

Mondo Immobiliare

MILANO/1

Unipol vende 500 mln di asset

Piano per il real estate del gruppo assicurativo. Presto la nuova sede: 23 piani per 120 metri

di Paola Dezza

● Vendite, affitti brevi e un consistente pacchetto di riqualificazioni sono l'ossatura del piano strategico del Gruppo Unipol nel segmento immobiliare.

La compagnia assicurativa sta rifacendo il look a molti asset immobiliari di proprietà, dopo anni di abbandono, e punta ad avere un portafoglio real estate efficiente e redditizio nel giro di qualche anno.

Non solo. Del piano fa parte soprattutto la realizzazione della nuova sede, nel quartiere di Porta Nuova a Milano. Edificio che sarà realizzato su disegno di Mario Cucinella e di cui il Sole24 Ore è in grado di anticipare i rendering definitivi. La settimana scorsa è stata completata la documentazione per la richiesta dei titoli edilizi. Cento milioni di euro il valore complessivo dell'opera, tenuto conto del costo dei terreni. In tutto 23 piani fuori terra - per un'altezza di quasi 120 metri - e tre interrati che saranno terminati a fine 2019 (i lavori inizieranno a inizio 2017). L'edificio si distinguerà per l'elevata qualità e per le soluzioni innovative. L'obiettivo è ottenere la certificazione Leed premium. L'headquarter e il vicino Rasolio ospiteranno fino a 2000 dipendenti del gruppo. Il Rasolio, così è stato soprannominato negli anni l'ecomostro dislocato tra via Confalonieri e via De Castilia, sarà abbellito da **Progetto Cmr**, in particolare con un importante rivestimento esterno. Il valore in questo caso (compreso il costo dell'area) si aggira su 60-70 milioni di euro.

La compagnia assicurativa oggi ha un patrimonio immobiliare di 4,3 miliardi di euro, in calo dai 4,9 miliardi del 2012. Di due miliardi è il valore degli asset strumentali, che una volta liberati all'arrivo del nuovo headquarter potrebbero, in parte, finire sul mercato.

Della strategia fa parte anche la decisione

di razionalizzare il portafoglio, dismettendo asset che rendono meno del 3 per cento. Si tratta, come è in grado di anticipare Casaz4 Plus, di un pacchetto da 500 milioni di euro, composto per il 45% da asset localizzati a Milano e per un altro 45% da immobili dislocati tra Bologna, Torino, Firenze e Roma. Asset a uso misto, anche se la parte del leone la fanno uffici e residenze. L'obiettivo è gestire il patrimonio da compagnia assicurativa, che investe nel real estate a copertura delle riserve assicurative. Determinate tipologie di asset non hanno quindi le peculiarità per restare in portafoglio.

Altra importante ristrutturazione - che fa parte del piano Urban Up, il progetto sviluppato dal Gruppo Unipol dedicato alla riqualificazione immobiliare degli edifici di proprietà e finalizzato alla valorizzazione di alcuni tra i più importanti immobili del parco architettonico italiano - è quella della Torre Galfa, ancora a Milano. Anche qui cento milioni di investimento che porteranno, in 24 mesi da oggi a opera dell'architetto Maurice Kanah, l'hotel Melià nei primi 15 piani del palazzo e nei restanti piani residenze da affittare. Anche con affitti brevi come sta accadendo per la Torre Velasca (si veda articolo a lato).

In via Pantano, dove sono previsti ancora 12 mesi di cantiere, arriveranno appartamenti di lusso in un immobile storico disegnato dallo studio Vittorio Grassi Architetto & Partners. I prezzi non sono ancora stati stabiliti, ma è facile pensare che saranno in linea con la media di 8mila euro al metro quadrato della zona.

Unipol poi punta a comporre un portafoglio di hotel che arriverà a 500 milioni di euro grazie all'acquisizione delle strutture di Una. Sono 250 i milioni di asset alberghieri già in casa, tra cui l'hotel Big In via Rosales, pronto tra 18 mesi, ai quali si aggiungono appunto i 250 milioni (comprensivi di debito) di Una. Il pacchetto sarà poi inserito in un fondo gestito da UnipolSai Investimenti Sgr.

Il gruppo guarda anche alla periferia, dove peraltro non pochi sono gli asset di proprietà. Da via Tucidide ad Assago (riqualificato e affittato poi a Nielsen), ingente è il patrimonio ereditato e da riqualificare nella speranza che il mercato immobiliare si riprenda e la domanda torni vivace anche fuori dal centro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Edifici "Icona". Nella foto grande il rendering definitivo della sede, presto in costruzione, del Gruppo Unipol a Milano. Sopra la rivisitazione del Rasolio, sempre a Porta Nuova

NON SOLO A MILANO

500 milioni

IL PATRIMONIO IN VENDITA

È il valore complessivo degli asset poco redditizi che il Gruppo Unipol intende mettere sul mercato, nell'ambito dell'operazione che punta a razionalizzare il portafoglio immobiliare del gruppo. Si tratta di asset che rendono meno del 3%.

Per il 45% sono immobili situati a Milano, per un altro 45% sono dislocati tra Bologna, Torino, Firenze e Verona. In maggioranza si tratta di uffici e residenze. Il gruppo punta ad aumentare il rendimento ottenibile dal patrimonio real estate, che oggi vale 4,3 miliardi di euro.