

# Scalo Farini a Prelios, Hines e UniCredit Cittadella per la banca

**Immobiliare.** Il gruppo guidato da Mario Abbadessa sarà sviluppatore del progetto da 500 milioni nello ex scalo ferroviario di Milano

**Paola Dezza**

Agli inizi del Novecento Farini era lo scalo ferroviario più grande d'Italia per il trasporto merci su rotaia. Oggi si propone come tassello di una imponente rigenerazione urbana che potrà ricucire un'area importante di Milano. A portare avanti l'operazione saranno Prelios Sgr nel ruolo di asset manager insieme al colosso americano Hines, guidato in Italia da Mario Abbadessa, come sviluppatore e UniCredit. I capitali al momento sono resi disponibili dalla banca, ma Hines in futuro parteciperà all'investimento a fianco del gruppo bancario.

La cordata, come anticipato ieri pomeriggio dal Sole 24 Ore.com, ha sbaragliato con una offerta da 500 milioni di euro, oltre a 1,2-1,5 miliardi di euro di investimenti che interesseranno tutta l'area, lo schieramento concorrente formato dalla Coima di Manfredi Catella e Generali Real Estate cui si è unito Emaar, uno dei maggiori sviluppatori immobiliari di Dubai - noto per essere proprietario del Burj Khalifa, il grattacielo più alto del mondo con i suoi 829,80 metri di altezza -, diventato socio della cordata nelle ultime settimane.

Era ieri alle ore 12 il termine per presentare le offerte vincolanti. Subito dopo si è dato il via all'apertura delle buste, che appunto erano soltanto due.

Fs Sistemi Urbani con l'advisor Mediobanca, regista dell'operazione, aveva scelto di dare al mercato la possibilità di vagliare la strada migliore per lo sviluppo: acquisto dell'area, con offerta libera, costituzione di una joint venture sotto forma di newco o di una partnership tramite un fondo immobiliare o una Sicaf. Sistemi Urbani prevedeva comunque di uscire dall'operazione al termine dell'iter autorizzativo.

**INVESTIMENTI**  
Per l'intero sviluppo immobiliare sono previsti investimenti in un range tra 1,2 e 1,5 miliardi di euro

**MILANOSESTO**  
Al gruppo americano anche la realizzazione della sede di Intesa Sanpaolo alle porte del capoluogo lombardo

La cordata vincitrice ha scelto la formula dell'acquisto e dell'utilizzo di un fondo immobiliare per portare avanti l'operazione. Hines sarà lo sviluppatore dell'intera operazione.

Nell'ex Scalo Farini arriverà la cittadella di UniCredit, che si appresterebbe così a lasciare l'attuale sede nel grattacielo di Porta Nuova. I tempi previsti per i lavori terminano al 2030. La banca guidata da Andrea Orsel ha già svuotato la scorsa primavera la torre B, una delle tre torri di Porta Nuova nell'ottica del risparmio dei costi. L'intero progetto Porta Nuova è stato sviluppato proprio da Coima ed è stato iniziato a suo tempo da Hines. Era il 2015 quando il fondo sovrano del Qatar (Qatar Investment Authority) ha acquistato tutto il complesso. Qui aveva già il 40% del progetto immobiliare milanese da maggio 2013 e ne rilevò a quella data le quote degli altri soci fra cui Unipol, Hines, il fondo pensioni Ttiiaa Cref, Coima (famiglia Catella).

Solo qualche mese fa i team di Hines e Coima si sono trovate faccia a faccia nel progetto di Milanosesto, il più grande piano di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo. Lo scorso marzo



Ex scalo Farini a Milano. La cordata composta da UniCredit, Prelios e Hines vince la gara

il tandem Coima-Redo, fortemente sostenuto da Intesa Sanpaolo, ha avviato un'offerta per rilevare l'operazione che era seguita fino allora da Hines e Prelios. Questi ultimi, come seguito degli accordi raggiunti dopo mesi di trattative, si occupano comunque di portare avanti lo sviluppo di Unione zero 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.

Ultima grande area da sviluppare in città, la cui valorizzazione si dipanerà in un arco di tempo tale da scavallare l'attuale momento critico del settore real estate. Lo Scalo Farini, di circa 540mila mq (in tutto i sette ex Scali di Milano si distribuiscono su un milione di mq) in posizione centrale nei pressi della Stazione di Porta Garibaldi e Porta Nuova è in termini di localizzazione, accessibilità e dimensioni, il principale tra i sette ex scali inseriti nel processo di riqualificazione oggetto dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2017 da Comune di Milano, Regione Lombardia e Gruppo FS Italiane. Qui lo storico magazzino del 1921 verrà in parte demolito e in parte riconvertito per fare posto alla Accademia di Brera, ben 20mila mq di campus e 3mila per uno studentato. Nel dettaglio l'area dello scalo Farini di 350mila mq di SI dovrebbe avere le seguenti destinazioni: 94.000 mq destinati ad affordable housing (a prezzi calmierati), 110.000 tra uffici, hotel, retail e 145mila mq a funzione residenziale libero mercato. Il primo lotto dove sorgerà la sede UniCredit sarà a sviluppo verticale con di fatto un campus UniCredit con hub direzionale con anche complesso residenziale e servizi destinati al wellness e all'aggregazione.

Scadute ieri anche le offerte sullo Scalo di San Cristoforo, un altro dei sette scali che Fs Sistemi Urbani sta riqualificando.

## IN NUMERI

350mila 145mila

### La superficie lorda

È la dimensione della futura area coperta in metri quadrati, la più grande dei sette ex Scali ferroviari dismessi a Milano. Qui troveranno spazio la cittadella di Unicredit, nella forma di un hub direzionale con relative abitazioni e spazi per wellness e di aggregazione, l'Accademia di Brera e relativo studentato.

### Il residenziale in mq

È la superficie del progetto destinata già da masterplan a sviluppo abitativo definito a libero mercato, mentre 94mila metri quadrati saranno dedicati a case a prezzi calmierati. Una restante quota di 110mila metri quadri invece è previsto che venga sviluppata con uffici, retail e hotel.