

# REVIEW

WEB EDITION

ALESSANDRO  
BELLONI

## FERVO ARIA NUOVA NEI SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRAZIONE, TECNOLOGIA E AMBIENTE

BRAMBILLA, DENTONS: SIQ E  
DELISTING: ANCHE NEXT RE  
LASCIA LA BORSA (VIDEO)

p.05

BNP PARIBAS, UFFICI EUROPEI:  
INIZIO 2026 CAUTO, LOCAZIONI  
-16% E INVESTIMENTI -13%

p.06

CASTELLO SGR: AVVIATA  
RIQUALIFICAZIONE DI UN  
COMPLESSO DA 30MILA MQ A  
CORSICO

p.10

# SOMMARIO

## 03 **BELLONI, FERVO: ARIA NUOVA NEI SERVIZI IMMOBILIARI**

Il mercato italiano dei servizi tecnici ed energetici nel real estate sta attraversando una trasformazione profonda: da un sistema frammentato e basato sulla manutenzione si sta passando a modelli integrati, capaci di garantire continuità operativa, solidità del servizio e una gestione evoluta del patrimonio.



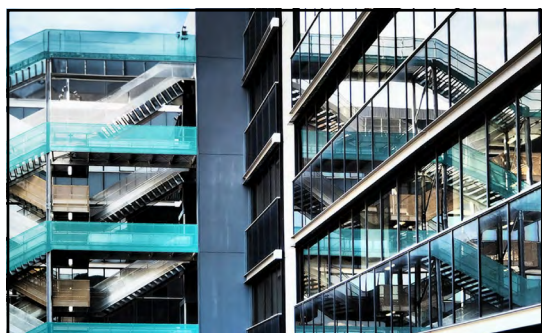
## 05 **BRAMBILLA, DENTONS: SIIQ E DELISTING: ANCHE NEXT RE LASCIA LA BORSA (VIDEO)**

Il delisting di Next RE SIIQ si inserisce in un trend ormai consolidato: le SIIQ italiane stanno progressivamente abbandonando Piazza Affari. Questo passaggio segna la fine di un modello nato sulla scia dei REIT internazionali, ma che in Italia non ha mai raggiunto gli stessi risultati.



## 06 **BNP PARIBAS, UFFICI EUROPEI: INIZIO 2026 CAUTO, LOCAZIONI -16% E INVESTIMENTI -13%**

In un contesto di incertezza economica e geopolitica, il take-up è diminuito del 16% su base annua, trainato dal rallentamento delle grandi transazioni, mentre i volumi di investimento sono calati del 13%. L'avvio d'anno è stato caratterizzato da cautela, con un approccio più selettivo da parte di occupiers e investitori.



## 09 **CASTELLO SGR: AVVIATA RIQUALIFICAZIONE DI UN COMPLESSO DA 30MILA MQ**

Il progetto prevede una riqualificazione integrale del complesso entro il 2027, con interventi sugli spazi interni, la sistemazione delle aree esterne e una nuova articolazione funzionale capace di restituire rilievo a un immobile che nel tempo ha ospitato diverse attività.



**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

## BELLONI, FERVO: ARIA NUOVA NEI SERVIZI IMMOBILIARI

Il mercato italiano dei servizi tecnici ed energetici nel real estate sta attraversando una trasformazione profonda: da un sistema frammentato e basato sulla manutenzione a guasto si sta passando a modelli integrati, capaci di garantire continuità operativa, solidità del servizio e una gestione evoluta del patrimonio, inclusi consumi energetici e impronta carbonica degli edifici.

Proprietari, investitori e grandi utenze cercano oggi operatori strutturati, con competenze tecniche avanzate e capacità di investimento. In questa direzione si muove il gruppo Fervo, che sta rafforzando management, tecnologie e crescita per linee esterne: l'acquisizione di BayWa r.e. Power Solutions consolida infatti la Business Unit Energy, aggiungendo un operatore in grado di gestire diversi MW di picco sul territorio italiano.

L'adozione di intelligenza artificiale, digital twin e tecnologie avanzate sta accelerando il passaggio da una manutenzione a un modello predittivo e data-driven, in cui l'edificio diventa un organismo che produce continuamente informazioni su consumi, anomalie, presenza e qualità dell'aria.

La capacità di raccogliere, integrare e interpretare questi dati permette non solo interventi immediati, ma anche la previsione dei futuri malfunzionamenti, trasformando la gestione tecnica in un fattore strategico.

In un mercato dell'offerta ancora frammentato, emerge la necessità di piattaforme industriali solide, capaci di garantire competenze tecniche, controllo dei consumi e continuità operativa. In questo scenario il gruppo Fervo si propone come polo di aggregazione, affermando un principio chiave: i servizi di gestione tecnica ed energetica non sono più una semplice commodity operativa, ma una leva strategica di incremento del valore dell'asset.

Guarda il video



**ALESSANDRO  
BELLONI**  
CEO  
FERVO

ITALY | FRANCE | SPAIN | UK

# RYZE

## GROW TO SUCCEED

**500 +**  
risorse interne

**600+**  
tecnici sul territorio

**1.000 +**  
periti certificati

**€ 80 MLN +**  
di ricavi

**RYZE** è un gruppo indipendente, leader 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. Vanta **un'esperienza di oltre 30 anni** nell'ambito tecnico (Due Diligence, Town Planning, Project Management & Monitoring, Engineering), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management).

Nell'ambito dei **criteri ESG** (*Environmental, 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 500 risorse, un network di 600 tecnici, 1.000 periti sul territorio nazionale e oltre € 80 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in **Italia**, con le sedi di Milano (headquarters), Roma, Brescia e Trento, e all'estero in **Francia** e **UK**, con gli uffici di Lione, Parigi e Londra.

## I NOSTRI SERVIZI

### INVESTMENT

Technical Due Diligence  
Town Planning  
Environment & Safety  
Engineering  
ESG & Sustainability

### PROJECT MANAGEMENT

Project & Construction Management  
Project Monitoring

### PROPERTY & BUILDING MANAGEMENT

### VALUATION

# 05

## BRAMBILLA, DENTONS: SIIQ E DELISTING: ANCHE NEXT RE SIIQ LASCIA LA BORSA (VIDEO)

Il delisting di Next RE SIIQ si inserisce in un trend ormai consolidato: le SIIQ italiane stanno progressivamente abbandonando Piazza Affari.

Questo passaggio segna la fine di un modello nato sulla scia dei REIT internazionali, ma che in Italia non ha mai raggiunto gli stessi risultati in termini di multipli, liquidità e capacità di attrarre capitali.

Nonostante i vantaggi fiscali, il mercato non ha garantito valutazioni adeguate, con titoli spesso scambiati a forte sconto sul NAV e con scarso interesse da parte degli investitori retail.

Le ragioni strutturali del fenomeno sono molteplici.

Le SIIQ italiane hanno sofferto un costo del capitale elevato, una liquidità ridotta e una copertura analitica limitata, elementi che hanno neutralizzato i benefici fiscali previsti dal regime.

La maggior parte delle SIIQ costituite tra il 2016 e il 2018 è stata delistata negli ultimi anni, con l'unica eccezione di IGD, mentre gli azionisti di riferimento hanno preferito riportare le società in ambito privato per valorizzarne gli asset attraverso operazioni straordinarie non condizionate dai vincoli del mercato regolamentato.

Ne parliamo con Antonella Brambilla, partner dello studio legale Dentons.

Guarda il video



**ANTONELLA  
BRAMBILLA**  
Partner  
Dentons

# 06

## BNP PARIBAS, UFFICI EUROPEI: INIZIO 2026 CAUTO, LOCAZIONI -16% E INVESTIMENTI -13%

Dopo una ripresa della fiducia alla fine del 2025, il mercato degli uffici europeo si è arrestato nel primo trimestre del 2026, secondo l'analisi di BNP Paribas. In un contesto di incertezza economica e geopolitica, il take-up è diminuito del 16% su base annua, trainato dal rallentamento delle grandi transazioni, mentre i volumi di investimento sono calati del 13%. L'avvio d'anno è stato caratterizzato da cautela, con un approccio più selettivo da parte di occupiers e investitori.

Nel primo trimestre del 2026 le locazioni in Europa sono diminuite del 16%. Il take-up complessivo ha raggiunto 1,67 milioni di m<sup>2</sup> nei 18 principali mercati europei, al di sotto della media quinquennale (-16%). La contrazione è dovuta soprattutto al calo delle transazioni oltre 5.000 m<sup>2</sup> in diversi mercati.

In un quadro economico e finanziario incerto, gli occupiers adottano una posizione più prudente, con crescente preferenza per spazi più contenuti e immobili di qualità.

Il take-up è diminuito a Parigi e Londra (-23% e -15%). I sei principali mercati tedeschi hanno segnato nel complesso un -12%, con performance eterogenee tra le città. Monaco ha registrato 172.000 m<sup>2</sup> nel trimestre (+26% annuo), il livello più alto dal 2022, sostenuto da tre transazioni oltre 20.000 m<sup>2</sup>. Anche Berlino è cresciuta, con 146.000

m<sup>2</sup> (+42%). Altrove, Milano e Madrid hanno segnato cali (-36% e -25%), mentre Barcellona (+34%), Dublino (+21%), Roma (+11%) e Bruxelles (+11%) hanno registrato aumenti, indicando una ripresa non uniforme.

La disponibilità di uffici ha continuato ad aumentare, seppur in modo disomogeneo. A fine marzo 2026 il tasso medio di vacancy ha raggiunto il 9,5%, in crescita di 30 punti base su base annua, nonostante una nuova offerta limitata.

La tendenza riflette uno squilibrio crescente tra domanda e offerta e maschera differenze tra le location. I distretti direzionali centrali (CBD) continuano a presentare offerta contenuta, in particolare per immobili moderni e di qualità, mentre i vacancy rate crescono più nettamente nelle aree periferiche e nello stock più datato.



Il tasso di vacancy si attesta al 5,6% nei CBD, contro l'11,2% nei mercati secondari. Il divario in aumento evidenzia la polarizzazione del mercato e conferma la preferenza degli occupiers per posizioni centrali con buona accessibilità ai trasporti.

Gli affitti prime continuano a crescere nella maggior parte delle grandi città europee, sostenuti dalla scarsa disponibilità di nuovi spazi in posizioni centrali.

I mercati dell'Europa meridionale mostrano incrementi a Barcellona (+10%), Madrid e Milano (+7%) e Roma (+4,5%). Su 12 mesi anche Londra segna un aumento (+6%).

I dati del primo trimestre 2026 suggeriscono tuttavia un possibile rallentamento della crescita: a fronte di canoni elevati, alcuni occupiers valutano sedi secondarie, purché offrano accessibilità e qualità, con un potenziale

attenuarsi della pressione sugli affitti prime.

In un contesto di rinnovata incertezza macroeconomica, in particolare sui mercati energetici, possono riemergere pressioni inflazionistiche, mentre le prospettive di crescita in Europa sono state riviste al ribasso. Il mercato immobiliare resta resiliente, ma è entrato in una fase di osservazione prudente.

Pur adottando un approccio più selettivo nel breve termine, gli investitori trovano fondamentali di mercato solidi e una domanda sostenuta per asset di qualità. Nel primo trimestre 2026 sono stati investiti oltre 36 miliardi di euro in Europa, con una diminuzione del 7% su base annua. Su base rolling 12 mesi, i volumi aumentano del 10%, in linea con lo slancio di fine 2025. Il rallentamento di inizio anno riflette una pausa più che un arretramento del mercato.



Le performance variano tra i paesi. La Francia registra un calo (-42%) dopo un 2025 positivo, con Parigi che rimane attrattiva e concentra la maggior parte delle transazioni.

Il Regno Unito mostra una flessione più moderata (-15%), con Londra che mantiene il ruolo di principale mercato di investimento europeo.

La Germania segna un aumento dei volumi del 5%, sostenuto da un sentiment più favorevole. I mercati periferici guadagnano slancio: i Paesi Bassi (+166%) e la Spagna (oltre 1 miliardo di euro investiti, in crescita di cinque volte su base annua) indicano un ritorno degli investitori; l'Irlanda conferma la ripresa.

Le banche centrali operano in un quadro incerto, con rinnovate pressioni inflazionistiche legate a tensioni geopolitiche e la prospettiva di ulteriori rialzi dei tassi. In questo contesto, i rendimenti immobiliari

restano sostanzialmente stabili, con lievi pressioni al rialzo in alcuni mercati, in particolare a Parigi (4,25%) e Berlino (4,35%).

“I mercati hanno già in larga misura incorporato rivalutazioni in un contesto di condizioni di finanziamento più stringenti. Mentre le incertezze attuali potrebbero ancora generare variazioni temporanee nei rendimenti, tali aggiustamenti dovrebbero rimanere limitati sia in ampiezza sia in durata”, ha dichiarato Etienne Prongué, Head of International Investment Group (IIG) di BNP Paribas Real Estate.

La maggiore selettività degli investitori continua a incidere sul mercato, con una preferenza per asset core nei mercati più liquidi.

La crescita degli affitti prime resta un fattore di supporto, contribuendo a mitigare l'effetto di eventuali ulteriori aggiustamenti dei rendimenti.





# Leading Independent Valuation and Real Estate Advisor

## Our Services:

**Valuation & Advisory**

**Due Diligence**

**Property and Asset Management**

**Tenant Advisory**

**Financing and Debt Advisory**

**Environmental, Social and Governance**

[www.kroll.com](http://www.kroll.com)

# 10

## CASTELLO SGR AVVIA LA RIQUALIFICAZIONE DI UN COMPLESSO DA 30MILA MQ A CORSICO

Castello Sgr, tramite il Fondo Heisenberg, ha avviato il progetto di riqualificazione di un immobile di oltre 30mila mq situato a Corsico, all'incrocio tra via Giuseppe Di Vittorio e via Molinetto di Lorenteggio, lungo l'asse viario che collega Milano ai comuni dell'area Sud-Ovest metropolitana.

Il progetto prevede una riqualificazione integrale del complesso entro il 2027, con interventi sugli spazi interni, la sistemazione delle aree esterne e una nuova articolazione funzionale capace di restituire rilievo a un immobile che nel tempo ha ospitato diverse attività.

Il piano terra manterrà una destinazione prevalentemente commerciale, con l'obiettivo di rafforzare l'offerta di servizi per il quartiere e generare nuove occasioni di fruizione per cittadini, residenti

e utenti dell'area. I piani superiori ospiteranno ambienti a destinazione mista, uffici e funzioni ricettive (o assimilabili), mentre la copertura ospiterà un rooftop, pensato come elemento qualificante del progetto.

L'iniziativa rappresenta un intervento di rilevanza per Corsico e per il quadrante Sud-Ovest dell'area metropolitana milanese. Il progetto consentirà di rifunzionalizzare un complesso di grandi dimensioni, attivando nuove destinazioni d'uso, servizi e opportunità occupazionali, con ricadute positive per il tessuto urbano e sociale circostante.

L'asset si in prossimità della nuova fermata San Cristoforo della linea M4, a breve distanza dal Naviglio Grande, di fronte al parcheggio ATM Molinetto di Lorenteggio e vicino a numerose aree verdi, tra cui il Parco Area ex Pozzi.

