

Milanosesto, arriva la svolta: in campo il tandem Hines-Prelios

IMMOBILIARE

Il dossier oggi al cda Intesa Sanpaolo: al vaglio nuovo credito per le bonifiche

L'alleanza tra gli americani e la Sgr immobiliare punta a rilanciare il progetto

Paola Dezza
MILANO

Sullo scacchiere del mega sviluppo immobiliare di Milanosesto si preparano nuove mosse. Il più grande progetto di sviluppo oggi in Europa, in attesa da anni di trovare un volto definitivo e marciare a ritmi sostenuti per arrivare a compimento, potrebbe presto tornare alla ribalta grazie all'arrivo di partner di prim'ordine. E in questo modo diventare l'area rinnovata e riqualificata che più volte è stata descritta e che ricuce il confine tra Milano e Monza.

I nomi di eccellenza che si rincorrono sul mercato sono quelli del colosso Usa Hines e di Prelios, legati per la prima volta in una partnership per rilanciare il progetto e, una volta siglata l'intesa che al momento è allo stadio preliminare, trovare investitori e capitali. Se questa intesa embrionale continuerà già all'inizio del nuovo anno i due soggetti potrebbero iniziare una due diligence per analizzare nel dettaglio Milanosesto.

Per la giornata di oggi è intanto previsto un consiglio di amministrazione di Intesa Sanpaolo che dovrebbe approvare una nuova linea di credito nei confronti di Milanosesto, credito che servirà a finanziare le rimanenti bonifiche del Comparto Unione, quindi il parco, i terreni che dovranno essere ceduti al Gruppo San Donato e le aree fondiarie su cui saranno realizzati i diversi edifici previsti.

Chissà se nell'incontro si parlerà delle nuove alleanze che ruotano intorno al progetto? Qualcuno scommette che, data la forte esposizione del gruppo bancario nei confronti di Milanosesto, oltre 400 milioni di euro, la vicenda sia seguita direttamente dai vertici.

Da tempo si rincorrono anche le voci che Davide Bizzi, promotore dell'iniziativa di cui detiene il 46,69% (gli altri soci sono Fas holding con il 25,80%, Sorgente con il 12,49%, Sesto futura con l'8% e Les Copains e Barcos rispettivamente con poco meno del 5% e con il 2%), voglia uscire dal progetto. Vero è che Milanosesto è uno sviluppo talmente ampio, espansivo, da poter aprire a nuovi capitali.

Al quadro ci sono poi da aggiungere le difficoltà finanziarie dei tre fratelli sauditi del gruppo Fawaz Alhokair, che hanno gettato tempo fa un'altra ombra sul complesso. I tre fratelli - ampiamente coinvolti nell'iniziativa come investitori - sono stati arrestati a inizio anno con altri 200 nomi eccellenti durante una operazione anti-corruzione decisa dal principe Mohammed Bin Salman e liberati dietro costosissime cauzioni. Con una conseguente difficoltà finanziaria che li ha spinti a fermare, secondo le voci, il progetto del mall a Cascina Merlata.

La fatica di far partire quello che sulla carta è uno sviluppo da circa 1,4 milioni di metri quadrati, che riporterà a nuova vita le aree dove sorgevano le acciaierie Falck con un mix tra residenze, aree verdi, Città della Salute e mall commerciale, spinge a valutare dunque nuovi partner. Bizzi intanto ha portato avanti un buon rapporto con le amministrazioni e ha appena firmato per l'arrivo di un quarto ospedale, dopo l'Istituto dei tumori, il Besta e il gruppo San Donato, e per un hotel.

Nell'ultimo Cda di Milanosesto, una decina di giorni fa, si è proprio parlato del ruolo di Prelios ed Hines, che dovrebbero fare da coordinatori. Hines è uno dei maggiori sviluppatori immobiliari a livello mondiale e in Italia ha già realizzato il complesso di Porta Nuova a Milano, ceduto poi al fondo sovrano del Qatar. Il colosso Usa ha investito nel nostro Paese due miliardi di euro negli ultimi due anni (15 miliardi investiti in Europa) in immobili a reddito e da riqualificare, soprattutto nella città di Milano.

La lunga storia iniziata nel 2000 con l'acquisizione dell'area delle acciaierie Falck da parte della famiglia Pasini, continuata nel 2005 con la cessione a Luigi Zunino per poi passare a Davide Bizzi, potrebbe trovare in Hines la chiave del rilancio, un nome internazionale di richiamo come Lendlease lo è per l'area di Santa Giulia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'area in cifre

IL PROGETTO MILANOSESTO

La ripartizione dell'area. Valori in %

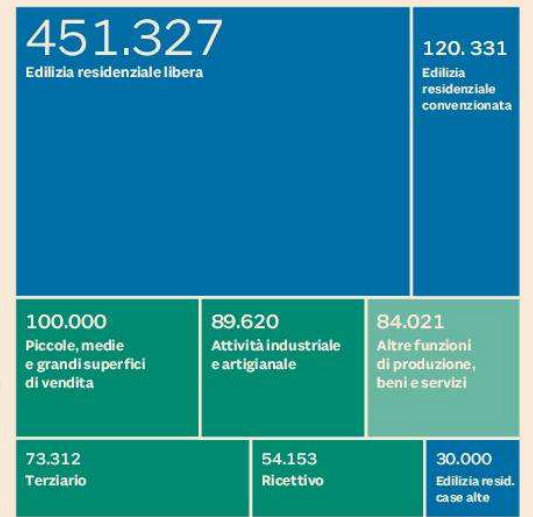


Fonte: Progetto Milanosesto

EDIFICI PRIVATI

Valori in metri quadrati

1.002.764 mq



OLTRE 200 MILIONI DI PLUSVALENZA SOLO PER LA PRIMA TRANCHE

Toto Holding, maxi intesa con Edf nell'eolico

Toto Holding fa affari con la francese Edf nell'eolico. Il gruppo della famiglia Toto, operativo nelle costruzioni e nelle concessioni autostradali, spinge l'acceleratore della diversificazione nelle rinnovabili tramite la controllata Renexia. E proprio quest'ultima, attraverso il braccio americano Us Wind, ha sottoscritto - secondo quanto ricostruito dal Sole 24 Ore - un accordo con l'azienda transalpina per la cessione di una concessione relativa alla progettazione, costruzione e gestione di un maxi parco eolico offshore. Si tratta di uno specchio d'acqua di fronte alle coste del New Jersey di circa 750 chilometri quadrati. Un'area sufficientemente grande per ospitare 2500 megawatt,

ossia più o meno 32 macchine eoliche. Dall'operazione Us Wind incasserà subito 215 milioni di dollari più un'altra tranche assai rilevante al verificarsi di determinate condizioni. Al momento non è possibile stabilire la cifra precisa, in passato però Renexia aveva rifiutato per l'asset proposte attorno ai 400 milioni di dollari. L'accordo con Edf, dunque, dovrebbe essere superiore. Già l'incasso della prima somma, in ogni caso, assicura una maxi plusvalenza. Il lease era costato alla società circa 1 milione di euro più 500 mila euro di investimenti. Allo stato, dunque, si parla di oltre 210 milioni di dollari di guadagno che verranno in parte reinvestiti nella crescita e in parte, probabilmente,

in un corpus dividendo alla casa madre, la Toto Holding. Quanto al piano di crescita di Renexia, l'azienda punta da un lato allo sviluppo e alla valorizzazione degli asset e, dall'altro, alla costruzione e gestione degli impianti. Lo sta già facendo sia negli Usa, con il progetto "Maryland 1" (268 megawatt, con una produzione pari a circa 1.000.000 di mwh annui ed una tariffa di 164 dollari/mwh) che sarà il primo ad essere completato, entro il 2022, che in Italia. Renexia è infatti impegnata sia nella realizzazione del parco eolico "Beleolico", il primo progetto offshore nel Mediterraneo che vale 30 megawatt, sia in un'altra iniziativa in Campania.

— Laura Galvagni

© RIPRODUZIONE RISERVATA