

REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2025
Numero 433
12 - 18 Luglio

ELENA
DI BIASE
JLL

RENATO
LOFFREDO
JLL

DATA CENTER E AI PIACCIONO AGLI ISTITUZIONALI

DENTONS, BRIDGE THE GAP:
LEADERSHIP E PARITÀ DI GENERE
NEL 2025 (VIDEO)

p.05

SCHRODERS: L'IMMOBILIARE
EUROPEO SI DISTINGUE PER
LA DIVERSIFICAZIONE DEL
PORTAFOGLIO

p.06

CRESCE IL COMMERCIAL REAL
ESTATE: TRANSATI IN ITALIA
5,2 MLD NEL PRIMO SEMESTRE
2025

p.09

SOMMARIO

03 JLL:

DATACENTER E AI PIACCONO AGLI ISTITUZIONALI

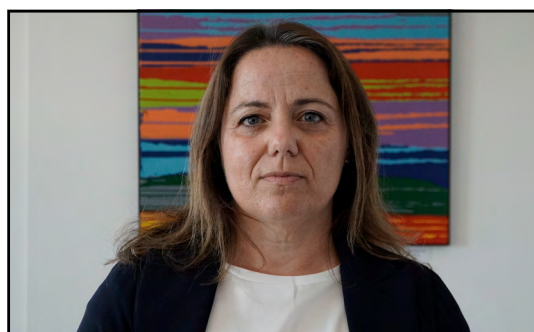
L'asset, con oltre 40.000 mq di superficie lorda e più di 27.000 mq commerciali, è composto da 15 edifici destinati a funzioni accademiche, uffici e spazi comuni, ed è interamente locato alla Nuova Accademia di Belle Arti.



05

DENTONS, BRIDGE THE GAP: LEADERSHIP E PARITÀ DI GENERE NEL 2025 (VIDEO)

Dentons rinnova il suo impegno per l'inclusione con Bridge the Gap, il progetto volto a colmare il divario di genere e valorizzare la leadership femminile nel mondo professionale.



06

L'IMMOBILIARE EUROPEO E ITALIANO SI DISTINGUE PER LA DIVERSIFICAZIONE DEL PORTAFOGLIO

Rispetto agli anni precedenti, stiamo assistendo a un aumento d'interesse per le allocazioni nei mercati privati, in particolare da parte di fondi pensione e compagnie assicurative che, attualmente, sono sottopesati in questa asset class.



09

CRESCE IL COMMERCIAL REAL ESTATE: TRANSATI IN ITALIA 5,2 MLD NEL PRIMO SEMESTRE 2025

Nell'H1 2025 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano circa 5,2 miliardi di euro: un valore superiore alla media degli ultimi 10 anni e che registra una significativa ripresa rispetto allo stesso periodo del 2024.



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

03

JLL: DATACENTER E AI PIACCONO AGLI ISTITUZIONALI

In un'epoca dominata dalla digitalizzazione, i data center sono diventati strutture imprescindibili per garantire servizi quotidiani.

Con l'aumento esponenziale della domanda, la loro collocazione richiede precisione strategica: Milano guida il processo, con tre availability zone che ospitano cloud, infrastrutture enterprise ed edge.

Questo nuovo modello tecnologico comporta esigenze territoriali, energetiche e urbanistiche complesse, rendendo la distribuzione sul territorio nazionale sempre più centrale.

Secondo l'analisi di JLL sul settore, le operazioni di M&A hanno superato i 200 miliardi di dollari in cinque anni, con una tendenza attuale verso la crescita organica e le joint venture. Tuttavia, l'investimento diretto in immobili a reddito rimane marginale, mentre lo sviluppo infrastrutturale si sostiene principalmente tramite debito, che copre circa l'80% dei costi. Tra regolamenti urbanistici stringenti, sovranità dei dati e fabbisogni sempre più elevati, i data center si impongono come protagonisti della transizione digitale.

Ne parliamo con Elena di Biase e Renato Loffredo, JLL.

MONITORIMMOBILIARE

Data Center e AI piacciono agli istituzionali

Elena DI BIASE
Renato LOFFREDO



Guarda l'intervista





BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



AVVISI DI VENDITA

La Banca d'Italia ha avviato le procedure per la dismissione degli immobili, già sedi delle ex Filiali, di:

BRINDISI, Piazza Vittorio Emanuele II n. 4 - sup. lorda mq 4.606,57
classe energetica: Classe G EPtot 24,91 kWh/m³/anno

PESARO, Via Gioacchino Rossini n. 79 sup. lorda mq 4.274,40
classe energetica: Classe G EPtot 85,174 kWh/m³/anno

PISA, Via San Martino n. 100 sup. lorda mq 7.123,25
classe energetica: Classe G EPtot 64,50 kWh/m³/anno

RAVENNA, Via Raul Gardini n. 13 sup. lorda mq 5.957,55
classe energetica: Classe G EPtot 235,09 kWh/m²/anno

SAVONA, Piazza Goffredo Mameli, 1/3 sup. lorda mq 8.328,98
classe energetica: Classe G EPtot 25,75 kWh/m³/anno

VITERBO, largo Guglielmo Marconi, 15 sup. lorda mq 9.521,55
classe energetica: Classe G EPtot 178,482 kWh/m²/anno



Gli avvisi di vendita che regolano la procedura per la dismissione di ciascun immobile sono consultabili sul sito internet della Banca d'Italia



Per informazioni e sopralluoghi: IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it



Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 13/08/2025

05

DENTONS, BRIDGE THE GAP: LEADERSHIP E PARITÀ DI GENERE NEL 2025 (VIDEO)

Dentons rinnova il suo impegno per l'inclusione con Bridge the Gap, il progetto volto a colmare il divario di genere e valorizzare la leadership femminile nel mondo professionale.

Il progetto è strutturato su tre pilastri: mentoring, coaching e networking, per promuovere lo scambio di esperienze e i momenti di confronto e di crescita.

L'evento, incentrato sulla figura del "role model" nel 2025 e sull'esistenza concreta della leadership al femminile, ha visto protagoniste tre figure di riferimento nel panorama aziendale italiano: Nicole Della Vedova, Snam, Fabrizia Marchi, TBWA/ITALIA e Patrizia Olivari, Ipsen, con la moderazione di Matteo Vizzardi, Partner Dentons.

L'iniziativa, promossa e coordinata dalle partner dello Studio - Annalisa Feliciani, Ilaria Gobbato e Roberta Moscaroli - conferma Dentons come uno spazio di confronto attivo, dove prospettive diverse si incontrano per generare cambiamento.

Ne parliamo con Annalisa Feliciani, Dentons.

Guarda il video



06

L'IMMOBILIARE EUROPEO E ITALIANO SI DISTINGUE PER LA DIVERSIFICAZIONE DEL PORTAFOGLIO

a cura di Allen Chiltan, Global Head of Real Estate Capital Formation, Schroders Capital

Rispetto agli anni precedenti, stiamo assistendo a un aumento d'interesse per le allocazioni nei mercati privati, in particolare da parte di fondi pensione e compagnie assicurative che, attualmente, sono sottopesati in questa asset class. Questa tendenza è intrinsecamente positiva per il settore immobiliare, soprattutto in un contesto di inflazione persistentemente elevata, che ci aspettiamo continui. I mercati privati svolgono inoltre un ruolo fondamentale nel migliorare la diversificazione del portafoglio e nel mitigare la volatilità, rendendoli sempre più interessanti per gli investitori.

Evoluzione delle allocazioni e delle preferenze geografiche. Nel segmento immobiliare, molti investitori istituzionali europei hanno raggiunto o leggermente superato le loro allocazioni target negli ultimi anni. Di conseguenza, stiamo osservando una maggiore selettività, con limited partner che cercano di consolidare le relazioni e di ridurre il numero di general partner con cui collaborano. Per contro, le allocazioni in Asia rimangono leggermente sottopesate.

Nel frattempo, gli investitori statunitensi, in un contesto macroeconomico complesso, mostrano un maggiore interesse per l'Europa. Sebbene l'immobiliare statunitense continui a rappresentare una

componente preponderante degli indici di riferimento e rimanga una necessità strategica per gli investitori americani, stiamo assistendo a un cambiamento: l'esposizione europea è sempre più ricercata non solo per i rendimenti, ma anche per i vantaggi della diversificazione.

Ciò segna un'evoluzione dalle finalità legate al solo rendimento del passato. Segnali di stabilizzazione e opportunità nel settore immobiliare. Il volume delle transazioni ha iniziato a stabilizzarsi e il sentiment degli investitori sta gradualmente migliorando in tutta Europa, in particolare nelle regioni in cui siamo più attivi. Persiste una notevole carenza di offerta in segmenti chiave come la logistica, l'industriale e il residenziale.



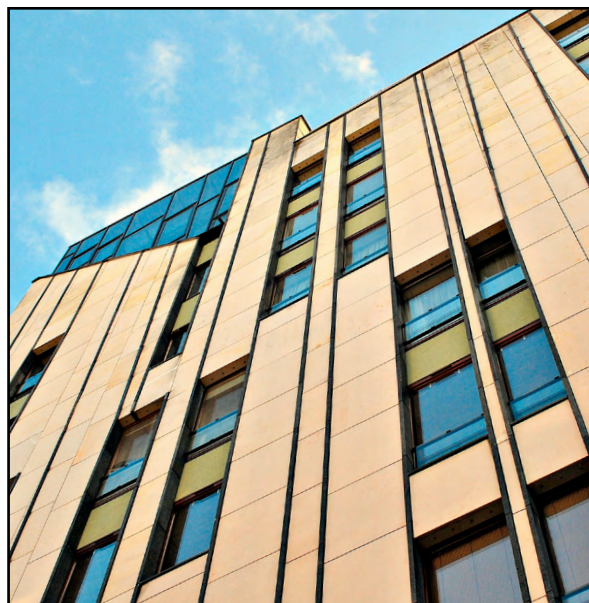
Alcuni mercati, tra cui il Regno Unito e i Paesi Bassi, hanno subito correzioni dei prezzi più rapide, creando potenziali opportunità di rientro. Laddove convergono leva positiva, offerta limitata e una forte domanda da parte degli occupanti, intravediamo opportunità di acquisto cicliche. Focus strategico sul settore e posizionamento sul mercato.

Le nostre aree di interesse principali rimangono la logistica e l'industria, l'hospitality e il residenziale, dove riteniamo essenziale una profonda competenza settoriale. La piattaforma di Schroders Capital dispone di team locali qualificati con una conoscenza del settore che consentono un approccio d'investimento selettivo e paziente. In Italia, stiamo valutando attentamente opportunità di valore relativo tra le varie asset class. Il segmento dell'hospitality è uno di quelli in cui abbiamo un alto livello di convinzione, come dimostrato dalle ultime acquisizioni nel mercato, tra cui l'NH Collection Milano CityLife.

Diamo la priorità agli asset che hanno la capacità di catturare il reddito con correlazione all'inflazione, come gli hotel (con prezzi giornalieri delle camere), gli asset residenziali (con revisioni regolari degli affitti) e gli asset industriali. All'interno di ogni settore possiamo trovare opportunità per lo stock picking ed è qui che si differenziano i nostri team locali con una conoscenza ed esperienza settoriale. Il nostro approccio al valore relativo si basa sulla relazione tra crescita dei rendimenti e tassi privi di rischio. Sviluppiamo valutazioni interne per identificare le opportunità più interessanti, attualmente

concentrate nei settori industriale e alberghiero. Ad esempio, se un'operazione a Milano dovesse soddisfare i nostri criteri di valore relativo rispetto ad altre città europee, verrebbe presa in seria considerazione dal nostro team.

A livello paneuropeo, negli ultimi 12-18 mesi la nostra attenzione si è spostata su asset industriali strategici con accesso all'ultimo miglio, solidi fondamentali e prossimità urbana - caratteristiche che riducono il rischio di sfritto e sostengono la crescita degli affitti. Questo approccio definisce anche la nostra strategia in Italia rispetto ad altri mercati. Gestione dell'inflazione e del panorama macroeconomico. Abbiamo sempre adottato un atteggiamento prudente nei confronti dell'inflazione, che si riflette nella nostra enfasi sui flussi di reddito resistenti all'inflazione in tutte le strategie. Il nostro scenario di base prevede che l'inflazione rimanga elevata per un periodo prolungato. I tagli dei tassi d'interesse potrebbero verificarsi, come già accaduto in cicli passati, ma probabilmente sosterebbero sia i rendimenti sia l'uso positivo della leva finanziaria.



A livello paneuropeo, negli ultimi 12-18 mesi la nostra attenzione si è spostata su asset industriali strategici con accesso all'ultimo miglio, solidi fondamentali e prossimità urbana - caratteristiche che riducono il rischio di sfritto e sostengono la crescita degli affitti. Questo approccio definisce anche la nostra strategia in Italia rispetto ad altri mercati.

Gestione dell'inflazione e del panorama macroeconomico. Abbiamo sempre adottato un atteggiamento prudente nei confronti dell'inflazione, che si riflette nella nostra enfasi sui flussi di reddito resistenti all'inflazione in tutte le strategie. Il nostro scenario di base prevede che l'inflazione rimanga elevata per un periodo prolungato. I tagli dei tassi d'interesse potrebbero verificarsi, come già accaduto in cicli passati, ma probabilmente sosterebbero sia i rendimenti sia l'uso positivo della leva finanziaria.

L'incertezza del mercato persiste. Nel settore della logistica industriale, ad esempio, l'Europa potrà

beneficiare di cambiamenti strutturali come l'aumento della delocalizzazione e dei livelli di inventario, che potrebbero portare a un'ulteriore domanda di spazi.

Anche se i segnali macro rimangono contrastanti e in evoluzione, siamo cautamente ottimisti sul posizionamento dell'Europa.

Il calo o la stabilizzazione dei tassi d'interesse tendono a sostenere le valutazioni immobiliari e tale stabilità è mancata negli ultimi tre anni. Anche gli sviluppi strutturali come l'aumento della spesa tedesca per la difesa potrebbero contribuire alla tenuta regionale. In conclusione, nonostante le dinamiche dell'inflazione e dei tassi d'interesse persistenti, manteniamo una prospettiva positiva per il settore immobiliare nei mercati privati.

I settori che si concentrano sul real estate operativo, sulla visibilità del reddito e sulla distribuzione selettiva continuano a giustificare il ruolo strategico dell'immobiliare nei portafogli istituzionali diversificati.



SAVILLS: CRESCE IL COMMERCIAL REAL ESTATE, TRANSATI IN ITALIA 5,2 MLD NEL PRIMO SEMESTRE 2025

Nell'H1 2025 sono stati investiti nel mercato immobiliare commerciale italiano circa 5,2 miliardi di euro: un valore superiore alla media degli ultimi 10 anni e che registra una significativa ripresa rispetto allo stesso periodo del 2024. Il mercato continua ad essere caratterizzato da una prevalenza numerica di transazioni con un valore inferiore ai €50 mln, che rappresentano il 76% delle operazioni, mentre le 10 transazioni più importanti per valore del semestre rappresentano circa il 40% dei volumi. Rimane forte l'interesse per l'attività di sviluppo e rigenerazione, che interessa ben il 19% dei volumi del periodo.

Milano si conferma la piazza principale con circa il 33% dei volumi totali, ma grazie a hospitality, retail e logistica, i mercati regionali guadagnano quote di mercato (56%).

La moneta internazionale continua a essere prevalente, rappresentando circa il 55% dei volumi totali.

Permane nel mercato una forte incertezza legata non solo alla politica monetaria, dove i mercati si aspettano due ulteriori tagli per un totale di 50 bps entro la fine dell'anno, ma soprattutto ad una situazione geopolitica internazionale complessa, che si riflette sul trend atteso per la seconda parte

dell'anno nonostante una pipeline di investimenti positiva in molti settori.

Hospitality e retail guidano pressoché equamente il mercato, seguite a breve distanza dall'office. Nel settore dell'hospitality, il segmento del lusso continua a raccogliere la maggior parte dei capitali, con investimenti che guardano principalmente alla riqualificazione e alla riconversione di asset esistenti. Nel mercato retail primeggia invece il segmento dei factory outlet grazie al più grande deal del semestre, ma cresce anche la quota destinata agli shopping center grazie alla compravendita di 4 asset; il segmento high street raccoglie il 40% dei volumi grazie al forte interesse per Milano, Firenze e Roma.



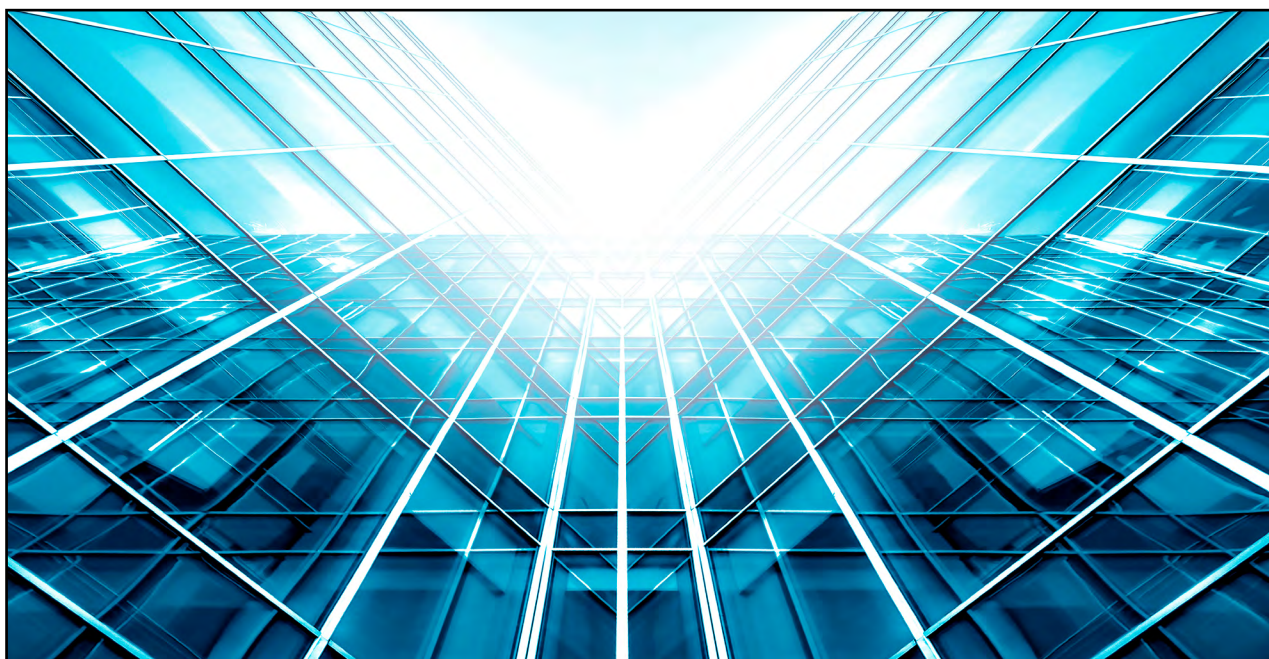
Negli uffici, Milano raccoglie il 79% dei volumi registrati, con deal che hanno interessato asset localizzati soprattutto nei CBD e nel centro città.

Anche lato leasing il settore continua a mostrare un trend positivo sia per i canoni prime, previsti ancora in crescita nei prossimi mesi, che per l'assorbimento, che guadagna un +18% sullo stesso periodo dell'anno precedente. Il settore I&L è stato invece caratterizzato da un ritorno di operazioni riguardanti portafogli, che hanno interessato l'80% dei volumi; lato leasing i canoni si mantengono pressoché stabili, mentre il take-up è in flessione per il mercato italiano nel suo complesso.

Marco Montosi, Head of Investment: "Il mercato CRE italiano chiude un primo semestre 2025 solido, con €5,2 miliardi transati e una crescita del +42% rispetto al 2024. Hospitality, retail e office guidano i volumi, sostenuti da un forte interesse da parte di investitori internazionali. Il

mercato mostra segnali di consolidamento, con una traiettoria di crescita coerente verso i livelli pre-pandemia. Outlook positivo, con focus su asset resilienti e strategie selettive in un contesto globale eterogeneo".

Elena Zanlorenzi, Head of Research & Marketing di Savills per l'Italia: "In uno scenario macroeconomico complesso, il quadro italiano si conferma positivo e in linea con quello dei maggiori paesi europei. Sulle prospettive economiche del Paese continuano a pesare il debito pubblico e l'elevato costo del lavoro, che frenano investimenti e redditi, ma export e servizi sostengono le aspettative. Nei prossimi mesi, l'incertezza continuerà a influenzare le decisioni di politica monetaria e la fiducia di consumatori e imprese. Nella seconda parte dell'anno ci aspettiamo che continui la graduale ripresa dell'attività di investimento, con un focus crescente su riqualificazioni e rifunionalizzazioni di asset e un ampliamento delle geografie consolidate".





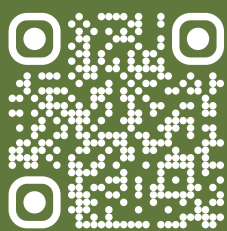
ASTA
31
LUGLIO

Un'opportunità irripetibile ad un prezzo straordinario

Offerta minima **€ 13.158.000**: sconto 60% sul valore di stima

Il **31 luglio 2025**, **Cardeto District** torna al centro della scena con un'**opportunità unica** per chi guarda al futuro di **Ancona**. Tra il Parco del Cardeto e il centro storico,

dove un tempo sorgeva l'ex Ospedale Umberto I, questo spazio urbano è pronto a trasformarsi in un nuovo quartiere con residenze, uffici, spazi commerciali e aree pubbliche. Un progetto di rigenerazione ambizioso, pensato per valorizzare la città e ridisegnarne il volto. Con un **valore di offerta minima di €13.158.000**, Cardeto District è più di un'asta: è l'occasione per partecipare attivamente al **cambiamento di Ancona**. Scopri come partecipare su **cardetodistrict.it**



CARDETODISTRICT.IT
+39 0232115363

CardetoDistrict

COMMERCIALIZZATO DA



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

UN'INIZIATIVA DI

BCM Global



NOMISMA:

il mercato immobiliare italiano tra ripresa e incertezze

Il 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 realizzato da Nomisma evidenzia come, dopo un 2023 di rallentamento, il 2024 ha segnato l'inizio di una lenta ripresa, confermata nei primi mesi del 2025.



LEGGI
L'ARTICOLO ➡

CONFEDILIZIA:

sempre più immobili ridotti in ruderi. Intanto la patrimoniale Imu continua a colpire

Crescono ancora gli immobili ridotti in ruderi. Lo rileva la Confedilizia, sulla base dei dati diffusi dall'Agenzia delle entrate relativi allo stato del patrimonio immobiliare italiano.



LEGGI
L'ARTICOLO ➡

ERMELINDA SPINELLI

è la nuova office managing partner di Freshfields Italia

Lo studio legale globale Freshfields annuncia la nomina dell'avvocato Ermelinda Spinelli come nuovo Office Managing Partner per l'Italia, con decorrenza dal 10 luglio 2025.



LEGGI
L'ARTICOLO ➡

SCENARI IMMOBILIARI

Crescono gli investimenti in Hotel

Nel corso dell'H1 2025 l'espansione delle catene e le attività degli operatori del mercato hanno migliorato le dinamiche dell'anno precedente, permettendo agli investimenti di superare gli 1,5 miliardi di euro.



LEGGI
L'ARTICOLO ➡