



**MilanoSesto.**  
Un dettaglio del progetto di Park Associati

# Hines-Prelios, su MilanoSesto offerta già respinta al mittente

## Real estate

«Irricevibile, anzi provocatoria la proposta inviata martedì dal tandem Coima-Redo

In un comunicato ufficiale le due società specificano: «Il progetto non è in vendita»

**Laura Cavestri**  
**Paola Dezza**

MILANO E CANNES

Un'offerta «irricevibile, anzi provocatoria». È la risposta – preludio all'esito non breve e per nulla scontato della vicenda appena nata – da parte di Hines e Prelios tramite comunicato, giunto ieri pomeriggio e inviato dalle due società impegnate nel progetto MilanoSesto in merito alla notizia – anticipata ieri dal Sole 24Ore – della presentazione di un'offerta da circa cento milioni di euro da parte di una cordata guidata da Coima e Redo per rilevare l'area di MilanoSesto e "Unione o".

«In relazione a quanto apparso sulla stampa – si legge nella nota congiunta delle due società – Hines e Prelios Sgr, che martedì sera hanno ricevuto un'offerta di acquisto, definita binding, da parte di Coima e Redo, precisano che il progetto MilanoSesto non è in vendita. Stupisce che sia pervenuta un'offerta, senza alcuna base seria meritevole di approfondimento e senza alcuna possibilità di trovare un riscontro se non nel fermo diniego. Hines e Prelios Sgr qualificano assolutamente irricevibile, anzi provocatoria, l'offerta ricevuta. Hines e Prelios Sgr si riservano ogni azione utile alla tutela dei propri interessi economici e reputazionali».

Oggetto del contendere sono gli 1,5 milioni di metri quadrati dell'ex area Falck tra Milano e Sesto San Giovanni. Un progetto di riqualificazione ambizioso, tra i più estesi d'Europa per metratura e tormentati nella

insieme a UniCredit, BancoBpm e Banca Ifis), per un masterplan a maggiore "trazione" sociale, in cui sanità, ricerca, social housing e studentati dovrebbero avere un ruolo di primo piano.

I diretti interessati non commentano notizie e indiscrezioni, anche se al Mipim di Cannes, la maggiore fiera internazionale dedicata al settore immobiliare, gli operatori hanno avuto modo di commentare il profilarsi di questa operazione.

Il momento di mercato non è uno dei più favorevoli, tra gli investitori la parola d'ordine è cautela e in molti si attendono un ritocco al ribasso dei prezzi degli asset immobiliari per tornare a vedere un settore vivacizzato da più operazioni. Lo stesso sviluppo è un segmento che oggi risente

della situazione contingente.

Che i rapporti fossero tesi tra Hines-Prelios e Banca Intesa era una voce che circolava da alcune settimane. Certamente la banca è la più esposta sul progetto con un debito salito a 900 milioni di euro dai 680 milioni certificati all'uscita di Davide Bizzi a fine 2018. Per l'istituto sarà impossibile sfilarsi dal progetto fino alla conclusione.

Secondo qualche indiscrezione forse da rivedere è la gestione dell'intero impianto di sviluppo, con la

vendita di singoli lotti a investitori internazionali.

Nelle intenzioni di chi vorrebbe rimettere in discussione l'impianto, la "nuova" MilanoSesto dovrebbe essere 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 anche alla mancanza (sintora) di un'adeguata offerta residenziale accessibile per i redditi medi e medio-bassi, in una città in cui i prezzi medi, al metro quadrato, hanno superato i 5 mila euro e i canoni di locazione, di fatto, escludono dalla fascia metropolitana un numero sempre maggiore di abitanti. Tuttavia, la partita è ancora tutta da giocare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La notizia data ieri dal Sole tiene banco al Mipim di Cannes Decisivo il ruolo di Intesa Sanpaolo**

## Nell'ex area Falck il maxi incrocio tra finanza, real estate e politica

### I protagonisti

**Gli interessi miliardari (e le dinamiche personali) in ballo sulla partita**

**Luca Davi**

Si chiama MilanoSesto, ma in verità quella che si sta giocando sulla maxi-area da 1,4 milioni di metri quadri alle porte del capoluogo lombardo è una partita che va ben al di là dei semplici confini comunali o regionali. Perché il dossier relativo allo sviluppo del più grande piano di rigenerazione urbana d'Italia, uno dei più grandi d'Europa, oggi praticamente fermo, genera appetiti e interessi di livello nazionale.

ruolo di primo piano, ha aperto una linea di credito complessiva da circa un miliardo che è scaduta a gennaio. Da qui la necessità di trovare a breve una soluzione.

Banche a parte, a confermare quanto però il progetto stimoli gli appetiti globali è anche lo standing degli sviluppatori che fino ad oggi hanno messo le mani sull'area. A partire dallo statunitense Hines, fondo che in Italia è guidato da Mario Abbadessa, nome prestigioso del real estate a livello globale, colosso attivo in 25 paesi con oltre 144 miliardi di dollari di asset in gestione che dal 2016 ha finalizzato in Italia investimenti per oltre 4 miliardi di euro, principalmente nelle città di Milano e Firenze.

Hines non opera da solo: per MilanoSesto ha stretto un accordo con

Italia nei servizi immobiliari specializzati e nella gestione dei crediti deteriorati. Tutto bene se non fosse che, nel contempo, Prelios – realtà presieduta da una figura di rilievo nella finanza italiana come Fabrizio Palenzona – a sua volta ha da tempo in essere una partnership strategica (relativa alla gestione delle inadempienze probabili) con la stessa Intesa Sanpaolo.

Fili che si intrecciano e la cui tenuta viene sollecitata, insomma. Fili come quelli che uniscono ora l'altra coppia di soggetti che tentano l'ingresso in partita, ovvero Coima e Redo: la prima, capitanata da Manfredi Catella, è una delle realtà italiane leader nel real estate, protagonista tra le altre cose anche dello sviluppo del quartiere Porta Nuova a Milano. Redo Sgr è invece il fondo promosso da Fondazione



**L'ANTICIPAZIONE DEL SOLE**  
Ieri sul Sole 24 Ore la notizia dell'offerta di Coima e Redo per rilevare da Hines e Prelios il progetto di rigenerazione MilanoSesto

**TRA GLI USA E IL GOLFO Hines ha stretto un accordo con Cale Street, società d'investimento del Kuwait**

pa per incertezza e tormentata nella realizzazione, nel record di soci e investitori entrati e usciti dalle porte girevoli, con la scadenza delle linee di finanziamento cui si sono aggiunti lo stop ai lavori causa Covid e i rincari da inflazione per materie prime, energia e manodopera. Un progetto che sulla carta vale circa cinque miliardi di euro.

Anche se, all'origine, ci sarebbe un ripensamento dell'intero progetto da parte di Intesa Sanpaolo (l'istituto capofila del pool di finanziatori

de) interessa il livello nazionale e internazionale, visti i numeri in gioco. E la stazza degli attori in campo, molti dei quali protagonisti di primo piano dell'economia e della finanza italiana, lo conferma.

Anzitutto dal lato dei finanziatori: il progetto di Milanosesto chiama a raccolta le due principali banche italiane per dimensione, ovvero Intesa Sanpaolo e UniCredit, accanto a cui siedono BancoBpm e Banca Ifis. Il pool di banche capitanato da Ca de' Sass, che nella partita ha un

Caro Street, società di investimento immobiliare sostenuta dal Kuwait Investment Office, a conferma dell'appeal internazionale dell'area. Ma Hines ha siglato soprattutto una partnership industriale anche con Prelios, gruppo leader in



**La Regione Lombardia, crede fortemente al progetto, e non pare disposta ad ammettere ulteriori ritardi**

il fondo promosso da Fondazione Cariplo e partecipato da Cdp: autentico precursore dell'housing sociale, Redo è di fatto una creatura di Giuseppe Guzzetti, storico presidente Cariplo, azionista di rilievo di Intesa. Ma l'attenzione sull'area è massima anche per motivi istituzionali: sulla Città della Salute e della Ricerca c'è il radar acceso della Regione Lombardia, la quale crede fortemente al progetto. E non ammette ulteriori ritardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA