



UNIONE
FIDUCIARIA

La forza dell'indipendenza,
il futuro della tradizione.



UNIONE
FIDUCIARIA

La forza dell'indipendenza,
il futuro della tradizione.

La società fa il suo ingresso nello student housing: «Mossa strategica»

Magnani alle pagine 2 e 3



Da sinistra, Maurizio Monteverdi, Katia Marino e Filippo Peschiera

MADE IN LOMBARDIA

Dragflow, collaborazioni oltre confine

Servizio a pagina 5

L'azienda mantovana ha recentemente firmato un accordo con Beml per la progettazione, lo sviluppo e il collaudo di draghe anfibe aspiranti a taglio

MADE IN TOSCANA

Kedrion: nuova identità di biofarmaceutica 'globale'

Costa a pagina 6

Fondata nel 2001 da Guelfo Marcucci, l'azienda sta crescendo con terapie in fase di sviluppo e ricerche sui farmaci orfani

MADE IN EMILIA-ROMAGNA

Cora Seeds getta i semi del futuro: «Ricerca e sviluppo»

Servizio a pagina 7

Fondata nel 2006 a Cesena da Maurizio Bacchi e Lorena Pavirani, oggi l'azienda esporta semi in oltre cinquanta Paesi del mondo ed è diventata un vero e proprio punto di riferimento

CAPITANI D'IMPRESA

La sfida di Morning Capital

«Apriamo nuovi orizzonti»

INNOVAZIONE

«Nei nostri orologi raccontiamo storie e bellezze italiane»

Servizio a pagina 15





SOSTENIBILITÀ

Florim pubblica il report annuale: «Obiettivi raggiunti»

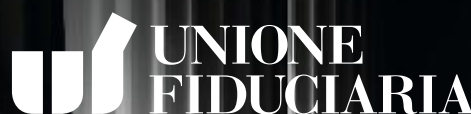
Servizio a pagina 16

FINANZA

«Le banche greche sono pronte a risalire la china»

Telara a pagina 25





UNIONE
FIDUCIARIA

Il tuo patrimonio è la nostra priorità.
La nostra indipendenza è la tua sicurezza.

Unione Fiduciaria.
La forza dell'indipendenza,
il futuro della tradizione.

unionefiduciaria.it @ in

Primo piano Capitani d'impresa

L'INTESA

Tariffe accessibili per ragazzi e famiglie

L'intesa prevede che, in linea con la missione di garantire il diritto allo studio, Morning

Capital si impegna a non adottare logiche speculative e a mantenere tariffe accessibili per la maggior parte degli studenti e delle loro famiglie, proseguendo così nel solco della tradizione de 'La Ringhiera'



La società ha acquisito il 100% de La Ringhiera

Il ceo Monteverdi: «Una mossa strategica»

di **Letizia Magnani**

Morning Capital ora entra nello student housing

NOVITÀ PER GLI STUDENTI italiani. Morning Capital, attivo nel settore Student Housing, ha infatti acquisito il 100% de La Ringhiera, Società Benefit. L'acquisizione risale ad aprile, quando Morning Capital Società Benefit, real estate full service provider, ha acquisito La Ringhiera, Società Benefit, di proprietà di Fondazione Servizi Universitari Ets («Fondazione SUN»), attiva da oltre 30 anni nella gestione di posti letto per studenti universitari. «È stata una mossa strategica», dice Maurizio Monteverdi, Ceo di Morning Capital. L'acquisizione segna l'ingresso della società nel settore dello Student Housing e del Co-Living. L'operazione coin-

volge oltre 1100 posti letto, distribuiti nel Centro – Nord Italia, ed è stata finalizzata con l'obiettivo di espandere la presenza di La Ringhiera in tutte le città universitarie italiane».

Come riassumerebbe l'operazione?

«Siamo felici di avere portato a termine questa acquisizione, che ci permette di raggiungere gli obiettivi di crescita previsti dal piano industriale, centrando al contempo gli scopi di beneficio comune» ha sottolineato il Ceo di Morning Capital, Maurizio Monteverdi (nella foto a fianco).

Quali sono gli obiettivi che hanno portato all'acquisizione?

«L'acquisizione de 'La Ringhiera' rappresenta un'importante tappa nel percorso di sviluppo di Morning Capital, che è focalizzato su crescita di fatturato, aumento della marginalità d'impresa, allargamento della base clienti e ampliamento delle asset class servite. Con questa operazione, Morning Capital si impegna a mantenere gli standard più elevati di etica aziendale, responsabilità sociale e ambientale, allineando sempre più la consapevolezza sociale con il fare business. L'ambizione è l'implementazione del modello di gestione in tutte le città universitarie italiane, incrementando sensibilmente il numero dei posti letto grazie alle competenze di ingegneria gestionale che Morning Capital può vantare».

Come si integrerà La Ringhiera nel vostro ecosistema?

«L'acquisizione consente a Morning Capital di raggiungere un valore della produzione aggregata di oltre 12 milioni di euro e di introdurre la nuova asset class dello Student Housing e del Co-Living, al fianco di quelle già esistenti: residenziale e Living,

I PROSSIMI OBIETTIVI DI CRESCITA

uffici, Parking, Urban Open Space Management. Morning Capital, nata nel 2019 dal rebranding di Gestimmobili, è oggi operativa sul territorio nazionale e direttamente coinvolta in progetti a Milano, Roma, Torino, Genova, Parma e Firenze. La società è specializzata in servizi di Asset & Investment management, Deal Origination & Transaction, Evolutionary Property & Building management, Facility management, Green Project & Development management, Advisory».

LE PROSPETTIVE

«Questa acquisizione è un'importante tappa nel nostro percorso di sviluppo e rappresenta un passaggio particolarmente significativo»

«Il modello organizzativo de La Ringhiera integra attività profit con iniziative del terzo settore, grazie a una rete consolidata di relazioni con le Università (nelle figure dei Magnifici Rettori), con Fondazione SUN, da cui l'iniziativa è stata generata, con Associazione Domus Discipuli e con Cusl, storica associazione senza scopo di lucro che coinvolge circa 500 studenti universitari. Attualmente, metà dei posti letto disponibili è occupata da studenti che partecipano a un percorso formativo ispirato ai valori cristiani, volto a offrire supporto agli studenti fuori sede sia nel loro percorso accademico, che nella vita quotidiana. Oggi La Ringhiera gestisce 300 unità immobiliari, per un totale di 1.100 posti letto in full occupancy distribuiti principalmente a Milano, Roma e Firenze e nel resto del Centro-Nord Italia. La società si occupa della selezione delle unità immobiliari e degli inquilini, della stipula e del rinnovo dei contratti, della manutenzione ordinaria degli immobili e offre un servizio di assistenza continuativa agli inquilini».

Qual è il business model della nuova società del Gruppo?

Cosa prevede l'accordo? Ci sarà continuità?

«L'intesa prevede che, in linea con la missione di garantire il diritto allo studio, Morning Capital si impegna a non adottare logiche speculative e a mantenere tariffe accessibili per la maggior parte degli studenti e delle loro famiglie, nel solco della tradizione de La Ringhiera. Tra gli obiettivi sociali rientra l'offerta di servizi e prodotti sostenibili e alla portata di tutte le fasce della popolazione, in coerenza con la scelta di Morning Capital di trasformarsi in Società Benefit, formalizzata nel novembre 2023».

Ci può parlare di questa trasformazione?

«È stato un passaggio significativo verso una gestione aziendale responsabile e orientata al bene comune, voluto per perseguire obiettivi che vanno oltre il mero profitto. Una scelta operata non per moda di periodo, ma per forte convinzione dei soci, che hanno inteso dare una precisa connotazione culturale alla società. Ci siamo anche 'appropriati' di un claim 'Le forze che cambiano la storia sono le stesse che cambiano il cuore dell'uomo'. Per cui: la consapevolezza del luogo di lavoro è uno degli ambiti più interessanti in cui farne esperienza. È importante operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambienti, beni e attività culturali e sociali, enti e associazioni e altri stakeholder, posizionando l'azienda al centro di iniziative sostenibili e socialmente responsabili».

LE INIZIATIVE PER I RESIDENTI

Strumenti innovativi e servizi di concierge

«**SIAMO** tra i pochissimi in Italia ad avere in gestione asset residenziali in logica Build/t-to-Rent, un percorso che abbiamo cominciato da ormai cinque anni, unico player alla data, arrivando a gestire oggi circa 500 unità abitative secondo questa formula». Lo afferma Maurizio Monteverdi, CEO di Morning Capital Srl Società Benefit. Il Build/t-to-Rent (BtR) rappresenta una delle più interessanti evoluzioni del mercato immobiliare residenziale: si tratta di investimenti immobiliari pensati fin dall'origine per la locazione a breve-medio termine da immettere sul mercato con un criterio di valore aggiunto, l'appartamento servito. Un modello che, sebbene già consolidato in Paesi come Regno Unito e Germania, in Italia è ancora in fase embrionale.

In questo scenario si inserisce Morning Capital, il primo operatore a sperimentare e strutturare progetti BtR nel nostro Paese. Nel 2024 gli investimenti nel Build-to-Rent hanno superato il mezzo miliardo di euro, un incremento del 39% nel confronto anno su anno. La crescente difficoltà ad accedere ai mutui fa optare anche le famiglie per l'andare in affitto: +9,7% a Milano e +6,9% a Roma i contratti di affitto temporaneo (dati Colliers). Il modello Morning Capital si distingue per un approccio integrato e digitale. L'azienda non si limita alla gestione immobiliare tradizionale, ma si propone come «solution integrator», curando l'intero ciclo di vita dell'immobile e offrendo servizi ai locatari: dalla consulenza iniziale alla gestione amministrativa, fiscale, tecnica e commerciale, fino ai servizi post-locazione.

Il tutto supportato da strumenti innovativi, come Home Easy Rent, il primo sistema per la gestione completamente digitale nella locazione residenziale, e il servizio di concierge Phygital Morning Care My Living, un'app che permette ai residenti delle strutture gestite dalla società di avere a disposizione. L'assistenza è h24 tutti i giorni dell'anno, per tutte le problematiche relative all'abitazione, dal monitoraggio tecnico alle prenotazioni delle amenities, come palestre, coworking, party room, temporary apartment, wellness room ed altro. Il Build-to-Rent secondo Morning Capital non è solo un'opportunità per gli investitori, che possono contare su redditi stabili e rivalutazione del capitale, ma anche una risposta concreta alle esigenze abitative contemporanee: flessibilità, qualità, servizi e senso di comunità.

Le. Ma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MERCATO IN CONTINUA EVOLUZIONE

Morning Capital è il primo operatore a sperimentare e strutturare progetti Build to Rent nel nostro Paese. Nella foto a sinistra, il Cfo Filippo Peschiera, Katia Marino, Chief People Strategy Officer, e il ceo Maurizio Monteverdi

DA MILANO A FIRENZE

Oltre tremila unità immobiliari

Morning Capital gestisce oltre 3500 unità immobiliari in Italia, divise in diverse asset class. La

società di real estate è specializzata in servizi di Asset e Investment Management, Deal Origination & Transaction, Evolutionary Property & Building management, Green Development & Project Management, Advisory,

Parking Management. Con gli Advanced Business Services l'azienda propone una linea di servizi digitali innovativi trasversali alle diverse linee di business nell'ambito del Build/t-to-Rent e della Digital Conciergerie.

PRESENTI IN NOVE CITTÀ

La Ringhiera, la cui nascita risale al 1989, è diventata negli anni una protagonista nel settore della commercializzazione e gestione di alloggi per studenti universitari, con appartamenti in nove città italiane



Nata a Milano nel 1989 per opera di un gruppo di studenti universitari fuorisede negli anni 'La Ringhiera' è diventata protagonista nella gestione degli alloggi

Trecento appartamenti e mille posti letto E il prossimo obiettivo è crescere ancora

LA NASCITA de La Ringhiera risale al 1989, per iniziativa di alcuni studenti universitari fuori sede alla ricerca di una sistemazione dove vivere durante il loro percorso di studi. L'esperienza di cercare e acquisire appartamenti e gestirne le locazioni fu talmente coinvolgente e formativa che i ragazzi decisero di mettere le loro capacità al servizio di altri studenti. Nacque così, sotto forma di cooperativa, la prima versione de La Ringhiera che, oltre trent'anni dopo, è diventata una protagonista nel settore della commercializzazione e gestione di alloggi per studenti universitari, con oltre 300 appartamenti e più di 1100 posti letto in nove città universitarie italiane, in particolare a Milano, Firenze e Roma. Grazie all'experience e alla solidità di Morning Capital, è prevista un'espansione in altre città universitarie.

«**Non posso** che esprimere apprezzamento per una realtà come Morning Capital che ha dichiarato di voler rispettare la politica di Fondazione Sun, volta alla sostenibilità, al mantenimento di prezzi accessibili e alla salvaguardia del principio educativo originario. Siamo fiduciosi che questa iniziativa porterà ulteriori benefici alla comunità studentesca, sulla scia di quanto finora perseguito» dice Jacopo Maria Vignali, presidente di Fondazione Servizi Universitari, che deteneva la proprietà de La Ringhiera fino all'acquisizione da parte di Morning Capital. La soluzione abitativa classica proposta dalla società è l'affitto breve «chiavi in mano»,

JACOPO MARIA VIGNALI (FONDAZIONE SUN)

«**Siamo fiduciosi: questa iniziativa porterà tanti benefici alla comunità studentesca sulla scia di quanto fatto finora**»

offrendo agli studenti in un unico contratto – di durata annuale rinnovabile – la ricerca dell'alloggio (potendo indicare la preferenza tra monolocale e posto letto in camera singola o doppia in appartamento in condivisione), la stipula del contratto d'affitto coi padroni di casa e l'intera attivazione e gestione delle utenze e del servizio Wi-fi, così come la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi ed ulteriori servizi. A questo si aggiungono i recenti investimenti de La Ringhiera in immobili cielo-terra da ristrutturazioni integrali o costruiti ex-novo che vanno ad aggiungersi alla tradizionale offerta di singoli appartamenti e prevedono di offrire opportunità abitative anche a giovani famiglie oltre che agli studenti universitari. Per alcune strutture gli affitti sono convenzionati col Comune di Milano. Tra i più recenti si segnalano a Milano il grattacielo del Bicocca Social Campus, al centro del quartiere Bicocca e nei pressi dell'omonima università, e la residenza Cosenz 54, destinata agli studenti delle facoltà del Politecnico di Milano in zona Bovisà.

Non mancano investimenti a Firenze: nel capoluogo toscano è stato da pochi anni inaugurata la residenza Cimarosa a Quinto Fiorentino. Il 7 aprile scorso, Morning Capital ha sottoscritto un contratto preliminare di acquisto del 100% delle quote de La Ringhiera, di proprietà di Fondazione Servizi Universitari Ets. Il trasferimento di proprietà delle quote è stato eseguito il 30 dello stesso mese. Fra le business unit recentemente istituite ci sono anche i servizi di Parking Management: Morning Capital ha riqualificato e gestisce il Parking Portello Fiera – piazza Gino Valle che, grazie alla partnership con Electrip Italy, ospita il punto di ricarica elettrica più attrezzato all'interno della circoscrizione di Milano.

Le. Ma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA