

Covivio, ottimismo sul settore uffici a Milano con 450 milioni in pipeline

L'INTERVISTA

ALEXEI DAL PASTRO

In fermento il mercato delle locazioni direzionali per immobili di qualità

Fari sulla gara per l'ex Scalo Porta Romana, entro ottobre le offerte vincolanti

Paola Dezza

Qualche vendita, alcuni acquisti e la conferma che Milano, in Italia, rimane il centro di interesse per la strategia di Covivio. Inizia con queste premesse la chiacchierata con Alexei Dal Pastro, uomo del gruppo immobiliare in Italia.

Covivio, con circa 25 miliardi di euro di patrimonio gestito e otto miliardi in progetti in fase di sviluppo, è una delle principali società immobiliari in Europa. Quotata all'Euronext di Parigi e su Borsa Italiana, fa capo

alla Delfin di Leonardo Del Vecchio per il 26,6%, l'8,1% è in mano a Crédit Agricole Assurances, il 7,6% ad Acm-Assurances du Crédit Mutuel, il 7,1% a Covéa, mentre il restante 50,5% è flottante sul mercato.

Nonostante la forte esposizione su Milano e sugli uffici, entrambe fortemente penalizzati dalla crisi indotta dal Covid-19, dato che nella cit-



ALEXEI DAL PASTRO
Da gennaio 2019 il manager è Chief Executive Officer Italy di Covivio

tà lombarda ancora oggi molte torri direzionali restano semi-vuote. Dal Pastro è positivo sulla ripresa e non intravede pesanti ripercussioni a lungo termine nei prossimi anni. Per il momento anche i numeri non gli danno torto, visto che nei primi nove mesi 2020 il direzionale ha catalizzato quasi il 50% dei volumi di investimento sui sei miliardi di euro complessivi registrati in Italia.



Milano. Foto della sede di Fastweb all'interno del business district di Symbiosis

Quali sono le basi di questa visione positiva?

Noto un certo fermento sul fronte delle locazioni di uffici. Sta andando bene la commercializzazione di Symbiosis, dove a giugno del 2021 consegneremo l'edificio prenotato da Boehringer Ingelheim, tra le maggiori aziende farmaceutiche al mondo, che qui trasferirà la sua sede italiana. Abbiamo anche colloqui in corso con sei importanti operatori per gli spazi rimanenti, oltre 12 mila metri quadri. Tra cui due operatori primari del mondo della moda, un gruppo di Information Technology tedesco e un gruppo del settore della cosmetica.

Quali sono i prossimi passi nella città di Milano?

Covivio ha una managed pipeline di interventi di sviluppo immobiliare pari a 475 milioni di euro in città. Tra i progetti in corso attualmente ci sono The Signe Vitae, quest'ultimo vincitore nel 2019 del concorso internazionale «Reinventing cities». Si trova nell'area vicino a Symbiosis ed è un progetto iconico di sviluppo e riqualificazione urbana, destinato a uso uffici e a laboratori per la ricerca.

Quindi se un inquilino se ne va si riaffitta facilmente?

Sempre sul fronte affitti di recente si sono liberati due piani delle torri Garibaldi che abbiamo affittato al volo a due società IT a 450 euro al mq, un canone più alto del resto dell'edificio. In Piazza San Fedele si è liberato l'ultimo piano dell'immobile di proprietà e anche qui lo abbiamo subito riaffittato a uno studio di avvocati inglesi a 650 euro al mq. Vediamo più difficoltà per il retail, negli spazi ai piani terra. In generale però sono ottimista. Sono due i motivi per cui lo sono: abbiamo un buon portafoglio sotto il profilo della qualità e oggi le aziende puntano alla rilocalizzazione proprio per il Covid, lasciando gli uffici vecchi per spazi nuovi.

Al di là degli sviluppi avete anche molti immobili in centro.

In questi ultimi anni abbiamo ristrutturato diversi palazzi in zone centrali, alcuni poi venduti. Per questo anno puntiamo a vendite per 200 milioni di euro quest'anno. L'ultimo deal in ordine di tempo è stata la cessione per un controvalore di 94,5 milioni di euro della sede di Amundia Brera, in via Cernaia. Abbiamo già firmato un accordo vincolante. La compra Bnp Paribas tramite un fondo immobiliare. Il rendimento è del 3%.

Mentre a Bolzano abbiamo venduto un immobile affittato a Telecom.

La sfida più importante resta però quella dell'ex Scalo di porta Romana. È il nostro target più importante al momento. La gara ha concluso il passaggio delle offerte non vincolanti, il prossimo step riguarda le proposte vincolanti che andranno fatte entro il 30 ottobre 2020. L'aggiudicazione dovrebbe essere a novembre. C'è molta attenzione sull'area, anche perché qui sorgerà il Villaggio Olimpico per i Giochi Invernali del 2026.

Voi corrette in una cordata che vi vede insieme a Prada, pioniera in questa zona con la creazione della Fondazione, ma qui si stanno concentrando gli investimenti di gruppi come Hines (che non partecipa però alla gara, ndr) e Coima.

Sì. La rosa dei nomi è scesa dai 20 soggetti iniziali a 6-7 investitori ammessi all'ultima fase. Per noi è un progetto strategico proprio per la vicinanza con Symbiosis.

Come sta evolvendo, invece, il segmento degli uffici per il post-Covid, tenuto conto delle regole sul distanziamento?

Non c'è un denominatore comune. Ci sono aziende che vogliono ridurre gli spazi, mentre altri gruppi cercano dimensioni più ampie proprio per



ph Guido Stazzoni - Art Direction Giulia Alemani

LA FAMIGLIA, LA PASSIONE, LA TRADIZIONE



VERIGA



AUDEMARS PIGUET
Le Brassus



Cartier

1947

e altri marchi di prestigio

Via G. Mazzini (P.zza Duomo)
20123 Milano
T. +39 02 8056521
www.luigiverga.it

Via V. Capelli, 6 (P.zza Gae Aulenti)
20124 Milano
T. +39 02 6595775
www.luigiverga.it

Corso Vercelli, 19 (Cenacolo Vinciano)
20144 Milano
T. +39 02 48198656
www.vergaorologi.it

Via Cappellari, 6 (P.zza Duomo)
20123 Milano
T. +39 02 86461059
www.vergaluxurywatches.it

i marchi sono proposti nel rispetto delle concessioni concordate

mantenere le distanze richieste dalle nuove regole anti-contagio. Continuiamo a pensare che il luogo per lavorare sia l'ufficio, moderno, flessibile e tecnologico.

Quali sono le aree a Milano dove fare riqualificazione urbana?

Ci sono tante aree interessanti, con spazi valorizzazione ed è questo che mantiene Milano al centro della nostra strategia. Ci sono vie in pieno centro che hanno un elevato potenziale, ancora da esprimere. Mi riferisco, per esempio, a via Mazzini, all'inizio di via Larga e alla stessa piazza Diaz.

E negli hotel?

Abbiamo oggi sette hotel in Italia, l'obiettivo è arrivare ad avere una massiccia maggiore. Quindi direi che uffici a Milano e hotel nelle principali città italiane rimangono il nostro focus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA