

PAMBIANCO MAGAZINE

DESIGN

NUMERI, FATTI E PROTAGONISTI DI ARREDO, ARCHITETTURA E REAL ESTATE

ANALISI

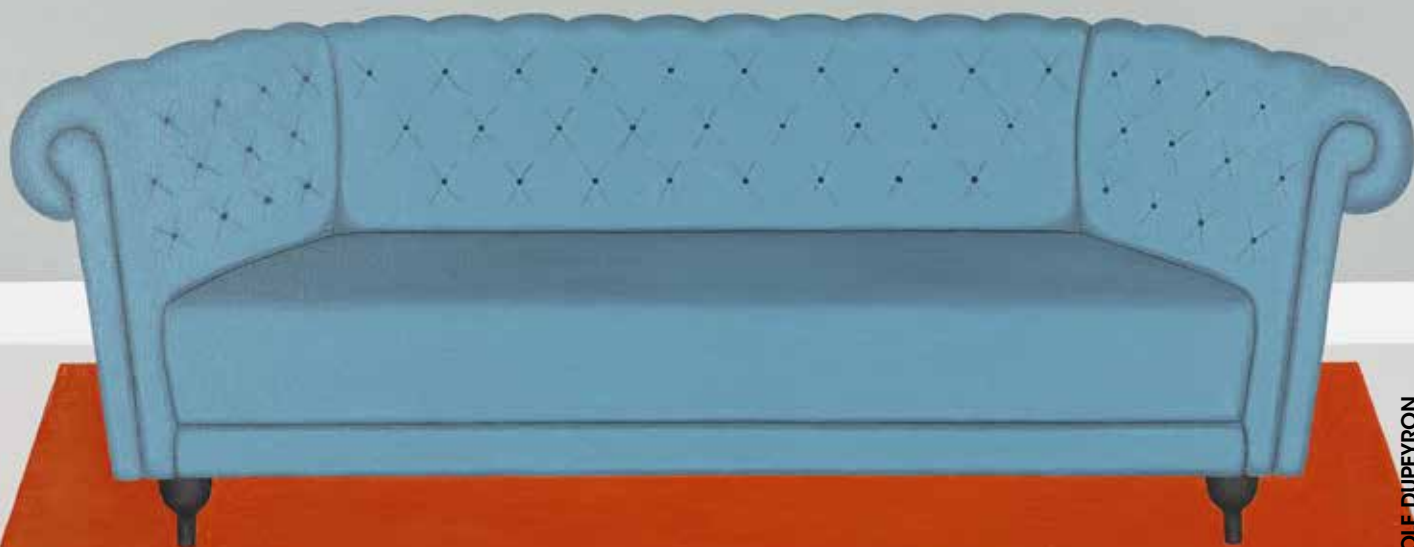
L'arredo italiano si fortifica su contract e retail

FOCUS

Boom per il collectibles design, a 17 mld nel 2033

REAL ESTATE

2025, anno record per il retail italiano



NUOVE PROSPETTIVE INTERNAZIONALI

ANNO XI - N°2 MAGGIO - GIUGNO 2026

Poste Italiane S.p.A. - Sped. in A.P. 70% L.O./M.I. - in caso di mancato recapito inviare al CMP di Roserio per la restituzione al mittente previo pagamento resi

Cover CAROLE DUPEYRON





Palazzo Sanzio, affacciato sul Tevere, acquisito e riqualificato da IAM Capital e Castello sgr. Aprirà sotto il brand Radisson Collection

PALAZZI STORICI: Italia laboratorio europeo del real estate di **PREGIO**

Il patrimonio storico italiano è diventato una delle nuove asset class ultra-prime del real estate globale. Tra trophy asset, palazzi storici e immobili vincolati, cresce l'interesse dei grandi investitori internazionali.

di Maria Elena Molteni

Via Monte Napoleone resta il simbolo più visibile, ma sarebbe un errore fermarsi lì. Il passaggio del palazzo al civico 8 – acquistato nel 2024 da **Kering** per circa 1,3 miliardi di euro e successivamente entrato in una joint venture con capitali del Qatar – non rappresenta tanto un'operazione isolata, quanto il sintomo più evidente di una trasformazione più ampia: il patrimonio storico italiano è diventato una delle nuove asset class globali ultra prime del real estate. Il tema, infatti, non è legato ai soli trophy asset nelle vie del lusso milanese. Riguarda piuttosto edifici ottocenteschi, ex sedi istituzionali, palazzi direzionali, immobili vincolati e complessi storici che stanno cambiando funzione, proprietà e spesso identità economica. Un fenomeno che oggi coinvolge Milano, Roma, Torino, Firenze e sempre più frequentemente anche le grandi destinazioni leisure. I numeri aiutano a capire la dimensione del fenomeno. Il 2025 si è chiuso con 12,3 miliardi di euro di investimenti immobiliari corporate in Italia, in crescita del 26% rispetto all'anno precedente. Il primo trimestre del 2026 ha confermato la traiettoria, con volumi tra 2,8 e 2,99 miliardi di euro, segnando il terzo anno consecutivo di crescita. Una quota crescente di questi capitali si concentra proprio sulla riqualificazione del patrimonio storico. L'arrivo di **Al-Mirqab** su via Montenapoleone non è una sorpresa per chi segue il mercato. I capitali del Golfo hanno una lunga storia con Milano. La **Qatar Investment Authority** controlla dal 2015 l'intero quartiere di Porta Nuova, le torri Unicredit, la piazza Gae Aulenti, i grattacieli che hanno ridisegnato lo skyline della città, e l'Excelsior Hotel Gallia appartiene a **Katara Hospitality** dal 2006. Palazzo Parigi, in corso di Porta Nuova, è un asset di riferimento nel segmento hospitality di lusso. In questo contesto, Monte Napoleone 8 rappresenta un ulteriore, eloquente segnale di quanto il quadrilatero della moda continui a essere un asset ultra-prime, con domanda istituzionale costante e valore in crescita.



Il palazzo d'epoca di via Michele Barozzi 1, a Milano, già sede dello Studio BonelliErede, a pochi passi da Corso Venezia

LA GUERRA IN MEDIO ORIENTE? ACCELERI I FLUSSI IN OCCIDENTE

La presenza massiccia di capitali qatarini e sauditi nel real estate europeo non ha a che vedere con il conflitto in corso in Medio Oriente. La guerra non frena quei capitali, li accelera verso l'Occidente. E l'Italia, con i suoi palazzi storici irripetibili, è una delle destinazioni privilegiate di questa riallocazione. Il ragionamento è strutturale. Il modello post-petroliero del Golfo - turismo, intrattenimento, infrastrutture, lusso, servizi - presuppone che il mondo continui a considerare la regione una porta d'ingresso globale, non una linea del fronte. Le stime più recenti indicano che nel 2026 il Medio Oriente potrebbe perdere tra l'11% e il 27% degli arrivi internazionali, con una contrazione della spesa dei visitatori compresa tra 34 e 56 miliardi di dollari. Dubai, dopo anni di forte espansione immobiliare sostenuta da stabilità percepita e domanda internazionale, mostra i primi segnali di rallentamento. Per le monarchie del Golfo, il conflitto non blocca la disponibilità di capitali - tutt'altro, con il prezzo del greggio che resta elevato - ma erode la reputazione della regione come destinazione sicura. E chi ha capitali da allocare, li sposta dove la stabilità è garantita. Il mercato separa sistematicamente la geopolitica dalla finanza, finché può.

RIGENERAZIONE COME STRATEGIA INDUSTRIALE

Se per anni la riqualificazione è stata letta come un'operazione tecnica, oggi rappresenta una componente industriale e finanziaria. Aziende come **Cogefa** stanno lavorando esattamente su questa frontiera: recuperare edifici iconici, integrarli con tecnologia, sostenibilità e nuove funzioni economiche. A Torino, l'azienda ha trasformato l'ex Istituto del Buon Pastore - complesso fondato nel 1843 da Carlo Alberto - nel proprio headquarter contemporaneo: 3.500 metri quadrati, oltre 150 postazioni di lavoro, certificazione LEED Gold e menzione d'onore ai The Plan Real Estate Awards 2025. Il progetto è un caso emblematico di come memoria architettonica e nuove esigenze corporate possano convivere. Sempre a Torino, un altro intervento racconta la stessa logica. L'ex sede della Juventus FC in corso Galileo Ferraris è diventata il nuovo Sella Open Innovation Center del **Gruppo Sella**: oltre



La nuova sede Cogefa nasce dalla riqualificazione dell'ex Istituto del Buon Pastore, storico complesso fondato nel 1843 da Re Carlo Alberto come istituto di correzione femminile e definitivamente dismesso nel 1977

5.000 metri quadrati dedicati a start-up, intelligenza artificiale, open collaboration e contaminazione professionale. Un edificio degli anni Cinquanta che cambia completamente funzione senza perdere identità urbana.

MILANO, DOVE IL PATRIMONIO DIVENTA HOSPITALITY E HEADQUARTERS

A Milano il cambiamento riguarda anche il direzionale. Un esempio? L'uscita di **BonelliErede** dalla storica sede di via Michele Barozzi 1, nel cuore del quadrilatero residenziale milanese, ha liberato uno degli asset più prestigiosi del mercato. Valore stimato: circa 60 milioni di euro. Parallelamente, il trasferimento del grande studio legale nel nuovo headquarter di corso di Porta Nuova 19 ha attivato un'altra grande operazione di rigenerazione urbana: 15 mila metri quadrati, auditorium, palestra, aree verdi, certificazioni LEED Platinum, WELL Platinum e BREEAM Excellent. Nella Milano contemporanea, ogni tenant istituzionale che si sposta genera una nuova catena di valorizzazione immobiliare. Un edificio si libera, un altro si trasforma, un intero pezzo di città cambia pelle.

IL RITORNO DEI PATRIMONI SUL TEVERE

Se Milano continua a essere la capitale finanziaria del real estate premium, Roma sta costruendo un posizionamento diverso: quello dell'heritage irripetibile. Secondo il Global Property Handbook 2026 di **Barnes**, la Capitale è salita all'ottavo posto tra le destinazioni più ricercate dagli HNWI internazionali. L'operazione simbolo è quella di Palazzo Sanzio, edificio di inizio Novecento affacciato sul Tevere, acquisito e riqualificato da **iAM Capital** e **Castello SGR**, destinato ad aprire nell'estate 2026 sotto il brand **Radisson Collection**. Il progetto, firmato dallo studio **De.Tales**, rappresenta uno degli esempi più riusciti di *adaptive reuse*: conservare l'involucro storico, cambiare radicalmente la funzione dell'edificio, integrando standard internazionali di hospitality. Nel frattempo, il mercato romano del pregio continua a salire, con il Tridente che in alcuni casi supera i 15 mila euro al metro quadrato, mentre Parioli, Pinciano, Prati e Flaminio consolidano una domanda strutturale.