

REVIEW

WEB EDITION

ALESSANDRA
DAL VERME

DEMANIO: LA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO

PALADINI, STUDIO INZAGHI: BTR,
RIFORMA FISCALE NECESSARIA
PER LO SVILUPPO DELL'ASSET
CLASS (VIDEO)

p.06

LOGISTICA: KRYALOS SGR
ACQUISISCE 110MILA MQ TRA
MILANO, ROMA E FIRENZE

p.07

IMMOBILIARE DI PREGIO:
DOMANDA E OFFERTA IN
CRESCITA

p.09

SOMMARIO

03 **DEMANIO: LA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO (VIDEO)**

L'Agenzia del Demanio e il Ministero della Cultura mirano a coinvolgere operatori privati nella gestione di due spazi dello storico edificio Palazzo Senato da destinare a caffetteria, co-working, sala lettura, ristorante e sala esposizione.



06 **PALADINI, SI: BUILD TO RENT, RIFORMA FISCALE NECESSARIA PER LO SVILUPPO DELL'ASSET CLASS**

Il Build to Rent continua ad attirare l'attenzione di sviluppatori e investitori. Il modello di business sembra infatti rispondere alle sfide del mercato residenziale, generando benefici economici, sociali e ambientali significativi.



07 **HINES E CLESSIDRA INVESTONO NEL TURISMO OPEN AIR (VIDEO)**

Kryalos Sgr ha perfezionato tre operazioni nel settore della logistica last-mile nelle province di Milano, Roma e Firenze, per una superficie complessiva di circa 110.000 mq.



09 **IMMOBILIARE DI PREGIO: DOMANDA E OFFERTA IN CRESCITA**

L'Osservatorio annuale del mercato residenziale di pregio in Italia di Immobiliare.it ha evidenziato una crescita della domanda del 4% in un anno, accompagnata da un'espansione dell'offerta del 17% nei 12 mesi precedenti.



REVIEW
L'ESCLUSIVA

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorisparmio.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 :



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



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



@monitorimmobiliare

DEMANIO: LA STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO



Guarda l'intervista



Il partenariato pubblico-privato si conferma un modello attrattivo per la riqualificazione e il recupero degli immobili dello Stato.

L'Agenzia del Demanio e il Ministero della Cultura mirano infatti a coinvolgere operatori privati nella gestione di due spazi dello storico edificio Palazzo Senato da destinare a caffetteria, co-working, sala lettura, ristorante e sala esposizione. L'iniziativa, annunciata alla presenza del Direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme e del Direttore Generale Archivi del Ministero della Cultura, Antonio Tarasco si inserisce nell'Accordo Quadro tra l'Agenzia del Demanio

e la Direzione Generale Archivi del Ministero della Cultura del 2024 che muove da una visione innovativa degli Archivi di Stato, immaginati come "i luoghi delle persone", in cui la consultazione l'esposizione delle testimonianze documentali del passato si integrano con nuovi servizi. Per la valorizzazione di Palazzo Senato si è scelto di utilizzare la concessione di valorizzazione fino a 50 anni (DL 351/2001).

Le proposte saranno valutate sulla base di elementi qualitativi - recupero e riuso, ritorno per il territorio, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica del progetto - canone e durata della concessione.

Alessandra dal Verme, Direttore dell'Agenzia del Demanio: "Gli Archivi di Stato si trasformano in centri di cultura aperti al pubblico, luoghi di incontro dove si coniugano memoria e innovazione, l'Agenzia ha l'obiettivo di lavorare in sinergia e a supporto della direzione Archivi di Stato del MIC per una logistica adeguata alla conservazione del materiale documentale secondo una visione innovativa e sostenibile. È una visione che dà centralità all'utenza e al territorio nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. L'archivio pubblico entra in relazione con la città e, attraverso operazioni di partenariato, offre, accanto a sale aperte alla consultazione, multifunzionali e digitali, anche spazi verdi e luoghi ricreativi".

Antonio Tarasco, direttore generale Archivi del Ministero della Cultura: "La pubblicazione del bando segna un'importante tappa nel percorso di rilancio dell'Archivio di Stato di

Milano. Si tratta di un progetto che incarna pienamente la nuova visione strategica degli Archivi di Stato, in cui il patrimonio documentale si integra con nuovi servizi e funzioni, restituendo alla collettività luoghi di cultura, di socialità e di innovazione. Grazie alla sinergia tra il Ministero della Cultura e l'Agenzia del Demanio, Palazzo Senato si configura sempre più come un polo culturale dinamico, accessibile e sostenibile, in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini contemporanei senza tradire la propria identità storica. ”.

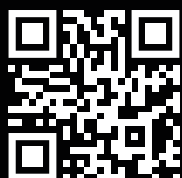
A seguito di procedura pubblica, bandita nel mese di novembre 2024, è stato individuato uno sponsor privato per il restauro conservativo della monumentale facciata concava su via Senato (progettata nel 1630 dall'architetto Francesco Maria Richini) e quella lungo la via San Primo, una quinta scenica che definisce il perimetro dei due cortili a seguito dei lavori ultimati dall'architetto Leopoldo Pollack (1776).



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'**

LCA: BORSA DI VIENNA, STRUMENTI FINANZIARI E OPPORTUNITÀ PER LE PMI ITALIANE

Il Build to Rent continua ad attirare l'attenzione di sviluppatori e investitori. Il modello di business sembra infatti rispondere alle sfide del mercato residenziale, generando benefici economici, sociali e ambientali significativi. Il suo successo in Italia tuttavia dipende dall'introduzione di un nuovo quadro normativo chiaro e attuale.

Ne parliamo con Gabriele Paladini, partner di SI - Studio Inzaghi.

“L'ultimo intervento in materia è di oltre 20 anni fa. Nel frattempo il mondo è cambiato, il mercato del residenziale è completamente cambiato, quindi si tratta di norme non più attuali. L'attuale normativa italiana comporta un onere per IVA non recuperabile e nella nostra esperienza questo è stato sicuramente uno dei fattori principali che hanno frenato lo sviluppo dell'asset class build to rent in Italia.

Oltre a questo, è molto importante considerare che quando parliamo di investitori istituzionali parliamo sia di operatori internazionali sia anche operatori italiani. Inoltre, questo avrebbe anche un impatto positivo in termini di gettito per il fisco e quindi maggiori risorse da destinare poi ad un intervento pubblico sul su questo settore che sicuramente è opportuno e che deve andare di pari passo con l'intervento privato, ma sicuramente non sono operatori alternativi in conflitto, ma possono cooperare.”.

Guarda l'intervista



**Gabriele
PALADINI**

Partner
SI - Studio Inzaghi

07

KRYALOS SGR, LOGISTICA: ACQUISISCE 110MILA MQ TRA MILANO, ROMA E FIRENZE



Kryalos Sgr ha perfezionato tre operazioni nel settore della logistica last-mile nelle province di Milano, Roma e Firenze, per una superficie complessiva di circa 110.000 mq, che andranno ad incrementare il patrimonio immobiliare logistico gestito dalla società, rafforzando il focus su investimenti in location prime.

Le acquisizioni sono state effettuate attraverso i fondi Mercury e Juno, focalizzati su investimenti in asset a destinazione logistica e light industrial, sottoscritti da fondi riconducibili a Blackstone e gestiti da Kryalos Sgr.

Nel dettaglio, attraverso il fondo Mercury sono stati acquisiti due immobili logistici last-mile situati nella zona Ovest di Milano, a Inveruno e Albairate.

L'immobile di Albairate si estende su una superficie di circa 27.600 mq e sarà oggetto di un intervento di riqualificazione volto ad allineare l'immobile agli standard costruttivi di mercato ed ESG.

L'immobile di Inveruno, con una superficie di circa 19.800 mq, è invece affittato a uno dei principali operatori 3PL nazionali e a una società operante nel settore dell'energia solare.

Sempre attraverso il fondo Mercury, Kryalos ha completato l'acquisizione di un immobile logistico last-mile a Guidonia, nella zona Nord-Est di Roma. L'operazione è stata perfezionata a seguito del completamento dello sviluppo dell'asset, situato su un'area brownfield oggetto di un contratto preliminare firmato nell'aprile 2024.

L'edificio, con una superficie di 11.400 mq, è stato realizzato con standard ESG avanzati, ottenendo la certificazione LEED Gold. Con questa acquisizione, il Fondo Mercury arriva a detenere otto immobili nel proprio portafoglio, per un totale di 206.000 mq, di cui sette asset localizzati nell'area Greater Milano.

Nell'ambito di una terza operazione finalizzata attraverso il fondo Juno, Kryalos ha acquisito un terreno edificabile a Osmannoro, nella zona Nord-Ovest di Firenze.

L'area, già oggetto di un contratto preliminare nel dicembre 2023 e dotata di permesso di costruire, sarà destinata allo sviluppo di due edifici logistici, con una superficie complessiva di 51.000 mq. Gli immobili, rispettivamente di 15.500 mq e 35.500 mq, saranno sviluppati secondo le moderne tecniche costruttive per garantire elevati standard logistici e ambientali.

Questa operazione porta il fondo a detenere quattro asset logistici per un totale di 84.400 mq.

Paolo Bottelli, Amministratore Delegato di Kryalos: "Con queste tre operazioni proseguiamo nella strategia di crescita nel settore della logistica last-mile, consolidando la nostra presenza in aree ad alta attrattività e rafforzando sempre più il focus su immobili sostenibili e di qualità, in linea con le esigenze degli operatori logistici internazionali".





L'Osservatorio annuale del mercato residenziale di pregio in Italia di Immobiliare.it ha evidenziato una crescita della domanda del 4% in un anno, accompagnata da un'espansione dell'offerta del 17% nei 12 mesi precedenti.

I prezzi degli immobili di pregio, sia ville che appartamenti, sono rimasti stabili. Il tempo necessario per vendere un immobile di pregio in Italia è di circa sei mesi.

La domanda di immobili di lusso in Italia ha mostrato un trend di crescita anche nel 2024. Alla fine dello scorso anno, l'interesse ha registrato un aumento del 4% rispetto al 2023 e del 6% rispetto al 2019. Questo incremento della richiesta è stato accompagnato da un'offerta in espansione del 17% in un anno, sebbene la quota di stock di lusso disponibile rispetto al totale

del mercato residenziale italiano sia rimasta stabile negli ultimi 12 mesi, rappresentando il 2,6% alla fine del 2024.

Il dinamismo del mercato immobiliare di pregio in Italia è evidente dai principali indicatori relativi ai tempi di vendita. Il tempo medio per vendere case di lusso si è ridotto notevolmente negli ultimi anni, passando da 8,7 mesi all'inizio del 2019 a 6,1 mesi alla fine del 2024. Nel settore residenziale tradizionale, invece, la riduzione è stata inferiore (da 6,6 a 5,3 mesi), avvicinando i tempi di vendita tra i due mercati.

Il time on market per il mercato di lusso ammonta a 9,6 mesi alla fine del 2024 e a 7,5 mesi per il mercato residenziale. Negli ultimi sei anni, il calo è stato più drastico nel comparto di pregio rispetto al settore residenziale tradizionale.

Il mercato si sviluppa principalmente nella parte centro-settentrionale dell'Italia. Il Nord-Ovest raccoglie poco più del 36% dell'offerta complessiva. Il Centro perde poco più di un punto percentuale rispetto al 2023, arretrando al 31%, mentre il Nord-Est resta tra il 20% e il 21%. In coda si posizionano il Sud (7,2%) e le Isole (circa il 5%).

Analizzando il valore dello stock in offerta degli immobili di pregio, Milano si conferma in testa con 7,7 miliardi di euro, pari al 12,5% del totale nazionale. Roma rimane al secondo posto con un incremento del 16% rispetto al 2023 e un valore di 5,2 miliardi di euro (8,4% del totale). La Versilia occupa il terzo posto con quasi 4 miliardi di euro (6,4% del valore complessivo italiano). A Milano e Roma lo stock è composto prevalentemente da appartamenti (99% a Milano e l'89% a Roma), mentre in Versilia prevalgono le ville (79%).

Nel 2024 il valore complessivo degli immobili di lusso in offerta in Italia ha sfiorato i 62 miliardi di euro. Gran parte del valore si concentra nelle ville: 35,7 miliardi di euro (+17% nell'ultimo anno e +40% rispetto al

2019). Gli appartamenti totalizzano invece un valore superiore ai 26 miliardi di euro (+14% sul 2023 e +32% sul 2019).

Gli appartamenti sono situati principalmente al Nord-Ovest (44%), seguiti dal Centro (26%) e dal Nord-Est (22%). Le ville si trovano principalmente al Centro (37%), davanti al Nord-Ovest (28%) e al Nord-Est (18%). La domanda è focalizzata sugli appartamenti (72%), con un calo dell'1,2% rispetto al 2023. Le ville hanno guadagnato interesse negli ultimi dodici mesi.

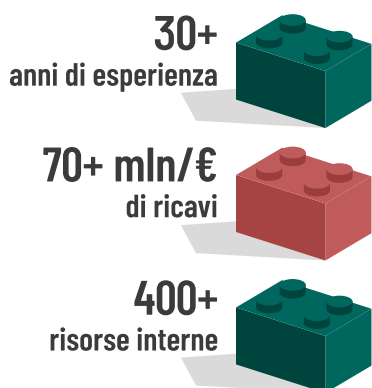
I prezzi degli appartamenti e delle ville sono rimasti stabili negli ultimi anni. Alla fine del 2024 acquistare un appartamento di lusso costa mediamente 7.383 euro/mq. Il Nord-Ovest e le isole hanno registrato gli incrementi maggiori nell'ultimo anno (+3,8% e +2,8%), mentre il Sud ha visto un calo (-4%).

Il prezzo medio delle ville si attesta sui 5.273 euro/mq nel secondo semestre del 2024. Le isole sono la zona più costosa per le ville (6.143 euro/mq), mentre la cifra più bassa si registra nel Nord-Est (circa 4.200 euro/mq).





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. YARD REAAS vanta un'esperienza di oltre 30 anni nel settore tecnico (Due Diligence, Project Management, Engineering e Project Monitoring), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management).

Nell'ambito dei criteri ESG (Environment, Social, Governance) e di sostenibilità degli investimenti, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investment.

Conta oltre 400 risorse, un network di 600 tecnici, 1000 periti sul territorio nazionale e € 70 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 - info@yardreaas.it

Italy: Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

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

France: 114 Rue Ballu - 75009 Paris



RE ITALY 13 GIUGNO:

**Faccia a Faccia: Francesco Sanna
intervista Allen Chiltan, Schroders Capital**

Uno dei grandi investitori è Schroders Capital che con Allen Chiltan, Global Head of Real Estate, parteciperà ai lavori come relatore. Sarà l'avvocato Francesco Sanna, partner di K&L Gates, a intervistarlo.



LEGGI
L'ARTICOLO >>

TORRE VELASCA

**si apre alla città con un concerto-evento
diretto dal Maestro Enrico Melozzi**

Dopo un'importante opera di restauro sviluppata da Hines, società globale di investimento, sviluppo e gestione immobiliare, Torre Velasca viene restituita a Milano con il concerto "Velasca Vertigo".



LEGGI
L'ARTICOLO >>

K&L GATES

**con Linz Electric nell'acquisizione di KW
Generator GmbH**

K&L Gates Studio Legale Associato ha assistito Linz Electric SpA (Gruppo Pedrollo) nell'acquisizione di una partecipazione del 60% del capitale sociale di KW Generator GmbH (KWG).



LEGGI
L'ARTICOLO >>

IL TURISMO ALBERGHIERO

italiano si reinventa dopo la pandemia

Su 32.194 alberghi italiani, si è giunti a un'offerta di oltre un milione di camere e 2,3 mln di posti letto. A fronte di un processo di riqualificazione sempre più incisivo, il lusso ha acquisito via via un peso maggiore.



LEGGI
L'ARTICOLO >>