

Prelios SGR – Fondo Fedora

L'intervento di riqualificazione di Piazzetta Morgagni

Roma, 8 aprile 2022

Il Fondo Fedora

HIGHLIGHTS

Prelios SGR gestisce il Fondo Fedora sin dalla sua costituzione nel 2009.

Fedora è un **fondo core** con patrimonio immobiliare di pregio:

- 4 asset cielo terra ubicati in *location* primarie della città di Roma
- *Mixed used: office, retail & hospitality*
- 90% occupancy
- Conduttori di primario *standing*:
 - Eppi
 - AIFA
 - Gruppo Banco Desio
 - Sony
 - Forma.Temp

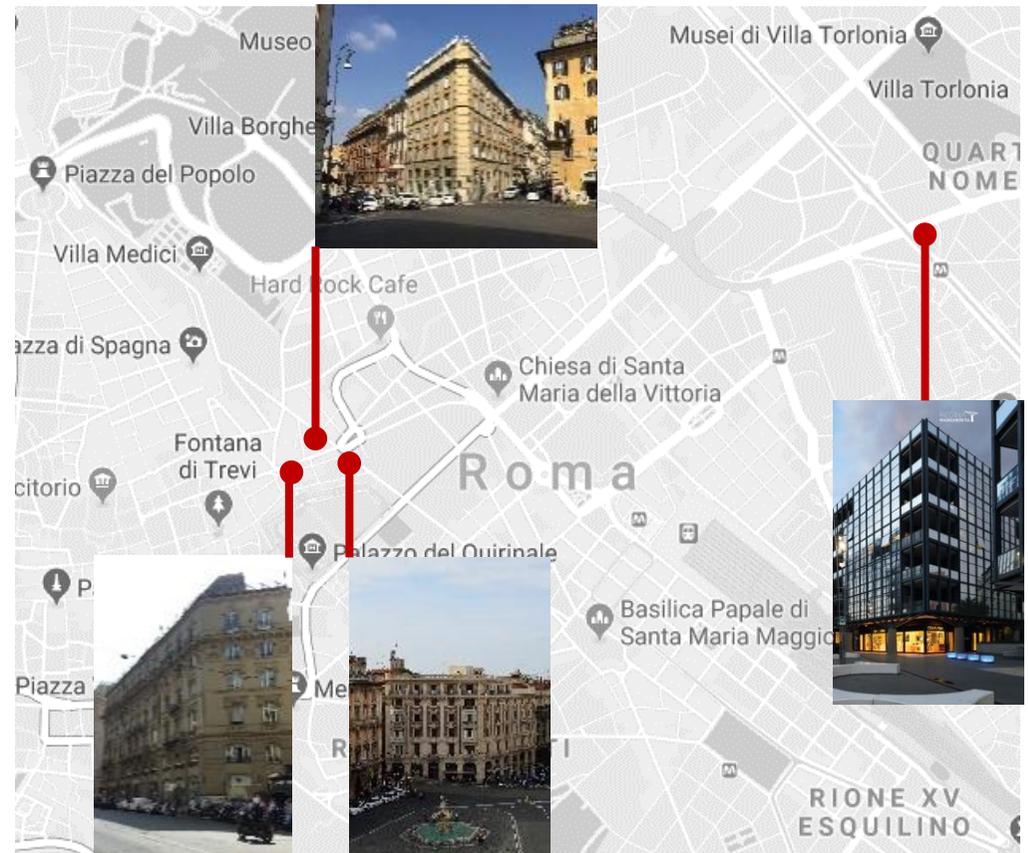
KEY FACTS

ASSET

4

GLA

~ 34k mq



Piazzetta Morgagni

VALORIZZAZIONE

- Il complesso immobiliare di Piazzetta Morgagni è stato acquistato dal Fondo Fedora nel 2017.
- L'attuale *occupancy* è di circa il **91%**, registrando un incremento rispetto al dato in fase di acquisizione.
- Attivi **30 contratti di locazione**
- Nel corso dei primi 4 anni di gestione il Fondo ha negoziato 15 nuovi contatti aumentando *occupancy* e *duration*.

Sin dalle prime fasi successive all'acquisizione era emersa l'opportunità di apportare un ulteriore miglioramento all'immobile, valorizzando gli spazi esterni di connessione dei tre edifici che compongono il complesso: **Piazzetta Morgagni**

Eppi ha significativamente sostenuto il Fondo Fedora in questo progetto, con contributi e suggerimenti che hanno indirizzato le fasi di progettazione dell'intervento.

KEY FACTS

GLA

~ 20k mq



Piazzetta Morgagni

IL CONCEPT

- **Valorizzazione del quartiere:** l'iniziativa di riqualificazione di Piazzetta Morgagni contribuirà alla valorizzazione del tessuto urbano circostante, creando un nuovo spazio che possa essere teatro di incontri e iniziative pubbliche, oltre ad incrementare il prestigio del complesso immobiliare.
- **Qualità dello spazio urbano:** l'accurata scelta dei materiali, il miglioramento dell'accessibilità, l'inserimento di percorsi e spazi verdi, sono stati gli elementi progettuali che hanno reso possibile la realizzazione di uno spazio architettonicamente di qualità ed esteticamente gradevole.
- **Sostenibilità energetica ed ambientale:** la piazza è stata inoltre concepita energeticamente autosufficiente. In particolare sono stati previsti i pannelli fotovoltaici a servizio degli impianti di illuminazione e idrico.

KEY FACTS

Renewable

kWh

Water reuse

H₂O



Piazzetta Morgagni

IL PROGETTO

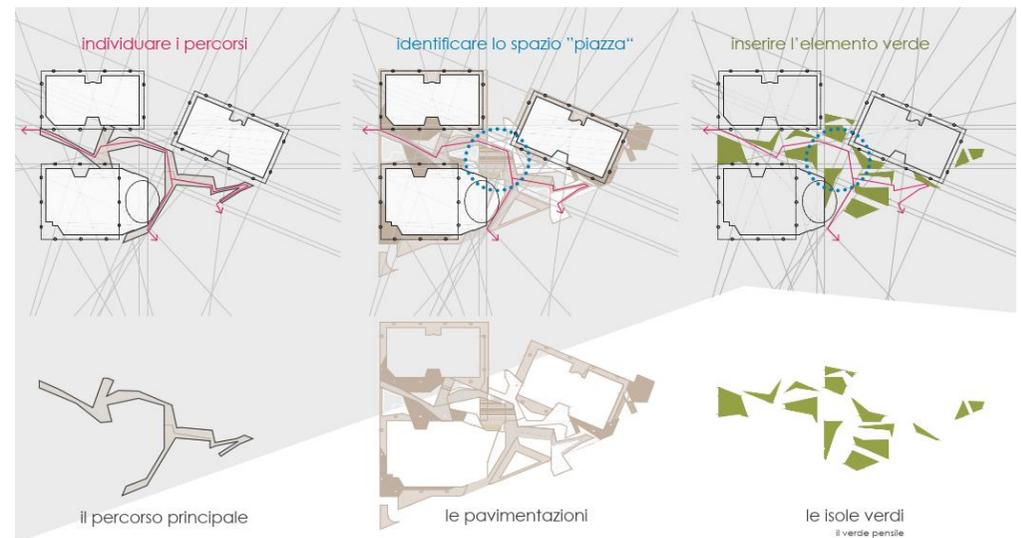
La progettazione dello spazio di connessione dei tre edifici è stata indirizzata in funzione dei seguenti obiettivi:

- migliorare l'**accessibilità** della piazza prevedendo un sistema di rampe pedonali;
- inserire l'elemento **verde** con la realizzazione di aiuole emergenti e la piantumazione di diverse tipologie di essenze arboree (5 specie di alberature di medio fusto e 9 specie di arbusti)
- individuazione dei **percorsi** pedonali principali per l'accesso agli edifici e per la fruizione della piazza;
- identificare lo spazio **piazza** creando un luogo che abbia una forte connotazione architettonica.

KEY FACTS

MAESTRANZE

~ 20



Piazzetta Morgagni

LA NUOVA PIAZZA

Cosa avrà il nuovo spazio fisico di Piazzetta Morgagni?

- 15 aiuole che ospiteranno 14 tipologie differenti di essenze arboree
- Nuova pavimentazione in travertino e laterizio
- Nuova rete di sottoservizi (elettrici e idrici per la raccolta delle acque)
- Nuova impermeabilizzazione
- Nuovo sistema di illuminazione con tecnologia LED
- Oltre 40 metri lineari di sedute per i fruitori
- Nuova rampa di accesso sul lato di viale Regina Margherita che contribuirà all'accessibilità alla piazza
- Defibrillatore pubblico

KEY FACTS

Verde

200 mq

Sedute

40 m



Piazzetta Morgagni

ESG

- L'iniziativa di riqualificazione di Piazzetta Morgagni si inquadra in una ampia strategia di valorizzazione dei patrimoni **integrando i principi ESG**
- L'iniziativa di riqualificazione contribuisce in questa direzione, soprattutto per quanto concerne gli aspetti **ambientali e sociali**.
- Nuove iniziative sono in programma per il Fondo Fedora al fine di integrare maggiormente i principi ESG:
 - clausola «*green*» nei contratti di locazione;
 - «efficiamento energetico» in tutte le future attività di manutenzione straordinaria;
 - *Assessment* per l'eventuale ottenimento di certificazioni internazionali

KEY FACTS

GRESB



GRESB
REAL ESTATE



Piazzetta Morgagni

TUTTO TORNA

“TUTTO TORNA”

E' l'advertising claim che abbiamo scelto per annunciare la restituzione di Piazzetta Morgagni alla collettività. Un messaggio che vuole comunicare:

- il contributo alla **VALORIZZAZIONE DEL QUARTIERE**
- attraverso la ricerca della **QUALITA' DELLO SPAZIO URBANO**
- e che sia **ENERGETICAMENTE SOSTENIBILE**

EPPI e PRELIOS SGR con la riqualificazione di Piazzetta Morgagni hanno fornito un eccellente esempio di gestione finanziaria altamente etica e sostenibile.

KEY FACTS

ADV

Messaggero



Piazzetta Morgagni

VENTURINO VENTURA

Celebriamo, inoltre, questa importante iniziativa di riqualificazione anche con la pubblicazione della monografia sull'arch. Venturino Ventura e su Piazzetta Morgagni.

La pubblicazione si compone di saggi critici, un inquadramento storico dell'architetto e di una descrizione dettagliata dell'intervento appena concluso.

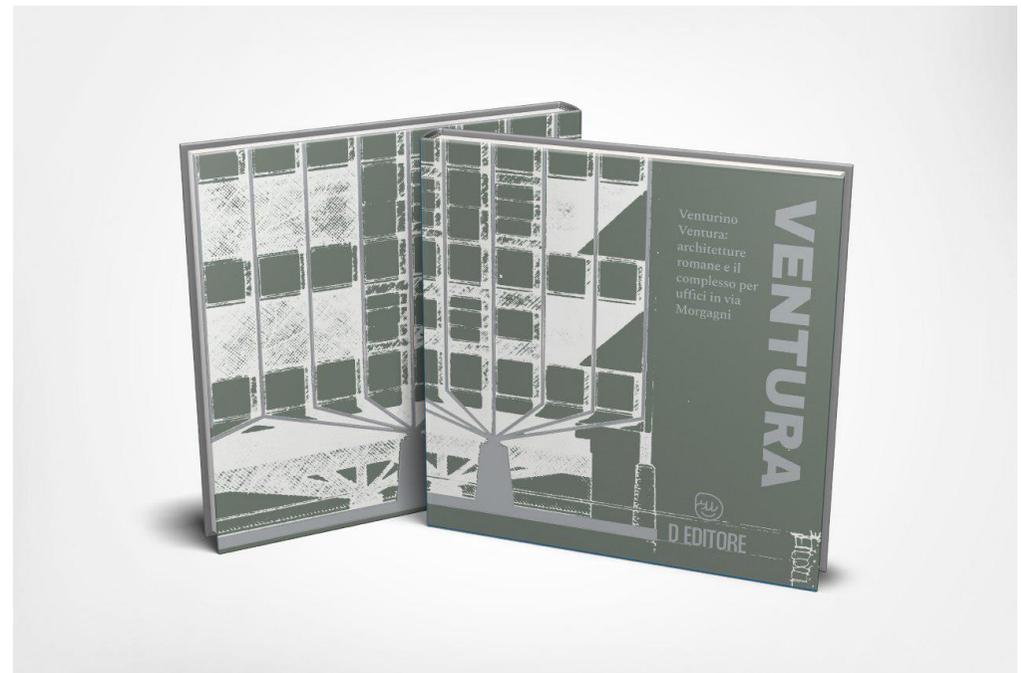
Hanno contribuito alla pubblicazione:

- Per. Ind. Valerio Bignami, Presidente EPPI
- Dott. Patrick Del Bigio, AD di Prelios SGR
- Dott. Maurizio Velocchia, Assessore Urbanistica Roma Capitale
- Prof. Franco Purini – architetto, teorico e progettista.
- Roberta Piroddi – architetta e ricercatrice
- Francesca Iovino – architetta e ricercatrice
- Thomas Bartoli – progettista dell'intervento di piazzetta Morgagni
- Vincenzo Labellarte – fotografo di architettura.

KEY FACTS

MONOGRAFIA

V. Ventura



PRELIOS 

