

The Carlyle Group in Italia

Progetti per un tessuto

L'approccio al mercato, gli obiettivi, i programmi di investimento, i lavori in corso di uno dei maggiori player dell'immobiliare a livello internazionale



Il settore immobiliare italiano continua ad essere tra i più vivaci d'Europa, nonostante l'incremento dei tassi di interesse e la recente riforma fiscale, che ha introdotto una nuova e più pesante tassazione sulle compravendite immobiliari. Tra i protagonisti del settore a livello internazionale spicca The Carlyle Group, che negli ultimi anni ha effettuato importanti operazioni di acquisizione e di valorizzazione di patrimoni immobiliari su tutto il territorio nazionale.

Ma qual è l'approccio di Carlyle al mercato italiano? Quali sono i progetti attualmente in fase di sviluppo in Italia? Ne parliamo con Guido Audagna, Managing Director di The Carlyle Group a capo del team italiano dedicato al settore immobiliare, e con Valeria Falcone, Director di The Carlyle Group.

1 **ARCHITETTO AUDAGNA, THE CARLYLE GROUP È UNO DEI MAGGIORI PLAYER NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO. QUAL È IL VOSTRO APPROCCIO AL MERCATO?**

La nostra attenzione si rivolge prevalentemente a immobili con potenzialità di valorizzazione e riposizionamento. Normalmente acquistiamo edifici cielo-terra o interi complessi immobiliari, nelle grandi città come nei centri minori, e li ristrutturiamo, avendo cura di valorizzarne le caratteristiche storico-architettoniche, arricchendoli di tecnologie all'avanguardia e di servizi innovativi.

Il nostro obiettivo è quello di realizzare progetti caratterizzati da un elevato livello di qualità edilizio-architettonica e impiantistica per ottenere edifici di classe A, ovvero il meglio secondo gli standard americani.

Poniamo molta cura nella realizzazione di spazi moderni e flessibili, capaci di adattarsi alle esigenze dei potenziali utilizzatori, sia



**Guido Audagna, Managing Director
The Carlyle Group**

urbano di prestigio

che si tratti di aziende o di privati, con i quali spesso lavoriamo in collaborazione nel corso delle fasi di progettazione. E ovviamente non trascuriamo l'immagine dell'edificio, fondamentale per contribuire al rafforzamento in positivo del brand delle aziende che lo utilizzano.

2 QUALI SONO I VOSTRI PROSSIMI OBIETTIVI? A QUALI INVESTIMENTI PUNTATE PER IL FUTURO?

Siamo presenti in Italia dal 2002 e ad oggi abbiamo completato sette acquisizioni, cinque delle quali relative a portafogli ceduti da banche, assicurazioni, fondi immobiliari o fondi pensione. Negli ultimi anni ci siamo dedicati prevalentemente al riposizionamento di immobili ad uso ufficio ma stiamo guardando con particolare attenzione al residenziale, dal momento che recentemente si è assistito a un progressivo ritorno dalle periferie ai centri storici delle città, con particolare interesse per gli immobili di prestigio ristrutturati. Gli uffici si stanno delocalizzando e lasciano liberi interi

palazzi in centro che vengono riconvertiti in abitazioni. Ad esempio, a Torino in Piazza Castello stiamo riqualificando un edificio dell'800 che riporteremo alla sua funzione originale di residenza. Altri due settori che stiamo esplorando sono quello del development di centri commerciali e di resort turistici, di cui prevediamo un forte sviluppo nei prossimi anni.

3 ARCHITETTO FALCONE, COSA DIFFERENZIA CARLYLE DAGLI ALTRI OPERATORI PROFESSIONALI ESTERI PRESENTI NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO?

Una delle caratteristiche distintive di The Carlyle Group consiste nel promuovere interventi di valorizzazione di immobili non solo nei grandi capoluoghi come Milano o Roma, ma anche nelle cosiddette città secondarie, dove il mercato lascia più spazio e si possono sviluppare progetti interessanti in stretta collaborazione con le Amministrazioni locali, ben disposte a dialogare con operatori specializzati.

Tra i progetti su cui stiamo lavorando di recente va citata la riqualificazione di due palazzi a Firenze di 5.000 e 3.500 mq, entrambi collocati in un contesto prestigioso nel cuore della città. Il nostro obiettivo è di trovare un nuovo e moderno utilizzo degli immobili, recuperandone il valore architettonico e arricchendoli in comfort e tecnologia, in un'ottica di bilanciamento del rapporto tra funzionalità e architettura.

I due edifici, risalenti alla fine del XIX secolo, sono situati in Via Lorenzo il Magnifico e Via Matteotti e sono inseriti in un contesto urbano piacevolmente caratterizzato da immobili dai tratti architettonici analoghi. Entrambi i palazzi cielo-terra sono sostanzialmente vuoti e costituiscono una grande opportunità di valorizzazione.

Attualmente a destinazione mista, si prestano a differenti riutilizzi e per questo motivo stiamo sviluppando progetti di fattibilità tecnico-economica alternativi per confrontarli ed individuare la migliore valorizzazione possibile. Al momento stiamo valutando tre diverse tipologie d'uso: residenza di pregio, uffici per singolo utente, hotel di lusso. Proprio in relazione a quest'ultima possibilità, abbiamo ricevuto alcune manifestazioni di interesse da parte di alcuni operatori alberghieri con i quali sviluppare eventualmente i progetti.

4 SU QUALI ALTRI PROGETTI SIETE IMPEGNATI ATTUALMENTE?

Stiamo sviluppando un importante progetto di riqualificazione nel cuore di Torino, in Via Santa Teresa, riconvertendo un palazzo settecentesco che un tempo era utilizzato interamente da una banca. Oggi abbiamo in progetto la creazione di un business center di alto profilo, più adatto alle nuove esigenze della città. Si tratta di un grande complesso di oltre 8.000 mq che potrebbe ospitare quattro/cinque società, con uffici di assoluto prestigio, di tagli compresi tra 1.000 e 5.000 mq. Un progetto ambizioso, finalizzato a portare a nuovo splendore un immobile funzionalmente obsoleto e non più al passo con i tempi.

Due palazzi fiorentini, risalenti alla fine del XIX secolo, che verranno riqualificati nello stile di The Carlyle Group: comfort e tecnologia arricchiscono il recupero del valore architettonico.

