

Via alla nuova rivoluzione per chiudere una partita che vale 5 miliardi di euro

La storia del progetto

Il piano di rigenerazione urbana dell'area è uno dei più ambiziosi in Europa

Laura Cavestri

MILANO

Una partita da cinque miliardi di euro di investimenti su oltre 1,5 milioni di metri quadrati. Il maxisviluppo di MilanoSesto – area a cavallo tra Milano e Sesto San Giovanni nel quadrante nord-est della periferia meneghina, laddove dal 1906 sorgevano le ex acciaierie Falck – era e resta uno tra i più ambiziosi progetti di rigenerazione urbana in Europa, per oltre 50mila persone tra residenti e *city users*.

L'obiettivo è "ricucire" il tessuto urbano proprio tra la cittadina delle ex acciaierie (dismesse nel 1996 con la chiusura dell'ultimo stabilimento) e il capoluogo lombardo, attraverso la costruzione di un quartiere smart il cui masterplan è stato disegnato da Foster + Partner mentre i progetti per i singoli interventi si avvalgono di una serie di archistar.

Con un investimento pari a

miliardari sauditi Al Hokair – il cui gruppo è quotato alla borsa di Riyad – e già proprietari dei 16 maggiori centri commerciali dell'Arabia Saudita e di 2.100 shopping mall negli Stati Uniti. Gli Al Hokair avevano acquistato 80mila metri quadri di terreni e puntavano a rivestire un ruolo di partner finanziari e di investitori di lungo periodo per lo sviluppo residenziale e commerciale dell'area, con il 25% delle quote di una newco partecipata al 75% da Milanosesto Spa. In sostanza, Bizzi si era posto a capo dell'operazione tentata tra il 2005 e il 2009 da Luigi Zunino con la sua Risanamento, da cui nel 2010 Milanosesto Spa aveva acquistato i terreni.

Tuttavia, i cantieri non decollano. Non si riesce ancora ad uscire da uno stadio preliminare.

Nei primi mesi del 2019 si concretizza quello che già era nell'aria da settimane. Il promotore dell'iniziativa, che



Dall'acquisto dei terreni nel 2000 ai passaggi proprietari: ora le prime opere sono attese entro due anni

con la sua Bizzi & Partners aveva portato avanti una serie di

500 milioni di euro nel fondo "Unione o" gestito da Prelios Sgr – da parte di Kia (*Kuwait Investment Authority*) tramite la propria finanziaria londinese Cale Street e Hines, advisor strategico e development manager di Milanosesto – è, infatti, partito, poco più di un anno fa, a gennaio 2022, lo sviluppo del primo lotto privato di circa 250mila metri quadrati. All'interno del masterplan, i restanti 5 edifici di "Unione o" sono firmati da Antonio Citterio Patricia Viel per spazi direzionali e un hotel; Park Associati per lo studentato da circa 700 posti; Scandurra Studio Architettura per le residenze libere. Adiacenti ad Unione o sorgerà la Città della Salute e della Ricerca.

Cantieri partiti ora, ma la storia è lunga e travagliata, irta di insidie, trasferimenti di pacchetti proprietari, investitori esteri tanto ambiziosi quanto di passaggio.

La lunga storia era iniziata nel 2000 con l'acquisizione dell'area delle ex acciaierie Falck da parte della famiglia Pasini, continuata, poi, nel 2005 con la cessione a Luigi Zunino per poi passare a Davide Bizzi,

Nel giugno 2016 Bizzi, che di Milanosesto, proprietaria delle aree, detiene il 61%, stringe un accordo per l'entrata (con il 25%) del gruppo Fawaz dei tre fratelli

procedure e contratti per avviare i lavori e di cui detiene il 46,69% (gli altri soci sono i sauditi di 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%), tratta con Intesa Sanpaolo l'uscita. Debutta il tandem Hines-Prelios. Escono anche i sauditi di Fas holding.

Si entra definitivamente, a questo punto, in una fase nuova. L'accelerazione giunge con la partnership tra Prelios e il colosso Hines: al primo, il ruolo di *fund manager*, al secondo quello di partner industriale (e la capacità di collocare quote dei progetti presso investitori istituzionali che di volta in volta dovrebbero investire in singoli e definiti lotti).

A giugno scorso – a pochi mesi dai primi scavi e in contemporanea con la presentazione ufficiale del progetto Unione o – al pool di banche finanziatrici (formato dalla capofila, Intesa Sanpaolo, e da UniCredit e Banco Bpm) si aggiunge Bper, che consente, una riduzione paritetica dell'impegno finanziario delle altre tre (circa 300 milioni).

Partite le ruspe, le prime opere sono attese entro il 2025 per terminare definitivamente la riqualificazione entro il 2032.

© RIPRODUZIONE RISERVATA