

# REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2024  
Numero 411  
23 - 29 Marzo

## LENDLEASE: MIND CONTINUA A CRESCERE CON I CANTIERI DI WESTGATE

OPERAE INTERIORS: DA  
FINCANTIERI UN NUOVO PLAYER  
DELL'INTERIOR DESIGN DI  
LUSSO

p.07

NOMISMA, PRIMO  
OSSERVATORIO IMMOBILIARE  
2024: ANCORA SEGNALI DI  
INDEBOLIMENTO

p.08

AFFITTI AL LIMITE: NELLE  
GRANDI CITTÀ UNO STIPENDIO  
NON BASTA PIÙ, A MILANO  
NEANCHE DUE

p.11

# SOMMARIO

## 03 PEDERSOLIGATTAI, CAMPARI: UN ORIZZONTE ROSEO PER LE CARTOLARIZZAZIONI IMMOBILIARI

Continua lo sviluppo di MIND. È stato inaugurato oggi il cantiere dei primi edifici di Westgate, l'area destinata allo sviluppo privato a uso misto. I lavori di costruzione si concentreranno per i prossimi tre anni su un'area di circa 200mila mq.



## 08 NOMISMA, PRIMO OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024: ANCORA SEGNALI DI INDEBOLIMENTO

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la componente creditizia, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica.



## 07 OPERAE INTERIORS: DA FINCANTIERI UN NUOVO PLAYER DELL'INTERIOR DESIGN DI LUSSO

Il design navale di lusso sbarca sulla terraferma. Operae Interiors, spin-off di Fincantieri, si propone come operatore in grado di aggregare ogni servizio relativo all'interior design di lusso.



## 11 AFFITTI AL LIMITE: NELLE GRANDI CITTÀ UNO STIPENDIO NON BASTA PIÙ, A MILANO NEANCHE DUE

I canoni d'affitto nelle grandi città italiane sono diventati talmente costosi da escludere single e famiglie monoreddito. A sorpresa non è Milano quella meno accessibile per chi è alla ricerca di un bilocale in affitto.



**REVIEW**  
L'ESPRESSO

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



# 03

## LENDLEASE: MIND CONTINUA A CRESCERE CON I CANTIERI DI WESTGATE



Continua lo sviluppo di MIND. È stato inaugurato oggi il cantiere dei primi edifici di Westgate, l'area destinata allo sviluppo privato a uso misto.

I lavori di costruzione si concentreranno per i prossimi tre anni su un'area di circa 200mila mq che conetterà infrastrutture per il lavoro, unità abitative, spazi commerciali e l'ospitalità.

L'investimento per la realizzazione degli edifici Horizon e MoLo è di 170 mln di euro complessivi per un'area totale di superficie edificata di 88,5 mila mq. L'area di Westgate sarà sviluppata da Lendlease con il contributo di partner istituzionali. In particolare, l'area con il nuovo edificio in costruzione Horizon è parte del fondo Renaissance 1 gestito da Lendlease Italy SGR e partecipato

al 50% dal fondo pensione Canada Pension Plan Investment Board. La componente di parcheggi pubblici di MoLo è stata co-finanziata da Arexpo. Il piano di sviluppo urbanistico per l'area prevede uno spazio interconnesso, un piano terreno unico, comune, aperto alla socialità e alla collaborazione: il Common Ground.

Nei cantieri avviati verranno realizzati a ridosso dell'attuale uscita della fermata della metropolitana Rho-Fiera il complesso MoLo che integrerà i parcheggi, l'energy center dell'ecosistema e un'area retail; e Horizon, studiato per ospitare spazi di lavoro flessibili e destinati a uso commerciale. Horizon, attualmente in costruzione, ospiterà tenant come ABB, E.ON e Confidi Systema, e sarà terminato entro il 2025.

Avviati i lavori per questi primi edifici, proseguirà la messa in costruzione di Zenith, dell’Innovation Hub, l’hotel con servizi, le residenze affacciate sul Decumano, i negozi e locali pubblici. Uno spazio di circa 15mila mq sarà dedicato al retail, con una particolare enfasi su generi alimentari, ristorazione e servizi destinati ai residenti e alle tante persone che quotidianamente frequentano l’IRCCS Ospedale Galeazzi - Sant’Ambrogio.

**Fabrizio Zichichi, Executive Project Director di Lendlease:** “A soli tre anni dall’avvio dei lavori e a due anni dalla prima apertura al pubblico, abbiamo terminato il polo multifunzionale MIND Village e iniziato a sviluppare una nuova area. Oggi partiamo con gli sviluppi degli edifici strategici nel Westgate, MoLo e Horizon, cui seguirà l’avvio per la costruzione degli altri edifici previsti, anche residenziali, in funzione degli accordi commerciali che vanno concludendosi.



Oggi restituiamo un nuovo pezzo di città, che amplifica la vocazione urbana di MIND: un’area di Milano che ora comprende non solo spazi di lavoro, ma anche luoghi di ritrovo, spazi pubblici, ristoranti, scuole, palestre, spazi per eventi e un supermercato, tutti caratterizzati dalla vocazione per l’innovazione e la sperimentazione di soluzioni volte a migliorare l’esperienza dell’utente e gli impatti ambientali”.

**Giancarlo Tancredi, Assessore del Comune di Milano:** “Sta crescendo un’idea di città contemporanea e futura, in linea con le grandi metropoli del mondo, capace di stabilire un nuovo rapporto di reciprocità con le zone e i quartieri intorno. Un’area che ha fatto di innovazione, grandi funzioni pubbliche e architetture sostenibili la sua cifra distintiva, sempre più vicina alla piena realizzazione di uno degli interventi più significativi del processo di rigenerazione che Milano sta vivendo”.

**Andrea Orlandi, Sindaco di Rho:** “Mind ha preso vita da tempo e le inaugurazioni di nuovi spazi ci rappresentano un’area che cresce, soprattutto con attenzione al tema delle nuove tecnologie, e che offre opportunità rivolte a imprese e scuole del territorio. Il West Gate sorgerà su territorio rhodense e sarà la porta di ingresso all’area Mind dalla nostra città, il progetto di una connessione che abbiamo voluto curare in modo particolare e con l’attenzione dovuta. Seguiamo ogni passaggio, pensando all’afflusso delle tante persone che qui troveranno lavoro e impareranno a conoscere la nostra comunità cittadina e a esserne parte”.

**Andrea Bacchini partner fondatore e CEO Big Spaces:** “Duplice la mission di Big Spaces al fianco di Lendlease qui all’interno di MIND. Da un lato siamo chiamati a dare una destinazione d’uso, temporaneo o definitivo, agli spazi di questa area in pieno fermento. Dall’altro vogliamo contribuire a rendere l’intero distretto sempre più attrattivo per cittadini, visitatori e imprese, stimolando il sorgere di nuove dinamiche sociali del vivere e del cond-vivere. Su Il sipario. Si comincia con il Big Theatre, una nuova e grande location, già da ora utilizzabile, in grado di ospitare eventi, spettacoli e progetti di comunicazione. I piani strategici che stanno a monte dei processi di (ri)valorizzazione di un territorio urbano, nascono infatti anche con l’intento di stimolare al suo interno leve di interesse in grado di renderlo una destination iconica, capace di generare contenuti e flussi”.

Nel corso della conferenza stampa stato annunciato il completamento di MIND Village. Si tratta di 10mila mq di uffici che ospitano 40 aziende, di cui 25 realtà solo negli edifici di “The Hive”, su un’area frequentata attualmente da oltre 2000 persone al giorno.

Con l’ampliamento a nord del Village hanno preso vita anche nuove attività che contribuiscono ad aprire sempre di più il distretto alle persone e al territorio.

Tra i nuovi spazi del distretto c’è EsselungaLab laboratorio dove esplorare e testare nuovi servizi e tecnologie ideato da Esselunga per la community del Mind Village che propone market, caffetteria e ristorazione. Nel market è possibile sperimentare un nuovo modo di fare la spesa grazie a un sistema di checkout basato su computer vision e sensori intelligenti.





we shape  
and guide

idee  
**Urbane**®

## **Indirizzo**

Corso Monforte, 36  
20122 - Milano

## **Rimaniamo in contatto**

Tel: 02 - 25 56 371

Email: [info@ideeurbane.it](mailto:info@ideeurbane.it)

# 07

## OPERAЕ INTERIORS: DA FINCANTIERI UN NUOVO PLAYER DELL'INTERIOR DESIGN DI LUSO

Il design navale di lusso sbarca sulla terraferma. Operae Interiors, spin-off di Fincantieri, si propone come operatore in grado di aggregare ogni servizio relativo all'interior design di lusso, e di garantire un'offerta integrata "chiavi in mano", dalla falegnameria ai rivestimenti, dalle superfici all'illuminazione.

Supportata dal know-how gestionale e tecnologico di Fincantieri e dall'expertise nel design di Marine Interiors, Operae Interiors gestisce tutte le fasi del progetto, dalla pianificazione alla progettazione esecutiva, fino alla realizzazione e al servizio post-vendita.

La società conta su un team di 30 persone, dislocate nelle 4 sedi

italiane di Treviso, Milano, La Spezia e Ronchi dei Legionari (GO), dove sorge anche un'area per il mock-up di 2.500 mq e si avvale di un team tecnico con una vasta esperienza nella progettazione di base, nei disegni esecutivi, nei calcoli 3D e nel rendering, che interagisce quotidianamente con progettisti, clienti e fornitori. Inoltre, vanta un team dedicato alla progettazione illuminotecnica in grado di supportare ogni progetto con studi approfonditi, calcoli e rendering 3D per visualizzare i vari scenari.

Operae Interiors prevede di chiudere l'anno con 13 milioni di euro di ricavi e punta a rafforzare il presidio sul mercato internazionale, con l'obiettivo di raggiungere un fatturato di oltre 50 milioni di euro entro il 2028.



[Guarda l'intervista](#)



# 08

## NOMISMA, PRIMO OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024: ANCORA SEGNALI DI INDEBOLIMENTO

“In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, il mercato immobiliare italiano restituisce segnali di ulteriore indebolimento. Il progressivo incremento dei tassi di interesse, unito alla ritrovata selettività del ceto bancario, hanno bruscamente interrotto un meccanismo che pareva destinato ad accrescere in maniera costante anche le aspirazioni più fragili” - è quanto si legge nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma presentato oggi, che analizza la congiuntura del settore con focus su 13 mercati intermedi (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno Taranto, Trieste e Verona).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la componente creditizia, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L'elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistite da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023 48mila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a fa-

vore dell'affitto. In questo contesto la rigidità dei valori immobiliari, che in Italia caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo Nomisma, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato perché dipendente dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).





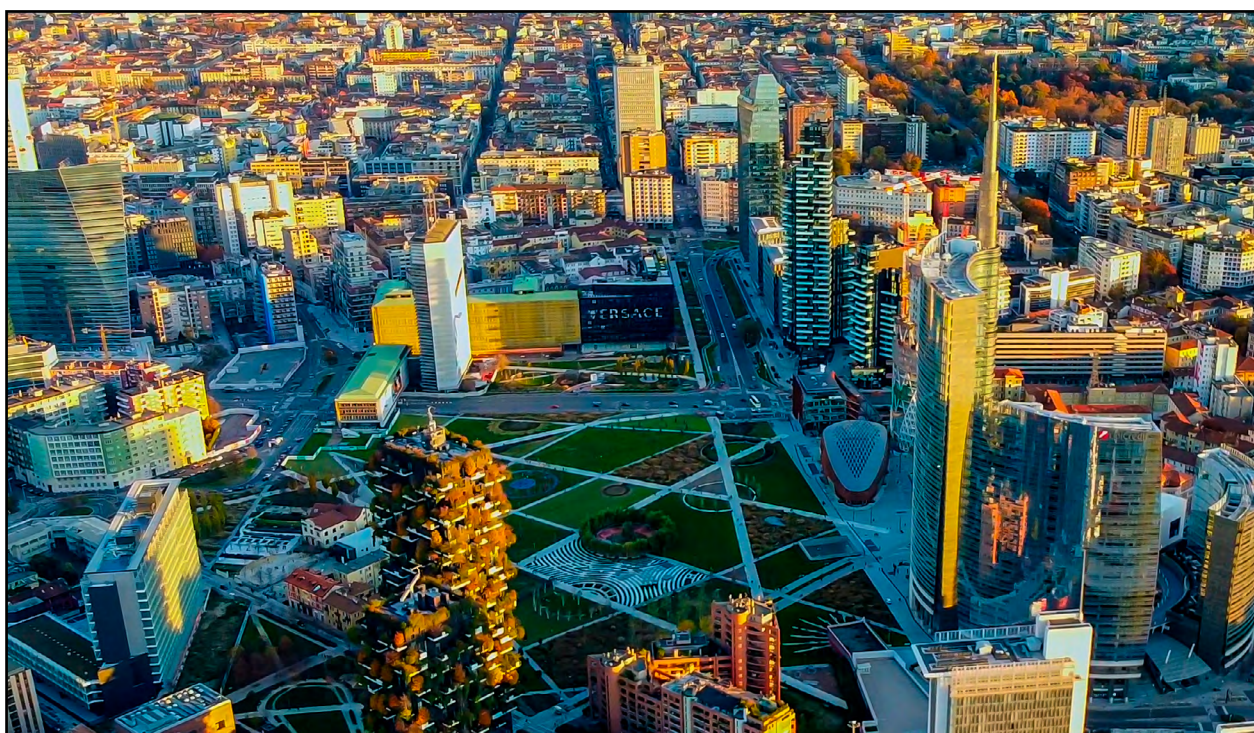
La variazione positiva che ha interessato i valori delle abitazioni dei mercati intermedi, seppur di modesta entità (+1,2% per l'usato e 1,7% per l'ottimo stato) è una sintesi di dinamiche locali tutt'altro che omogenee. Ad esempio, se i mercati di Messina e Ancona fanno segnare una flessione nominale dei prezzi (rispettivamente -2,2% e -1%), quelli di Trieste e Novara (rispettivamente +3,2% e +3%) evidenziano una variazione positiva di entità doppia rispetto alla media dei mercati.

Alla luce di tale quadro, per Nomisma non basterà un atteggiamento più accomodante da parte della BCE per determinare un'immediata risalita delle transazioni, ma sarà necessaria una fase di normalizzazione che agevoli il ripristino di condizioni più favorevoli alla domanda.

“L'incertezza sulle prospettive rappresenta un fattore di inevitabile differimento delle scelte, soprat-

tutto di quelle che presuppongono un ingente impegno di capitale, come l'acquisto della casa. Non deve pertanto stupire che nell'ultimo anno la domanda di acquisto si sia ridimensionata rispetto ai livelli del 2022, quando il vento dell'euforia ingrossava le fila degli aspiranti proprietari.

Ad essere venuto meno non è tanto l'interesse potenziale, che nel nostro Paese rimane strutturalmente sovrabbondante, quanto la disponibilità del settore bancario a supportare il percorso degli aspiranti mutuatari - commenta Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma. Non sono poche le incognite che punteggiano la traiettoria del mercato immobiliare italiano nel 2024, anche se la principale rimane legata all'orientamento delle istituzioni finanziarie ad ogni livello. Il possibile ritorno a condizioni di maggior favore, in termini di propensione all'erogazione e di onerosità del credito, consentirebbe



di scongiurare riflessi sui prezzi della flessione di domanda e transazioni. Se nel primo semestre il quadro non pare ormai destinato a mutare, dal secondo è lecito attendersi un cambio di rotta, con effetti che almeno inizialmente saranno piuttosto timidi”.

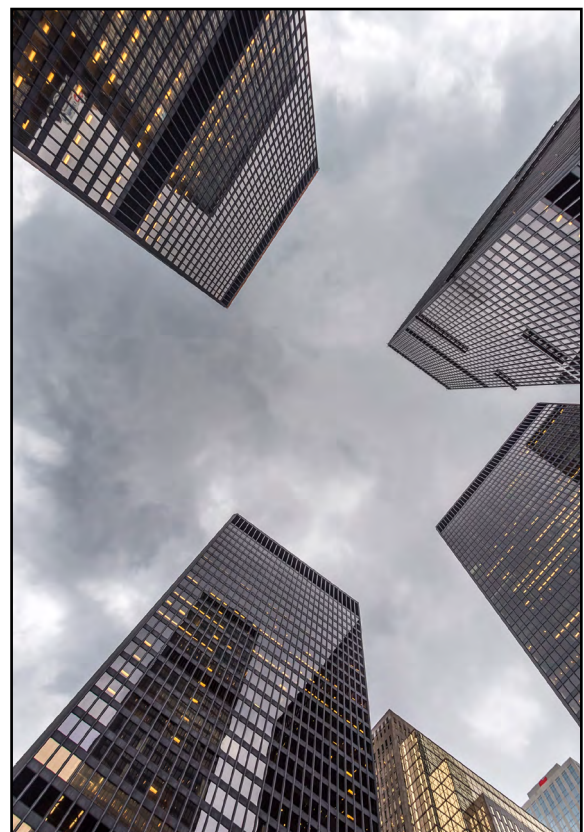
Sul fronte della locazione non si arresta la crescita dei canoni (+2,9% annuo). La media sintetizza una certa variabilità tra i mercati monitorati: dal calo di Messina (-1,3%), alla stabilità di Bergamo (+5,1%) fino ad arrivare al picco di Perugia (+5,2%). Lo spostamento di interesse verso la locazione metterà ancora più in evidenza il sovraffollamento di un comparto che già oggi sconta un'evidente carenza di offerta. Nel residenziale la migliore performance del segmento locativo rispetto a quello dell'acquisto ha sostenuto la crescita - anche se lieve - dei rendimenti lordi da locazione che si attestano al 5,6% annuo.

Considerando i tempi medi di vendita nel residenziale si assiste ad una certa stabilizzazione, nell'ordine di 5,2 mesi per le abitazioni in ottimo stato e di 5,6 mesi per quelle in buono stato. Anche in questo caso tra i mercati si assiste a una certa variabilità, con i tempi di vendita che oscillano tra i 3,5 mesi di Trieste e i 6 mesi di Ancona.

Infine, dall'Osservatorio Immobiliare emerge come la domanda abitativa, sia rivolta all'acquisto che alla locazione, sia sempre di più è orientata a privilegiare le dotazioni interne quali il balcone o terrazzo, il doppio bagno, la luminosità degli ambienti

e la disponibilità del posto auto o del garage, oltre a servizi di connettività. A seguire, la ricerca privilegia le caratteristiche del contesto, quali la presenza di verde e la vicinanza ai servizi e trasporti pubblici e, infine, la tipologia dell'edificio, che viene valutata in termini di condizione d'uso e performance energetica.

“Gli operatori immobiliari prevedono, per il 2024, una ulteriore diminuzione delle quantità scambiate sul mercato (47,5% dei giudizi) o, tutt'al più, un'invarianza sui livelli dello scorso anno (44,3%). Solo l'8,2% degli intervistati prevede una ripresa delle compravendite per effetto di una maggiore accessibilità al credito, della disponibilità di nuove abitazioni in vendita e di un'accresciuta propensione all'acquisto, sostenuta anche dall'onerosità dei canoni di locazione” - conclude Elena Molignoni, Head of Real Estate Nomisma.



# 11

## AFFITTI AL LIMITE: NELLE GRANDI CITTÀ UNO STIPENDIO NON BASTA PIÙ, A MILANO NEANCHE DUE



I canoni d'affitto nelle grandi città italiane sono diventati talmente costosi da escludere single e famiglie monoreddito.

A sorpresa non è Milano quella meno accessibile per chi è alla ricerca di un bilocale in affitto. Il primato in questo senso spetta invece a Firenze. Immobiliare.it Insights, la proptech company del gruppo di Immobiliare.it ha infatti confrontato la cifra mensile che una persona dovrebbe allocare per l'affitto - non più del 30% del suo reddito medio netto - con il canone medio effettivamente richiesto per un bilocale nei grandi centri. Nella città del David, infatti, il prezzo medio mensile richiesto per locare un appartamento con due stanze è di 1.066 euro, ma il budget per l'affitto a disposizione di un single in

media non supera i 480 euro. Infatti, solo lo 0,5% dei bilocali in offerta sul mercato risulta accessibile a chi cerca da solo.

Segue Napoli, dove un affitto medio arriva a 850 euro al mese ma, dato il reddito medio del comune, la quota che un single può destinare alla locazione è di circa 415 euro, meno della metà. Non a caso l'accessibilità è inferiore all'1%.

Milano presenta il canone più elevato tra le città analizzate, oltre 1.320 euro al mese per un bilocale mentre il budget a disposizione del singolo, 650 euro, risulta assolutamente insufficiente. Lo stesso vale per Venezia dove a fronte di una locazione media che si aggira sugli 880 euro al mese, il single riesce a stanziare meno della metà, 430 euro.

E se a Milano solo lo 0,8% dei bilocali proposti in affitto sul mercato risulta affrontabile per chi cerca solo per sé, a Venezia l'offerta accessibile è addirittura nulla.

Ricerca difficile per i single anche nelle città di Bari e Bologna. Nella prima, dove in un anno il prezzo di affitto di un bilocale è aumentato di quasi 200 euro al mese, toccando quota 800 euro, lo stipendio medio non permette una cifra sufficiente: la disponibilità, infatti, si aggira a 430 euro. Nella seconda, invece, il canone medio è di circa 925 euro al mese, contro i 510 euro che una persona potrebbe effettivamente pagare per far fronte alla richiesta.

A Roma la disparità tra la cifra domandata da chi affitta e quella a disposizione di chi cerca è di oltre il 70%: 890 euro al mese di canone contro 520 euro di budget personale. Va un po' meglio a Verona dove la locazione media arriva a 770 euro al mese mentre la parte di reddito netto da destinare all'affitto per un residente nel comune è di circa 480 euro.

Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, il gap tra la richiesta del locatore e quanto a disposizione del single è di circa il 45%: in entrambi i centri, infatti, il canone mensile supera di poco i 580 euro mentre la parte di stipendio allocabile per l'affitto è di circa 400 euro.

Dove invece il budget stanziabile per l'affitto di un bilocale e la cifra effettivamente richiesta per locarlo si avvicinano è nei comuni di Torino e Genova. Nella città della Mole il canone medio è di poco superiore

ai 600 euro al mese e la disponibilità media mensile del single si avvicina ai 500 euro. Differenza di circa 100 euro anche ai caruggi: 550 euro al mese per la locazione contro i 450 euro di risorse personali. Genova rimane comunque la città con la più alta accessibilità ai due locali per i single, il 38% dello stock in offerta.

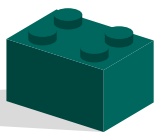
Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it: "Ciò che emerge dall'analisi è che il mercato delle nostre grandi città non offre a chi ha un solo reddito soluzioni in affitto particolarmente sostenibili. Nella maggior parte dei casi, infatti, un single deve destinare alla locazione almeno il 50% in più del budget considerato sostenibile, quando non addirittura il doppio. In una prospettiva di ulteriore aumento dei canoni c'è da riflettere sul futuro dei principali centri del Paese, sempre meno accessibili per le nuove generazioni, costrette a cercare nell'hinterland soluzioni abitative adeguate, rischiando così di indebolire il tessuto socioeconomico della città".



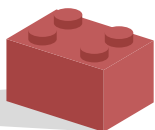


# YARD REAAS

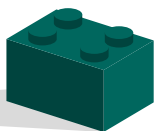
**30+**  
anni di esperienza



**45 mln/€**  
ca. di ricavi



**200+**  
risorse interne



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, 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. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 200 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 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](http://www.yardreaas.it) - [info@yardreaas.it](mailto: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



## NOMISMA-CRIF

### Osservatorio Affitti 2023: troppa morosità, il mercato è bloccato

Il mercato della locazione in Italia è caratterizzato da una serie di sfide e complessità che influenzano sia i locatori che i locatari. Esiste una discrepanza tra l'offerta disponibile e la domanda effettiva.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## FIAIP

### Positiva la riconferma di Francesco Alfonso alla presidenza OAM

La conferma di Francesco Alfonso alla Presidenza dell'Oam, Organismo agenti e mediatori creditizi viene salutata con favore dalla Fiaip, Federazione Italiana Agenti Immobiliari.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## DE ALBERTIS, ASSIMPREDIL ANCE:

### La paralisi dell'edilizia porterà gravi danni al Paese

Così Regina De Albertis, Presidente di Assimpredil Ance, ha commentato la situazione di grave incertezza che negli ultimi mesi attanaglia Milano per effetto delle indagini della Procura



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## ISTAT Q4 2023

### calano le vendite ma volano i prezzi delle abitazioni nuove: +8,9%

In media, nel 2023, i prezzi delle abitazioni aumentano dell'1,3%. L'incremento più marcato si registra per le abitazioni nuove mentre per le abitazioni esistenti la crescita media annua dei prezzi si attesta allo 0,4%



LEGGI  
L'ARTICOLO 