

**RIGENERAZIONI URBANE**  
I grandi investimenti

Intesa Sanpaolo sta lavorando per sostituire l'immobiliarista Bizzi con i colossi Hines e Prelios  
Il gruppo di Fawaz Alhokair (che ha il 25%) cerca capitali in Borsa per finanziare i progetti italiani

# Arabi a caccia di 100 milioni per Milanosesto

Paola Dezza

**D**ue tappe importanti, in rapida successione, decreteranno il futuro di Milanosesto, l'ambizioso progetto da 5 miliardi e 1,4 milioni di metri quadrati al confine tra Milano e Sesto San Giovanni che sorgerà sui terreni che hanno visto sviluppo e declino delle acciaierie Falck.

Da un lato si guarda con interesse alla imminente quotazione di Arabian centres (nel weekend), il braccio retail del gruppo saudita Fawaz Alhokair che di Milanosesto ora detiene il 25% con un patto - sempre più traballante - a salire fino al 50%. Dall'altro lato i riflettori sono puntati sull'atteso accordo tra Davide Bizzi, promotore dell'iniziativa di cui detiene il 46,69%, e Intesa Sanpaolo per definire il nuovo azionariato del gruppo (come anticipato dal Sole24Ore del 20 dicembre 2018). I prossimi giorni saranno dunque decisivi per capire la direzione che prenderà l'iniziativa. E se gli arabi resteranno della partita. Dato che, anche se il gruppo ribadisce l'interesse per l'Italia, bisognerà vedere come si accorda con il futuro team alla guida di Milanosesto.

I contatti tra Bizzi, in uscita, e la banca puntano ad arrivare prima dell'estate a una soluzione per traghettare la società verso il tandem Hines-Prelios. Intesa Sanpaolo, maggiore finanziatore dell'intero progetto, intende affidare, infatti, al colosso Usa Hines il ruolo di partner industriale e a Prelios quello di fund manager. In un secondo momento Hines collocherà quote del progetto presso investitori istituzionali che di volta in volta dovrebbero investire in singoli e defi-

niti lotti da sviluppare. Milanosesto è uno sviluppo talmente ampio, e spinoso, da poter aprire a nuovi capitali. Se si trovasse la strada giusta, nonostante i continui ritardi degli ultimi anni, potrebbe finalmente diventare l'area rinnovata e riqualificata che più volte è stata descritta e che ricuce il confine tra Milano e Monza.

Tornando al tema finanziamenti, la Bizzi & Partners risulta indebitata per poco meno di 60 milioni di euro con il sistema bancario, secondo indiscrezioni per 22 milioni circa con Intesa Sanpaolo, per la cifra restante con altri istituti. Il finanziamento complessivo su Milanosesto, invece, si aggira intorno ai 500 milioni di euro, prevalentemente con Intesa, in parte con UniCredit e in parte con Banco Bpm.

Nel frattempo si va verso un consolidamento dell'azionariato di Milanosesto. Secondo insistenti indiscrezioni Davide Bizzi starebbe acquistando le quote dei soci di minoranza Sesto futura (8%) e Les Copains e Barcos (rispettivamente soci con poco meno del 5% e con il 2%) per poi trasferire ai nuovi investitori il pacchetto, con termini ancora da definire. Non è detto che rimanga come socio Sorgente Sgr (che detiene il 12,49% della società), i cui vertici però non commentano l'indiscrezione. Qualcuno avanza dubbi anche su Fas holding dei fratelli Fawaz Alhokair che detengono oggi, come detto, circa il 25%.

L'obiettivo di tutte le parti coinvolte è risolvere il tema governance entro il mese di giugno.

Stando alle voci dei bene informati Bizzi potrebbe restare nel ruolo di presidente ancora qualche tempo per poi lasciare spazio ai nuovi protagonisti. Qualcuno avan-



Il progetto. Un rendering del progetto Milanosesto

## NUMERI CHIAVE

**1,4 milioni**

L'area

Stima complessiva in metri quadrati dell'area del grande progetto di Milanosesto

**5 miliardi**

Lo sviluppo

Valore complessivo degli interventi previsti nell'ambito del progetto di sviluppo immobiliare di Milanosesto

za l'ipotesi che Bizzi possa seguire la parte pubblica dell'iniziativa, quella relativa ai quattro ospedali in arrivo nella Città della salute, con tempi che si sono allungati negli anni. Qui troveranno spazio l'Istituto dei tumori, il Besta, il gruppo San Donato e una quarta struttura privata con la quale sono aperte le trattative. Il resto del progetto, la parte privata di un milione di metri quadrati, prevede diverse tipologie di edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo e ricreativo.

Sul fronte quotazione di Arabian centres (che in Arabia Saudita possiede e gestisce 19 centri commerciali e cinque progetti di sviluppo

già avviati) l'esordio è previsto - salvo cambi di programma dell'ultima ora (l'autorità di vigilanza sui mercati finanziari ha approvato la richiesta alla quotazione il 15 aprile 2019) - per il 28 aprile prossimo in Borsa a Riad, come dichiarato dal ceo della società durante una recente conferenza stampa. Dalla buona riuscita dell'operazione dipendono i capitali per procedere con gli investimenti in Italia dei tre fratelli sauditi, che proprio sul nostro Paese vorrebbero puntare per investire poi in Europa. A settembre, infatti, secondo alcune indiscrezioni il gruppo dovrà versare 100 milioni di euro come saldo delle quote per i terreni acquistati per costruire il

Mall nell'ambito del progetto Milanosesto. Una scadenza importante e determinante.

Fondato nel 1990 il gruppo Fawaz Alhokair è uno dei protagonisti globali nei settori Fashion retail, Food & Entertainment e Shopping Mall. I capitali raccolti con l'Ipo, relativa a 95 milioni di azioni e dalla quale risulterà un flottante del 20%, saranno in parte destinati alla realizzazione di otto nuovi mall nei prossimi quattro anni e di 16 cinema. «La divisione europea non è coinvolta direttamente nella quotazione - dice Graeme Parry, ceo di Falcon Malls -. Per quanto riguarda il mercato italiano confermeremo l'interesse nel continuare gli investimenti e gli sviluppi attuali. Nello specifico, con Milanosesto siamo sempre azionisti del progetto con il 25%, mentre riguardo a Cascina Merlati siamo attualmente in fase di discussione con le parti coinvolte. Una discussione accessa sul progetto di un centro commerciale nella zona dell'ex area Expo al momento arenato. Dalla quotazione è attesa una raccolta di circa un miliardo di dollari, dalla quale dipendono anche gli investimenti italiani.

Tornando a Milanosesto, arabi o non arabi, il progetto è a una svolta. Il nodo sono i capitali. 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. In futuro così i capitali arriveranno da nuovi investitori, ma adesso è probabile che sarà Intesa Sanpaolo a dover mettere ancora mano al portafoglio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il piano di rigenerazione urbana alle porte di Milano è il più grande intervento del genere in Europa**