

Intesa-Ubi, nel risiko immobiliare spunta il grattacielo di Porta Nuova

REAL ESTATE

L'ex popolare porta in dote la torre Gioia22, acquistata in cambio di sette immobili

Dal 24 agosto l'offerta residuale di Ca de Sass, a settembre il delisting Ubi

Paola Dezza

Simboli della nuova Milano negli ultimi anni i grattacieli hanno accolto multinazionali, grandi gruppi assicurativi, banche. Ognuno impegnato a erigere alla sommità della propria torre un'insegna luminosa con il logo visibile più di quello dei vicini.

Sarà il simbolo di Intesa Sanpaolo a svettare sulla torre Gioia22? La questione non è ancora stata affrontata neanche preliminarmente, fanno sapere da Ca' de Sass. D'altronde le questioni immobiliari è probabile che non figurassero tra le priorità dell'operazione di integrazione tra le due banche. Certo è che oggi Intesa si trova proprietaria di quella torre appena acquistata da Ubi Banca e sviluppata a Milano in zona Porta Nuova da Coima per conto del fondo sovrano di Abu Dhabi.

L'ultima operazione definita da Victor Massiah prima di finire nelle braccia di Intesa Sanpaolo è stata proprio l'acquisto dell'edificio dalla Coima di Manfredi Catella, che in cambio ha rilevato sette immobili dell'istituto guidato a suo tempo da Victor Massiah.

Sarà dunque la "Scheggia di vetro" disegnata dalla matita del team dello studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects il nuovo headquarter di Intesa a Milano? Si vedrà nei prossimi mesi. La banca guidata da Carlo Messina da tempo era in cerca di una sede gemella alla torre torinese progettata da Renzo Piano. Alla presentazione del piano d'impresa di inizio 2018 si era ipotizzato un approdo nell'area Expo, ma da allora ne è passata di acqua sotto i ponti e il progetto non è più tornato a galla. E sul mercato c'è chi

ritiene che a questo punto potrebbero tramontare quindi definitivamente questa ipotesi, come quella alternativa di Milanosesto, dove Hines con Prelios ha rilevato l'intero sviluppo.

Sono già scritte, invece, le regole della partita che a questo punto vede il gruppo Intesa in campo su Porta Nuova. Ubi ha firmato il contratto definitivo per acquisire le quote del fondo di immobiliare che ha in portafoglio Gioia22, fondo di cui Coima è coinvestitore. Disdirlo costerebbe penali salate. Non solo. Ubi Banca e Coima Sgr, per conto del fondo Porta Nuova Gioia, hanno perfezionato anche un contratto relativo alla locazione, per una durata di quindici anni, dell'edificio.

Gioia22 vale, a prodotto finito, circa 450 milioni, come ha dichiarato di recente Manfredi Catella, ceo di Coima Res. Ma se l'operazione saltasse Intesa dovrebbe anche restituire i circa 300 milioni corrisposti da Coima per i sette edifici di Ubi, pacchetto che comprende asset situati in pieno centro come via Monte di Pietà 5/7/9, via Pellico 10/12, via Boccaccio 2, piazza Borromeo 1, corso Europa 16 e 20 per finire con un edificio in piazzale Zavattari 12.

In un comunicato Ubi ha fatto sapere di aver realizzato con l'operazione una plusvalenza lorda di circa 54 milioni, che dovrebbe essere stata in parte (circa il 30%) contabilizzata nei risultati del secondo trimestre e in parte in quelli del terzo trimestre 2020 in base alle tempistiche di perfezionamento dei rogiti.

L'offerta residuale su Ubi

Intanto ieri Intesa ha ufficializzato il calendario con cui adempirà all'obbligo di acquisto dei titoli Ubi Banca che non sono stati conferiti: il periodo di presentazione delle richieste di vendita da parte dei soci, soggetto a eventuale proroga, si aprirà il 24 agosto e terminerà l'11 settembre. Inoltre, la tabella di marcia prevede che il delisting di Ubi Banca da Piazza Affari avvenga il 18 settembre sempre che Intesa Sanpaolo non raggiunga un'altra soglia chiave, pari al 95% delle azioni Ubi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nel cuore della City. Il grattacielo di Gioia22 come si presentava a inizio 2020

IL PROGETTO

Sarà una torre a impatto (quasi) zero

Una torre a consumo quasi zero di energia che prende il posto di una vecchia struttura Inps datata 1961 e in disuso dal 2012. Oggi Gioia22, che sarà completata entro il 2020 dopo che i cantieri hanno riavviato i lavori alla fine del lockdown imposto per fermare l'epidemia di Coronavirus, si erge fino all'ultimo piano in attesa che venga avviata l'ultima fase di copertura con i pannelli vetrai, già arrivati oltre il ventesimo piano.

L'asset che ha rappresentato il primo investimento immobiliare in Italia e a Milano del fondo sovrano di Abu Dhabi (Abu Dhabi Investment Authority) è una scheggia di vetro di 26 piani fuori terra (35.800 metri quadrati) per 120 metri di altezza complessiva, e sarà dotato di oltre 6.000 mq di pannelli fotovoltaici che assieme

all'utilizzo dell'acqua di falda consentiranno una riduzione del fabbisogno energetico del 75% rispetto alle più recenti torri direzionali presenti a Milano.

L'acquisto dell'ex palazzo Inps è stato il primo passo per avviare la riqualificazione del complesso che oggi si chiama Porta Nuova Gioia, la seconda fase del più ampio sviluppo di Porta Nuova, e che negli anni ha annoverato anche le acquisizioni del palazzo Telecom di via Pirelli 35 e del palazzo del Comune di via Pirelli 39.

Tornando al tema della sostenibilità, che sta caro all'intero progetto, la riduzione di emissioni di anidride carbonica realizzata da Gioia22 rispetto al precedente edificio, pari a -2.260 tonnellate all'anno, equivale all'assorbimento

di CO2 attribuibile a circa 10 ettari di bosco (4.500 alberi), e l'energia prodotta dal sistema fotovoltaico sarebbe sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico di 306 abitazioni. Non solo. L'approccio sostenibile si declina anche tramite l'analisi della salubrità dei materiali e la possibilità di riutilizzarli.

Una volta ultimato sarà il primo edificio di nuova generazione a ridisegnare Porta Nuova Gioia, nella quale Coima ha aggregato aree per una superficie di oltre 150 mila metri quadri e 20 mila metri quadri di spazi pubblici, che si aggiungeranno a quelli di Porta Nuova per un totale di oltre 200 mila metri quadri.

—P.De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA