Immobiliare. Il progetto riguarda lo sviluppo di 400mila metri quadri di case, uffici e negozi nell'area milanese, se sarà approvata dal Comune la variante al Masterplan

Risanamento-Lendlease, accordo su Santa Giulia

Paola Dezza
MILANO

Gli australiani di Lendlease si muovono alla conquista di Milano. Nell'arco di dieci giorni, infatti, il team del colosso internazionale dello sviluppo immobiliare ha vinto la gara per il Masterplan dell'area che ha ospitato Expo2015 e nella prima mattinata di ieri ha firmato l'intesa per procedere nell'attesa ripartenza dei lavori a Milano Santa Giulia.

Dopo 48 ore di trattative i vertici di Risanamento, per i quali ha lavorato in tutti questi mesi come advisor Lazard, e gli australiani (con advisor Rothschild) hanno trovato un'intesa di "development agreement" per procedere con la realizzazione dei 400mila metri quadrati di Slp (superficie lorda di pavimento) sui quali si distribuiranno residenze (50%), uffici (30%) e spazi commerciali (20%) nell'area sud di Milano.

L'accordo deve però sottostare al verificarsi di una serie di condizioni, innanzitutto l'approvazione della variante al Masterplan chiesta al Comune e che potrebbe arrivare nell'arco di ben 12/18 mesi. Approvazione che è necessaria perché l'accordo vada avanti. Non solo. L'efficacia dell'intesa è condizionata anche al sostegno delle banche finanziatrici del gruppo Risanamento (le banche principali azionisti della società sono per il 48,88% Intesa Sanpaolo, per il 19,56% Unicredit, per il 9% la Banca Popolare di Milano), ma sarà necessario anche reperire nuova finanza per procedere con la bonifica e le opere di urbanizzazione del progetto.

L'ACCORDO
Il development agreement procederà per singola area (12 in tutto) nel lotto Nord
Intanto si ripensa alla vendita dei palazzi affittati a Sky

L'accordo siglato prevede lo sviluppo graduale dei singoli lotti che compongono l'area. Verranno costituite, infatti, secondo un preciso programma temporale, società veicolo ognuna proprietaria di una delle 12 aree in cui verranno suddivisi i terreni dei lotti Nord. Lendlease procederà allo sviluppo della singola area e quindi fino al termine dei lavori la proprietà dei terreni resterà di Risanamento, che sarà chiamata di volta in volta a bonificare e urbanizzare i terreni in questione. Al trasferimento di ogni lotto Lendlease rifonderà a Risanamento le spese per le bonifiche.

L'obiettivo è partire dallo sviluppo delle superfici retail, programma che sarà però suscettibile di variazioni qualora cambino le condizioni del mercato.

Il progetto in avvio è di medio-lungo periodo - in linea con la durata della convenzione urbanistica da stipulare con il Comune di Milano (dieci anni, salvo successive eventuali proroghe). Un'ottica con cui Lendlease intende restare a Milano. Gli australiani da tempo, infatti, guardavano a progetti italiani da portare avanti e adesso sono il soggetto protagonista di due grandi sviluppi nel capoluogo lombardo, dopo aver preso parte negli anni a una ventina di operazioni in project management, come la riqualificazione dell'hotel Gallia a Milano per conto del fondo sovrano del Qatar, il Frecciarossa shopping center, il complesso di Portopiccolo realizzato vicino a Trieste, il recupero delle aree ex Falck e ancora la realizzazione di Citylife.

«L'operazione prevede complessivamente ricavi per un potenziale di oltre due miliardi di euro per tutta la durata dello sviluppo immobiliare - recita il comunicato che è stato emesso a seguito dell'accordo -, condizionati all'andamento del mercato, e costi di realizzazione tra opere private e pubbliche per circa 1,2 miliardi di euro escluso il valore del terreno».

La domanda da porsi adesso è cosa farà Risanamento? Innanzitutto l'anno prossimo ad aprile, con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2017, cadrà l'attuale consiglio. Saranno gli azionisti a decretare poi la strategia futura della società.

«A questo punto Risanamento ha un debito di 1630 milioni di euro - spiega Davide Albertini Petroni, direttore generale di Risanamento -, di cui 250 milioni sono in capo agli immobili affittati a Sky, che venderemo l'anno prossimo (dopo un tentativo oltre un anno fa chiuso con un nulla di fatto, *ndr*). Al momento Lendlease ha un'opzione di acquisto di sei mesi proprio per gli edifici affittati all'emittente televisiva, mentre la joint venture creata con gli australiani prima dell'estate per i due lotti Sud è operativa e le gru potrebbero entrare in azione già nel primo trimestre 2018. Abbiamo dato l'incarico per la progettazione dei due fabbricati da 10mila e 23mila mq a Progetto Cmr di Massimo Roj». L'idea è di creare un pacchetto con i due edifici presto in costruzione nei lotti Sud e le torri di Sky da vendere a investitori istituzionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA