

Generali Re, valorizzare in ottica green senza demolire

Rigenerazione. Un portafoglio di 80mila mq su 5 siti (escluso CityLife). Sui nuovi investimenti il target è di un taglio del 30% dei consumi

Paola Pierotti

Valorizzare il patrimonio costruito facendo leva su tecnologia e digitalizzazione. Quando si stima il portafoglio immobiliare, attualmente in corso di riqualificazione, Generali non ha molti competitor: solo a Milano, escludendo l'operazione in corso a CityLife con la terza e la quarta torre (che verrà), si parla di circa 80mila mq, distribuiti in 5 siti.

Rigenerare il costruito

Si tratta di Bassi Business Park (progetto Obr, 43mila mq di superficie, un hub multitenant che nel 2021 aprirà i primi due edifici e sarà completamente ultimato entro il 2025), e dei cantieri nel raggio di 500 metri dal Duomo: la nuova sede di City Bank in piazzetta Maurilio Bossi (9mila mq di uffici), dei progetti di Piazza Cordusio e via Mercanti 21 (15mila mq) con un

hotel Melia (Studio Marco Piva) e uno shopping mall (Aldo Cibic) e ancora dell'operazione in corso Vittorio Emanuele (Gbp, 6mila mq di uffici) e in via Meravigli (One Works, altri 6mila mq di uffici) entrambi in corso di commercializzazione.

I casi-scuola oggi sono concentrati soprattutto a Milano, ma a Venezia avanza il cantiere per la riconversione delle Procuratie Vecchie in Piazza San Marco, da ultimare entro il 2021. Inoltre, dal Fondo Pensione Unicredit è stato acquistato in primavera il complesso residenziale Maggiolina: alcuni blocchi da efficientare anche in ottica di senior living.

«In un quadro europeo, abbiamo nel nostro Paese circa il 35-40% del portafoglio di valorizzazione complessivo – racconta Paolo Micucci, head of Engineering & Project Management di Generali Real Estate – un altro 30% è in Francia. Stiamo investendo molto in Germania, Spagna e Repub-



Hub multitenant. Due immagini del Bassi Business Park, in zona Isola, a Milano. Il progetto è di Obr e si sviluppa su 43mila mq di superficie. Quest'anno saranno aperti i primi due edifici. Il completamento è atteso per il 2025

blica Ceca». Della quota italiana, il 65% è a Milano, il 25% a Roma, il resto tra Trieste e Venezia. «L'obiettivo è mettere a regime i beni immobiliari considerando che siamo investitori di lungo termine nel real estate, con soluzioni in linea con i criteri Esg».

Il taglio delle emissioni

Recupero del patrimonio e sostenibilità. Come? «Non è solo rigenerazione edilizia – spiega Micucci –. Per il nuovo Bassi Business Park (tra Porta Nuova e lo Scalo Farini), ad esempio, sono state mantenute le strutture, per quanto possibile, e sostituite le facciate obsolete degli anni 70 con nuove vetrate performanti. Mentre per la riconversione di Vittorio Emanuele è stata valorizzata una corte con trasparenza e luce naturale».

In linea con la direttiva europea della primavera 2020, «lasciamo quello che c'è e lo efficientiamo. Come abbiamo fatto per The Corner a

Porta Nuova, abbiamo risparmiato una quantità ingente di Co2 riutilizzando la struttura in cemento armato, anziché demolirla».

Sostenibilità ambientale che si persegue «anche alleandosi tra operatori privati, come abbiamo fatto in Cordusio con Hines o Dea Capital, tutti coinvolti per la valorizzazione dell'area per conto del Comune. «Ci siamo prefissati – ha detto Micucci – una riduzione del 30% dei consumi, per i nuovi investimenti, in linea con i requisiti minimi per l'emissione di green bond, per finanziare progetti green».

Generali è parte della Net-Zero Asset Owner Alliance, con il target di zero Co2 nel 2050. «A Milano – ha concluso Micucci – stiamo spingendo per l'elettificazione, acquisendo energia green da fonti rinnovabili. Tutte le operazioni in itinere non useranno combustibile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

