

Generali: un patrimonio inmobiliario internacional

A finales del siglo XIX, Generali adoptó la entonces poco común apariencia de "Grupo", con filiales y empresas participadas repartidas entre Italia y Europa central. Su vocación de internacionalización surgió de tres factores fundamentales: el clima cosmopolita de Trieste, los diferentes contextos políticos y económicos en los que operaba Generali y las vivas y eclécticas personalidades a nivel ejecutivo.



Generali advertising poster by Pollione Sigon (1935), showing the guarantee funds and real estate assets
Assicurazioni Generali Historical Archive ph. Massimo Gardone

La internacionalización de la empresa fue un proyecto de gran alcance, que incluía grandes inversiones inmobiliarias. El entonces Secretario General, Marco Besso, hizo todo lo posible para que Generali eligiera las mejores ubicaciones para construir sus oficinas y, como escribió en su Autobiografía, "... todas decoradas con nuestro querido León".

En muchos casos, los propios agentes locales negociaron las soluciones inmobiliarias más adecuadas: adquisiciones de terrenos edificables o edificios de gran valor histórico, artístico y logístico.

En otros casos, sin embargo, se apoyaron en profesionales locales, una especie de "agentes inmobiliarios", con una buena idea de los rasgos característicos y las oportunidades de desarrollo que ofrecen las zonas de la ciudad.

Así fue como el Grupo adquirió o construyó desde cero, edificios de prestigio en las principales ciudades europeas y no europeas, desde Trieste a Venecia, desde Milán a Roma, desde Viena a Praga, y hasta Constantinopla, con la mirada puesta en la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. En la mayoría de los casos, optó por adquirir bloques enteros, en una perspectiva a largo plazo, contando con recuperar los costes a lo largo del tiempo, alquilando los locales a filiales o empresas participadas, a terceros o a particulares.

Las inversiones en construcción residencial contribuyeron a la modernización, desarrollo, reurbanización o embellecimiento de diversas zonas urbanas, adoptando las soluciones tecnológicas más avanzadas de la época. De hecho, Generali puso en marcha un programa constante de mantenimiento y renovación de sus inmuebles. Los trabajos de restauración, a menudo indispensables, equipaban los edificios con sistemas técnicos adecuados a los tiempos más modernos, sin alterar su aspecto, y aprovechaban la gran experiencia de los trabajadores locales, contribuyendo así también a la economía del país en el que operaba la empresa.

El negocio inmobiliario partió de dos ciudades emblemáticas para la actividad de Generali: Viena, en 1881, ciudad a la que representaba por su larga tradición de trabajo (la empresa estaba activa en el mercado ya en 1832) y por los intereses sociales en su conjunto en esta parte de Europa, creando la oficina de la agencia (y más tarde, en 1919, la oficina austriaca) en el Bauernmarkt; y sobre todo Trieste, la ciudad donde se fundó la empresa. Aquí, Generali

inauguró su histórica sede en 1886, en la actual Piazza Duca degli Abruzzi. El edificio sigue siendo uno de los testimonios arquitectónicos más notables y característicos de la floreciente Trieste del siglo XIX. Fue diseñado por el ingeniero Eugenio Geiringer, que también supervisó la construcción del edificio vienés, optando por un proyecto totalmente nuevo que permitiera dotarlo de espacios confortables y un moderno sistema eléctrico, el primero de la ciudad en un edificio privado.

Geiringer fue el primer asesor técnico de la empresa para las operaciones inmobiliarias (al menos desde 1871 hasta 1904) en Italia y en el extranjero, con la misión de supervisar todas las fases de la inversión que había asumido, asistiendo al arquitecto elegido entre los más destacados del mercado o presentando sus propios proyectos.

Las adquisiciones promovidas por Besso dieron sus frutos, por un lado, cumpliendo con las obligaciones de inversión para garantizar las pólizas de los asegurados, tal y como exigía la ley; por otro, aportando rendimientos financieros, convirtiéndose así en una de las partidas presupuestarias más importantes.

En 1881, la empresa era propietaria de 36 edificios, pasando a 289 en 1956 y a **2.156 en la actualidad**.

Actualmente, a través de Generali Real Estate, la empresa gestiona unos 32.000 millones de euros de activos, con unidades operativas situadas en las mayores metrópolis del mundo. Esto le ha permitido desarrollar las mejores habilidades posibles en los campos de la innovación tecnológica, la sostenibilidad y el desarrollo urbano. La cartera que gestiona comprende una combinación única de propiedades históricas y modernas, que van desde edificios antiguos como las **Procuratie Vecchie** de Venecia (en 2021 se completará el proyecto de recuperación, que hará accesible una gran parte del inmueble después de 500 años: la sede histórica albergará las actividades de The Human Safety Net, la iniciativa de Generali para apoyar a las comunidades más vulnerables en los países en los que el Grupo está presente) hasta nuevas obras maestras de la arquitectura, como CityLife en Milán, un importante proyecto de reurbanización a nivel europeo.

El plan de transformación prevé una mezcla equilibrada de funciones públicas y privadas, incluyendo residencias, oficinas, tiendas, servicios, zonas verdes y otros espacios públicos. La completa peatonalización de la zona y el parque público son un valor añadido no sólo para quienes viven y trabajan en el barrio, sino también para el conjunto de la ciudad ambrosiana. La torre Hadid, también conocida como Torre Generali, que se levanta en el barrio, ha redefinido el skyline de la capital lombarda.