

Bene il mercato di uffici (+4%), logistica, alberghi e retail. Calma piatta invece per il residenziale

# IL MATTONE TIENE TESTA AL COVID

## Nel terzo trimestre investimenti a quota 1,9 miliardi di euro

DI FRANCO CANEVESIO

L'investimento immobiliare, in Italia, non sembra risentire più di tanto la crisi da covid. Registra, infatti, un lieve calo nei primi nove mesi dell'anno ma con 5,8 miliardi di euro, secondo Cbre, la più grande società di consulenza immobiliare al mondo, è comunque in crescita. Nel solo terzo trimestre 2020 gli investimenti sono arrivati a 1,9 miliardi di euro, con la componente estera che rappresenta il 60% del totale. Il focus degli investitori si mantiene sul core, ossia il mercato uffici, con 820 milioni di euro investiti nel terzo trimestre e 2,6 miliardi da inizio anno, il 4% in più rispetto ai primi nove mesi 2019. Ottime performance per la logistica, con 780 milioni di euro investiti da inizio 2020, soprattutto stranieri (500 milioni); stesso montepremi per gli hotel e quota 1,1 miliardi per gli investimenti nel retail.



Maurizio Monteverdi

Langue, invece il comparto residenziale che, per il 2020, arriva a quota 300 milioni di euro investiti. Ma quali sono state le principali operazioni italiane? Lo abbiamo chiesto a Maurizio Monteverdi. La sua Morning Capital, ad un anno da quando è diventata un real estate full service provider, gestisce oltre 3 mila unità immobiliari in Italia, da Milano

a Roma, passando per Parma e Firenze, Genova e Torino. «Le operazioni più importanti di quest'anno in Italia sono tre» risponde Monteverdi. «La prima è stata condotta da noi: l'acquisto e la dismissione del progetto Nike Reload per oltre 400 milioni di euro. Un'operazione di compravendita di due portafogli immobiliari tra Vittoria Assicurazioni, York Capital Management e StoneWeg, il braccio real estate creato da Edmond de Rothschild». Grazie a questa operazione Vittoria Assicurazioni acquista due immobili a Roma e Monza e la quota di controllo del fondo Pegasus (gestito da Kryalos sgr) proprietario dello storico quinto palazzo dell'Eni. «In questo modo Vittoria Assicurazioni acquisisce asset più in linea con la nuova strategia, più orientata al rendimento che non allo sviluppo immobiliare», spiega Monteverdi. La seconda operazione degna di nota, attuata

con alcuni fondi gestiti da Coima sgr, è quella che ha visto protagonista Ubi Banca che ha ceduto sette sedi a Milano. L'operazione da circa 300 milioni di euro, si completa con il trasferimento della sede Ubi in via Melchiorre Gioia 22, sempre a Milano: sarà pronta entro il 2021 ed è di proprietà del fondo immobiliare Porta Nuova Gioia, gestito da Coima sgr. «È un'operazione coraggiosa, fatta a giugno, in pieno periodo di offerta da parte di Intesa Sanpaolo. Ed è interessante perché è stata la più grande operazione di carattere non industriale di quest'anno», spiega Monteverdi. Terza operazione top è di pochi giorni fa e vede coinvolto Kryalos, partecipato da Blackrock: è la dismissione dell'ex edificio delle Poste di piazza Cordusio, pieno centro di Milano. Un'operazione da 300 milioni di euro con un yield al 3%. «Con questa iniziativa, Kryalos è riuscito ad aprire una

stagione che potrebbe diventare il battesimo di un nuovo mercato caratterizzato da yield di stampo, diciamo così, più londinese che italiano», sottolinea Monteverdi. Le previsioni per il 2021? «Difficili» dice l'esperto «Gli investitori puntano al living, cioè a tutto quello che ha a che fare col residenziale in senso proprio, compreso il residenziale per anziani, gli studentati e la residenza temporanea o medio temporanea. È un cambio di paradigma. Prima la diversificazione negli investimenti era concentrata nell'identificare aree geografiche diverse, oggi è tutta nella tipologia del conduttore». Si punta, insomma, su chi conduce l'immobile, approssimando settori come la logistica e gli uffici. Non è più un investimento con ritorno sul capitale ma un investimento con ottica di rendimento, sempre più spesso remunerato con gli affitti. (riproduzione riservata)

## Palazzo Navasa-Colle, grande impegno di capitale privato a Belluno

Un lustro per la città, lo ha definito il ministro per i Rapporti col parlamento Federico D'Inca. Lui, bellunese doc, era presente all'inaugurazione, avvenuta di recente, il 10 ottobre. Effettivamente, più che un negozio, il recupero dell'edificio che ha ospitato la Banca d'Italia a Palazzo Navasa-Colle, è una vetrina per la città. Il recupero e la valorizzazione di questi 4.200 metri quadri sono stati curati da F&C Project di Roberto Chemello (ex manager di Luxottica) e Luigi Francavilla (presidente onorario di Luxottica), per un'operazione costata 8-9 milioni di euro. «Abbiamo ristrutturato l'edificio mantenendo inalterate le caratteristiche originali. Come i banconi, gli sportelli, perfino i cartelli sui muri», spiega Roberto Chemello. La sua F&C Project (sua e di Manuela Laderosa in cordata con Luigi e Claudio Francavilla) ha finalizzato l'acquisto del palazzo Navasa-Colle, realizzando il più rilevante investimento di capitale privato nella storia di Belluno. Oggi nei 1.500 metri quadri che sono stati occupati in



passato dall'istituto bancario, ha sede il nuovo concept store di Stimm, acronimo di Shopping therapy in my mind, fondato nel 1977 in Veneto dalla famiglia veneta Casagrande. Al piano terra, che si affaccia sulla piazza



salotto dei bellunesi, ci sono le collezioni abbigliamento fashion donna e uomo. Nel seminterrato, in quello che è stato il caveau della banca, i brand del segmento urban street, mentre nel monumentale salone al primo piano ci sono i migliori brand di calzature e accessori. «Anche nel caveau abbiamo fatto un lavoro di conservazione» spiega Chemello «mantenendo non solo la porta blindata, ma tutto l'impianto originario». Palazzo Navasa-Colle ora può contare su 16 mila metri cubi nei quali prenderanno posto, oltre allo store Stimm dei fratelli Casagrande, anche il marchio per bambini Charanga che si aggiunge al preesistente Intimissimi. «Al primo piano c'è la sede bellunese di Banca Generali e, più sopra, con una magnifica vista su Piazza dei Martiri, nasceranno esclusivi appartamenti, pronti per marzo 2021», spiega Chemello. L'edificio restituito

all'antico splendore, seppure in chiave moderna, fa parte di un intervento più complesso, che racchiude anche l'ex ospedale che si trova sul retro della via. Anche in questo caso il recupero dei 17 mila metri cubi è firmato da F&C. Palazzo Caffi è stato completato nel 2009: ospita uffici e appartamenti. Un secondo lotto è l'autosilo da 400 posti, anch'esso recuperato nel 2008. La terza fase, in via di conclusione, comprende il commerciale al piano terra, poi 600 mq di uffici e altri due corpi occupati da appartamenti. In tutto si parla di un investimento da 30 milioni di euro, che, aggiunti a quelli dell'ex Banca d'Italia portano il totale a quasi 40 milioni, facendo di questa operazione una delle più ricche del nostro Paese, considerando il rapporto tra soldi investiti e numero di abitanti, attestati più o meno sulle 36 mila unità. (riproduzione riservata)

