

REVIEW

WEB EDITION

FRANCESCO
ROVERE
BNP PARIBAS AM

MONTE ROSA 91: NUOVO MODELLO DI RIGENERAZIONE IMMOBILIARE

NOMISMA: EMERGENZA CASA
FRENA I TERRITORI, 1,5 MILIONI DI
FAMIGLIE IN GRAVE DISAGIO

p.05

PROLOGIS SVILUPPA MELZO DC1
PER INTERGLOBO NELL'AREA
METROPOLITANA DI MILANO

p.07

AFFITTI, IL BILOCALE È IL PIÙ
CERCATO: VENDITE, IL TRILOCALE
IN TESTA

p.08

SOMMARIO

03 MONTE ROSA 91: NUOVO MODELLO DI RIGENERAZIONE IMMOBILIARE

L'Impact Report, sviluppato in collaborazione con Deloitte, dimostra che il valore sociale generato supera l'investimento sostenuto, confermando la capacità del progetto di produrre ritorni misurabili non solo economici ma anche ambientali e culturali.



05 NOMISMA: EMERGENZA CASA FRENA I TERRITORI, 1,5 MILIONI DI FAMIGLIE IN GRAVE DISAGIO

Secondo Nomisma, l'emergenza casa non riguarda solo le famiglie ma incide sull'attrattività e sulla competitività dei territori. In Italia 1,5 milioni di nuclei si trovano in grave o acuto disagio abitativo, concentrato tra chi vive in affitto, a causa dell'aumento dei canoni.



07 PROLOGIS SVILUPPA MELZO DC1 PER INTERGLOBO NELL'AREA METROPOLITANA DI MILANO

Il progetto è sviluppato da Prologis per Interglobo, su un'area precedentemente di proprietà di Officine Mak a circa 20 km a est del centro di Milano, in prossimità della Tangenziale Est e del corridoio autostradale A4.



08 AFFITTI, IL BILOCALE È IL PIÙ CERCATO; VENDITE, IL TRILOCALE IN TESTA

È il bilocale l'immobile più ricercato per l'affitto in Italia, con il 43% di richieste nell'ultimo anno (fino al 55% a Monza), mentre il trilocale è la tipologia più cercata per l'acquisto (35%), con picchi fino al 44% a Bergamo, Brescia e Trieste.



REVIEW
THE EDITOR

© 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 :



03

MONTE ROSA 91: NUOVO MODELLO DI RIGENERAZIONE IMMOBILIARE

Il progetto Monte Rosa 91 rappresenta oggi uno dei casi più avanzati di rigenerazione immobiliare a Milano, capace di coniugare sostenibilità, qualità architettonica e creazione di valore per il territorio.

L'intervento di riqualificazione ha trasformato un complesso mono-tenant in un campus direzionale di nuova generazione, completamente occupato e caratterizzato da un mix funzionale che integra uffici, servizi e spazi pubblici.

L'efficientamento energetico e la realizzazione del Parco della Luce rafforzano il posizionamento dell'asset come prodotto immobiliare sostenibile e competitivo, in linea con gli standard ESG richiesti dal mercato.

Francesco Rovere, Senior Development Manager, BNP Paribas Asset

Management: "Monte Rosa 91 nasce con l'ambizione di essere più di un edificio: volevamo creare un luogo che mettesse al centro le persone, la cultura e il benessere. I risultati del report confermano che questa visione si è tradotta in un impatto concreto: gli spazi verdi accessibili, le attività culturali, i servizi alla community e le iniziative di well-being hanno generato un valore collettivo che supera l'investimento sostenuto. Per noi, questo significa che la rigenerazione urbana può davvero migliorare la qualità della vita dei quartieri e contribuire alla crescita di una città più inclusiva e sostenibile".

L'Impact Report, sviluppato in collaborazione con Deloitte, dimostra che il valore sociale generato supera l'investimento sostenuto, confermando la capacità del progetto di produrre ritorni misurabili non solo economici ma anche ambientali e culturali.

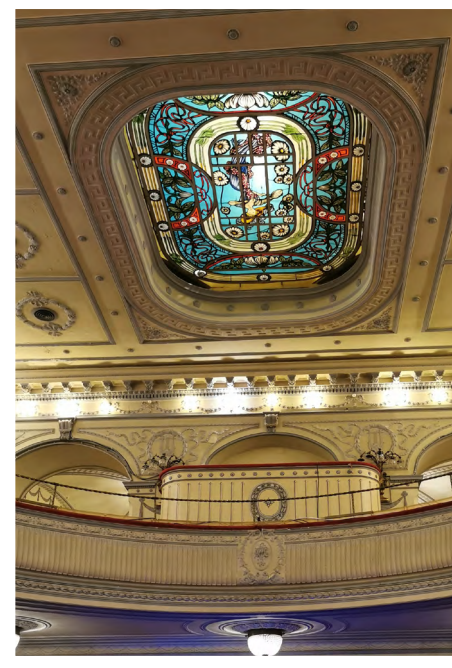


[Guarda i video](#)



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

NOMISMA: EMERGENZA CASA FRENA I TERRITORI, 1,5 MILIONI DI FAMIGLIE IN GRAVE DISAGIO

Secondo Nomisma, l'emergenza casa non riguarda solo le famiglie ma incide sull'attrattività e sulla competitività dei territori. In Italia 1,5 milioni di nuclei si trovano in grave o acuto disagio abitativo, concentrato tra chi vive in affitto, a causa dell'aumento dei canoni. In molte aree il costo dell'abitare supera il 30% del reddito, soglia di sostenibilità. In attesa del nuovo Piano casa, Nomisma sollecita misure straordinarie per favorire la reimmissione sul mercato di parte dei 4,5 milioni di immobili vuoti o sottoutilizzati, destinandoli alla domanda debole.

Dalla fine degli anni Novanta, con il trasferimento delle competenze alle regioni e la chiusura del fondo Gescal, la politica abitativa ha perso il sostegno diretto dello Stato e si è frammentata. In un contesto dominato dalla proprietà, la locazione è rimasta marginale, riducendo l'offerta di alloggi accessibili all'acquisto o all'affitto.

Il disagio abitativo coinvolge segmenti prima esclusi dall'edilizia residenziale pubblica: famiglie monoreddito e single impoveriti dalle crisi, spesso incapaci di sostenere mutuo o canone. La stima Nomisma, basata su un'incidenza del costo dell'abitare superiore al 30% del reddito, indica che il 15,5% delle famiglie è in disagio: il 2,7% in forma acuta, il 3,1% grave, il 9,7% lieve; l'84,5% non presenta disagio.

Gli inquilini rappresentano il 78% delle famiglie in difficoltà. Il sovrappioppo della domanda sul mercato della locazione ha spinto i canoni: +3,5% su base annua, con un picco per i contratti per studenti (+9,5%). L'incidenza del canone sul reddito oltre il 30% riguarda il 31% dei locatari nel Nord-Ovest, il 34% nel Centro, il 41% nel Sud e nelle Isole; il fenomeno è più marcato nei comuni oltre 200.000 abitanti (38%).

“In questi ultimi anni la diminuzione del potere di acquisto dei redditi ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'affordability. Sul mercato degli affitti, il costante aumento della domanda, dovuto all'esiguità dell'offerta disponibile, sta esercitando una pressione al rialzo sui canoni, che mal si concilia con le risorse delle famiglie.



Questo sta rendendo alcuni territori e aree metropolitane invivibili per un numero crescente di persone, con il rischio che le imprese locali non riescano ad attrarre o trattenere le risorse umane di cui necessitano”, ha dichiarato Elena Molignoni, responsabile dell’Osservatorio immobiliare di Nomisma.

Negli ultimi dieci anni sono state introdotte misure per l’emergenza abitativa: esenzioni dall’imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale per l’acquisto della prima casa da parte degli under 36; fondo di garanzia per la prima casa; agevolazioni per la rinegoziazione di mutui su prime case oggetto di esecuzione; fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione; fondo inquilini morosi incolpevoli.

Le risorse destinate ai fondi per la locazione si sono progressivamente ridotte fino all’esaurimento.

Per Nomisma serve un cambio di rotta, canalizzando le risorse in interventi strutturali - aumento dell’offerta e valori di accesso coerenti con le possibilità delle famiglie - evitando sussidi che sostengano gli attuali livelli di mercato.

Una priorità è creare condizioni per riportare sul mercato una quota degli immobili vuoti o sottoutilizzati, riducendo i rischi percepiti dai proprietari (morosità, danni, durata contrattuale) e l’attrattiva degli affitti brevi, che hanno frenato la locazione tradizionale.

Nell’ultimo anno la quota di proprietari intenzionati a locare con contratti ordinari è scesa al 10,5%.

Sullo sviluppo di edilizia residenziale sociale su larga scala, le esperienze esaminate evidenziano canoni calmierati offerti in locazione per periodi definiti. Senza agevolazioni pubbliche finanziarie, fiscali o urbanistiche, gli operatori tendono a privilegiare progetti in vendita sul libero mercato a scapito della locazione accessibile.

Gli strumenti indicati includono: incentivi fiscali e finanziari (riduzione dell’IVA, esenzioni IMU, contributi pubblici per costruzione o ristrutturazione); accesso a fondi dedicati previsti dal PNRR, da programmi regionali o da fondi di housing sociale, come CDP Investimenti SGR; sgravi sugli oneri di urbanizzazione; premialità volumetriche, cambi di destinazione d’uso agevolati e iter autorizzativi semplificati. Sul fronte gestionale: canoni moderati garantiti tramite convenzioni con i comuni e gestione affidata a soggetti terzi (cooperative sociali o agenzie per la locazione) per ridurre rischi e morosità.

Ulteriori interventi riguardano nuovi percorsi di accesso al credito con soluzioni sartoriali, eventualmente integrate da servizi di gestione degli immobili e sostenute da strumenti pubblici di garanzia.



07

PROLOGIS SVILUPPA MELZO DC1 PER INTERGLOBO

Prologis avvia il lancio dello sviluppo di Melzo DC1, un immobile logistico situato a Melzo, nell'area metropolitana di Milano.

Il progetto è sviluppato da Prologis per Interglobo, su un'area precedentemente di proprietà di Officine Mak a circa 20 km a est del centro di Milano, in prossimità della Tangenziale Est e del corridoio autostradale A4, in una delle aree logistiche più vincolate in termini di offerta di nuove aree del bacino metropolitano milanese.

La realizzazione di Melzo DC1 assume inoltre un valore in termini di rigenerazione urbana: l'immobile sorgerà su un'area rimasta dismessa per decenni che in passato ospitava lo zuccherificio Interzuccheri, contribuendo alla valorizzazione dell'area industriale di Melzo.

“Melzo DC1 testimonia la capacità di Prologis di porsi come partner per lo sviluppo di progetti complessi, in contesti con disponibilità limitata di terreni e aree dismesse, contribuendo alla rigenerazione urbana con soluzioni logistiche su misura. Oltre alla riqualificazione, l'iniziativa riflette il nostro impegno nel sostenere aziende italiane attive sui mercati globali. Dopo aver supportato Interglobo nell'individuazione dell'area, siamo impegnati nella realizzazione di una piattaforma

logistica progettata per le esigenze operative e la crescita a lungo termine”, ha dichiarato Sabine Hutter, VP Capital Deployment, Prologis.

“Interglobo annuncia l'avvio della costruzione di Melzo DC1, un investimento pensato per sostenere la crescita nel settore logistico e potenziare la capacità operativa, con un impatto anche sull'occupazione locale”, continua Benedetta Parodi, Managing Director, Interglobo. “Il progetto, sviluppato con Prologis e Officine Mak, permetterà di offrire soluzioni logistiche efficienti e integrate, supportando le aziende del Made in Italy nei processi di esportazione e di sviluppo sui mercati internazionali”.



08

AFFITTI, IL BILOCALE È IL PIÙ CERCATO; VENDITE, IL TRILOCALE IN TESTA

È il bilocale l'immobile più ricercato per l'affitto in Italia, con il 43% di richieste nell'ultimo anno (fino al 55% a Monza), mentre il trilocale è la tipologia più cercata per l'acquisto (35%), con picchi fino al 44% a Bergamo, Brescia e Trieste. I meno richiesti risultano il monolocale in vendita (3%) e gli appartamenti con più di cinque locali in affitto (2%).

Lo evidenzia un'analisi di Immobiliare.it che ha indagato la tipologia di immobile più ricercata nelle principali città italiane dal 2021 a oggi.

«La casa che oggi funziona meglio sul mercato non è quella ideale in astratto, ma quella sostenibile nel concreto», commenta Paolo Giabardo, direttore generale di Immobiliare.it. «Il successo del bilocale negli affitti e del trilocale nelle compravendite racconta un paese che cerca un equilibrio tra spazio, costo e flessibilità. In un contesto di prezzi in rialzo e mobilità crescente, famiglie, giovani e lavoratori privilegiano soluzioni che permettono di mantenere qualità dell'abitare e coniughino anche eventuali esigenze di medio/lungo periodo».

Secondo quanto rilevato, se nel 2021 era il trilocale in vendita a prevalere a Bologna, e quello in affitto a Messina, Taranto, Treviso

e Venezia, negli ultimi dodici mesi il bilocale in affitto è l'appartamento più richiesto nelle principali città, con aumenti a Taranto (+9 punti percentuali), Treviso (+4), Catania, Como, Monza e Padova (+3), e con cali a Lucca (-8), Brescia e Trento (-4).

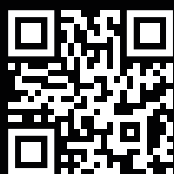
All'interno di uno scenario prevalentemente stabile si registrano alcune eccezioni: a Messina i trilocali sono i più richiesti sia per la vendita (34%) sia per gli affitti (30%); a Venezia l'immobile più ricercato è il trilocale in vendita (32%); a Lucca si cercano soprattutto immobili in vendita con più di cinque locali (30%).



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

 **DILS**

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



dils.com

GVA Redilco & Sigest'