

Il Kuwait investe con Hines-Intesa 500 milioni in Milanosesto

IMMOBILIARE

A giugno parte il primo lotto della rigenerazione urbana di 1,5 milioni di metri quadri

Per il fondo sovrano dell'emirato arabo è il primo progetto real estate in Italia

Paola Dezza
MILANO

Forti di 530 miliardi di dollari di asset, il fondo sovrano del Kuwait sceglie Milano per il suo ultimo investimento immobiliare. E fa rotta su Milanosesto, il progetto alle porte del capoluogo lombardo che il colosso americano Hines in tandem con Prelios ha iniziato a seguire quasi due anni fa. Un progetto di ampio respiro, da 1,5 milioni di metri quadrati di cui un milione di edilizia privata, passato di mano in quasi 20 anni dalla famiglia Pasini a Luigi Zunino e poi a Davide Bizzi senza un nulla di fatto.

Hines, guidata in Italia da Mario Abbadessa, ricopre il ruolo di advisor strategico e development manager, mentre Prelios cura il project management del progetto. Gli americani hanno suddiviso il progetto in lotti da sviluppare con l'ingresso di investitori internazionali.

Il Sole24 Ore è in grado di anticipare che il primo lotto interessato è Unione Zero, per il quale è stato firmato un accordo in co-investimento del valore di 500 milioni di euro tra Hines e Kia-Kuwait Investment Authority, primo fondo sovrano al mondo istituito nel 1953. A fare da tramite Cale Street, società finanziaria e di investimento immobiliare con base a Londra. Si tratta in tutto di circa 250 mila metri quadrati, dove sorgeranno 11 fabbricati destinati a uffici, hotel, residenze in affitto, studentato e social housing. Saranno edifici, alcuni in legno, con elevati standard di sostenibilità e social impact.

La bonifica è già partita ed entro giugno 2021 si avvieranno i lavori. L'intero progetto MilanoSesto trasformerà l'area ex Falck in una destinazione urbana sostenibile dove nasceranno nei prossimi anni

quartieri residenziali, spazi retail, direzionali e alberghieri, nuove piazze e spazi pubblici, oltre a 45 ettari di verde che sono disegnati da Andreas Kipar di Land.

«In pochi mesi siamo riusciti a fare partire un progetto che finora era rimasto bloccato e a giugno dell'anno prossimo partiranno i lavori per un quartiere con i massimi standard di sostenibilità in Italia - ha affermato Mario Abbadessa, country head di Hines Italy -. Siamo molto orgogliosi dell'avvio concreto di questo progetto che permetterà di recuperare un'area fondamentale della Grande Milano e dalla forte vocazione industriale. Uno dei territori più dinamici e con il più alto potenziale a livello europeo che vedrà nascere uno sviluppo residenziale sostenibile e innovativo, caratterizzato da affitti accessibili, collegamenti al centro della città e servizi moderni per studenti, famiglie, e target più maturi».

La prima fase dello sviluppo è soggetta all'ottenimento da parte di Milanosesto Spa di tutte le licenze e i permessi connessi alle infrastrutture del sito, nonché al completamento e certificazione delle bonifiche già in fase avanzata del lotto Unione Zero. La prima parte consistente del piano sarà a regime nel 2025. L'area principale è suddivisa in due comparti, Unione (circa 400 mila mq di costruito al netto delle funzioni pubbliche) e Concordia.

«Il progetto è proiettato verso il futuro, i giovani, i nuovi modi di abitare, ed è un esempio di livello europeo sul piano dei principi ESG applicati alla rigenerazione urbana» ha dichiarato Fabrizio Palenzona, presidente di Prelios.

Intesa Sanpaolo è la banca che ha sostenuto lo sviluppo sin dalle sue prime fasi e lo ha portato avanti fino a qui. Al passaggio da Bizzi a Hines la banca aveva una esposizione di circa 400 milioni di euro su Milanosesto. «Il progetto Milanosesto, confermando la sua elevata valenza a livello europeo in termini di riqualificazione urbana, ambisce a far diventare Sesto San Giovanni parte integrante e integrata della Città Metropolitana di Milano, grazie anche alla presenza di strutture d'eccellenza come la Città della Salute e della Ricerca» ha dichiarato Carlo Messina, ceo e consi-



Il progetto Milanosesto. Piano da 1,5 milioni di metri quadrati di cui un milione di edilizia privata



PRELIOS
Fabrizio Palenzona, presidente del gruppo immobiliare



HINES
Mario Abbadessa è country manager in Italia del colosso Usa



INTESA SANPAOLO
Carlo Messina, consigliere delegato dell'Istituto di credito

gliere delegato di Intesa Sanpaolo.

Prende forma anche la parte pubblica dello sviluppo. Il gruppo San Donato ha annunciato, infatti, che l'Ospedale San Raffaele porterà qui parte delle attività e la didattica. La Città della Salute e della Ricerca, polo che comprende le nuove sedi dell'Istituto Neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori, ha ottenuto il via libera e si stanno finalizzando i progetti.

È stata completata anche la selezione degli studi di architettura che si occuperanno di disegnare le quattro destinazioni d'uso (il masterplan è stato elaborato dallo studio di architettura Foster + Partners). Rigorosamente tutti italiani.

«Un piano di rigenerazione urbana di tali dimensioni parte finalmente grazie a un investitore qualificato - dice al Sole 24 Ore Giuseppe Bono-

mi, ad di Milanosesto -. La scelta di un investitore internazionale come Hines rappresenta il miglior viatico per dare finalmente e concretamente avvio alla fase di sviluppo dell'area. Le bonifiche procedono a ritmi serrati ed è già in corso la gara di appalto per la nuova stazione ferroviaria, con l'intenzione di chiuderla per marzo 2021 e in un paio di mesi iniziare l'attività di cantiere».

Con l'avvio definitivo di Milanosesto Hines nel 2021 avrà un totale di appalti per un controvalore di 960 milioni di euro, tra il progetto citato, la Torre Velasca, il Trotto a San Siro e così via. Il gruppo Usa ha attualmente 165 progetti di sviluppo in corso in tutto il mondo e in Italia in pochi anni ha accumulato un patrimonio immobiliare, focalizzato su Milano, di oltre tre miliardi di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA