

undefined

MilanoSesto, altri soci in arrivo

Il dossier sul tavolo di Unipol

Real estate

L'investimento al vaglio della compagnia assicurativa e di altri investitori

Slitta l'esame al consiglio di Intesa, un altro mese per la due diligence

Luca Davi

L'accordo di massima tra le parti, seppur complicato, c'è, tanto che all'orizzonte si profila l'ingresso di nuovi investitori, a partire da Unipol. Di certo serve ancora qualche settimana per far sì che l'intero progetto della nuova MilanoSesto spicchi il volo.

Dopo che a fine aprile era stata firmata una lettera di intenti non vincolante - che permetteva di avviare la due diligence di un mese circa per definire la vendita del progetto da Hines e Prelios alla cordata formata da Coima e Redo - in questi giorni tutti i soggetti coinvolti hanno concordato di concedersi qualche settimana in più. Obiettivo: proseguire gli approfondimenti di rito e di arrivare, se non ci saranno intoppi, alla firma dell'accordo definitivo attorno a fine giugno.

Tempo supplementare e prezioso che servirà a incardinare al meglio un progetto a dir poco delicato, visto che in ballo c'è il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo. MilanoSesto, l'area ex acciaierie Falck a nord di Milano, nei piani passe-

rà al tandem Coima-Redo, che lo scorso 15 marzo aveva lanciato un'offerta - subito però formalmente respinta da Hines e Prelios, attuali sviluppatori dell'area - per rilevare il progetto che insiste sulla maxi area di Sesto San Giovanni.

Dopo l'iniziale bocciatura, Hines, che aveva rilevato il complesso progetto di rigenerazione urbana da Davide Bizzi nel 2018, ha scelto la via dell'accordo per sfilarsi dal progetto, mantenendo d'altra parte la propria disponibilità per sviluppare la parte residenziale in affitto.

L'accordo di massima (si veda Il Sole 24Ore dello scorso 28 aprile) prevede che l'area passi di mano per una cifra vicina ai cento milioni di euro, valore che peraltro costituiva la base dell'offerta lanciata a metà marzo. In questa fase si sta lavorando su più fronti: dall'architettura complessiva dell'operazione ai valori in gioco, fino al porzionamento dell'area di MilanoSesto. Tra le variabili politico-urbanistiche c'è ad esempio quella del futuro stadio del Milan (pare che la società prema) e delle varianti al piano regolatore visto che si andrà a modificare la tipologia di residenziale. Secondo indiscrezioni raccolte dal Sole 24Ore, dovrebbero essere scorporati gli uffici del lotto Unione O, per una superficie di 50mila metri quadrati su un totale di 150mila mq, dove il colosso americano Hines con Prelios punta a realizzare entro il 2027 un complesso direzionale già affittato a Intesa Sanpaolo. Dal punto di vista finanziario, è previsto che Redo, tramite il fondo ReCity, e Coima (tramite Coima Impact) entrino dunque in Unione Zero. Per questo motivo, i due soggetti stanno raccogliendo l'interesse potenziale di nuovi sotto-

40-50

MILIONI

Unipol pronta a investire tra i 40/50 milioni nel progetto MilanoSesto in una logica di supporto

scrittori, o di nuovi versamenti dagli attuali. E sempre in questo quadro ReCity, a quanto risulta al Sole 24Ore, ha sottoposto il dossier a Unipol, che avrebbe già dato un orientamento favorevole a investire tra i 40/50 milioni in una logica di supporto. Ad essere sondata sul tema sarebbe stata anche Generali, che però non sarebbe della partita.

Si vedrà. Ieri il tema doveva essere al centro di un Cda di Intesa Sanpaolo, che nell'operazione è il principale finanziatore, ma a quanto risulta, complice lo slittamento dell'intero dossier, la questione è stata rimandata. Ca' de Sass, al pari delle altre banche finanziatrici (UniCredit, BancoBpm e Banca Ifis) dovrebbe esaminare il dossier per analizzare la posizione finanziaria e allungare il debito (si parla di altri tre anni su una posizione da circa 900 milioni, di cui 300 già svalutati), scaduto formalmente a fine gennaio.

Per il maxi-progetto immobiliare, del valore di cinque miliardi di euro, con il cambio dei soggetti sviluppatori si prospetta anche una mutazione della natura del progetto che avrà una maggior trazione sociale, con più spazi dedicati al social housing rispetto al precedente progetto, che era più proiettato sul leisure. Adiacente a Unione o sorgerà la Città della Salute e della Ricerca, nodo centrale dell'intera area, che dovrebbe prevedere le nuove sedi del Besta e dell'Istituto dei Tumori e un centro di formazione, insieme al nuovo campus di ricerca Vita Salute del San Raffaele. Idealmente i tempi traggerebbero le prime opere entro il 2025, la Città della Salute nel 2026 e il termine della riqualificazione entro il 2032.

© RIPRODUZIONE RISERVATA