

Il Contratto di Management nello Student Housing

Regole e dinamiche di partnership tra proprietà e gestione nell'Operational Real Estate

Milano, Hotel Scala – Giovedì 3 aprile 2025

9:00 *Registrazione dei partecipanti*

9:10 *Apertura dei lavori*

9:15 LA TRASFORMAZIONE DEL MERCATO DEGLI STUDENTATI NEL CONTESTO DELL'OPERATIONAL REAL ESTATE: ALLA RICERCA DI UN NUOVO EQUILIBRIO

- Lo Student Housing nell'ambito dell'Operational Real Estate: la performance operativa come generatore di valore immobiliare
- L'approccio degli investitori al mercato italiano: cosa attira e cosa ostacola uno sviluppo organico
- I fondamentali del mercato domestico: provision rate, sviluppi futuri, volumi d'investimento, canoni «prime»
- Modelli di studentato in base al capitale sottostante e alla tipologia di gestione: il difficile equilibrio tra pubblico e privato
- L'allineamento proprietà-gestore come requisito essenziale di successo per l'asset class
Marco Di Terlizzi, *Student Housing Director - Capital Markets* **CBRE**

9:45 SCELTE E STRATEGIE DI INVESTIMENTO NELLO STUDENT HOUSING: IL PUNTO DI VISTA DELL'INVESTITORE

- Gli immobili target dello student housing, tra riconversione e green field
- Oltre la dialettica Milano-Roma: le destinazioni universitarie emergenti
- L'adattamento delle strategie di investimento alle linee di sviluppo tracciate dal PNRR
- I vantaggi della separazione dei ruoli tra proprietà e gestore
- L'individuazione e la partnership con il Gestore
- Le forme di collaborazione tra Proprietà e Gestore
- La collaborazione con il Gestore nell'analisi di impatto ambientale e sociale
- Il ruolo del fondo per promuovere l'industrializzazione dell'housing universitario

Marco Corti, *Managing Director - Country Head Italy* **BARINGS**

10:15 LA PARTNERSHIP CON L'INVESTITORE NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E REALIZZAZIONE DI RESIDENZE UNIVERSITARIE

- L'importazione dei modelli stranieri nel mercato italiano tra innovazione e sostenibilità
- Come equilibrare le esigenze di redditività degli investitori e le aspirazioni degli studenti
- Le specificità del mercato italiano in termini di vincoli e opportunità
- La creazione di spazi polifunzionali per rispondere alle esigenze di connessione e condivisione
- Il ruolo chiave della gestione operativa per garantire la redditività dello studentato

Linda Delmedico, *Senior Real Estate Development Manager for Italy* **GSA**

10:45 *Coffee break*

11:00 IL RUOLO DELLO STUDENT HOUSING MANAGEMENT PER GARANTIRE

LA REDDITIVITÀ DEGLI INVESTIMENTI: L'ESPERIENZA DI APARTO

- La ricerca dei partner strategici e la definizione della filiera del valore nello student housing
- Dal mercato captive al libero mercato: come valorizzare le competenze acquisite per accrescere la redditività
- Il business plan e i modelli di pricing nello Student Housing
- Il bilanciamento del rischio dettato dalle dinamiche di mercato e l'individuazione dei modelli di partnership con la proprietà
- Dal contratto alla partnership: la condivisione dei modelli di sviluppo e di gestione finanziaria con la proprietà
- Il ruolo del brand e degli investimenti in marketing
- Oltre la dimensione residenziale: la creazione di comunità col supporto delle tecnologie
- *Scaletta da confermare*

Francesco Martella, *Head of Development* **CAMPUS X**

11:30 LA DISCIPLINA DEI RAPPORTI TRA PROPRIETÀ E GESTIONE NEL CONTRATTO DI MANAGEMENT DELLE RESIDENZE UNIVERSITARIE

- Lo student housing nell'ordinamento giuridico italiano
- La contrattualistica "internazionale": contratto di locazione triple-net e il contratto di management
- Le caratteristiche del contratto di management
- Le differenze rispetto ai contratti di locazione e affitto d'azienda
- L'assunzione del rischio d'impresa a carico del proprietario
- Propco e Opco – Owner e Manager
- La "compatibilità" del contratto di management con il sistema giuridico italiano: i possibili mitigants
- La locazione e l'affitto d'azienda

Maria Sole Insinga, *Partner* **DENTONS EUROPE STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO**

12.00 *Chiusura dei lavori*

ISCRIVITI