

# REVIEW

WEB EDITION

MARTIN  
TOWNS  
M&G REAL ESTATE

## IL REAL ESTATE CAMBIA PASSO PIÙ CAPITALI, PIÙ SELETTIVITÀ, PIÙ OCCASIONI TRA EUROPA E ASIA

SAVILLS: 2025 DA RECORD,  
2,6 MLD INVESTITI NEL RETAIL  
OUT-OF-TOWN (VIDEO)

p.05

DILS, HOUSING SOCIALE: CASA  
SENECA RAFFORZA L'IMPEGNO DI  
PROGETTO ARCA (VIDEO)

p.07

DEMANIO, SALINE DI TARQUINIA:  
FIRMATO IL PROTOCOLLO  
D'INTESA PER LA RIGENERAZIONE  
DELL'ECOSISTEMA

p.08

# SOMMARIO

## **03 TOWNS, M&G RE: IL REAL ESTATE CAMBIA PASSO. PIÙ CAPITALI E PIÙ OCCASIONI TRA EUROPA E ASIA**

L'impatto dell'intelligenza artificiale sul real estate va ben oltre la crescita della domanda di data center: secondo gli analisti di M&G, l'AI sta iniziando a ridisegnare in profondità il modo in cui gli spazi vengono utilizzati e quali asset diventeranno più o meno strategici nei prossimi anni.



## **05 SAVILLS: 2025 DA RECORD, 2,6 MLD INVESTITI NEL RETAIL OUT-OF-TOWN (VIDEO)**

Il retail out-of-town torna al centro della scena immobiliare italiana. Secondo il report "Italian retail out-of-town real estate market" di Savills, il comparto ha riconquistato un ruolo di primo piano anche nel confronto europeo.



## **07 DILS, HOUSING SOCIALE: CASA SENECA RAFFORZA L'IMPEGNO DI PROGETTO ARCA (VIDEO)**

Casa Seneca, il nuovo housing sociale di Fondazione Progetto Arca realizzato con l'Associazione Seneca nel quartiere Baggio a Milano, accoglie da oggi anziani soli, mamme con bambini e persone in difficoltà economica o colpite da sfratto per morosità incolpevole.



## **08 DEMANIO: FIRMATO IL PROTOCOLLO D'INTESA PER LA RIGENERAZIONE DELL'ECOSISTEMA CULTURALE**

È stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa promosso dall'Agenzia del Demanio per il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema culturale della Riserva naturale Salina di Tarquinia, con particolare riferimento al Borgo del Sale.



**REVIEW**  
L'ESPRESSO

© 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 :



# 03

## TOWNS, M&G RE: IL REAL ESTATE CAMBIA PASSO. PIÙ CAPITALI E PIÙ OCCASIONI TRA EUROPA E ASIA

Il mercato immobiliare europeo attraversa una fase che molti investitori considerano di opportunità: i valori hanno toccato un minimo ciclico e ora si sono stabilizzati, mentre i rendimenti appaiono competitivi. La scarsità di nuovi sviluppi negli ultimi anni ha mantenuto gli spazi disponibili sotto controllo, sostenendo la domanda e favorendo una crescita dei canoni in diversi mercati.

L'impatto dell'intelligenza artificiale sul real estate va ben oltre la crescita della domanda di data center: secondo gli analisti di M&G, l'AI sta iniziando a ridisegnare in profondità il modo in cui gli spazi vengono utilizzati e quali asset diventeranno più o meno strategici nei prossimi anni.

Per gli investitori, il messaggio è chiaro: l'AI non è solo un tema tecnologico, ma un driver strutturale che richiede di ripensare rischi, opportunità e strategie di lungo periodo nel mercato immobiliare. Guardando al futuro, il mercato mostra segnali di ripartenza. Il settore si trova vicino all'inizio di un nuovo ciclo, anche se il contesto geopolitico impone prudenza per i possibili effetti su inflazione e costi del debito. Il 2026 potrebbe rivelarsi un anno particolarmente propizio

per investire, grazie ai valori ancora vicini ai minimi ciclici e a un ventaglio di opportunità molto ampio: dagli asset core di alta qualità, sostenuti da squilibri tra domanda e offerta, ai progetti value-add di riqualificazione degli immobili meno performanti. L'interesse internazionale verso l'Europa resta forte, mentre l'Asia continua ad attrarre capitali per la maggiore dinamicità economica, dando vita a flussi incrociati tra i due continenti alla ricerca, rispettivamente, di valore e di crescita.

Questa l'opinione di Martin Towns, Global Head di M&G Real Estate.



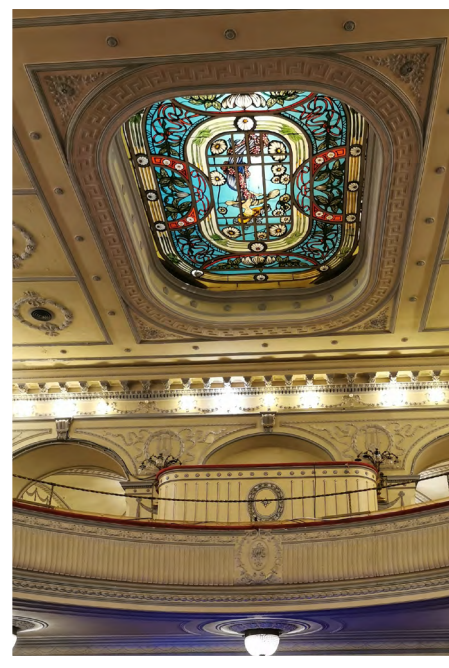
**Martin  
TOWNS**  
Global Head  
M&G Real Estate

Guarda il 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](mailto: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

## SAVILLS: 2025 DA RECORD, 2,6 MLD INVESTITI NEL RETAIL OUT-OF-TOWN (VIDEO)

Il retail out-of-town torna al centro della scena immobiliare italiana. Secondo il report “Italian retail out-of-town real estate market” di Savills, il comparto ha riconquistato un ruolo di primo piano anche nel confronto europeo, sostenuto da un patrimonio di 1.030 centri commerciali per 16 milioni di mq, concentrati soprattutto nel Nord Italia.

In questo scenario, gli outlet confermano una resilienza superiore alla media europea, con 30 strutture distribuite sul territorio nazionale e risultati robusti nonostante inflazione e cambiamenti nelle abitudini di consumo. Parallelamente, la scarsità di spazi disponibili nei centri commerciali tradizionali sta spingendo operatori e investitori verso i retail park, un format in forte crescita grazie a canoni più competitivi, maggiore accessibilità e flessibilità. Il comparto grocery, altamente frammentato, vede invece supermercati e discount guidare l’espansione: questi ultimi stanno accelerando aperture e rinnovamenti per intercettare una domanda sempre più orientata alla convenienza.

Sul fronte degli investimenti, il retail si conferma leader per il secondo anno consecutivo. Nel 2025 il segmento out-of-town ha raggiunto 2,6 miliardi di euro, il miglior risultato dell’ultimo decennio, trainato

soprattutto dai centri commerciali che hanno attratto circa 1,1 miliardi, inclusa la più rilevante operazione su un singolo asset degli ultimi dieci anni. Un dato che conferma come, nonostante le trasformazioni del settore, il retail fisico continui a rappresentare un pilastro strategico per gli investitori istituzionali.

Marco Montosi, Head of Investment: “Nel 2025, il retail out-of-town è tornato protagonista del mercato registrando volumi record e confermandosi un settore maturo, caratterizzato da fondamentali operativi solidi e una domanda costante da parte degli operatori. Il segmento è ormai riconosciuto come un investimento strategico nella composizione dei portafogli immobiliari, sostenuto da dati di mercato e performance consolidate, più che da aspettative di mercato cicliche.”



Guarda il video





ASTA  
30 APRILE

PIXELL

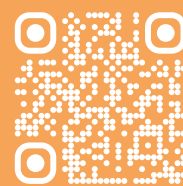


## C'è chi compra immobili. E chi cambia una città.

Con una **nuova asta pubblica fissata al 30 aprile** e un'offerta che si apre a condizioni ancora più attrattive, il futuro di Ancona torna protagonista con **Cardeto District**. Un lotto unico, un progetto integrato che ridisegna il rapporto tra centro storico e Parco del Cardeto, dando vita a un nuovo modello di **sviluppo urbano**.

Vai su [Cardetodistrict.it](https://cardetodistrict.it) o chiama il numero **+39 0232115363** e scopri come partecipare all'asta, investi in un progetto che trasformerà Ancona.

**Offerta minima: € 7.401.375,00**



CARDETODISTRICT.IT

CardetoDistrict

COMMERCIALIZZATO DA



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

UN'INIZIATIVA DI

BCM Global

# 07

## DILS, HOUSING SOCIALE: CASA SENECA RAFFORZA L'IMPEGNO DI PROGETTO ARCA (VIDEO)

Casa Seneca, il nuovo housing sociale di Fondazione Progetto Arca realizzato con l'Associazione Seneca nel quartiere Baggio a Milano, accoglie da oggi anziani soli, mamme con bambini e persone in difficoltà economica o colpite da sfratto per morosità incolpevole.

L'immobile, composto da 25 appartamenti e completamente ristrutturato dopo l'acquisto nel 2024, è stato realizzato grazie al contributo di numerosi partner istituzionali e aziendali, tra cui Dils e il suo fondatore Giuseppe Amitrano. Il progetto nasce per offrire stabilità abitativa e un contesto dignitoso a persone fragili, rafforzando la rete di solidarietà già attiva nell'area grazie alla vicina Cascina Vita Nova, dedicata all'accoglienza di persone senza dimora anche con i loro animali.

Giuseppe Amitrano, Founder e Group CEO di Dils: "Siamo orgogliosi di aver contribuito alla realizzazione di Casa Seneca e ringraziamo Fondazione Progetto Arca per l'impegno quotidiano accanto alle persone più fragili. L'iniziativa riflette lo spirito di This is my Milano, il nostro progetto di Give Back, attraverso cui dal 2020 abbiamo promosso 144 iniziative e sostenuto quasi 90 realtà non profit tra sport, cultura, formazione e inclusione sociale, con l'obiettivo di essere un'azienda

vicina alle comunità e al territorio".

Alberto Sinigallia, presidente di Fondazione Progetto Arca: "In questi 5 anni abbiamo dato vita nel quartiere a una mensa che serve 70 pasti al giorno per persone fragili del territorio, un market e un guardaroba solidali, i nove appartamenti di housing pet a cui si aggiungono oggi i 25 di accoglienza residenziale di Casa Seneca. La casa è un diritto umano fondamentale e, insieme al lavoro, il caposaldo su cui si fonda la nostra attività: con l'apertura di Casa Seneca continuiamo a dare forma alla nostra mission e offriamo speranza a chi ha bisogno del nostro accompagnamento per intraprendere un percorso di integrazione e così risollevarsi".



Guarda il video



# 08

## DEMANIO, SALINE DI TARQUINIA: FIRMATO IL PROTOCOLLO D'INTESA PER LA RIGENERAZIONE DELL'ECOSISTEMA CULTURALE

È stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa promosso dall'Agenzia del Demanio per il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema culturale della Riserva naturale Salina di Tarquinia.

L'accordo avvia un programma di rigenerazione sostenibile che coinvolge, oltre all'Agenzia del Demanio, il Comune di Tarquinia, la Regione Lazio, la Direzione regionale Musei nazionali Lazio del Ministero della Cultura, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale, il Raggruppamento Biodiversità dell'Arma dei Carabinieri, l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale, l'Università degli Studi della Tuscia,

l'Università degli Studi di Perugia, la Fondazione Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici e ISPRA, con il coinvolgimento del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.

Il Protocollo definisce una collaborazione istituzionale ampia e multidisciplinare, finalizzata a sviluppare un modello integrato di tutela ambientale, valorizzazione culturale e ricerca scientifica.

Al centro dell'iniziativa è previsto il recupero del Borgo delle Saline, inserito in un contesto naturalistico di valore, che si estende per circa 150 ettari, di cui 100 di laguna, habitat di numerose specie di avifauna, tra cui i fenicotteri rosa.



L'intervento nasce dall'esigenza di mettere in sicurezza il Borgo, trasformando questa necessità in un'opportunità di rigenerazione e sviluppo sostenibile.

Il progetto mira a rafforzare gli impatti culturali, ambientali, sociali ed economici dell'intero compendio, integrando competenze scientifiche, ambientali e storico-culturali.

Nella visione condivisa, il Borgo del Sale è destinato a diventare il centro culturale e operativo della Riserva: una piattaforma per attività di ricerca, accoglienza, didattica e fruizione sostenibile, in relazione diretta con il paesaggio delle saline. Sono previsti interventi sugli spazi aperti, la realizzazione di percorsi espositivi e naturalistici, punti di osservazione e l'adozione di soluzioni energetiche compatibili con il contesto storico.

Il progetto si inserisce in un sistema territoriale già ricco di percorsi culturali, archeologici e paesaggistici e intende fare del Borgo delle Saline un punto di riferimento per la rigenerazione sostenibile della costa tirrenica centro-settentrionale, valorizzando l'identità storica dell'Etruria meridionale.

Di recente, il direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme, ha presentato in audizione presso la Commissione Ambiente della Camera dei deputati il masterplan del progetto.

Con la sottoscrizione dell'intesa, l'Agenzia conferma il ruolo di coordinamento nella valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, promuovendo modelli di sviluppo sostenibile fondati sulla collaborazione istituzionale e sulla centralità del territorio.

