

Generali e Poste Vita, esclusiva per il Cortile della Seta a Milano

Real estate

Battuta dal capitale italiano la concorrenza dei tedeschi di Deka e Union Investment

Un mese per arrivare al contratto, a un prezzo superiore a 350 milioni

Paola Dezza

MILANO

Il mercato immobiliare ha i riflettori puntati su quella che potrebbe essere la gara più importante e ricca dell'anno per un singolo asset.

Vale circa un mese di tempo l'esclusiva che gli advisor Cbre e Dils hanno concesso al gruppo assicurativo Generali, in partnership con Poste Vita, nell'ambito della competizione per la vendita del Cortile della Seta a Milano, anticipata in esclusiva dal Sole24 Ore all'inizio di aprile 2022. La gara che ha portato sul mercato il celebre palazzo all'indirizzo di via Moscovia 33, oggi di proprietà di JP Morgan in quanto sottoscrittore di un fondo gestito da Savills Investment Management, è partita proprio nei primi giorni di aprile e ha coinvolto i principali attori del settore immobiliare.

La short list, dalla quale è scaturita l'esclusiva a Generali, era composta da due offerte tedesche e una italiana appunto. I nomi battuti dal Leone di Trieste sono Deka Immobilien e Union Investment. Un ritorno importante quello degli investitori tedeschi che negli ultimi anni hanno dismesso molti degli immobili detenuti in Italia.

Tra gli interessati molti grandi gruppi italiani e internazionali e family office che finora non hanno ancora investito nel real estate in Italia. Capitale che si può definire "super core", focalizzato su oggetti da tenere in portafoglio a reddito per il medio e lungo periodo. Ma anche capitali di società



Milano. Il Cortile della Seta, trophy asset riqualificato in via Moscovia 33

tante dell'anno per un single asset, tanto per pregio dell'immobile quanto per valore della transazione, dato che Generali avrebbe messo sul tavolo ben oltre 350 milioni di euro, la cifra dalla quale il venditore è partito. Il controvalore della transazione, qualora fosse superiore ai 350 milioni di euro, garantirebbe un yield intorno al 3 per cento. Il classico deal per investitori che cercano immobili a reddito da tenere in portafoglio nel medio-lungo periodo.

Il palazzo ottocentesco ristrutturato dallo studio Asti Architetti si distribuisce su circa 26mila metri quadrati di via Moscovia 33 ed è oggi l'indirizzo del nuovo headquarter della casa di moda Loro Piana, che ne ha affittato il 75% circa degli spazi. Qui è arrivato anche il gruppo Kering che ha affittato un intero piano da de-

ni fa per una cifra inferiore ai cento milioni di euro, è stato per anni il quartier generale della Banca Popolare Commercio e Industria e prima ancora ospitava l'edificio dove avveniva il carico e scarico di balle contenenti bozzoli, cascami e filati di seta. Ed è stato ristrutturato per poter ospitare attività retail al piano terra, dove sono state realizzate vetrine a tutta altezza con affaccio su via della Moscovia e su via Solferino per i negozi di arredo di alto livello come Loro Piana, Flexform, Lodes e Calligaris Group.

All'interno un grande cortile sovrastato da un lucernario che si presta ad essere utilizzato anche come spazio per eventi.

Nonostante la cautela imposta da una serie di variabili esogene, dall'aumento dei tassi di interesse al rincaro pesante delle materie prime, dall'impennata dell'in-

350

MILIONI

Sarebbe la cifra

e fondi sovrani provenienti da Asia e Middle East che generalmente investono a Parigi e Londra e per un asset del genere posso fare rotta su Milano.

Si profila la gara più impor-

stinare agli uffici del brand Pomellato. Contestualmente, poco più di un mese fa, Loro Piana ha ampliato la sua presenza affittando anche il quarto piano.

L'immobile, acquistato sei an-

ni fa, è stato superato dall'offerta del consorzio italiano costituito da Generali e Poste Vita nell'ambito della gara

flazione alla guerra in Ucraina, il settore immobiliare, che certamente risulta rallentato rispetto a inizio anno, cerca di mantenere una certa vivacità.