

Urbanistica

MilanoSesto, lettera di intenti per il nuovo assetto dell'area

di Luca Davi e Paola Dezza

28 Aprile 2023

A Coima e Redo il social housing, a Hines gli uffici: controvalore da 100 milioni

C'è l'accordo sull'area di MilanoSesto. Nei giorni scorsi è stata firmata una lettera di intenti, non vincolante, che permetterà di dare inizio alla due diligence sull'operazione per definire la vendita del progetto da Hines e Prelios a Coima e Redo. Secondo indiscrezioni il controvalore deciso per l'area si attesterebbe su quei cento milioni di euro che costituivano la base dell'offerta lanciata a metà marzo. La novità è che, secondo indiscrezioni raccolte dal Sole 24Ore, verranno 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 realizzerà entro il 2027 un complesso direzionale già affittato a Intesa Sanpaolo.

Se la due diligence, come si aspettano le parti in causa, darà esiti positivi, la firma definitiva dell'accordo dovrebbe essere prevista, sempre secondo indiscrezioni, attorno al 24 maggio, data in cui dovrebbe tenersi anche un Cda di Ca' de Sass, che nell'operazione è il principale finanziatore. In quella sede, Intesa, 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), scaduto formalmente a fine gennaio.

Dunque si conferma in pieno l'ipotesi dell'ingresso dei due nuovi soggetti e dello spacchettamento del progetto immobiliare, come anticipato dal Sole 24Ore lo scorso 15 marzo scorso.

MilanoSesto, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo, apre dunque al tandem Coima-Redo, che lo scorso 15 marzo ha lanciato l'offerta, subito formalmente respinta da Hines e Prelios, per rilevare il progetto che insiste sulle ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni, a nord di Milano.


Hines, che ha rilevato il complesso progetto di rigenerazione urbana da Davide Bizzi nel 2018, ha scelto la via dell'accordo per sfilarsi dal progetto. Mantenendo però la propria disponibilità, almeno così pare dalle voci di chi è vicino all'operazione, per sviluppare la parte residenziale in affitto.

Dunque l'investimento su Unione o, primo lotto pronto per essere sviluppato, da parte di Kuwait investment officer servirà a realizzare uffici.

Stessa volontà di trovare una quadra anche da parte di tutte le banche coinvolte. A partire da Intesa Sanpaolo, che nell'operazione ha investito circa 900 milioni di euro (di cui 300 già svalutati) assieme

a UniCredit e BancoBpm, banche quest'ultime che, una svolta sbloccata la situazione, hanno pronte linee di credito da 130 milioni di euro ciascuna per riavviare il progetto di Unione o, oggi al palo. Di fatto è prevalsa la volontà di portare avanti la soluzione industriale per il maxi-progetto immobiliare che insiste su un'area di 1,5 milioni di mq e del valore di cinque miliardi di euro. Con il cambio dei soggetti sviluppatori, muterà anche la vocazione del progetto. Intesa Sanpaolo, che sostiene il ticket Coima-Redo, propende infatti per un progetto di sviluppo a trazione sociale, maggiormente declinato sul social housing rispetto al precedente più proiettato sul leisure, complice uno scenario globale che nel frattempo è cambiato rispetto al pre-pandemia. Saranno i fatti a dimostrare se economicamente il nuovo progetto riuscirà a stare in piedi.

Adiacente a Unione o sorgerà la Città della Salute e della Ricerca, che è il nodo centrale dell'intera area: progetto fortemente voluto dalla Regione Lombardia, che è in pressing per l'avvio dei lavori, la Città della Salute dovrebbe prevedere 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. Idealmente i tempi traggerebbero le prime opere entro il 2025, la Città della Salute nel 2026 e il termine della riqualificazione entro il 2032.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE