



Comunicato stampa

HOTEL DES BAINS: AVVIATA LA PRIMA FASE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RESTAURO

Alla presenza del sindaco di Venezia Simone Venturini, la benedizione del cantiere e la riattivazione dell'orologio ornamentale, fermo dal 2009.

Il progetto prevede un investimento del valore di oltre 200 milioni di euro e l'attivazione di una filiera di aziende del territorio che seguirà le varie fasi della ristrutturazione.

Definite linee guida progettuali volte a preservare gli elementi architettonici storici integrandoli con interventi contemporanei rispettosi del contesto.

In corso la selezione dell'operatore alberghiero e dell'interior designer; apertura prevista nel 2030.

Venezia, 11 settembre 2026 – **COIMA SGR** (“Coima”) ha avviato, per conto del fondo Coima Des Bains Fund, la **cantierizzazione dell'Hotel des Bains al Lido di Venezia**.

I lavori di messa in sicurezza dell'iconico hotel del Lido sono stati presentati oggi dal Fondatore e CEO di Coima SGR Manfredi Catella, alla presenza del sindaco del Comune di Venezia Simone Venturini, dell'assessore al Bilancio Michele Zuin, del Presidente della commissione cultura della Camera Federico Mollicone, di numerosi stakeholder territoriali. Il Ministro del Turismo Gianmarco Mazzi ha partecipato all'evento per i saluti finali. Al termine della presentazione il cantiere è stato benedetto da don Renato Mazzuia, parroco della chiesa di Santa Maria Elisabetta al Lido, ed è stato riavviato lo storico orologio dell'Hotel des Bains come simbolo di ripartenza.

Il complesso alberghiero di Lungomare Marconi potrà riaprire i battenti nel 2030, al termine di un progetto di riqualificazione che ha attivato un'ampia filiera di aziende del territorio. In corso la selezione dell'operatore alberghiero e dell'interior designer, con assegnazione attesa entro la fine dell'anno.

Primo hotel di lusso aperto al Lido di Venezia e simbolo della Belle Époque, l'Hotel des Bains è noto, tra l'altro, per essere il luogo in cui Thomas Mann soggiornò e ambientò il suo celebre romanzo *Morte a Venezia*, successivamente trasposto nella versione cinematografica del maestro Luchino Visconti. Nel corso degli anni, durante la Biennale Cinema, ha inoltre ospitato le più importanti star del cinema mondiale. L'intervento di ristrutturazione che oggi prende avvio mira a restituire al compendio alberghiero il suo ruolo di riferimento internazionale nell'ospitalità di alta gamma.

La proprietà

L'albergo è di proprietà del fondo **Coima Des Bains Fund**, veicolo di investimento partecipato pariteticamente da **Coima ESG City Impact Fund** (“Fondo Impact” o “Impact”) e da **Eagle Hills**, società di sviluppo e investimento immobiliare con sede ad Abu Dhabi.

Eagle Hills è guidata da Mohamed Alabbar in qualità di presidente e fondatore — l'imprenditore degli Emirati Arabi Uniti che ha anche fondato Emaar Properties, sviluppatore del Burj Khalifa e del Dubai Mall, e ha co-fondato Noon, la piattaforma di e-commerce leader nella regione, oltre ad Americana Restaurants, uno dei maggiori operatori di ristorazione veloce in Medio Oriente e Nord Africa.

Impact è oggi il più grande fondo nazionale italiano di rigenerazione urbana, sostenuto dai **principali enti di previdenza del Paese, tra cui numerosi aderenti ad ACRI e Adepp**: Cassa Forense, ENPAM, Inarcassa, Cassa dei Dottori Commercialisti, Gruppo Intesa Sanpaolo, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Fondo Pensione Monte dei Paschi di Siena, ENPACL, Fondo Pensione Nazionale BCC-CRA. Il Fondo è già attivo in rilevanti progetti di rigenerazione urbana a scala di quartiere nelle più grandi città italiane a fianco di CDP Real Asset SGR, società immobiliare del gruppo CDP: in particolare a Milano, dove ha investito nella realizzazione del Villaggio Olimpico e nella riqualificazione della più ampia area dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana; a Roma, dove coinveste insieme a Eagle Hills nella riqualificazione delle ex Caserme Guido Reni, e a Sesto San Giovanni (in provincia di Milano), nella zona delle ex aree Falck, in coinvestimento con Near SGR.

L'attuale progetto di restauro dell'Hotel des Bains prevede un **investimento complessivo di 200 milioni di euro**. La cantierizzazione che prende avvio oggi dopo la chiusura dell'albergo nel 2010 da parte di Est Capital e si colloca al termine di un lungo iter che, grazie all'**accordo tra Coima e il ceto bancario annunciato nel giugno 2025**, ha visto l'acquisto del 100% del debito finanziario con valore complessivo di circa 54 milioni di euro da parte del fondo Coima Des Bains Fund, permettendo l'esdebitamento integrale dell'Hotel des Bains, condizione necessaria per consentire avviare la riqualificazione del compendio.

"Questo è un giorno storico per il Lido. Il Des Bains è uno dei luoghi in cui Venezia ha costruito una parte importante della propria immagine nel mondo: proprio qui, tra le pagine di Morte a Venezia e il cinema di Visconti, si è fissata una rappresentazione potente, affascinante e malinconica della città. Oggi, da questo stesso luogo, facciamo un deciso passo in avanti: Venezia non vive soltanto della sua memoria, ma sa trasformarla in futuro, lavoro, qualità e nuove opportunità. È la città della contemporaneità. Vogliamo che questo sia un modello: recuperare luoghi straordinari, attrarre investimenti seri e costruire insieme ai privati il futuro del nostro territorio", ha dichiarato **Simone Venturini, sindaco di Venezia**.

«La responsabilità per restituire lo splendore del Des Bains innanzitutto al Lido ed a Venezia, ha motivato il lavoro e l'impegno civico di questi anni consentendoci oggi di arrivare ad un traguardo importante di partenza. La collaborazione tra le principali istituzioni del Paese, riunite nel fondo di rigenerazione urbana, Coima Impact, insieme ad Eagle Hills ha consentito finalmente di avviare i lavori di restauro. Il Des Bains contribuirà a celebrare le filiere creative e di produzione della Regione in un progetto composto nel rispetto della storia e dell'eleganza di questo luogo straordinario per l'Italia rientrando con vigore nella mappa del turismo mondiale» ha dichiarato **Manfredi Catella, Fondatore e CEO di Coima SGR**.

Il brief progettuale

L'intervento di ristrutturazione mira a restituire al compendio alberghiero emblema del Lido di Venezia il suo ruolo di simbolo internazionale dell'ospitalità di lusso. Le **linee guida progettuali** indicano un approccio fondato su eleganza senza tempo, sobrietà, autenticità e continuità storica, con l'obiettivo di valorizzare la memoria culturale del luogo, tra cinema, letteratura e tradizione veneziana. Coima ha richiesto ai progettisti di rafforzare l'eredità Belle Époque dell'edificio, **preservando gli elementi architettonici storici e integrandoli con interventi contemporanei rispettosi del contesto e degli equilibri con gli spazi esterni** (giardini, spiaggia). Il progetto dovrà reinterpretare il grande albergo del Lido come destinazione culturale e internazionale, privilegiando materiali naturali, durevoli, a basso impatto ed energeticamente efficienti come legno, pietra e terrazzo veneziano.

Il team di progetto

Per realizzare il progetto di restauro, Coima – tramite Coima REM ed Eagle Hills in qualità di project e development managers – ha identificato un gruppo di **progettisti e imprese** per le future fasi di cantiere. Fra le società locali che hanno già ricevuto un incarico figura il Lead Design Consultant, lo studio veneziano TA Torsello Architettura di Alberto Torsello, coadiuvato dalla padovana R&S Engineering di Claudio Rebeschini e Andrea Schiavon per il supporto nelle procedure di restauro; a curare gli aspetti ingegneristici e strutturali dello storico complesso sarà lo studio veneziano Buro Milan Ingegneria di Maurizio Milan; la trevigiana Climosfera si occuperà degli impianti idraulici, meccanici ed elettrici; lo studio BM&A / EY sarà il Legal Consultant. **Lo studio di architettura che si occuperà dell'interior design del futuro complesso alberghiero sarà selezionato a seguito dell'aggiudicazione della gestione alberghiera.**

L'intento di coinvolgere filiere di produzione locale per le forniture dell'Hotel des Bains si sta concretizzando grazie al **dialogo con realtà associative imprenditoriali e artigianali locali**, come Confindustria Veneto Est e Confartigianato Venezia.

La messa in sicurezza e la cantierizzazione

L'impresa aggiudicataria della prima fase dei lavori è la trevigiana **CEV S.p.A.**, operatore di lunga esperienza in interventi su immobili di pregio e nel comparto alberghiero, con precedenti nel contesto veneziano. Questa prima fase comprende la realizzazione dei lavori di recupero e consolidamento strutturale nonché il restauro delle coperture, ovvero l'intervento di ripristino degli elementi originali; le opere di impermeabilizzazione contro le infiltrazioni d'acqua; le opere architettoniche e la sistemazione delle terrazze; le opere propedeutiche impiantistiche; l'allestimento del cantiere e la logistica di costruzione, dimensionati per l'intera durata del progetto.

L'affidamento dei lavori è avvenuto a valle di una **gara di mercato** con una platea di operatori selezionati tenendo conto della specificità dell'immobile – storico e vincolato –, della natura non standardizzabile delle lavorazioni e delle complessità logistiche proprie del contesto lagunare.

La priorità assegnata a questa **prima fase dei lavori**, ovvero alle coperture, risponde a una ragione tecnica precisa: su un edificio storico l'acqua è il principale fattore di deterioramento: le infiltrazioni dall'alto compromettono progressivamente strutture, finiture e apparati decorativi interni e finché la copertura non è risanata ogni lavorazione interna resta esposta al rischio di ricontaminazione. L'intervento sul tetto produce quindi due effetti positivi simultanei: interrompe il processo di degrado e stabilisce le condizioni ambientali controllate entro cui possono procedere le fasi successive.

L'intervento procede in **coordinamento con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Venezia**, sia per i profili autorizzativi sia per la gestione degli elementi tutelati.

Tra i primi lavori di restauro vi è quello simbolico, ma significativo nel percorso di valorizzazione del patrimonio storico dell'intero complesso, di **riattivazione dell'orologio ornamentale** collocato sul pronao del corpo centrale dell'albergo, che era stato dismesso nel 2009. Installato nel 1926, l'orologio rappresentava all'epoca un elemento di grande modernità. La sua introduzione suscitò inizialmente opinioni contrastanti: l'idea di segnare il tempo durante il soggiorno di villeggiatura appariva poco coerente con l'atmosfera di svago e relax che caratterizzava il Lido. Tuttavia, l'orologio divenne presto parte integrante dell'identità del luogo. Oggi, dopo l'intervento della società specializzata Comin Campane di Volpago del Montello (Treviso), che ha operato, sotto la guida di CEV con l'obiettivo di preservare il più possibile il sistema storico originale, l'orologio della facciata dell'Hotel des Bains torna a far parte del paesaggio e della memoria collettiva della città, collegando idealmente la sua storia al futuro del sito.

Le fasi di lavoro

I lavori di restauro del tetto sono il preludio di un più ampio intervento di ristrutturazione e ammodernamento. Il progetto complessivo comprende, infatti, un più ampio compendio che include, oltre l'iconico edificio alberghiero, un edificio di approdo dedicato, denominato Cantiere Lance, e l'antistante rinomata concessione balneare Des Bains. L'intervento è suddiviso in **quattro fasi di lavoro distinte**, sia sul piano autorizzativo sia su quello esecutivo, ideate per ottimizzare le tempistiche di cantiere e rispondere alle necessità tecniche più impellenti dell'edificio.

Oltre alla prima fase dei lavori, inaugurata oggi, che prevede la messa in sicurezza delle coperture e la cantierizzazione dell'intero complesso, la seconda comprende il restauro delle facciate; la terza riguarda il consolidamento delle strutture; la quarta il fit-out alberghiero, ovvero la realizzazione finale degli spazi secondo gli standard del futuro gestore.

I prossimi passi: la selezione dell'operatore alberghiero e dell'interior designer

Il prossimo obiettivo nella scala del tempo è l'aggiudicazione dell'operatore alberghiero e successivamente dell'interior designer. Il processo di selezione dell'operatore ha visto un'ampia partecipazione, con 17 potenziali operatori. A seguito della selezione preliminare, la shortlist attuale include quattro soggetti. In coerenza con gli obiettivi condivisi dai Promotori (Fondo Impact e Eagle Hills), **l'operatore prescelto dovrà posizionare l'Hotel des Bains nel segmento di alta gamma** valorizzandone sia la componente alberghiera, sia eventuali componenti residenziali ancillari all'uso hospitality. Una volta selezionato l'operatore alberghiero, si completerà anche la scelta dell'interior designer a seguito di una fase di preselezione, che ha coinvolto oltre 20 primari studi di progettazione, nazionali e internazionali, e ha portato all'individuazione di sei finalisti che parteciperanno alla selezione finale.

Il Fondo Impact

Il **Fondo Impact** rappresenta uno dei primi esempi in Italia di fondo immobiliare strutturato secondo i principi dell'impact investing, con l'obiettivo di integrare rendimento finanziario e impatto ambientale e sociale attraverso KPI quantitativi definiti ex ante e costantemente monitorati. Il fondo è stato certificato da GRESB tra i 40 migliori fondi al mondo come *Global Sector Leader*, con punteggio 99/100 e rating a 5 stelle, e ad oggi ha mobilitato capitali complessivi per circa 5 miliardi di euro attraverso partnership strategiche e coinvestimenti con primarie istituzioni nazionali e internazionali, tra cui tre fondi sovrani e primari fondi pensione mondiali.

Nei primi cinque anni di attività, Impact ha generato **risultati misurabili sul piano economico, sociale e ambientale**: 13.700 posti di lavoro attivati lungo la filiera, 3,6 miliardi di euro di attività economica generata, 1,9 miliardi di euro di contributo al PIL nazionale, oltre 13.300 nuove abitazioni previste, di cui circa 2.400 a costi calmierati, e 1.700 posti letto per studenti. Ha inoltre attivato **interventi dall'alto valore simbolico a scala di quartiere**, come la costruzione del **Villaggio Olimpico, oggi studentato, parte del più ampio progetto di Scalo Romana** a Milano, l'area **MilanoSesto** a Sesto San Giovanni e le ex **caserme Guido Reni** a Roma.

Coima

Coima è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. Coima Holding controlla le società operative fra cui Coima SGR, investment & asset manager che gestisce 40 OICR immobiliari con più di 14 miliardi di euro di Asset Under Management stabilizzati; Coima REM, project, development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; Coima HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.



Eagle Hills

Eagle Hills, società privata di investimenti e sviluppo immobiliare con sede ad Abu Dhabi, è specializzata nella creazione di comunità multifunzionali incentrate sullo stile di vita, strutture ricettive di livello mondiale e destinazioni di punta con una portata globale che abbraccia gli Emirati Arabi Uniti, l'Europa, il Medio Oriente, l'Africa e l'Asia.

Oggi Eagle Hills possiede e gestisce 47 hotel di lusso e guida alcuni dei più grandi progetti di sviluppo multifunzionali in 17 Paesi. La società si è affermata come una forza trainante nel rilancio, nel restauro e nella creazione di luoghi iconici, dando forma a destinazioni *prime* nei principali mercati internazionali.

Al centro della visione di Eagle Hills c'è l'impegno a realizzare progetti pianificati in modo integrato che generino valore sostenibile a lungo termine, producendo al contempo un impatto economico significativo. Ogni progetto integra componenti residenziali, commerciali, turistiche e ricettive, con una forte enfasi sul potenziamento delle infrastrutture e sulla promozione di comunità vivaci e interconnesse. Ponendo la natura, l'architettura e la comunità al centro di ogni progetto, Eagle Hills crea destinazioni che arricchiscono le città e ispirano le generazioni future.

Ufficio Stampa Coima – SEC Newgate Italia

Sabrina Pindo – sabrina.pindo@secnewgate.it – Cel. +39 340 5747924

Rachele Nibale – rachele.nibale@secnewgate.it – Cel. +39 349 8346366

Angela Trevisol – angela.trevisol@secnewgate.it – Cel. +39 338 7225251