



Ubi Banca cede 7 immobili e prenota la nuova sede in via Melchiorre Gioia a Milano

La scorsa settimana **Ubi Banca** ha ceduto **sette immobili di Milano** a fondi gestiti da Coima sgr e ha annunciato il trasferimento della sua sede in **via Melchiorre Gioia 22 a Milano (MG22)**, in corso di realizzazione e che dovrebbe essere pronta entro il 2021 e che è di proprietà del **fondo immobiliare “Porta Nuova Gioia”**, gestito da Coima sgr (si veda qui il comunicato stampa di Coima sgr). Ubi inoltre si è impegnata ad acquistare da un investitore istituzionale internazionale la totalità delle quote del fondo, mentre **Coima Res** a sua volta acquisterà da UBI Banca tra il 10% e il 25% delle quote dello stesso fondo (si vedano qui il comunicato stampa di Ubi e qui quello di Coima Res). **Ubi Banca è stata assistita dallo Studio Molinari e Associati per gli aspetti legali dell’operazione.**

Gli immobili ceduti dalla banca hanno un **valore superiore a 300 milioni di euro** e sono situati a Milano in: Via Monte di Pietà 5/7/9; Via Pellico 10/12; Via Boccaccio 2; Piazzale Zavattari 12; Piazza Borromeo 1; Corso Europa 16 e 20. Contestualmente, la banca ha stipulato con i rispettivi acquirenti i contratti di locazione degli immobili ceduti, in modo da poterli occupare fino al suo trasferimento. Successivamente al rilascio degli immobili, Coima sgr avvierà sugli stessi un programma di rigenerazione urbana con un valore economico complessivo di oltre **500 milioni di euro**. I sette immobili milanesi avevano attirato l’interesse di investitori come **Blackstone, Varde, Lone Star, Bain, Cerberus, Apollo** (si veda altro articolo di BeBeez) e Coima sgr, che aveva spuntato l’esclusiva nel febbraio scorso (si veda altro articolo di BeBeez). **UBI Banca, Bnp Paribas e Crédit Agricole** hanno finanziato i fondi Coima coinvolti nel processo di acquisizione. Nell’operazione Coima sgr è stata affiancata da Citigroup quale advisor finanziario e da BonelliErede sul fronte legale relativo al finanziamento, da Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners per gli aspetti relativi ai fondi, da Maisto e Associati per gli aspetti fiscali e dallo studio Amministrativisti Associati per gli aspetti urbanistici.

Per effetto della vendita dei sette immobili, UBI Banca realizzerà una plusvalenza lorda finale di **circa 54 milioni di euro**, di cui il 30% sarà contabilizzata nei risultati del secondo trimestre 2020 e in parte in quelli del terzo trimestre, in coerenza con le tempistiche di perfezionamento dei rogiti.

La banca occuperà il 75% delle superfici dell’immobile MG22, per cui ha stipulato un contratto di locazione della durata di 15 anni. L’immobile, che vale **442,1 milioni di euro**, è un edificio di 35.800 metri quadri che si sviluppa su 26 piani fuori terra e che è stato realizzato a valle della demolizione dell’edificio ex-Inps edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto. L’edificio,

progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects, è il più grande in Italia a ottenere la certificazione Nearly Zero Energy Building (NZEB) oltre a qualificarsi per le certificazioni LEED, WELL e Cradle to Cradle. L'immobile 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 a edifici tradizionali. La riduzione di emissioni di anidride carbonica raggiunta da Gioia 22 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.

L'immobile è parte dell'espansione nord-est del **quartiere di Porta Nuova**, un importante progetto di rigenerazione urbana con oltre 1,5 miliardi di investimenti gestito da Coima sgr a una distanza di 10 minuti a piedi dalle stazioni ferroviarie ad alta velocità di Milano Centrale e Milano Garibaldi. Con l'accentramento in MG22, il Gruppo Ubi realizzerà un efficientamento degli spazi utilizzati sulla piazza di Milano di oltre il 36%, investendo in un immobile che si prefigge obiettivi di sostenibilità ambientale benchmark per il settore.

Manfredi Catella, fondatore e ceo di Coima sgr, ha dichiarato: "L'operazione, che vede la partecipazione di primari investitori istituzionali globali e nazionali, è un segnale importante per l'Italia anche a livello internazionale in una fase sensibile per il riavvio delle attività economiche durante la crisi pandemica. In questo contesto il quartiere di Porta Nuova, che è stato precursore nello sviluppo del territorio sulla base di principi di economia circolare e di sostenibilità, si consolida come laboratorio di innovazione urbana in partnership con le istituzioni più sensibili del Paese. Su queste basi si celebra l'accordo con UBI Banca dopo oltre un anno di lavoro intenso".

Coima sgr è una società indipendente che gestisce fondi di investimento immobiliare per conto di investitori italiani e internazionali. Gestisce 22 fondi, con oltre 5 miliardi di asset in gestione e 60 proprietà, di cui 27 immobili certificati tra LEED Gold e Platinum.

<https://bebeez.it/2020/06/15/ubi-banca-cede-7-immobili-e-si-trasferisce-in-via-melchiorre-gioia-a-milano/>