della città si dimostra un indicatore insufficiente per la liquidità degli investimenti. Ventotto indicatori fondamentali guidano il PATRIZIA City Ranking, la classifica delle principali città europee in cui investire. Stabilità di reddito, diversificazione dell'offerta e stili di vita moderni sbloccheranno il prossimo ciclo di investimenti. Focus Milano: il capoluogo lombardo è considerato in Europa fra le città più attraenti per investimenti stabili e a lungo termine.

Dopo un periodo di flessione, il valore degli immobili nei 25 principali mercati immobiliari residenziali europei è tornato a crescere. È quanto emerge dal PATRIZIA INSIGHT - European Residential Markets, il report di PATRIZIA che fotografa l'andamento del settore residenziale in Europa.

Sebbene il ciclo sia cambiato, la ripresa non è affatto uniforme. La crescita media del valore degli immobili prime nelle 25 città principali

è passata da +11% nel 2022 a -14% nel 2023. Alla fine del secondo trimestre del 2025, il valore del capitale immobiliare residenziale è tornato a crescere, ma il divario tra le città si è ulteriormente ampliato: infatti, le città del quartile superiore, quelle cioè che hanno registrato le migliori performance in termini di crescita, hanno registrato un aumento del valore del capitale prime del 13% su base annua, mentre quelle del quartile inferiore hanno raggiunto solo il 3%, una differenza maggiore rispetto all'epoca pre-2022. Ciò evidenzia come la ripresa del mercato sia stata disomogenea e come la crescita si sia concentrata in poche, selezionate città.



Scarica il report



Marcus Cieleback, Chief Urban Economist di PATRIZIA: “Il segnale incoraggiante è che tutti i mercati hanno superato i loro minimi e sono tornati a crescere, confermando che la ripresa è diffusa. Questa divergenza crescente indica un cambiamento fondamentale. Come chiarisce il report, la performance degli investimenti residenziali non è più guidata principalmente dai movimenti generali del mercato dei capitali. Al contrario, le caratteristiche specifiche delle città e le peculiarità degli asset stanno tornando a essere i fattori decisivi per ottenere rendimenti elevati. Con il vecchio manuale macroeconomico che ha ormai perso il suo potere predittivo, gli investitori hanno bisogno di una bussola diversa per orientarsi. Le caratteristiche delle città sono ora i più efficaci indicatori dell'attrattiva degli investimenti residenziali. Il PATRIZIA City Ranking mostra che il successo dipende dalla selezione di città con il giusto profilo demografico ed economico, perché la dimensione da sola non garantisce liquidità o crescita a lungo termine”.

La rilevazione sottolinea come i fondamentali urbani in 142 città guidino l'attrattiva degli investimenti. Invece di concentrarsi sul PIL o su semplici misure come la dimensione della città, la classifica combina 28 indicatori del mercato come qualità della posizione, innovazione, connettività e altri fattori. Infatti, le 10 città principali europee rappresentano solo il 24% della popolazione urbana del Continente, ma hanno determinato quasi il 45% di tutte le transazioni residenziali dal 2019.

Efficienza energetica e accessibilità economica plasmano la performance a livello di asset e di quartiere.

A livello di singolo asset, il PATRIZIA INSIGHT conferma che l'efficienza energetica incide direttamente sui prezzi all'interno del settore residenziale. Ad esempio, nelle sette principali città tedesche, le proprietà con certificazione energetica (EPC) di classe A/A+ hanno un premio di prezzo di circa il 5-6% rispetto alla classe D, mentre gli immobili inefficienti (EPC F-H) sono scambiati a sconti chiari, intorno al -2%. A Monaco di Baviera, una simulazione del mercato degli affitti mostra che l'aggiornamento di una proprietà da EPC G/H a B può generare aumenti di affitto fino a 5 euro per metro quadro al mese, a parità di altre condizioni.

L'accessibilità economica è altrettanto cruciale per plasmare la performance degli investimenti.





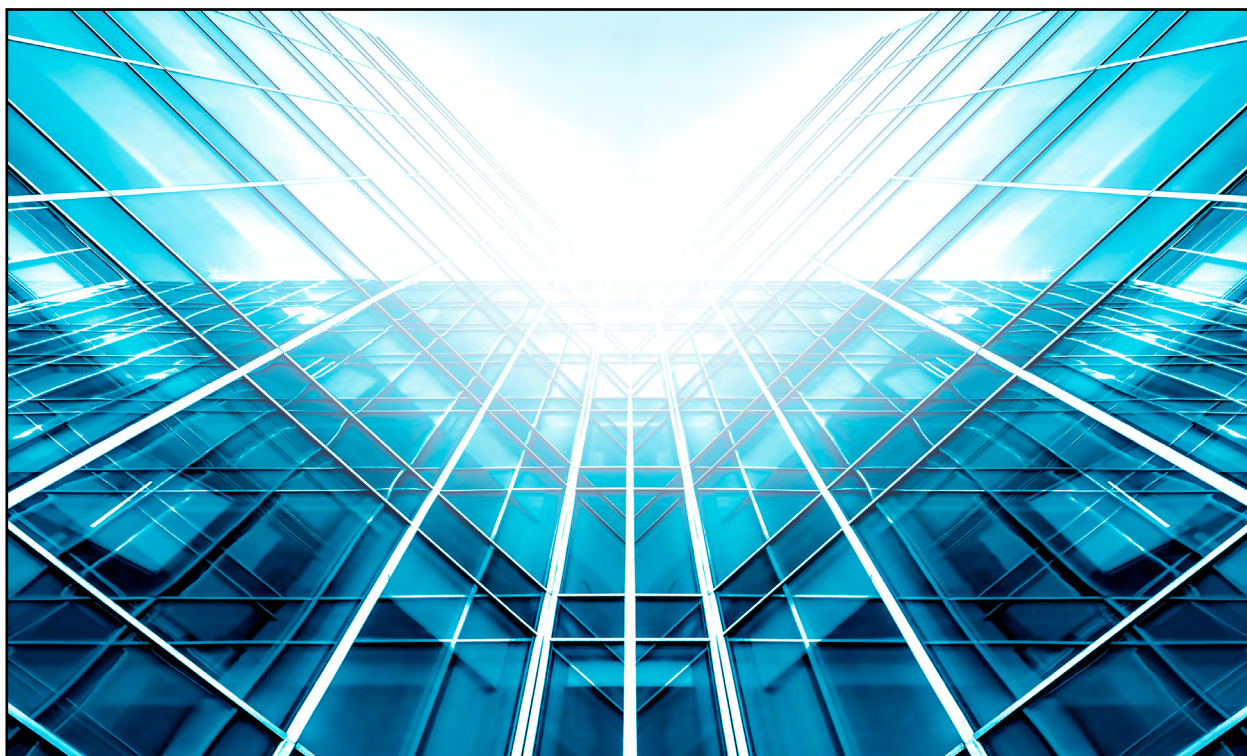
Per misurarla, PATRIZIA ha introdotto il Net Rental Stress Ratio, che evidenzia i quartieri in cui le famiglie sono più finanziariamente in difficoltà. I risultati mostrano contrasti significativi anche all'interno delle stesse città: ad esempio, Evere a Bruxelles affronta un forte stress legato agli affitti, mentre Watermaal-Boitsfort rimane relativamente più resiliente.

Georg Kläger, Senior Strategist di PATRIZIA: “Il PATRIZIA Net Rental Stress Ratio è una metrica semplificata di accessibilità che adatta i calcoli tradizionali del rapporto affitto/reddito incorporando l'affitto netto e il potere d'acquisto per famiglia, compresi i benefici sociali. Sottolinea dove il peso degli affitti è più gravoso e dove le famiglie sono più resilienti, offrendo agli investitori una visione più nitida dell'accessibilità economica e una guida preziosa per strategie abitative mirate”.

Mentre i fondamentali cittadini si rafforzano, gli investimenti transfrontalieri nel settore residenziale europeo devono ancora riprendersi completamente. Il PATRIZIA INSIGHT mostra che l'attività di investimento è altamente concentrata in pochi mercati specifici.

Gli investitori statunitensi rimangono la fonte di capitale dominante, rappresentando il 51% degli investimenti transfrontalieri nel periodo fino al secondo trimestre del 2025. Il Regno Unito è il principale destinatario, attirando il 43% dei flussi in entrata, con la Germania come secondo paese.

Negli alloggi per studenti, mercati chiave come Madrid, Milano, Copenaghen e Berlino rimangono calamite per il capitale a lungo termine, mentre le città universitarie più piccole, tra cui Torino, Poznan e Valencia, sono attraenti ma richiedono strategie più selettive.





## INVIMIT: LA MISSIONE DI CREARE VALORE ATTRAVERSO GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Stefano Scalera, amministratore delegato di Invimit SGR, ha partecipato al Forum Italiano Innovazione & Sostenibilità, dove ha illustrato i progetti di rifunzionalizzazione in corso e sottolineato il ruolo della collaborazione pubblico-privato negli investimenti immobiliari.

“La missione di Invimit SGR è quella di investire negli immobili pubblici in disuso, anche al fine di favorire operazioni di rifunzionalizzazione insieme ai privati. Il nostro patrimonio immobiliare è variegato per tipologia di immobili e per la loro dislocazione sul territorio nazionale. Ne fanno parte, ad esempio, alcune ex colonie marine in città non metropolitane come Fano e Giulianova. Le colonie sono potenzialmente una ricchezza per il territorio. Si tratta di strutture da anni abbandonate; siamo al lavoro, insieme alle amministrazioni e agli imprenditori locali, per restituire al territorio con nuove funzioni queste strutture. Raggiungere l’obiettivo che ci siamo posti è motivo di soddisfazione. A Fano ci siamo riusciti: l’ex colonia diventerà una struttura al servizio della ASL, risolvendo così un’esigenza che ci era stata prospettata dagli stakeholders del territorio”.

“Villa Pullè a Verona e lo studentato di viale Trastevere a Roma – prosegue l’AD – sono altri esempi di immobili pubblici da anni in disuso che torneranno presto ad avere una nuova vita. A Verona, con una funzione di senior

house; a Trastevere con uno studentato da 80 posti finanziato interamente dai privati. Circa l’immobile di Trastevere, un ex ufficio pubblico, sarebbe stato più semplice e redditizio accettare le proposte che ci sono giunte per una riconversione ad albergo. Creare valore attraverso gli investimenti è la missione istitutiva di Invimit. Non sempre nel passato si è riusciti ad esprimerla a pieno. Siamo orgogliosi di poter affermare oggi che l’innovazione principale apportata in questi primi 14 mesi alla guida della società è il supporto fornito ai privati per consentire loro di coinvestire nelle progettualità che riguardano i nostri immobili. Ciò è possibile grazie alle risorse tecniche che Inail mette a disposizione. È bene ricordare che non si tratta di spesa pubblica, ma di investimenti che devono restituire un rendimento ad impatto di circa il 4%”.

