

ALFERIO
PAOLILLO
IFMA ITALIA

FM DAY 2025 IL FACILITY MANAGEMENT GUARDA AL FUTURO

PATRIGEST, DONDI:
RESIDENZIALE IN CRESCITA NEI
PRIMI NOVE MESI 2025

p.06

SAVILLS ITALIAN FOOD &
BEVERAGE REPORT 2025: F&B
IN CRESCITA TRA FOOD COURT E
HIGH STREET

p.07

LCA: INADEMPIMENTO
CONTRATTUALE, RESPONSABILITÀ
E PROVA AL CENTRO DEL
DIBATTITO (VIDEO)

p.10

SOMMARIO

03 FM DAY 2025: LE PROSPETTIVE QUINQUENNALI DEL FACILITY MANAGEMENT

Il settore living in Italia si conferma tra i più dinamici d'Europa, sostenuto da fondamentali solidi e da una domanda strutturalmente superiore all'offerta. Questo è quanto emerge dalla quarta edizione del report Italian Living Overview presentato da Savills.



05 PATRIGEST, DONDI: RESIDENZIALE IN CRESCITA NEI PRIMI NOVE MESI 2025

I dati recentemente diffusi dall'Agenzia delle Entrate relativi al terzo trimestre 2025 delineano un mercato residenziale in piena accelerazione, confermando un andamento complessivamente molto positivo.



07 SAVILLS ITALIAN FOOD & BEVERAGE REPORT 2025: F&B IN CRESCITA TRA FOOD COURT E HIGH STREET

Le food court nei centri commerciali contribuiscono ad aumentare fatturato, attrattività, vendite e visitatori, grazie a format allineati alle nuove esigenze dei consumatori: maggiore varietà di offerta anche in spazi più contenuti.



10 LCA: INADEMPIMENTO CONTRATTUALE, RESPONSABILITÀ E PROVA AL CENTRO DEL DIBATTITO

Il tema dell'inadempimento contrattuale e del riparto dell'onere della prova torna al centro del dibattito giuridico grazie al volume "L'inadempimento: responsabilità e onere della prova", curato da Silvia Monti, managing associate di LCA.



REVIEW
11ª EDIZIONE

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
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

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

FM DAY 2025: LE PROSPETTIVE QUINQUENNALI DEL FACILITY MANAGEMENT

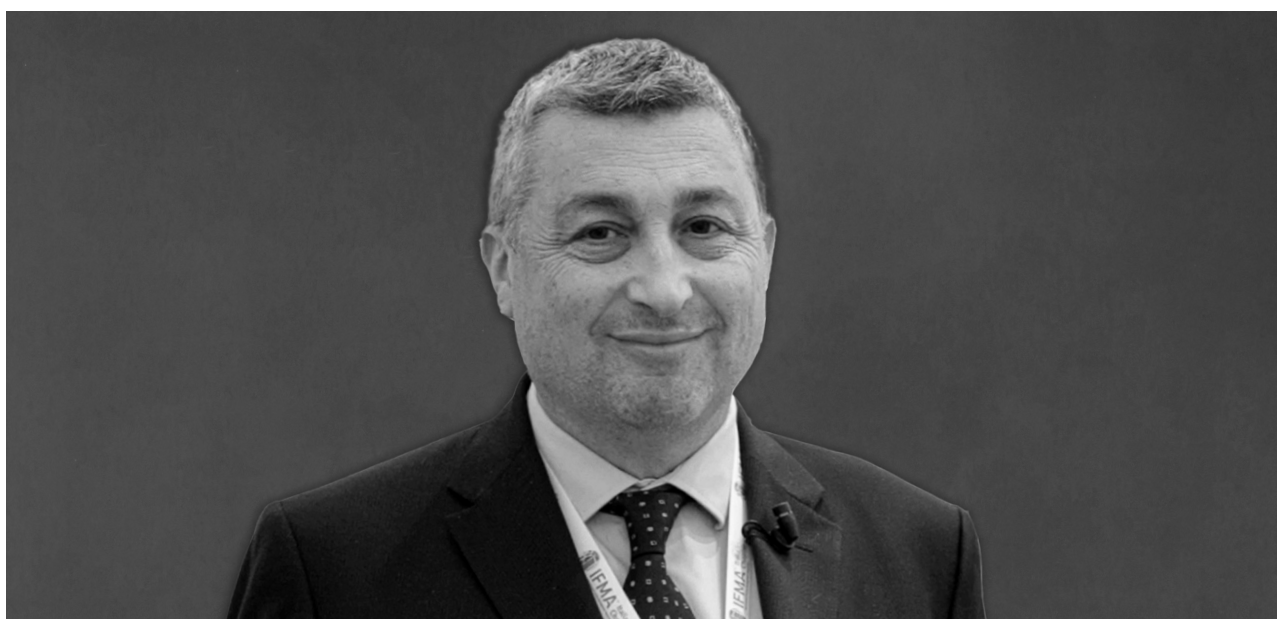
Si è chiuso con un nuovo record di affluenza il 26° FM Day, organizzato da IFMA Italia lo scorso 19 novembre a Milano.

Sono stati registrati 531 partecipanti, che hanno affollato gli spazi dell'Hotel Melià e assistito a un programma con 47 relatori distribuiti tra 21 convegni, tavole rotonde, focus tematici, presentazioni di strumenti operativi e case study. Presenti diversi operatori del mercato, per un numero di sponsorizzazioni pari a 39 unità, cui si aggiungono 3 partner tecnici, 2 publication partner e 5 patrocini, tra cui i Ministeri del Lavoro e delle Politiche Sociali e il Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

Il pubblico presente, composto in larga misura da facility manager di aziende operanti in Italia, ha assisti-

to a un'edizione orientata a un orizzonte temporale di medio termine, delineando l'evoluzione del settore nel prossimo quinquennio in alcuni ambiti chiave. A fare da cornice introduttiva alle riflessioni della giornata è stato un convegno d'apertura, con un'analisi di come le aziende, e non solo, si stiano muovendo in vista della scadenza degli obiettivi di sostenibilità fissati dall'ONU per il 2030 che, appare evidente, saranno raggiunti solo in misura parziale. Sebbene il quadro emerso non sia del tutto incoraggiante, il facility management è apparso rappresentare una forza che spinge nella direzione del conseguimento di molti dei 17 obiettivi.

Lo si è visto nel dettaglio nelle due tavole rotonde del mattino, dedicate al tema della formazione e della gestione degli immobili. In quest'ultima



è apparso chiaro come il settore dell'FM stia modificando non solo il volto, ma anche la natura degli edifici, per renderli più efficienti e più sicuri, in un contesto in cui il cambiamento climatico fa sentire con regolarità i suoi effetti.

Edifici che dovranno essere in grado di accogliere una forza lavoro diversa da quella di un decennio fa e composta da persone che alla sede aziendale chiedono prima di tutto benessere e flessibilità, come emerso anche dal focus pomeridiano dedicato allo spazio ufficio.

Queste esigenze, unite agli sviluppi tecnologici, stanno cambiando anche gli obiettivi della formazione.

È emersa l'esigenza di percorsi maggiormente orientati a competenze manageriali, di leadership e di pensiero creativo per chi opera nell'FM, oltre ad altre soft skill, che saranno sempre più un valore

aggiunto in un contesto in cui l'automazione offerta dall'intelligenza artificiale assumerà un peso rilevante nei processi aziendali.

La rilevanza dell'IA nel facility è testimoniata dall'ampia partecipazione al focus pomeridiano dedicato al tema, segno di un settore determinato a guidare, e non subire, i cambiamenti che questa tecnologia sta portando.

Queste tendenze sono state confermate dalla presentazione dei risultati di una ricerca condotta recentemente dal Centro Studi di IFMA Italia sullo stato del mercato.

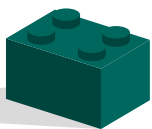
La sessione conclusiva ha indicato come principali trend in atto la digitalizzazione dei processi e il risparmio energetico, oltre a ribadire la solidità di un mercato che per le attività tipiche (manutenzioni, pulizie, ristorazione aziendale) prevede un tasso di crescita medio annuo del 2,4% nei prossimi cinque anni.



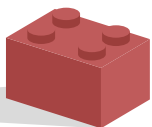


YARD REAAS

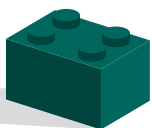
30+
anni di esperienza



70+ mln/€
di ricavi



400+
risorse interne



YARD REAAS è un gruppo indipendente, leader in Italia 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. YARD REAAS vanta un'esperienza di oltre 30 anni nel settore tecnico (Due Diligence, Project Management, Engineering e Project Monitoring), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management).

Nell'ambito dei criteri ESG (Environment, 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 400 risorse, un network di 600 tecnici, 1000 periti sul territorio nazionale e € 70 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 - 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



PATRIGEST, DONDI: RESIDENZIALE IN CRESCITA NEI PRIMI NOVE MESI 2025

I dati recentemente diffusi dall'Agenzia delle Entrate relativi al terzo trimestre 2025 delineano un mercato residenziale in piena accelerazione, confermando un andamento complessivamente molto positivo. L'incremento dell'8,5% nelle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2024 rappresenta un segnale chiaro di consolidamento della domanda e di una ripresa che interessa l'intero territorio nazionale.

Particolarmente significativa è la performance dei comuni non capoluogo, che con un +9% superano la già rilevante crescita dei capoluoghi (+7,3%). Questa dinamica suggerisce un'evoluzione strutturale delle preferenze abitative, orientate verso contesti più accessibili e coerenti con nuovi modelli di vita e lavoro. A livello macro-territoriale, Nord Ovest e Isole registrano gli incrementi più marcati (+9,5%), a conferma di una tendenza diffusa e trasversale. Nelle principali piazze urbane, il quadro risulta eterogeneo: Milano continua a rappresentare un punto di riferimento per vivacità e attrattività, con un incremento dell'11,8% delle transazioni, mentre altri mercati urbani - come Bologna (-1,9%) e Firenze (-4,9%) - hanno registrato una leggera flessione, confermando come le specificità

locali continuino a influenzare in modo significativo l'andamento complessivo. A conferma di un trend già rilevato, negli ultimi trimestri, l'usato traina questa fase espansiva (+10%), a fronte di una flessione delle nuove costruzioni (-9,6%).

Guardando avanti, i risultati del terzo trimestre confermano la solidità e la resilienza del settore. La sfida per gli operatori e investitori consiste oggi nel comprendere e anticipare una domanda in rapida trasformazione: non è più sufficiente offrire un prodotto abitativo standard, ma occorre ripensare in profondità il 'prodotto immobiliare', partendo dalle reali esigenze e preferenze abitative della popolazione italiana.

Ciò significa anche riconsiderare aspetti che per anni abbiamo dato per assodati ma che, alla luce di un'analisi più attenta delle specificità del nostro Paese, oggi - o forse da sempre - non trovano più riscontro nella realtà.



07

SAVILLS ITALIAN FOOD & BEVERAGE REPORT 2025: F&B IN CRESCITA TRA FOOD COURT E HIGH STREET

Negli ultimi due anni la spesa nei servizi di ristorazione ha continuato a crescere più velocemente del totale dei consumi e della spesa per servizi in generale. Le food court nei centri commerciali contribuiscono ad aumentare fatturato, attrattività, vendite e visitatori, grazie a format allineati alle nuove esigenze dei consumatori: maggiore varietà di offerta anche in spazi più contenuti.

Nelle high street italiane l'offerta è diversificata; nei food district milanesi la concorrenza è elevata e la vacancy è prossima allo zero.

Negli ultimi anni, il settore della ristorazione (F&B) ha affrontato diverse sfide: il calo della spesa dei consumatori, elevati costi di finanziamento che hanno frenato i consumi e l'aumento dell'inflazione che ha colpito soprattutto beni alimentari e l'energia. Le tensioni economiche hanno orientato la spesa verso prodotti a prezzi competitivi e verso le cosiddette spese esperienziali. Nel settore F&B ciò si traduce, da un lato, nella ricerca di promozioni e nella scelta di ristoranti economici, dall'altro nella maggiore frequentazione di ristoranti di fascia alta che offrono esperienze. Nelle aree metropolitane, la propensione a mangiare fuori casa si conferma più consolidata rispetto al resto del Paese e il ritorno del turismo ai livelli pre-Covid

contribuisce a mitigare gli effetti del lavoro da casa.

Secondo l'Italian Food & Beverage Report 2025 di Savills, negli ultimi due anni - nonostante la diminuzione complessiva della spesa delle famiglie - i consumi nei servizi di ristorazione hanno continuato a crescere. Nel 2024 la spesa finale nel settore F&B ha raggiunto 83 miliardi di euro, pari a un incremento del 2% anno su anno in termini reali. Ristoranti, caffè e attività simili assorbono il 68% dei consumi totali, seguiti da fast food e attività di asporto (29%). Rispetto al 2019, entrambi i segmenti mostrano una crescita significativa della spesa. Contribuisce all'espansione del settore anche l'e-commerce, con 1,6 miliardi di euro generati dal food delivery.

The Savills logo, featuring the word "savills" in a bold, red, lowercase sans-serif font, centered within a bright yellow rectangular background.

Nei centri commerciali italiani si contano circa 160 food court, per un totale di 1.550 negozi, che contribuiscono strategicamente a incrementare i footfall, le vendite e l'attrattività complessiva degli asset.

Una persona su tre visita un centro commerciale per l'offerta di ristorazione e molti brand F&B stanno pianificando un'ulteriore espansione: le nuove aperture ammontano in media a circa tre negozi per marchio, previsione confermata anche per i prossimi mesi. Nelle food court più recenti i ristoranti occupano meno metri quadrati rispetto al passato, sebbene l'offerta sia cresciuta in termini di numero di punti vendita. I centri commerciali di medie e grandi dimensioni registrano un fatturato per visitatore più elevato rispetto a quelli con una GLA inferiore a 20.000 mq; in particolare, la crescita maggiore del fatturato per visitatore si riscontra nei centri con una GLA superiore a 40.000 mq.

Per quanto riguarda le high street, l'offerta è variegata e si distingue principalmente per il momento della giornata in cui si usufruisce dei servizi. Milano emerge a livello nazionale come hub strategico e punto di riferimento per lo sviluppo del mercato della ristorazione, nonché punto di ingresso e di crescita di nuovi format.

Sono quindici i food district identificati in città, dalle aree consolidate ai mercati emergenti come Certosa.

L'offerta diurna è rivolta a impiegati, studenti e turisti ed è localizzata

principalmente nel centro città o nei business district, grazie a ristoranti che offrono un servizio rapido e a catene con prezzi accessibili.

L'offerta serale è più articolata e include bar con happy hour, ristoranti tipici italiani, dinner show, club e ristoranti stellati Michelin.

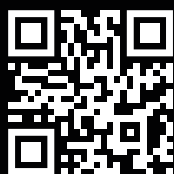
Francesca Cattagni, head of high street leasing: "Il settore F&B oggi si muove con rapidità: dai brand mainstream al luxury esperienziale, senza dimenticare le food court, i format si reinventano continuamente, adattandosi ai trend di mercato e alle nuove esigenze dei consumatori. Questa evoluzione non solo genera footfall e stimola gli acquisti d'impulso, ma trasforma i centri commerciali e le high street in community destinations, capaci di attrarre differenti target e offrire esperienze. Un trend che conferma Milano come hub nazionale e internazionale per l'innovazione nel settore F&B".



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & **Sigest'**

LCA: INADEMPIMENTO CONTRATTUALE, RESPONSABILITÀ E PROVA AL CENTRO DEL DIBATTITO

Il tema dell'inadempimento contrattuale e del riparto dell'onere della prova torna al centro del dibattito giuridico grazie al volume "L'inadempimento: responsabilità e onere della prova", curato da Silvia Monti, managing associate di LCA, con prefazione del prof. Giulio Ponzanelli e nato dal lavoro congiunto di numerosi avvocati del Dipartimento Litigation di LCA Studio Legale.

La presentazione è stata accompagnata da un evento moderato dall'avv. Salvatore Sanzo, partner di LCA Studio Legale, e arricchito dagli interventi di accademici e professionisti tra cui Niccolò Abriani, Francesca Benatti, Filippo Donati, Valentina Masi, Raffaella Muronì, Giulio Ponzanelli ed Edoardo Raffiotta.

Il dibattito si apre anche a scenari futuri: l'inadempimento delle macchine e dell'intelligenza artificiale. Se un algoritmo non rispetta un'obbligazione e provoca danni, chi ne risponde?

La giurisprudenza non ha ancora fornito risposte, ma il tema è destinato a diventare centrale.

La sfida, dunque, non è solo interpretare regole già scritte, ma immaginare come queste possano evolvere in un mondo in cui la tecnologia entra sempre più nei rapporti contrattuali.

Un terreno nuovo, che richiede agli avvocati non solo memoria delle sentenze passate, ma anche capacità di proiettarsi nel futuro.

MONITORLEGALE

**Inadempimento,
responsabilità e
prova al centro del dibattito**

**Silvia
MONTI**

LCA

Guarda l'intervista