



Milano che cambia. L'ex sede Telecom di via Pirelli 35 è al centro di un'area in grande trasformazione urbana

# Milano, a Coima Sgr l'ex palazzo Telecom

## IMMOBILIARE

L'edificio nell'area di Porta Nuova ha un valore di circa 130 milioni di euro

La riqualificazione complessiva prevede investimenti per 500 milioni

### Paola Dezza

Una rigenerazione in continuo divenire, dove la trasformazione urbana si è diramata e tuttora si irradia alle zone vicine, cambiando l'aspetto e la vocazione. Porta Nuova per Milano rappresenta un hub dinamico e in perenne evoluzione.

I prossimi cambiamenti avran-



**MANFREDI  
CATELLA**  
Amministratore  
delegato  
di Coima

via Pirelli e via Sassetti, che potrebbe cambiare proprio alla luce della nuova acquisizione. Poco più in là Coima sta realizzando dove sorgeva l'ex torre Inps l'edificio Gioia 22 per conto del fondo sovrano di Abu Dhabi.

La rigenerazione quindi non è ancora finita e nei prossimi anni vedremo un cambiamento di portata pari al primo, quando sulle ceneri di quelle che furono le Varesine iniziarono a sorgere torri moderne e innovative, tutte vetri e altezza. Quei grattacieli, uffici e

dalla fortunata location, vicina al centro e alle due principali stazioni ferroviarie della città, e alla presenza di ampi spazi per riqualificare, se non per costruire ex novo, e dare un input al risveglio urbanistico di Milano.

Entro il 2022 sarà terminata la totale riqualificazione di Pirelli 35, edificio oggi vuoto e composto da nove piani per una superficie di 35 mila metri quadrati, mantenendone la destinazione terziaria. Il palazzo entra nel fondo Coima fund opportunity 2 (Cof2), per il quale è stato recentemente completato il periodo di raccolta di capitale con oltre 650 milioni di euro sottoscritti, che arrivano con la leva a una capacità di investimento di oltre 1,5 miliardi di euro.

Con l'acquisizione di Pirelli 35, il totale degli edifici in sviluppo da parte di Coima nel solo quar-

no come teatro la zona di Melchiorre Gioia. Qui Coima Sgr avrebbe appena definito, secondo insistenti voci di mercato, un'operazione di ampia portata. La società guidata da Manfredi Catella ha appena comperato dai tedeschi di Deka Immobilien un edificio del valore di 130 milioni di euro. Si tratta della ex sede Telecom, all'indirizzo di via Pirelli 35. L'operazione farebbe parte di un deal più complesso, perché contestualmente a questa vendita Deka avrebbe comperato palazzo Aporti, che proprio Coima ha recuperato e affittato qualche anno fa. Palazzo Aporti, edificio di 26mila mq in Via Ferrante Aporti 6/8, è affittato a Coty, Disney, Illimity, Patrizia Pepe, State Street.

Tenuto conto anche degli ingenti investimenti che saranno riversati sull'edificio di via Pirelli l'operazione complessiva si aggira intorno ai 500 milioni di euro.

La riqualificazione di Pirelli 35 potrebbe fare parte di un disegno più ampio, che riguarda anche gli edifici in progettazione sui terreni per i quali Coima ha acquisito i diritti dal Comune. Qui è in via di identificazione il progetto Gioia20, all'incrocio tra Melchiorre Gioia,

residenze, che svettano sotto l'ombra del pennone della Unicredit tower. Il continuo cambiamento dell'area è innescato anche

## CAMPIONE D'ITALIA

# Casinò, è nullo il fallimento

**Il fallimento del Casinò di Campione d'Italia, ordinato lo scorso luglio dal Tribunale di Como, è nullo. Lo ha stabilito ieri la quarta Corte d'Appello civile di Milano: senza contraddittorio, sostengono i giudici, non poteva essere dichiarata inammissibile la richiesta di concordato con riserva presentata dalla Casinò di Campione Spa (di proprietà del Comune) insieme alla Banca Popolare di Sondrio, in qualità di creditore. Resta da capire quali saranno le conseguenze pratiche della sentenza: per ora, anche se teoricamente possibile dal punto di vista giuridico, è praticamente impossibile riaprire la casa da gioco così, i cui dipendenti risultano ormai licenziati.**

tiere di Porta Nuova è di oltre 200mila metri quadrati per oltre un miliardo di euro. Tra i quali il recupero dell'ex sede Unilever in via Bonnet, progetto ribattezzato Corso Como place.

Intanto i fari del real estate puntano sull'asta relativa al palazzo del Comune di via Pirelli 39 a Milano, prevista per il 29 marzo prossimo. Si tratta dell'ultimo asset da ristrutturare nella zona di Porta Nuova, un edificio che fa gola a molti investitori italiani e internazionali per la posizione e le potenzialità di una riqualificazione.

I protagonisti del real estate si stanno organizzando per partecipare soli o in cordata. Tra i nomi che circolano ci sarebbero la stessa Coima, i francesi di Ardian, Generali, Dea Capital (che concorre per un investitore) e Blackstone.

L'edificio di via Pirelli 39, degli anni 60, è formato da un palazzo di 25 piani fuori terra e tre interrati e da un corpo basso a ponte su via Melchiorre Gioia, di sette piani. La base d'asta è di 87,5 milioni di euro, altri 18,6 milioni per i parcheggi antistanti che vengono concessi con diritto di superficie di 90 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA