

# REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023  
Numero 389  
6 - 12 Maggio

## BIM: BICOCCA INCONTRA MILANO, UNA RIQUALIFICAZIONE DA 250 MLN

RE ITALY, 21 GIUGNO 2023:  
L'IMMOBILIARE AL TEMPO  
DELL'INFLAZIONE

p.05

ORSINGERH ORTU:  
GLI STRUMENTI DI DIRITTO  
PRIVATO PER IL SOCIAL  
HOUSING (VIDEO)

p.07

DILS PRESENTA THIS IS MY  
MILANO, UN PROGETTO DI  
GIVE BACK PER LA CITTÀ  
(VIDEO)

p.08

# SOMMARIO

## **03 BIM: BICOCCA INCONTRA MILANO, UNA RIQUALIFICAZIONE DA 250 MLN**

A Milano, nel cuore del quartiere Bicocca, prende il via il progetto di rigenerazione di un intero isolato. BiM, progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro, coinvolge un'area di oltre 50.000 mq e due immobili situati in viale dell'Innovazione 3 e viale Piero e Alberto Pirelli 10.



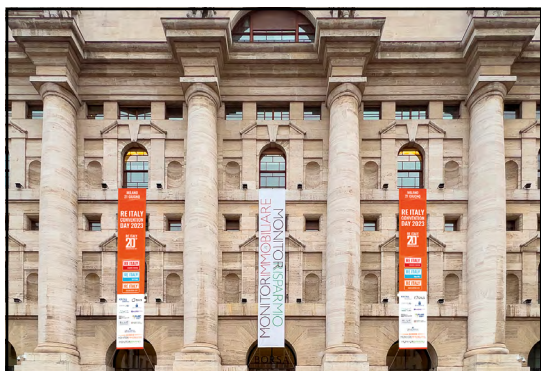
## **07 ORSINGERH ORTU: GLI STRUMENTI DI DIRITTO PRIVATO PER IL SOCIAL HOUSING**

Per garantire il successo e la sicurezza degli investimenti immobiliari è necessario avvalersi anche del supporto di professionisti che abbiano una vasta competenza in ambito legale. Ne abbiamo parlato con l'avvocato Luigi Baglivo, Partner dello studio legale Orsingerh Ortu.



## **05 RE ITALY, 21 GIUGNO 2023: L'IMMOBILIARE AL TEMPO DELL'INFLAZIONE**

Passa il tempo, cambiano le circostanze, ci si rinnova costantemente ma l'incontro tra operatori continua a essere la linfa vitale del Real Estate. E RE ITALY il 21 giugno 2023 riunirà in presenza 1.000 operatori, i vertici delle maggiori aziende del settore.



## **08 DILS PRESENTA THIS IS MY MILANO, UN PROGETTO DI GIVE BACK PER LA CITTÀ**

Il progetto è parte del più ampio programma di Give Back di Dils e nasce da un diverso modo di fare impresa. L'azienda ha deciso di destinare ogni anno parte dei propri utili ad associazioni ed enti no profit radicati sul territorio.

## **11 SAVILLS: Q1 2023, LOGISTICA PRIMA ASSET CLASS PER VOLUMI DI INVESTIMENTO**

Secondo quanto emerge dal report Savills Logistics Spotlight, anche se in calo del 56% rispetto al primo trimestre del 2022, i volumi di investimento rimangono in linea con la media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni e, per la prima volta negli ultimi 10 anni, la quota di capitale nazionale investito ha superato il 30%

**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  
Eleonora Iarrobino

**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 :



# BIM: BICOCCA INCONTRA MILANO, UNA RIQUALIFICAZIONE DA 250 MLN

# 03

A Milano, nel cuore del quartiere Bicocca, prende il via il progetto di rigenerazione di un intero isolato, una riqualificazione da 250 milioni di euro che coinvolge un'area di oltre 50.000 mq e due immobili, situati in viale dell'Innovazione 3 e viale Piero e Alberto Pirelli 10.

Un nuovo distretto verde, uno spazio uffici dove coesistono servizi per il business e aree dedicate alla cultura e alla socialità; un luogo di aggregazione ecologico, che sostiene l'economia circolare e la biodiversità.

I lavori verranno realizzati in una logica di retrofitting, scegliendo di rigenerare anziché costruire ex novo, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale.

BiM comprenderà 43.300 mq a destinazione direzionale, 3.400 mq di spazi retail, 800 mq di Pavilion multifunzionale e 6.000 mq di spazi verdi.

Gli uffici, disposti su 8 piani, risponderanno ad alti standard in termini di tecnologia, vivibilità, efficienza e sostenibilità.

A promuovere il progetto è la società di investimento Aermont Capital attraverso il Fondo Innovazione, gestito da Kervis SGR. Ne abbiamo parlato con **Giancarlo Patri, Partner e Head of Fund & Asset Management di Kervis SGR** e **Michelangelo Giombini, Head of Product Development & CEO di MTDM**, società di project management del gruppo Aermont.

Guarda l'intervista



**Giancarlo  
PATRI**

Partner e Head of Fund & Asset  
Management di Kervis SGR

**Michelangelo  
GIOMBINI**

Head of Product  
Development & CEO di MTDM

# Bi/M

**50.000+ mq**  
di intervento



**43.300 mq**

di uffici con terrazze  
disposti su 8 piani



**800 mq**

di Pavilion  
immerso nel verde



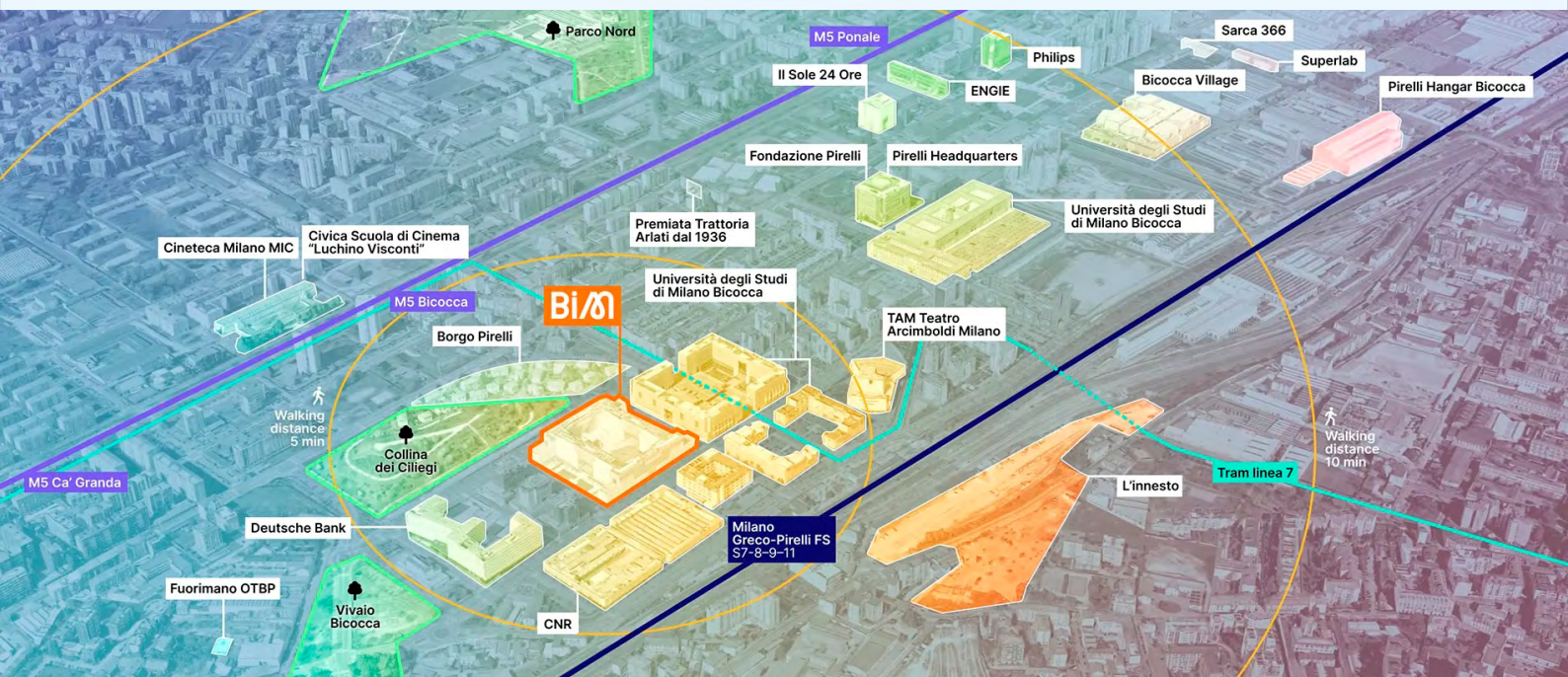
**6.000 mq**

di giardino



**5.000**

persone



## AMENITIES, SERVICES & SPAZI RETAIL



**3.400 mq**  
di spazi retail



**503**  
posti auto



**192**  
posti bici al coperto



**510 mq**  
di auditorium da 200 posti



**430 mq**  
di palestra



**260 mq**  
di spogliatoi con docce

# RE ITALY, 21 GIUGNO 2023: L'IMMOBILIARE AL TEMPO DELL'INFLAZIONE

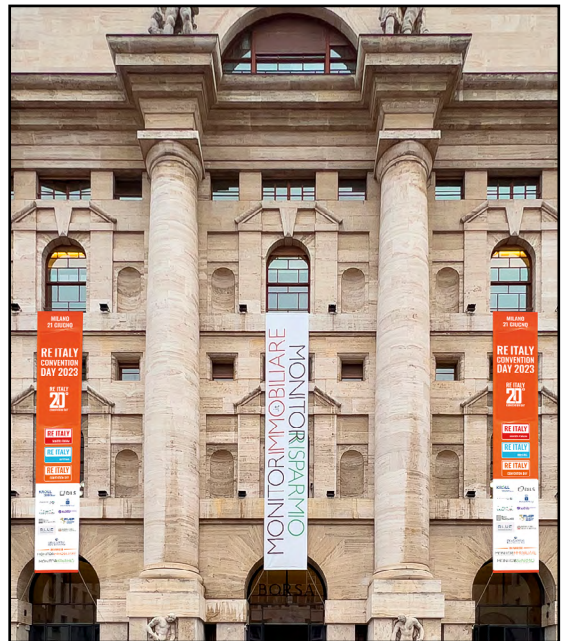
# 05

E siamo arrivati a 20, tante sono le edizioni di **RE ITALY**, la Convention italiana del Real Estate. **Venti edizioni** sempre in presenza, anche durante la pandemia, in Borsa Italiana.

Passa il tempo, cambiano le circostanze, ci si rinnova costantemente ma l'incontro tra operatori continua a essere la linfa vitale del Real Estate. E **RE ITALY il 21 giugno 2023** riunirà in presenza 1.000 operatori, i vertici delle maggiori aziende del settore.

Questa edizione cade in un momento particolare di crisi e tensioni internazionali. Forse, dal punto di vista economico, **è l'inflazione la grande sfida del settore immobiliare**: sono aumentati i costi per costruire o ristrutturare gli edifici, tendenza che pare destinata a proseguire non per poco. I costi di funzionamento delle aziende si sono impennanti, le retribuzioni dei collaboratori devono crescere se le imprese vogliono conservare un **RE ITALY** organico adeguato. E poi c'è il potere d'acquisto delle famiglie che si è inevitabilmente ridotto, con immaginabili timori per l'acquisto degli immobili. Il tutto peggiorato dall'aumento dei tassi d'interesse e dei relativi costi di finanziamenti e mutui.

Per chi opera negli investimenti immobiliari si tratta di una grande sfida: se restare in piedi e non



essere travolti è l'obiettivo principale, senza adeguati margini di redditività non può esistere attività immobiliare. Compresa le rigenerazioni urbane sulle quali da tempo si posa l'attenzione generale.

Per questo il tema della giornata sarà **“L'immobiliare al tempo dell'inflazione”**. Una giornata in cui gli operatori si confronteranno sui modelli di business più efficaci per affrontare questa sfida, una giornata in cui saranno illustrate le asset class più promettenti e i progetti più interessanti di nuove costruzioni. In un momento così complesso **non mancheranno gli approfondimenti sulle novità legislative e sulle nuove forme societarie che si affacciano sul mercato**. Con sempre più spazio dedicato agli investitori e alle Sgr, i cardini delle attività del Real Estate.



## Il Tuo Global Real Estate Advisor

Valutazione e Consulenza • Investment Advisory • Transaction Advisory  
Property Asset Management • Financing e Debt Advisory

Consulenza specialistica, qualificata e indipendente nel settore immobiliare orientata a valorizzare e gestire singoli asset o patrimoni immobiliari secondo la logica del “Global Network, Local Consulting”.

Tra i leader europei nella valutazione e consulenza immobiliare dal 1992.

KROLL Advisory S.p.A. | +39 039 6423 1 | REAGInfo@kroll.com

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



# ORSINGHER ORTU: GLI STRUMENTI DI DIRITTO PRIVATO PER IL SOCIAL HOUSING

# 07

Per garantire il successo e la sicurezza degli investimenti immobiliari è necessario avvalersi anche del supporto di professionisti che abbiano una vasta competenza in ambito legale.

In questo contesto, gli studi specializzati nel real estate rivestono un ruolo fondamentale per la buona riuscita delle operazioni.

Ne abbiamo parlato con l'avvocato **Luigi Baglivo, Partner dello studio legale Orsingher Ortu.**

“Lo studio copre tutti i settori di competenza richiesti nelle operazioni immobiliari. Il dipartimento di regolamentazione bancaria e finanziaria nel quale opero io è coinvolto laddove le operazioni immobiliari prevedano il ricorso a strutture regolate, in particolare ai fondi.

Tra le operazioni più rilevanti individuiamo quelle legate alla logistica, alla riqualificazione di strutture esistenti e all'edilizia residenziale pubblica.

A tale proposito, un tema sempre più centrale riguarda l'aumento degli alloggi disponibili per coloro che non hanno la possibilità di accedere al libero mercato e il miglioramento degli alloggi esistenti in social housing.

La domanda che ci poniamo noi legali sul tema è la seguente: attraverso il ricorso a strumenti di diritto privato è possibile, pur mantenendo la proprietà nella sfera pubblica, ottenere i risultati che menzionavo precedentemente?”.

Guarda l'intervista



**Luigi  
BAGLIVO**  
Partner  
Orsingher Ortu

# DILS PRESENTA THIS IS MY MILANO, UN PROGETTO DI GIVE BACK PER LA CITTÀ

# 08

“This is my Milano”. Questo il titolo del progetto presentato oggi da Dils al Teatro Franco Parenti. Un progetto di valorizzazione dei quartieri attraverso attività di sostegno e contenuti volti a svelare luoghi e storie della città.

Con questa iniziativa, Dils intende esprimere il proprio impegno per la collettività attraverso iniziative di responsabilità sociale che restituiscono valore economico, sociale e ambientale ai territori, ispirandosi innanzitutto alle necessità di chi quei luoghi li abita, li vive e li respira.

Il progetto è parte del più ampio programma di Give Back di Dils e nasce da un diverso modo di fare impresa. L'azienda ha deciso di destinare ogni anno parte dei propri utili ad associazioni ed enti no profit radicati sul

territorio che operano nel mondo dell'arte, della cultura, del sociale, dello sport e della formazione.

Oltre al sostegno economico, la valorizzazione delle molteplici identità della città passa anche dai Racconti di Quartiere, a oggi 6 episodi multimediali per altrettanti quartieri milanesi virtualmente visitati insieme a un Ambassador e creati con il supporto di Jakala e di AIM (Associazione Interessi Metropolitan), entrambi partner di Dils in questo progetto. Sono stati inoltre previsti 6 contenuti audio che compongono “Il Podcast”, realizzati con la voce narrante di Giorgio Teruzzi e in collaborazione con Chora Media. Il primo quartiere coinvolto è Porta Romana, ai Bagni Misteriosi si terrà il primo evento aperto alla città domenica 7 maggio.





E proprio il Teatro Franco Parenti-Bagni Misteriosi rappresenta un esempio di opera recuperata e restituita alla comunità, una riqualificazione che vede Dils coinvolta nel supporto all'attività di ampliamento, attualmente in corso, grazie al quale sarà realizzata una nuova sala e sistemato l'ingresso su Largo Franco Parenti.

Sempre a Porta Romana è legato un altro protagonista del progetto, Giacomo Poretti, che, oltre ad essere Ambassador del quartiere, cura la direzione artistica del Teatro Oscar deSidera. Anche quest'ultima è una realtà culturale supportata da Dils, che contribuirà ad allestire una sala sperimentale per i giovani all'interno degli spazi della Parrocchia degli Angeli Custodi.

Questo è solo il punto di partenza del progetto "This is my Milano", la cui illustrazione è firmata da Carlo Stanga, che coinvolgerà prossimamente altri quartieri della città, tra cui Isola, Maggiolina, Lambrate, Monti-Magenta e Scalo Porta Romana, e prevedrà una mappatura delle associazioni e degli enti no profit da coinvolgere nei prossimi Give Back.

All'evento di presentazione sono intervenuti Giuseppe Amitrano, CEO e fondatore di Dils, Andrée Ruth Shamah, Direttrice del Teatro, Carlo Berizzi, Presidente AIM, Laura Borghetto, Direttore Generale Associazione L'abilità Onlus, Giacomo Poretti, Attore e sceneggiatore, Nadia Righi, Direttrice del Museo Diocesano di Milano, e Giorgio Terruzzi.

Guarda l'intervista



**Giuseppe Amitrano, CEO di Dils:** "Siamo estremamente orgogliosi di aver presentato oggi "This is my Milano" in una cornice iconica come quella del Teatro Franco Parenti, uno dei punti di riferimento artistici e culturali della città. Questo progetto riflette il nostro profondo legame con Milano e i suoi quartieri, ognuno con le proprie peculiarità che la rendono una realtà policentrica, capace di far dialogare tradizione e innovazione. "This is my Milano" è soprattutto restituzione alla comunità, di cui ci sentiamo parte attiva, attraverso progetti di Give Back che nascono dalla profonda conoscenza e amore per la città dove operiamo, nonché dalla consapevolezza che il patrimonio artistico, culturale e il tessuto sociale necessita anche del sostegno di soggetti privati che desiderano prendersi cura del bene comune in un momento storico particolarmente sfidante per chi Milano la abita e la vive ogni giorno".



**Giuseppe  
AMITRANO**  
CEO  
DILS



# GUBER

Digital, but human first.



## Scopri Guber Banca

Digital, but human first.

[guber.it](https://guber.it)

# SAVILLS: Q1 2023, LOGISTICA PRIMA ASSET CLASS PER VOLUMI DI INVESTIMENTO

# 11

La logistica, con un totale di 290 mln di euro, nel primo trimestre del 2023 è stata la prima asset class in termini di volumi di investimento.

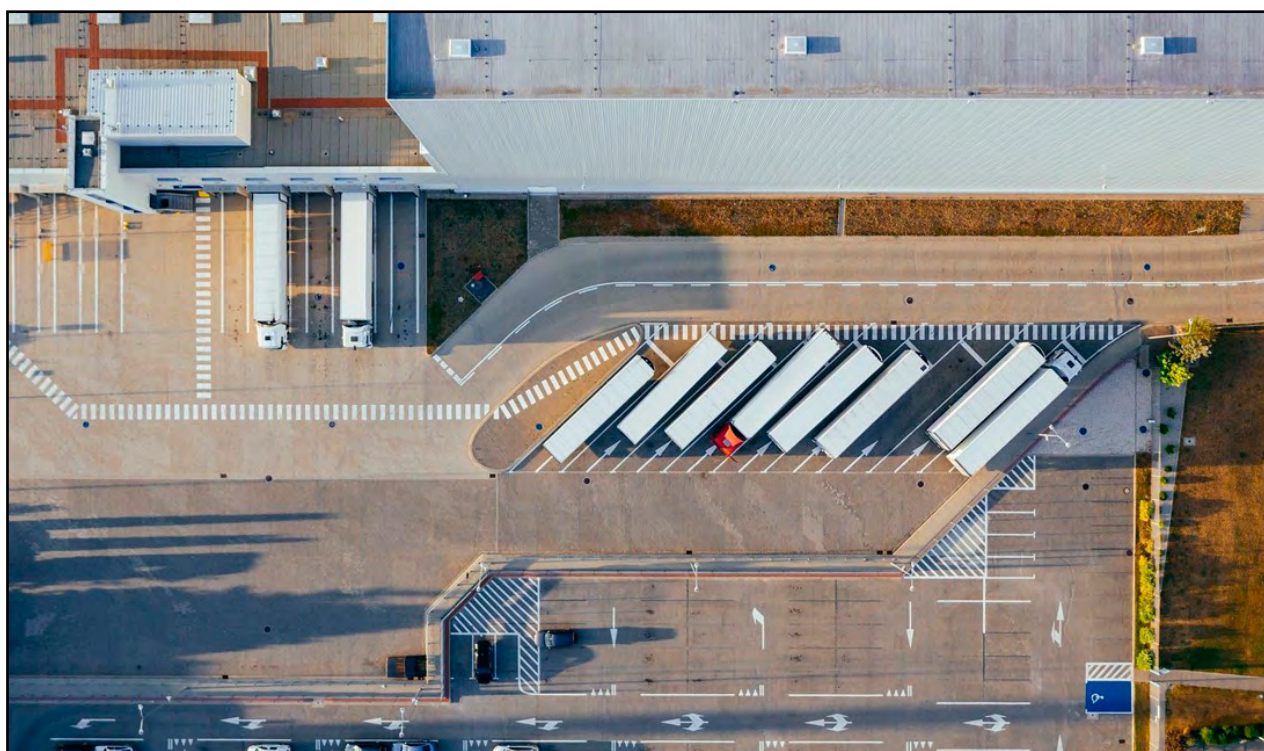
Secondo quanto emerge dal report **Savills Logistics Spotlight**, anche se in calo del 56% rispetto al primo trimestre del 2022, i volumi di investimento rimangono in linea con la media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni e, per la prima volta negli ultimi 10 anni, la quota di capitale nazionale investito ha superato il 30%.

Il nord, dove si è registrato oltre l'85% dei volumi investiti, continua ad essere la destinazione preferita dagli investitori: Milano e Verona hanno

rappresentato ancora una volta le location più appetibili, generando oltre la metà delle operazioni del periodo.

Tuttavia, le location regionali ed emergenti stanno guadagnando terreno creando un'importante pipeline di nuovi sviluppi, anche se quelli di natura speculativa potrebbero rallentare.

I tassi di rendimento netti prime hanno continuato a decomprimersi nei primi tre mesi del 2023. In tutti i principali mercati la decompressione ha superato i 100 punti base rispetto all'anno precedente e le città di Milano e Roma sono tornate ai livelli di tre anni e mezzo fa, al 5,00%.



Scarica il report





Sul fronte delle locazioni, il primo trimestre del 2023 ha raggiunto un take-up di circa 630.000 mq, un dato inferiore rispetto al Q1 del 2022 ma comunque elevato e che registra un incremento del 38% rispetto alla media dei primi trimestri degli ultimi 5 anni.

Anche nel mercato leasing, il nord rappresenta l'area più appetibile, con i cluster di Pavia-Piacenza e Milano che insieme costituiscono il 30% del take-up del primo trimestre.

Anche Roma ha registrato un buon livello di assorbimento, raggiungendo circa 78.000 mq con 7 transazioni.

La domanda è stata guidata ancora una volta dagli operatori 3PL, in particolare retailer e courier, che hanno assorbito più della metà del take-up del trimestre, mentre da parte degli operatori e-commerce si è registrato un leggero rallentamento.

Nel corso dei primi tre mesi dell'anno l'elevata domanda di spazi logistici è

stata sostenuta da una forte attività di sviluppo: entro la fine dell'anno saranno immessi sul mercato circa 1,5 milioni di mq.

Nonostante ciò, il tasso di sfritto - inferiore al 5% per quanto riguarda gli immobili di grado A e B - non è previsto in aumento. La forte domanda di spazi di grado A sostiene i canoni di locazione, che attualmente raggiungono i 63 euro/mq/a a Milano e Roma.

**Carlo Walder, Head of Industrial & Logistics di Savills:** "La forte domanda di spazi in affitto da parte degli operatori e un mercato attrattivo in termini di pricing rispetto ai grandi mercati europei confermano la logistica al centro delle strategie degli investitori. L'elevata domanda degli operatori ha portato il take-up al secondo miglior risultato degli ultimi 5 anni e ad un aumento dei canoni e non ci aspettiamo un rallentamento nei prossimi mesi. Grazie a fondamentali solidi, siamo fiduciosi che l'interesse per gli immobili logistici continui ad aumentare".

## **CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE: Davide Albertini Petroni nuovo Presidente**

Il Consiglio Generale si riunirà nuovamente lunedì 29 maggio per votare le proposte del Presidente designato in merito agli indirizzi generali per il proprio mandato e alla squadra dei Vicepresidenti.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **CDP REAL ASSET:: al via il Fondo di Fondi per investire in infrastrutture con focus sulla sostenibilità**

Al via FoF Infrastrutture gestito da CDP Real Asset SGR il cui lancio rappresenta l'ampliamento dell'operatività al settore infrastrutturale attuato nell'ambito del Piano Strategico 2022-2024.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **KRYALOS SGR E GLP: al via il nuovo Fondo Achilles**

Il fondo, interamente sottoscritto da GLP, ha già acquisito nel mese di marzo tre asset greenfield per un totale di 73.000 mq di GLA, collocati nell'area di Roma e dotati delle certificazioni BREEAM Excellent.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## **LAGARDE, BCE: rincari mutui, non è qualcosa che possiamo alleviare**

La presidente della Bce si è espressa sul tema mutui. Alla domanda di quando potrebbe arrivare un ribasso del costo del denaro, ha risposto "non posso certo impegnarmi a tagli dei tassi".



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**LENLEASE ITALY SGR:  
SMA e Bowls and More entrano in  
Spark Business District**

Lo Spark Business District di Milano Santa Giulia si accende in vista delle Olimpiadi 2026. Lendlease Italy Sgr ha comunicato l'arrivo di nuovi tenant, SMA e Bowls and More.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**ABITAREIN:  
al via le consegne degli appartamenti del  
progetto Trilogy Towers**

Al via le consegne degli appartamenti del progetto Trilogy Towers, un complesso residenziale di 140 appartamenti nella zona di Piazzale Accursio. Il complesso è immerso in 5.000 mq di spazi verdi.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**RIGENERAZIONE URBANA:  
Hines con Legambiente per progetti  
di innovazione sociale**

La prima iniziativa interesserà gli alunni della scuola primaria che abitano nel Municipio 7, dove Hines è impegnata in qualità di investitore e sviluppatore nel progetto di rigenerazione urbana dell'area Ex Trotto.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**RICCIARDI, KROLL REAG: flessibilità,  
crescita del turismo, sostenibilità,  
i driver che guideranno il settore**

Nel corso del suo intervento, Kroll ha fornito un'overview del settore immobiliare italiano e analizzato i diversi driver e trend di medio e lungo termine che influenzeranno il mercato in Italia.



LEGGI  
L'ARTICOLO 