

# REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2024  
Numero 416  
29 Giugno - 5 Luglio

LUCA CHIODAROLI  
PWC TLS

## PWC TLS: LA FISCALITÀ DELLE BANCHE, TRA NOVITÀ INTERPRETATIVE E AI

GOLDMAN SACHS RACCOGLIE  
OLTRE 3,4 MLD DI DOLLARI CON  
IL FONDO VINTAGE REAL ESTATE  
PARTNERS III

p.05

LOMBARDINI22 COMPLETA  
LA RIQUALIFICAZIONE DI  
NERVESA 21 A MILANO

p.07

FAGGELLA, LA SCALA: CRESCE  
IL MERCATO DEI CREDITI DI  
DIFFICILE ESIGIBILITÀ LEGATI  
ALLE UTILITY (VIDEO)

p.09

# SOMMARIO

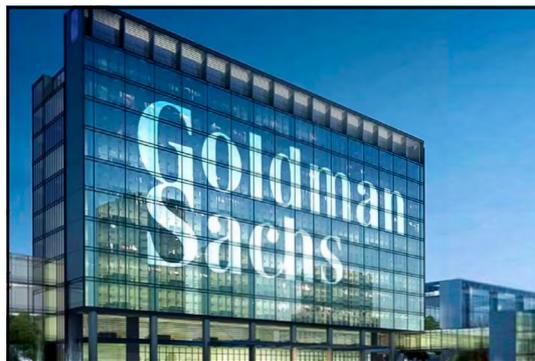
## **03 PWC TLS: LA FISCALITÀ DELLE BANCHE, TRA NOVITÀ INTERPRETATIVE E AI (VIDEO)**

Gestione del rischio fiscale per le banche, recenti tendenze dei sistemi tributari, opportunità e rischi connessi all'utilizzo dell'intelligenza artificiale. Questi solo alcuni dei temi trattati nel corso del convegno "La tassazione delle banche" organizzato da PwC TLS.



## **05 GOLDMAN SACHS ALTERNATIVES RACCOGLIE OLTRE 3,4 MLD DI DOLLARI CON IL FONDO VINTAGE REAL ESTATE**

Goldman Sachs Alternatives conferma il closing del suo terzo fondo dedicato al mercato real estate secondario, il Vintage Real Estate Partners III, per un valore di 3,4 miliardi di dollari.



## **07 LOMBARDINI22 COMPLETA LA RIQUALIFICAZIONE DI NERVESA 21 A MILANO**

Lombardini22 ha completato il progetto di riqualificazione integrale di Nervesa 21, un edificio per uffici della fine degli anni Settanta situato nei pressi di Scalo Porta Romana a Milano.



## **09 FAGGELLA, LA SCALA: CRESCE IL MERCATO DEI CREDITI DI DIFFICILE ESIGIBILITÀ LEGATI ALLE UTILITY (VIDEO)**

Per molti anni le banche italiane si sono trovate in difficoltà nella gestione dei non performing loans, oggi invece si sta aprendo un nuovo mercato, quello dei crediti di difficile esigibilità legati alle utility.

## **10 MACRÌ, ORRICK: COSÌ CAMBIA IL MERCATO DEL REAL ESTATE (VIDEO)**

"Il mercato del real estate oggi è meno veloce e dinamico rispetto a quello dei miei esordi professionali nel settore, che risalgono al 2007". Così Francesco Macrì, of counsel e head of real estate per l'Italia dello studio legale Orrick.

**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

## PWC TLS: LA FISCALITÀ DELLE BANCHE, TRA NOVITÀ INTERPRETATIVE E AI



Gestione del rischio fiscale per le banche, recenti tendenze dei sistemi tributari, opportunità e rischi connessi all'utilizzo dell'intelligenza artificiale. Questi solo alcuni dei temi trattati nel corso del convegno "La tassazione delle banche" organizzato da PwC TLS.

Tra gli argomenti che hanno riscosso particolare interesse c'è quello dell'AI e del suo impatto sul mondo legale e finanziario. L'intelligenza artificiale sta infatti dominando la conversazione sulla semplificazione e sul bisogno di essere al passo con i tempi, ma quali sono i rischi che si corrono affidandosi a questa tecnologia?

Monitor Legale ne ha parlato con **Luca Chiodaroli, partner PwC TLS**: "Risulta evidente che i benefici di questa tecnologia siano notevoli

in settori come quello legale e finanziario, pratiche come l'analisi un documento che potrebbe essere un un aggiornamento normativo, una nuova norma o un nuovo decreto legislativo risultano semplificate. Questa tecnologia non potrà però mai sostituire il giudizio del professionista che ha maturato la sua capacità di giudizio con anni di professione".



Guarda l'intervista



# AVVISI DI VENDITA CON PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI SITI IN GORIZIA E GROSSETO

La Banca d'Italia intende alienare due complessi immobiliari di sua proprietà:

## GORIZIA, VIA CODELLI, 9-11



L'immobile, già sede della Filiale di Gorizia della Banca d'Italia, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico, in Via P.A. Codelli n. 9-11. Il complesso è composto da due edifici, il principale avente destinazione d'uso mista (istituto di credito e civile abitazione), l'altro avente destinazione d'uso abitativa. L'edificio principale, con accesso da Via Codelli n.11, si sviluppa su due piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato. L'altro edificio, con accesso da Via Codelli n. 9, si sviluppa su due piani fuori terra. Il complesso immobiliare, avente una superficie commerciale complessiva di circa 1.800 mq, si compone di: n. 1 u.i. Cat. D/5; n. 2 uu.ii. Cat. A/2. L'edificio principale è riconosciuto di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e sottoposto alle relative disposizioni di tutela. La Classe Energetica è: G - EPtot 35,962 kWh/m<sup>3</sup>/anno (Via Codelli n.11); G - EPtot 361.134 kWh/m<sup>2</sup>/anno (Via Codelli n. 9).

## GROSSETO, VIALE G. MATTEOTTI, 35-37



L'immobile, già sede della Filiale di Grosseto della Banca d'Italia, è ubicato in Viale G. Matteotti n. 35-37. L'edificio è costituito da un unico corpo a pianta rettangolare, articolato su due piani fuori terra, per una superficie commerciale complessiva di circa 2.900 mq. Il complesso immobiliare si compone di: n. 1 u.i. Cat. D/5; n. 1 u.i. Cat. A/2; n. 1 u.i. Cat. C/4. L'unità residenziale è attualmente occupata. La Classe Energetica è: F - EPtot 24,00 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Gli immobili verranno venduti con procedure di vendita con prezzo a base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email [IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it](mailto:IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it)

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 31 LUGLIO 2024.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet

<https://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili/dismissioni-immobiliari/index.html>



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

# 05

## GOLDMAN SACHS ALTERNATIVES RACCOGLIE OLTRE 3,4 MLD DI DOLLARI CON IL FONDO VINTAGE REAL ESTATE PARTNERS III

Goldman Sachs Alternatives conferma il closing del suo terzo fondo dedicato al mercato real estate secondario, il Vintage Real Estate Partners III, per un valore di 3,4 miliardi di dollari.

Il fondo VREP III, la terza generazione della strategia di Goldman Sachs dedicata al settore immobiliare, ha registrato una raccolta superiore al target prefissato. Quella del fondo VREP III è la più grande raccolta mai realizzata finora e dedicata al mercato real estate secondario. Il fondo precedente, VREP II, ha raccolto 2,75 miliardi di dollari.

A maggio, Goldman Sachs Alternatives aveva annunciato il closing del fondo West Street Real Estate Credit Partners IV (“RECP IV”) e dei veicoli ad esso associati. Il pool di capitale del fondo RECP IV corrisponde a oltre 7 miliardi di dollari in termini di crediti al real estate, compresa la leva finanziaria, e insieme alla raccolta del fondo VREP III, ha raggiunto oltre 10 miliardi di dollari di fondi liquidity-oriented disponibili per il settore immobiliare, provenienti da parti distinte della piattaforma di investimento della società.

Harold Hope, global head of Vintage Strategies di Goldman Sachs Alternatives: “Riteniamo che l’attuale contesto di mercato rappresenti

una delle più interessanti opportunità di distribuzione che abbiamo riscontrato nel settore del real estate secondario. Trattandosi della più grande raccolta di un fondo secondario immobiliare, il VREP III sarà ben posizionato per cogliere opportunità sempre più interessanti, in un mercato in cui le dimensioni costituiscono un significativo vantaggio competitivo. Ringraziamo sia i nostri investitori attuali sia quelli nuovi; grazie al loro sostegno, il nostro team non avrà limiti nella ricerca di operazioni secondarie nel settore immobiliare di qualsiasi dimensione”.



La domanda di liquidità da parte degli LP e dei GP di fondi di private real estate è elevata, dal momento che il difficile scenario di exit per questa asset class ha portato a un significativo rallentamento delle distribuzioni negli ultimi anni.

Inoltre, l'aumento dei tassi di interesse ha inciso sulla disponibilità di finanziamenti accessibili e gli operatori di mercato si rivolgono sempre più al mercato secondario per cercare soluzioni di liquidità alternative.

Sean Brennan, responsabile dell'attività di investimento nel settore

immobiliare delle Vintage Strategies: “La richiesta di soluzioni secondarie nel settore immobiliare da parte di LP e GP è ai massimi storici, guidata dalle turbolenze dei mercati immobiliari globali e da un forte bisogno di liquidità.

Riteniamo che la pressione sul settore immobiliare sia destinata a persistere nel prossimo futuro e ci auguriamo che questo capitale ci consenta di continuare a essere un partner per gli operatori del mercato immobiliare, interessati a soluzioni di capitale innovative per contribuire ad attenuare alcune delle loro esigenze di liquidità”.



# 07

## LOMBARDINI22 COMPLETA LA RIQUALIFICAZIONE DI NERVESA 21 A MILANO

Lombardini22 ha completato il progetto di riqualificazione integrale di Nervesa 21, un edificio per uffici della fine degli anni Settanta situato nei pressi di Scalo Porta Romana a Milano. L'edificio occupa 10.000 mq ed è suddiviso in due torri comunicanti da 8 e 14 piani. L'intervento di riqualificazione, firmato Lombardini22 e certificato LEED Platinum, ha puntato sulla modernizzazione dell'immobile, favorendo la sua integrazione col territorio circostante e trasformandolo in una sorta di oasi metropolitana, armonica e sostenibile, con grande attenzione ai più moderni standard legati all'ESG.

Il progetto è basato su scelte costruttive e tecniche all'avanguardia dal punto di vista della sostenibilità (risparmio energetico attraverso

soluzioni impiantistiche ed involucro performanti, utilizzo di fonti rinnovabili, accumulo dell'acqua piovana per impianto idrico e irrigazione, apparecchiature idrico-sanitarie efficienti, utilizzo di materiali riciclati) e del benessere delle persone (sensori per tenere monitorata la qualità dell'aria, test di controllo sulla qualità dell'acqua, sul comfort acustico e illuminazione artificiale, massimizzazione dell'apporto di luce naturale e controllo umidità e temperatura). Soluzioni progettuali all'avanguardia che, insieme all'attività di consulenza strategica per le certificazioni, hanno permesso di ottenere il livello Platinum della certificazione LEED con un punteggio molto elevato (91/100) e di puntare al livello Gold della certificazione WELL, oltre ad avere la predisposizione per la certificazione WiredScore.



L'utilizzo di materiali sostenibili è un altro esempio dell'attenzione rivolta all'ambiente: è stato riciclato circa il 90% delle componenti rimosse durante la fase di strip-out e per la facciata è stato scelto un vetro low carbon, con un'importante percentuale di vetro riciclato (circa il 40%), che permette di avere un impatto minore sul pianeta e al contempo garantisce armonia ed estetica.

L'approccio progettuale nasce dallo studio e dalla conoscenza delle esigenze dei tenant che utilizzeranno l'edificio: flessibilità, funzionalità e frazionabilità sono le caratteristiche per un'architettura timeless e riconoscibile. Grazie all'attenzione rivolta a queste necessità, la riqualificazione ha suscitato l'interesse di diverse grandi aziende che hanno pre-affittato il 70% degli uffici.

Un focus importante è rivolto alle aree esterne, che si estendono per 5.300 mq e saranno valorizzate e arricchite con numerosi servizi: parcheggi e posti bici con colonnine di ricarica elettrica, aree picnic e relax, zone meeting, e un'area espositiva aperta che potrà accogliere mostre e iniziative artistiche. Aree comuni studiate per promuovere l'interazione e la collaborazione. A completare il progetto, due rooftop esclusivi e l'installazione di quattro ascensori panoramici all'esterno del building, che guardano verso la città.

Nervesa 21 si trova inoltre in una posizione strategica: nella zona in cui sorge è in atto un processo di trasformazione urbana (anche in vista delle Olimpiadi 2026), che

arricchisce il valore del progetto stesso.

“Persone, tecnologia e comfort sono le parole chiave alla base del progetto: costruire un edificio innovativo, contemporaneo, tecnologicamente avanzato e dal design ricercato, che connetta uomo e spazi di lavoro attraverso un rapporto armonico con la natura. I tenant potranno inoltre beneficiare di una App in fase di sviluppo che li aiuterà a vivere al meglio gli spazi, all'interno di un progetto che mette l'individuo al centro e che si pone l'obiettivo di soddisfare, con un approccio olistico, le esigenze professionali più articolate incrementando, al contempo, il benessere personale” spiega Alessandro Adamo, direttore DEGW e partner Lombardini22.



# 09

## FAGGELLA, LA SCALA: CRESCE IL MERCATO DEI CREDITI DI DIFFICILE ESIGIBILITÀ LEGATI ALLE UTILITY

Per molti anni le banche italiane si sono trovate in difficoltà nella gestione dei non performing loans, oggi invece si sta aprendo un nuovo mercato, quello dei crediti di difficile esigibilità legati alle utility.

“Le utenze energetiche, idro e telco vedono come creditori soggetti e debitori diversi.

Un mercato molto frastagliato, che va gestito con professionalità”, racconta a Monitor Legale **Christian Faggella, managing partner dello studio La Scala.**

“Si tratta di un’industria particolare, in cui i crediti possono avere una size molto piccola, ma anche - in alcuni casi - simile a quella degli npl”.

Guarda l'intervista



**Christian  
FAGGELLA**

Managing Partner  
La Scala

# 10

## MACRÌ, ORRICK: COSÌ CAMBIA IL MERCATO DEL REAL ESTATE

“Il mercato del real estate oggi è meno veloce e dinamico rispetto a quello dei miei esordi professionali nel settore, che risalgono al 2007”.

Così **Francesco Macrì, of counsel e head of real estate per l'Italia dello studio legale Orrick.**

“Le crisi finanziarie hanno cambiato volto radicalmente al settore. Gli investitori si sono evoluti e hanno cercato un livello di dettaglio maggiore.

Oggi si punta a lavorare di più il prodotto, nella consapevolezza che è difficile generare valore a breve”.

Un altro elemento che ha cambiato il mercato è il Covid, con “l'uscita dei centri commerciali dal mirino degli investitori”, mentre “si è registrato un boom della logistica”, aggiunge l'esperto.

Guarda l'intervista



**Francesco  
MACRÌ**

Of Counsel e  
Head of Real Estate per l'Italia Orrick

# AVVISI DI VENDITA CON PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI SITI IN CALTANISSETTA E LA SPEZIA

La Banca d'Italia intende alienare due complessi immobiliari di sua proprietà:

## CALTANISSETTA, CORSO UMBERTO I, 126



L'immobile, già sede della Filiale di Caltanissetta della Banca d'Italia, è ubicato nel centro storico della città, in Corso Umberto I, 126.

L'accesso principale, anche carrabile, è su Corso Umberto I; altri accessi secondari si trovano su Via G. Matteotti.

L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra (compreso il piano copertura) e due piani interrati, per una superficie commerciale complessiva di circa 3.000 mq. L'immobile è composto da: n. 1 u.i. Cat. D/5; n. 1 u.i. Cat. A/10; n. 6 uu.ii. Cat. A/2; n. 3 uu.ii. Cat. C/2.

La Classe Energetica dell'edificio è: F - EPtot 54,00 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

## LA SPEZIA, VIA SANT'ANTONIO, 19



L'immobile, già sede della Filiale di La Spezia della Banca d'Italia, è ubicato in Via Sant'Antonio n. 19, nel quartiere della Cittadella.

L'immobile ha tre accessi pedonali su via Sant'Antonio, Via Colombo e via Biassa e due accessi carrabili su Via Colombo e Via Biassa.

L'immobile si sviluppa su un piano rialzato, tre piani fuori terra, oltre al seminterrato e al piano di copertura e ha superficie commerciale complessiva di circa 3.100 mq. Il complesso immobiliare si compone di: n. 1 u.i. Cat. D/5;

n. 3 uu.ii. Cat. A/1; n. 1 u.i. Cat. A/2; n. 1 u.i. Cat. C/4. L'edificio è riconosciuto di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e sottoposto alle relative disposizioni di tutela. La Classe Energetica è: G - 301,78 kWh/m<sup>2</sup>/anno (Appartamenti e locale dopolavoro); G - 31,99 kWh/m<sup>3</sup>/anno (Banca e uffici).

Gli immobili verranno venduti con procedure di vendita con prezzo a base d'asta.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email [IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it](mailto:IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it)

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 31 LUGLIO 2024.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet <https://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili/dismissioni-immobiliari/index.html>



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

## CARLO TRABATTONI è il nuovo Presidente di Generali Real Estate Sgr

Carlo Trabattoni è il nuovo Presidente di Generali Real Estate S.p.A. Sgr, la società del Gruppo dedicata alla gestione dei fondi di investimento immobiliari.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## NASCE IDEC Group Italia per le costruzioni

Unendo le rispettive aree di competenza, IDEC Groupe e Xori Group si distingueranno dai player presenti in Italia adottando l'approccio che è il punto di forza della società fondata da Patrice Lafargue



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## DEMANIO: rigenerazione scolastica, 112 edifici in 47 province entro il 2025

Interventi di rigenerazione su 112 edifici scolastici in 47 province su tutto il territorio nazionale, per un investimento di 81 milioni di euro a carico della Struttura per la Progettazione del Demanio.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

## PARTE IL ROADSHOW DI CDP e MUR per potenziare le residenze universitarie

Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e il Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) hanno avviato un roadshow per potenziare l'offerta di residenze universitarie.



LEGGI  
L'ARTICOLO 