

RICONVERSIONI  
IMMOBILIARI

**Preatoni rilancia sui Paesi Baltici: investimenti per 488 milioni**

Roberto Iotti ▶ pagina 12

**Real estate.** La Prokapital (Preatoni) rilancia su Tallinn e Riga

# Piani made in Italy per i Paesi Baltici

**Investimenti immobiliari per 488 milioni**

**Roberto Iotti**

TALLINN. Dal nostro inviato

C'è un'anima italiana nel Rinascimento immobiliare delle Repubbliche Baltiche. In particolare a Tallinn, capitale dell'Estonia, e a Riga, capitale della Lettonia, stanno sorgendo nuovi quartieri con appartamenti luxury e strutture commerciali dai concetti innovativi. Artefice di questo rinnovamento edilizio e architettonico è la società Prokapital, quotata alla Borsa di Tallinn e al secondo mercato di Francoforte. Il 49% di Prokapital è nelle mani di Ernesto Preatoni, un curriculum di finanziere, imprenditrice, artefice del miracolo Sharm el-Sheikh in Egitto, a capo del gruppo turistico Domina. Da anni Preatoni ha focalizzato la sua attenzione e i suoi investimenti in Russia e nelle repubbliche Baltiche. A cavallo dei primi anni Novanta, Preatoni partecipa al processo di privatizzazione messo in atto dalle istituzioni locali: ex aree industriali, fabbricati ad uso militare, terreni sulle rive dei fiumi e nei centri città. Nel portafoglio di Prokapital entra un patrimonio di tutto rilievo.

Ora che le Repubbliche sono a pieno titolo nell'Unione europea, che il benessere economico è in crescita, ora che le capitali quali Riga e Tallinn stanno attrattando investimenti da parte di fondi tedeschi, russi e svedesi, è arrivato il momento di mettere a profitto queste aree. Una recente analisi di Colliers International valuta in 231,8 milioni di euro gli investimenti in corso di Prokapital in differenti progetti immobiliari: cinque in Estonia, quattro in Lettonia e uno in Lituania. Un mix di residenziale, business e commerciale, che a valori di mercato attuali potreb-

bero generare - secondo una stima della società - una valorizzazione complessiva di quasi 488 milioni di euro.

Il progetto più importante come valenza è il T1, un avveniristico centro commerciale alla periferia di Tallinn: 130 mila metri quadrati su tre piani, più di 200 negozi per complessivi 55 mila metri, e poi una decina di ristoranti internazionali, cinema, aree ludiche per bambini e famiglie. È una ruota panoramica sul

tetto con un diametro di 80 metri. «Il T1 diventerà un vero hub per l'intera area baltica», spiega Paolo Vittorio Michelozzi, Ceo di Prokapital. «È stato pensato come un innovativo polo di aggregazione e incontro per estoni, lituani, lettoni e finlandesi. Siamo connessi all'aeroporto, alle principali arterie viarie e al porto». L'investimento è di 70 milioni di euro, sostenuto al 70% dal fondo texano Tpg che finanzia il 70% dei costi di costruzione. «Un segnale importante - aggiunge Michelozzi - della fiducia internazionale che raccolgono i nostri progetti in un'area geografica a forte stabilità politica, in crescita economica e con una tassazione sul reddito al 21%».

Sempre a Tallinn la società è impegnata nel progetto residenziale Kristine City (122 mila metri quadrati coinvolti, 108 milioni l'investimento) che prevede il recupero di una imponente caserma. Attualmente sono già stati ultimati 120 appartamenti e consegnati con caratteristiche di pregio. A 400 metri dal mare sta sorgendo invece il nuovo quartiere residenziale Kalaranna (400 appartamenti) destinato a diventare uno dei poli più esclusivi della nuova Tallinn.

A Riga la società guidata da Michelozzi è invece impegnata in due progetti: il residenziale Kliversala (97 mila metri quadrati con 139 milioni di investimenti in un'area che si affaccia sul fiume Daugava, davanti alla città vecchia); il Centro Zvaigznes, un distretto d'affari nel centro della capitale, ricavato dalla trasformazione di un vecchio complesso industriale tessile. L'area edificabile è di oltre 23 mila metri quadrati.

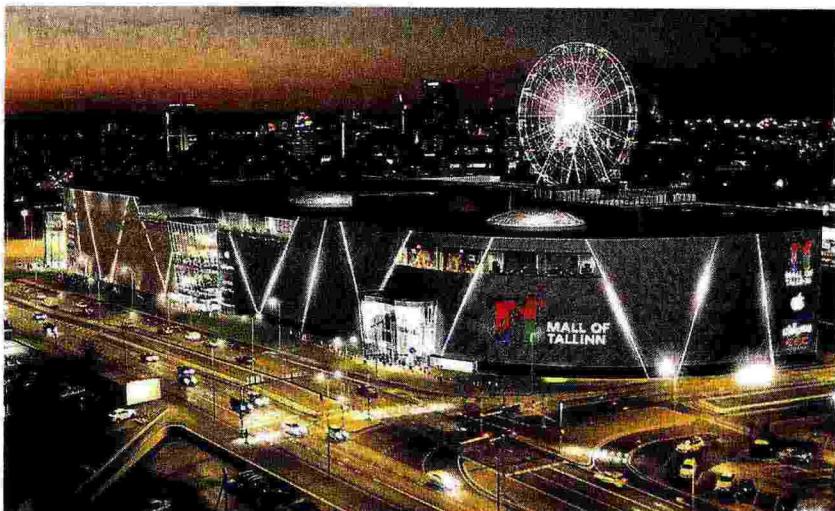
## I PROGETTI

Centri commerciali e aree residenziali di pregio dalla riconversione di complessi industriali e vecchie caserme



## Privatizzazioni

● Nel 1991 le Repubbliche Baltiche (Estonia, Lettonia e Lituania) ottengono l'indipendenza dopo decenni di controllo sovietico prima e russo dopo. Nel 2004 entrano a far parte dell'Unione europea. È nei primi anni Novanta che i tre Paesi avviano un programma di privatizzazione per sostenere l'economia e i programmi di sviluppo: oltre a banche e servizi sul mercato vengono immesse vecchie fabbriche, case, ex caserme e aree su cui oggi si sta sviluppando il boom immobiliare



**Progetti.**

In alto, il rendering del nuovo quartiere residenziale sul mare a Tallinn, dove sono previsti 400 appartamenti di lusso. A fianco, il rendering del T1, polo commerciale di Tallinn. Avrà una ruota panoramica sul tetto, del diametro di 80 metri