

Milano, 29 luglio 2022

On. Dep. Nicola Pellicani  
[pellicani\\_n@camera.it](mailto:pellicani_n@camera.it)

**Oggetto: beni del fondo “Lido di Venezia II”**

Egregio Onorevole,

in relazione all’attenzione delle Istituzioni da Lei rappresentate nei confronti della rigenerazione culturale ed economica del Lido di Venezia, abbiamo il piacere di trasmetterLe un aggiornamento sulla **valorizzazione dei beni facenti parte del fondo “Lido di Venezia II”**, che detiene la proprietà dell’Hotel Des Bains, dell’Hotel Excelsior, di Palazzo Marconi e di altri beni ancillari.

In particolare, il gestore del fondo COIMA SGR **ha concluso la vendita** all’operatore alberghiero inglese **London & Regional Hotels** (“L+R”), principale quotista del fondo stesso, **dell’Hotel Excelsior** (di cui L+R è attuale gestore) e di alcuni cespiti ancillari, tra cui le concessioni delle spiagge prospicienti, per un valore che eccede il valore di perizia dei beni ceduti. Nell’ambito della transazione, L+R ha reso disponibili ulteriori risorse destinate alla ristrutturazione dei finanziamenti originari dell’Hotel Des Bains, favorendo il relativo piano di valorizzazione.

L’accordo rappresenta il raggiungimento di un **traguardo rilevante nella ristrutturazione finanziaria del fondo Lido di Venezia II**. Subentrata nella gestione del fondo il 30 gennaio 2015 su richiesta dei quotisti e del ceto bancario, con l’incarico fiduciario di ristrutturare la situazione finanziaria critica generatasi con la precedente gestione di Est Capital SGR cui era stata ordinata l’amministrazione straordinaria dal MEF il 21 maggio 2014, COIMA SGR ha dovuto fronteggiare un lascito di **indebitamento finanziario** che ad oggi ammonta a circa **137 milioni di euro**, di cui 92 milioni relativi all’Hotel Excelsior e beni ancillari e 45 milioni al compendio dell’Hotel Des Bains.

Nella gestione straordinaria attivata con il subentro di COIMA SGR è stata avviata e completata una serie di **attività di ripristino, messa in sicurezza e ristrutturazione dell’Hotel Excelsior, di Palazzo Marconi e delle spiagge antistanti l’hotel**, per le quali è stato altresì ottenuto il rinnovo delle relative concessioni per ulteriori 20 anni, attività che hanno consentito di mantenere operativi l’albergo e le spiagge anche durante la pandemia. Contemporaneamente alla gestione dei lavori di riqualificazione, COIMA SGR ha proceduto alla sostituzione del precedente gestore alberghiero individuando, in accordo con il ceto bancario, come comprovato partner di ospitalità London & Regional Hotels, il quale ha partecipato al progetto anche come investitore nel fondo, divenendone il principale quotista.

**Le attività di presidio svolte da COIMA SGR** dal 2015 ad oggi hanno consentito di preservare il valore dell’hotel, pur in un contesto storico critico come quello generato della crisi pandemica. La vendita dell’Hotel Excelsior è stata effettuata per un corrispettivo superiore all’indebitamento finanziario in essere relativo agli asset ceduti, generando quindi il **rimborso integrale delle linee di finanziamento inizialmente concesse da Intesa San Paolo e Unicredit**, ad oggi pari a circa **92 milioni di euro**, riducendo l’esposizione complessiva del ceto bancario di oltre il 67%. L+R

proseguirà la gestione dell'albergo in continuità con quanto realizzato sino ad oggi, completando direttamente il piano di riqualificazione dell'immobile.

L'operazione perfezionata rappresenta un contributo importante anche per il **programma di recupero dell'Hotel Des Bains**, chiuso nel 2010 da Est Capital SGR che aveva avviato un progetto di frazionamento in residenze di lusso iniziando i lavori di smantellamento e di demolizioni interne poi interrotti esponendo l'edificio ad un progressivo e accelerato degrado.

COIMA SGR, a seguito del subentro, ha escluso l'operazione di trasformazione residenziale, ritenuta non sostenibile né economicamente, né culturalmente rispetto al ruolo storico dell'albergo. Al fine di consentire una soluzione complessiva per rilanciare gli alberghi storici del Lido di Venezia, la società ha quindi presentato al ceto bancario un **piano di ricapitalizzazione di complessivi 150 milioni di euro** finalizzato a riabilitare l'Hotel Des Bains nel rispetto della sua destinazione originaria e nell'ottica del rilancio di un patrimonio storico-culturale nazionale, consentendo un piano di recupero sostenibile per il credito generato dalla gestione Est Capital, ammontante – dopo la cessione di Hotel Excelsior – a circa 45 milioni di euro, mantenendo la possibilità di generare benefici anche per i quotisti storici.

La proposta di riqualificazione è stata elaborata congiuntamente al processo di **selezione del nuovo operatore dell'hotel** e della relativa spiaggia – la cui concessione è stata a sua volta rinnovata per ulteriori 20 anni – attraverso la presentazione di offerte da parte di quindici tra le più prestigiose catene internazionali; il progetto finale sarà elaborato in partnership con l'operatore selezionato, e terrà conto delle caratteristiche distintive dell'immobile e del contesto nel quale è collocato, basandosi al contempo sui principi ESG di cui COIMA è leader in Italia.

Il piano di valorizzazione dell'Hotel Des Bains verterà sul ripristino della sua destinazione originaria ad hotel (circa 190 camere) e sull'**inserimento di elementi evocativi del contesto di arte e cultura** in cui il complesso si inserisce, il tutto **coniugando nuovi contenuti esperienziali e di lifestyle** con l'obiettivo di creare un legame tra memoria del passato, differenti culture e nuove generazioni.

L'intervento di ristrutturazione, anche considerata l'articolata morfologia dell'edificio, rispetterà un principio di conservazione e recupero dell'esistente – in particolare dei saloni monumentali – includerà il consolidamento delle strutture, paramenti murari, fondazioni, solai e coperture, oltre che una **generale rifunzionalizzazione e redistribuzione tipologica** dei piani, **rispettosa del vincolo paesaggistico monumentale come sarà condiviso con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna** in maniera coordinata per tutto l'edificio.

Saranno inoltre inclusi l'inserimento di una SPA nell'hotel, il ripristino e ammodernamento della spiaggia antistante, oltre che interventi nel parco che valorizzino l'originario stile romantico e *liberty*, creando quel legame tra "*wellness*", arte, cultura e natura proprio dello stile di vita che da sempre caratterizza il Lido di Venezia.

Il piano di investimento include un **contributo in termini di equity** di circa **70 milioni di euro** da parte di COIMA SGR per conto del **fondo di rigenerazione urbana COIMA ESG City Impact Fund ("CECIF")**. Il fondo, sottoscritto da primari investitori istituzionali nazionali, è un soggetto finanziario che ha già **superato i 500 milioni di euro di capitali raccolti** e si pone l'obiettivo di raggiungere oltre 1 miliardo di euro di raccolta per contribuire alla transizione ecologica e sociale delle città italiane attraverso un'attività di investimento nel riuso edilizio a livello di edificio e nella rigenerazione urbana a scala di quartiere. Il fondo investe sin dalla fase di generazione dello sviluppo edilizio e urbano con capitali nazionali di lungo termine che gli consentano di attuare una politica di investimento industriale di trasformazione basata sui fondamentali, e compone l'obiettivo di investimento finanziario con quello di impatto ESG strutturato secondo obiettivi quantitativi misurabili, stabiliti ex ante progetto per progetto.

Fra gli altri, CECIF ha già investito nel progetto di riqualificazione dello **Scalo di Porta Romana** a Milano, che ospiterà il Villaggio delle Olimpiadi Invernali 2026 e consentirà il recupero, in collaborazione con Covivio e Prada Holding, di un'area dismessa e la sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità, con un progetto per qualità, dimensioni e finalità comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo.


Con il perfezionamento della vendita dell'Hotel Excelsior e la definizione del progetto relativo all'Hotel Des Bains, COIMA SGR si propone di fornire una **risposta concreta per gli stakeholder del territorio** e per gli investitori del fondo Lido di Venezia II, i quali, per il tramite dell'intera operazione, manterranno una partecipazione nel progetto di rigenerazione dell'Hotel Des Bains senza essere chiamati a investire ulteriori risorse finanziarie.

In un'ottica di ampio spettro, il Lido di Venezia può rappresentare una straordinaria operazione nazionale di rilancio del turismo mettendo a sistema le caratteristiche storiche, culturali e ambientali che lo qualificano e che potrebbero contribuire a farlo tornare una destinazione mondiale. Per questo **la chiave di volta è che i principali attori, soggetti pubblici e privati, lavorino insieme in squadra favorendo un progetto unitario di rilancio dell'isola** come migliore esempio internazionale di riqualificazione territoriale sostenibile.

Coima e CDP nel 2017 avevano sviluppato le linee guida di un possibile **masterplan unitario** che oggi può rappresentare una solida base di partenza per collegare la costellazione di aree pubbliche ed edifici dismessi diffusi, dall'aeroporto Nicelli al Golf degli Alberoni.

In considerazione delle condizioni attuali dell'Hotel Des Bains, e avendo completato positivamente il rimborso dei crediti relativi all'Hotel Excelsior, **COIMA SGR ritiene non procrastinabile l'avvio dei lavori di riqualificazione e tutela della storica struttura**, che potrà essere perseguita attraverso il piano di ricapitalizzazione ove approvato in tempi brevi dal ceto bancario o, alternativamente, attraverso un processo di vendita che inevitabilmente richiederebbe tempi maggiori e una valorizzazione nello stato di fatto attuale.

Cordiali saluti



Manfredi Catella  
CEO & Founder