

MilanoSesto, cambia tutto: arriva il tandem Coima-Redo

L'ex area officine Falck. Nuovo consorzio per il progetto di sviluppo del pool guidato da Intesa Sanpaolo con UniCredit, Bpm e Ifis. Focus su sanità, ricerca, social housing e studentati

Luca Davi

Rivoluzione in vista per MilanoSesto. Intesa Sanpaolo, banca che guida il pool di finanziatori insieme a UniCredit, BancoBpm e Banca Ifis, sta ripensando l'intero progetto di sviluppo della maxi-area a nord di Milano, il più grande piano di rigenerazione urbana d'Italia e uno dei più grandi d'Europa. E da quanto raccolto dal Sole 24Ore da più fonti, all'orizzonte si profila l'uscita di scena dell'attuale advisor, ovvero Hines (supportato da Prelios), e la creazione di un nuovo consorzio trainato da due nuovi soggetti di peso, Coima e Redo, per un masterplan che nelle intenzioni di tutti gli attori coinvolti dovrà avere una forte caratterizzazione sociale, in cui sanità, ricerca, social housing e studentati avranno un ruolo di primo piano.

Le discussioni tra le parti sono in corso e in questi giorni dovrà essere cristallizzato l'accordo per il passaggio di testimone, il cambio di governance societaria e la ripartenza spedita dei lavori. Nulla è scontato ma, se tutto filerà liscio, si prospetta un cambio di pelle importante per il maxi investimento immobiliare che coinvolge l'area dove sorgevano le Acciaierie Falck di Sesto San Giovanni.

Per i circa 1,5 milioni mq che da oltre vent'anni cercano una nuova destinazione d'uso, e che dovranno "ricucire" lo spazio tra la cittadina delle ex acciaierie (dismesse nel 1996) e il capoluogo lombardo, si era ipotizzato un futuro quartiere smart improntato prevalentemente alleisure, con un disegno immaginato da Foster + Partner e una serie di progetti firmati da archistar di grido.

La "nuova" MilanoSesto, nelle intenzioni, sarà improntata in particolare allo sviluppo di aree dedicate all'housing sociale e di studentati, con un parco urbano di 45 ettari, secondo una logica di welfare abitativo che intende rispondere alle necessità di una città polarizzata come Milano, in cui le disparità si fanno sempre più evidenti e il caro abitazione è oramai un'emergenza sociale. Nodo centrale dell'ex area Falck sarà di fatto la Città della Salute e Ricerca, progetto fortemente voluto dalla Regione Lombardia, con le nuove sedi dell'Istituto neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori e un centro di formazione (che coinvolgerebbe gli 8 atenei milanesi), insieme al nuovo campus di ricerca Vita Salute del San Raffaele.



MilanoSesto.
Il rendering del piano per la riqualificazione dell'ex area Falck

di testimone che si profila non banale, vista l'ampiezza del progetto immobiliare, gli investimenti in gioco e la stazza dei protagonisti in campo. Tuttavia le interlocuzioni sono in corso e chi è sul dossier confida di trovare un accordo. Si vedrà. Di certo l'alleanza Coima-Redo, che è appoggiata sotto il profilo istituzionale e verrebbe replicata poi su scala nazionale per sperimentare altri sviluppi sempre sul fronte dell'edilizia sociale e della finanza d'impatto, verrebbe poi allargata ad altri sviluppatori con cui le discussioni sono già avviate. Analogo l'approccio sotto il profilo finanziario, visto che l'investimento sarebbe ampliato ad altri investitori, dagli asset manager ad assicurazioni a fondi di credito, da Fondazioni a Casse previdenziali.

Una volta effettuata la due diligence, i due capofila garantirebbero la continuità aziendale, e avrebbero il tempo per un nuovo masterplan e l'ottenimento degli iter autorizzativi, ma nel contempo punterebbero a recuperare il tempo perso per rispettare idealmente i tempi inizialmente previsti, che traggerebbero le prime opere entro il 2025, la Città della Salute nel 2026 e il termine della riqualificazione entro il 2032. Di certo ora la nuova proposta è sul tavolo: a tutti i soggetti in campo ora il compito di trovare l'accordo per sbloccare un'area oggi ferma, ma ritenuta strategica a livello nazionale e centrale anche per i fondi del Pnrr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ro Coima Sgr, gruppo italiano leader nel real estate (protagonista tra gli altri dello sviluppo del quartiere Porta Nuova a Milano) e Redo Sgr, fondo promosso da Fondazione Cariplo e partecipato da Cdp e già storicamente attivo nell'housing sociale.

A quanto risulta al Sole, Coima e Redo lunedì hanno deliberato la loro offerta a Hines per l'acquisizione delle quote in MilanoSesto e "Unione o". Sul tavolo ci sarebbero 100 milioni di euro circa per favorire un passaggio

La piattaforma sarà allargata ad altri sviluppatori, così come l'investimento ad altri soggetti istituzionali



**CENTRO STUDI
GUIDO ROSSI**

DIRITTO DELLE GRANDI IMPRESE

22 MARZO 2023 - ORE 16.30 - PIAZZA GHISLIERI, 5, PAVIA

**GOVERNANCE DELLA SOSTENIBILITÀ
E INFORMAZIONE AL MERCATO**

Presentazione del Rapporto coordinato da GIOVANNI PETROBONI e curato da ANDREA CHILOIRO, ALBERTO CITTERIO, MARIA LUCIA PASSADOR,

Da quanto raccolto dal Sole, la Città della Salute vedrà come interlocutore Fincantieri, che ha preso il testimone da Condotte, poi finita in amministrazione straordinaria. Binario a parte potrebbe seguire invece "Unione o", il fondo partito a gennaio 2022 per lo sviluppo del primo lotto privato di circa 250mila metri quadrati, su cui non è esclusa la continuazione dei lavori da parte di Hines e Prelios.

La discontinuità su MilanoSesto è di fatto un passo obbligato: dapprima la pandemia, con l'inevitabile e prolungato stop ai lavori, e poi la guerra tra Russia e Ucraina, con la conseguente impennata dei costi di materie prime e di sviluppo, hanno costretto ad abbandonare l'impianto originario, che non era più sostenibile sotto il profilo finanziario e sulla cui realizzazione peraltro gravano notevoli ritardi rispetto alla tabella di marcia. Scadute a fine gennaio le linee di credito avviate nel 2019 (Intesa circa 900 milioni, di cui 300 già svalutati, UniCredit 70 milioni circa, BancoBpm 50 milioni circa, Ifis 10 circa) serviva trovare una nuova squadra. Da qua, dunque, il profondo ripensamento e il varo di uno schema che, come detto, cambia il paradigma del mega progetto dal valore complessivo di 4/5 miliardi di euro: ora nascerà una piattaforma guidata da due soggetti capofila di rilievo, ovve-

SILVIA SCALZINI, SARA SCORDO, LUIGI SEMINARA

Ne discuteranno MARGHERITA BIANCHINI e ALBERTO TOFFOLETTO

L'evento si terrà solo in presenza. La partecipazione è libera



5 MAGGIO / 8 SETTEMBRE 2023 - PIAZZA GHISLIERI, 5, PAVIA

CORSO DI PERFEZIONAMENTO IN «IMPRESE COMPLESSE, SOSTENIBILITÀ, COMPLIANCE»

Conferenza inaugurale: ANDREA SIRONI (5 MAGGIO 2023, ORE 10.00)

Docenti: PAOLO BENAZZO, CHIARA MOSCA, GUSTAVO OLIVIERI, GAETANO PRESTI, ROBERTO SACCHI, MARIO STELLA RICHTER, UMBERTO TOMBARI, FRANCESCO VELLA, MARCO VENTORUZZO

Coordinatore: MARIO CERA

Scadenza domande di ammissione: 30 marzo 2023

www.centrostudiguidorossi.it

info@centrostudiguidorossi.it