

undefined

MilanoSesto tenta la volata: ultimi ritocchi al nuovo assetto

Real estate

Trattative sull'ipotesi di coinvolgere Hines non solo in Unione Zero

Imminente un consiglio di Intesa Sanpaolo per esaminare il progetto

Luca Davi
Paola Dezza

Volata finale per il dossier MilanoSesto. Nelle ultime ore si stanno susseguendo incontri per definire quanto prima, forse già entro questa settimana, l'accordo finale per la ridefinizione della maxi-area immobiliare a Nord di Milano. E nelle prossime ore, forse già domani, potrebbe avere luogo un Cda di Intesa Sanpaolo con al centro proprio il nodo del progetto immobiliare.

Confermato come da attese lo spacchettamento del progetto urbano, che apre così le porte 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.

Ma dalle ultime indiscrezioni che circolano insistenti sul mercato il ruolo dei soggetti coinvolti potrebbe avere un peso diverso da quanto pre-

ventivato negli ultimi incontri. Qualche fonte bene informata sostiene che si voglia portare Hines a bordo nello sviluppo di altre aree e non solo del lotto Unione Zero, una superficie di 50mila metri quadrati su un totale di 150mila dove il colosso americano Hines con Prelios realizzerà entro il 2027 un complesso direzionale già affittato proprio a Intesa Sanpaolo. Ma ci sono ancora molti punti da discutere e da chiarire per definire il ruolo dei protagonisti.

L'intero nuovo impianto, con le diverse proposte da parte di tutti i soggetti coinvolti, dovrà poi passare sul tavolo dei finanziatori. 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 pron-

900

MILIONI

L'esposizione di Intesa Sanpaolo sul progetto, che è già stato svalutato per 300

te linee di credito da 130 milioni di euro ciascuna per riavviare il progetto di Unione o, oggi al palo.

I dettagli del nuovo progetto immobiliare, con la revisione quindi del progetto di finanziamento, saranno recepiti da Intesa Sanpaolo nel quadro di un Cda che dovrebbe tenersi, come accennato, entro la settimana.

Per il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo – come anticipato dal Sole 24 Ore lo scorso 15 marzo – si profilano comunque l'ingresso dei due nuovi soggetti, Coima e Redo, e lo spacchettamento del progetto immobiliare. Ma con il cambio dei soggetti sviluppatori è destinata a cambiare anche la vocazione del progetto in sé. Il ticket Coima-Redo, sostenuto da Intesa Sanpaolo, ha infatti benedetto un progetto di sviluppo a trazione sociale, maggiormente declinato sull'edilizia convenzionata e sul social housing, ridimensionando così il precedente piano, più proiettato sul leisure, complice uno scenario globale che nel frattempo è cambiato rispetto al pre-pandemia. In questo momento l'interesse degli investitori immobiliari è rivolto infatti al tema del living, declinato tra residenze in affitto, studentati, affordable houses (case a prezzi contenuti) e senior housing.

D'altronde i vertici di Hines hanno fatto intendere in passato di essere disponibili a dare un sostegno nella parte del progetto relativa proprio al mondo residenziale e del social housing.

LO SCHEMA

Oltre a Hines e Prelios, per il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo – come anticipato dal Sole 24 Ore lo scorso 15 marzo – si profila comunque l'ingresso dei due nuovi soggetti, Coima e Redo, e lo spacchettamento del progetto immobiliare di recupero dell'ex area Falck tra Milano e Sesto

© RIPRODUZIONE RISERVATA