

Global Legal Chronicle® Italia

Riorganizzazione logistico-organizzativa del Gruppo UBI a Milano. Nuovo headquarter nella ‘Scheggia di vetro’ in via Melchiorre Gioia

Nell’operazione COIMA SGR è stata affiancata da Citigroup quale advisor finanziario. Per quanto riguarda gli aspetti legali COIMA SGR è stata assistita da BonelliErede su financing e M&A, 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. UBI Banca è stata assistita dallo Studio Molinari e Associati per gli aspetti legali dell’operazione.

COIMA SGR – società indipendente leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliare per conto di investitori istituzionali – ha perfezionato con UBI Banca un’operazione finalizzata alla realizzazione del progetto di riorganizzazione logistico-organizzativa del Gruppo UBI sulla piazza di Milano.

In particolare UBI Banca e COIMA SGR, per conto del Fondo Immobiliare Porta Nuova Gioia, hanno perfezionato un contratto relativo alla locazione, per una durata di quindici anni, di Gioia 22, l’edificio in Porta Nuova progettato dallo studio di architettura Pelli Clarke Pelli Architects che sarà completato e allestito secondo le indicazioni di UBI Banca.

UBI Banca ha contestualmente rilevato da un primario investitore istituzionale globale il 100% delle quote del fondo Porta Nuova Gioia, che detiene l’edificio Gioia 22. COIMA SGR ha inoltre perfezionato con UBI Banca un accordo che consentirà a quest’ultima di acquisire direttamente o mediante designazione di un terzo investitore, a propria discrezione, una partecipazione del fondo Porta Nuova Gioia alla decorrenza del canone di locazione, dopo il completamento dei lavori di costruzione e di allestimento previsto entro il 2021.

UBI Banca ha infine venduto a veicoli gestiti da COIMA SGR, per conto di primari investitori istituzionali globali e nazionali, 7 immobili di proprietà di UBI Banca sulla piazza di Milano – situati 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 – e contestualmente ha stipulato con i rispettivi acquirenti i contratti di locazione degli immobili ceduti per consentire al Gruppo UBI di occupare gli stessi fino al trasferimento nella nuova sede di Via Melchiorre Gioia 22. 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.

Per effetto della vendita degli immobili sopra indicati il Gruppo UBI realizzerà una plusvalenza lorda finale di circa Euro 54 milioni, che verrà in parte (circa il 30%) contabilizzata nei risultati del 2trim2020 e in parte in quelli del 3trim2020, in coerenza con le tempistiche di perfezionamento dei rogiti.

COIMA SGR continuerà gestire il progetto Gioia 22 in qualità di investment e asset manager, con COIMA Srl nel ruolo di development manager per la gestione tecnica dello sviluppo urbano ed edilizio.

La torre, realizzata al posto dell'edificio ex INPS di Via Melchiorre Gioia 22 edificato nel 1961 e in disuso dal 2012, dopo una fase di bonifica che ha visto la rimozione di oltre 200 tonnellate di amianto ha visto l'avvio della demolizione nel novembre 2017 e la posa della prima pietra nell'estate 2018. Gioia 22 sarà il primo edificio di nuova generazione a ridisegnare Porta Nuova Gioia, zona nella quale COIMA ha consolidato progetti di rigenerazione urbana per una superficie di oltre 150.000 mq e 20.000 mq di spazi pubblici, che si aggiungeranno a quelli di Porta Nuova per un totale di oltre 400.000 mq.

BonelliErede ha assistito Coima SGR con un team coordinato dal partner Alessandro Balp, membro del Focus Team Real Estate e composto per gli aspetti di M&A e Real Estate dal partner Johannes Karner, l'associate Samuel Ghizzardi e Matteo Garofalo; per gli aspetti di finance dal partner Emanuela Da Rin, il managing associate Alfonso Stanzone, il senior associate Edoardo Pecorario, Martina De Donato e Francesco De Filippi.

Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners, con uno team guidato dal partner Davide Braghini, coadiuvato da Luca Milesi, si è occupato degli aspetti relativi ai fondi.

Maisto e Associati ha curato gli aspetti fiscali relativi all'acquisto degli immobili da UBI Banca con i soci Marco Valdonio e Cesare Silvani, e gli associate Andrea Rottoli e Biagio Izzo.

Lo studio Ammlex ha curato gli aspetti urbanistici con il socio Guido Bardelli, il senior associate Tommaso Sacconaghi e l'associate Riccardo Villa.

Molinari e Associati ha agito in qualità di consulente legale di UBI Banca, con i soci Ugo Molinari e Maria Milano per l'acquisizione delle quote del Fondo Immobiliare Porta Nuova Gioia e i soci Alessandro de Botton e Beatrice Neri per la cessione immobiliare, affiancati dall'associate Giuliano Decorato e dalla trainee Elisa Nadia També; tutti gli aspetti legati al finanziamento sono stati curati dal socio Alessandro Fontana, coadiuvato dal senior associate Giacomo Colombo e dal trainee Francesco Manghisi. I profili di diritto amministrativo sono stati seguiti dall'of counsel Prof. Michele Giovannini, dal senior associate Lorenzo Caruccio e dall'associate Annabella Di Pasquo.

DLA Piper ha curato gli aspetti legati alla due diligence relativa al Fondo Immobiliare Porta Nuova Gioia, con un team coordinato dal partner Antonio Lombardo e composto dal partner Francesco De Blasio e dagli avvocati Francesco Macrì e Marta Gervasio per gli aspetti immobiliari, dal partner Carmen Chierchia e dall'avvocato Davide Rancati per gli aspetti urbanistici, dai partner Giampiero Priori e Vincenzo La Malfa, dall'avvocato Flavia Pertica e da Filippo Giacumbo per gli aspetti legati al finanziamento, dal partner Andrea Di Dio,

supportato da Carlotta Benigni e Federico D'Amelio, per gli aspetti fiscali, e dal partner Agostino Papa e dall'avvocato Edoardo Campo per gli aspetti regolamentari.

Chiomenti ha affiancato Fondo Immobiliare Porta Nuova Gioia con un team guidato dal socio Luca Bonetti, con il counsel Cosimo Paszkowski e l'associate Mariavittoria Zaccaria.

Per l'operazione UBI e Coima SGR si sono avvalse dell'assistenza dello Studio notarile Todeschini, con un team composto dal Notaio Edmondo Todeschini, la dott.ssa Carlotta Arosio, il dott. Carlo Martegani, la dott.ssa Sonia Marelli e la dott.ssa Ida Perrone, e dello studio Zabban, Notari, Rampolla & Associati con un team composto dai Notai Filippo Zabban e Marco Ferrari e dal dott. Alberto Veronese.

<http://www.globallegalchronicle.com/italia/riorganizzazione-logistico-organizzativa-del-gruppo-ubi-a-milano-nuovo-headquarter-nella-scheggia-di-vetro-in-via-melchiorre-gioia/>