

“Trasformare senza alterare la sfida è sui palazzi storici”

MILANO

Andrea Tessitore (Crea.Re Group): “È emblematico il caso Palazzo Gran Torino: le nuove esigenze dell’abitare introdotte evitando interventi invasivi”

“L a pandemia da una parte ha ravvivato l’interesse del mercato verso l’immobiliare, dall’altro ha fatto emergere una domanda diversa rispetto al passato, incentrata in primo luogo sulla sostenibilità ambientale e sul comparto residenziale». Andrea Tessitore, presidente e co-ceo di Crea.Re Group, vede così l’evoluzione del mattone nel nostro Paese. Lo fa alla luce delle diverse operazioni seguite negli ultimi tre anni con Crea.Re Group che si focalizza in operazioni di trading, sviluppo e riposizionamento immobiliare.

VOGLIA DI CASA

«Anche quando l’emergenza sanitaria sarà terminata, molte persone continueranno a lavorare in smart working almeno qualche giorno a settimana – racconta Tessitore – Questo ha riportato in primo piano l’attenzione verso la prima casa, che deve avere spazi maggiori rispetto alle abitudini consolidate, in modo da riservare possibilmente uno spazio dedicato per il lavoro, lo studio o l’allenamento fisico». Scontata anche l’attenzione alle dotazioni tecnologiche per poter navigare online in tutta tranquillità e l’interesse per l’esposizione alla luce naturale, in modo da non affaticare troppo la vista: «Un altro trend che stava emergendo già prima del Covid 19 e che l’esperienza dell’ultimo anno ha rafforzato è l’attenzione al verde, agli spazi esterni e la sostenibilità energetica dell’immobile». Tutte necessità, in alcuni casi aspirazioni, che stanno movimentando l’immobiliare residenziale in ottica di sostituzione, e non solo quindi di prima casa. Una domanda che deve confrontarsi con un’offerta immobiliare in buona parte vetusta nel nostro Paese, anche se negli ultimi tempi si sta accelerando sul fronte delle riqualificazioni.

LO SVILUPPO IMMOBILIARE A TORINO

Lo svuotamento delle grandi città, pronosticato da qualche analista nella primavera del 2020, non c’è stato, anche se la ricerca di metrature più ampie e l’attenzione al verde stanno spingendo la domanda anche al di fuori di Milano, a lungo il baricentro dello sviluppo immobiliare della Penisola. «Registriamo un grande fermento anche a Torino, con una serie di cantieri per progetti innovativi nel centro, ma non solo – sottolinea Tessitore – Il capoluogo piemontese ha il vantaggio di essere vicino a quello lombardo, grazie anche a un’efficiente rete di collegamento, ma di presentare prezzi ben più accessibili per immobili che nel centro cittadino sono anche di grande prestigio».

È in questa cornice che si inquadra il lavoro di rivitalizzazione e ammodernamento del Palazzo Gran Torino (tra le vie Roma, Gramsci, Gobetti e Buoizzi, nel pieno centro cittadino), edificio dei primi del ‘900 a firma dell’architetto Marcello Piacentini, esponente di spicco del movimento razionalista italiano e noto per essere stato l’inventore di uno stile completamente nuovo, capace di cambiare il volto del mattone nella Penisola, introducendolo nell’era moderna.

L’immobile, acquisito dal fondo di investimento britannico Zetland Capital (che investe con una prospettiva paneuropea), vede Crea.Re Group nel ruolo di co-investor e operating partner dell’operazione, realizzata tramite il fondo immobiliare alternativo “Gran Torino” gestito da **Finint Investments Sgr**. L’immobile, che si estende per circa 17 mila metri quadrati andando a occupare un isolato, è stato ceduto dal fondo Toscanini gestito da Generali Real Estate Ssg.

INTERVENTI NON INVASIVI

«Abbiamo avviato il contest per individuare lo studio di architettura

al quale affidare i lavori. Contiamo di arrivare all’affidamento per completare il progetto entro la fine del 2022» racconta l’ad di Crea.Re. Tempi ristretti, dunque, che si spiegano con il fatto che la ristrutturazione avrà come focus principale le parti comuni, una maggiore efficienza energetica e nuovi impianti, senza la necessità di fare ricorso a interventi invasivi. L’immobile, che è ubicato a poche centinaia di metri da alcune delle attrazioni più note di Torino come piazza San Carlo, il Museo Egizio e la stazione Porta Nuova, si compone di un piano terra a uso retail, con unità commerciali locate a noti brand della moda come Cos, Fratelli Rossetti, The North Face, Sephora e Swarovski e di sette piani fuori terra a uso residenziale e uffici.

«In linea con le nuove esigenze della domanda, alcuni uffici potrebbero essere convertiti a destinazione residenziale» racconta Tessitore. Una tendenza, precisa, destinata a rafforzarsi nei mesi a venire, complice il rinnovato interesse degli investitori istituzionali per il comparto residenziale. «Una tendenza dettata dal crescente numero di lavoratori in smart working e alla ricerca di soluzioni che siano al tempo stesso abitative e offrano le condizioni per svolgere almeno una parte del lavoro» conclude Tessitore. – **l.d.o.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



5

PER CENTO

La rendita lorda di un appartamento di 65 metri quadrati nelle grandi città

535

I FONDI

In Italia detengono cento miliardi di patrimonio immobiliare

Il personaggio



Andrea Tessitore
presidente e co-ceo
di Crea.Re Group