

undefined

MilanoSesto, accordo vicino Pronto il varo di un consorzio

Real estate

Il progetto sarà spaccettato tra Hines-Prelios e i nuovi pretendenti Coima e Redo

Lo sviluppo virerà su social housing e studentati mentre il colosso Usa farà gli uffici

Paola Dezza

MILANO

Un passo avanti verso la nascita di un consorzio per Milanosesto. È quanto realizzato, secondo le ultime indiscrezioni che si rincorrono insistenti sul mercato, nel corso della giornata di ieri dalle diverse parti coinvolte. La strada imboccata è dunque quella di un accordo.

Potrebbe venire sanata così la discussa vicenda che ha scosso nell'arco dell'ultimo mese il mercato immobiliare italiano. I lavori per portare a compimento il complesso progetto di sviluppo di Milanosesto, che insiste sull'area delle ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni (alle porte di Milano), potrebbero quindi proseguire con una strategia per lotti affidati ai diversi soggetti.

Obiettivo è non fare decadere un progetto il cui valore sfiora i 4-5 miliardi di euro e che rappresenta una sfida importante per la sfera dello sviluppo immobiliare e della rigenerazione urbana nel mercato italiano.

Era questa l'ipotesi più accreditata nelle ultime settimane, e più facilmente percorribile, che oggi prende forma: quella dello spaccettamento tra le varie forze in campo.

Secondo indiscrezioni sarebbe dunque questa la strada scelta a più di un mese dalla data in cui il tandem Coima-Redo - come anticipato proprio da *Il Sole 24 Ore* lo scorso 15 marzo - ha lanciato l'offerta, subito formalmente respinta da Hines e Prelios, titolari dell'iniziativa, per rilevare il progetto relativo alla riqualificazione della più grande area di sviluppo urbano d'Italia e una delle più grandi d'Europa.

Sul progetto sono coinvolti da anni, alcuni da decenni, i maggiori istituti di credito italiani, da Intesa



Il progetto che vale 4-5 miliardi.

Lo sviluppo di Milanosesto insiste sull'area delle ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni (alle porte di Milano).

Sanpaolo con debiti per circa 900 milioni di euro (di cui 300 milioni già svalutati) - debito sul quale si concentra anche l'attenzione dalla Bce - UniCredit per 70 milioni circa, BancoBpm per 50 milioni circa e Ifis con dieci milioni. È proprio dall'ammontare del debito che i nodi sono arrivati al pettine.

Il gruppo americano Hines, che ha rilevato il complesso progetto di rigenerazione urbana dall'imprenditore Davide Bizzi nel 2018 - prima la proprietà era stata della famiglia Pasini e di Luigi Zunino -, avrebbe scelto la strada della conciliazione, sempre nell'ottica di mantenere fede ai contratti esistenti e nell'interesse del progetto industriale. Perché ricordiamo su Unione o, primo lotto pronto per essere sviluppato, ha investito ben 500 milioni di euro Kuwait investment officer, braccio di investimenti del fondo sovrano del paese.

Sarà da questo terreno che con tutta probabilità partiranno i lavori che Hines ha messo in preventivo e per i quali ha già speso 215 milioni di euro complessivi per il 100% delle bonifiche realizzate su Unione o e in parte del resto dell'intero progetto. La previsione di spesa totale per le bonifiche è di 337 milioni di euro. Hines sarebbe anche già in possesso del permesso per costruire rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni.

Qui, in base al piano di lavori defi-

nito da tempo e come probabilmente sarà deciso nel caso di un accordo tra le parti, Hines svilupperà un complesso di uffici per una superficie di 50 mila metri quadrati e per un investimento di 300 milioni di euro, uffici che saranno inseriti in un fondo gestito da Prelios Sgr.

Il resto è da definire in base ai nuovi soggetti coinvolti, che dovrebbero sviluppare il resto del progetto del lotto Unione o. La parte restante che Coima e Redo si sono offerti di sviluppare con la proposta notificata a metà del mese di marzo scorso riguarderebbe le residenze. L'idea è di virare il progetto verso l'housing sociale modificando il masterplan attuale perché abbia una forte caratterizzazione sociale, in cui sanità, ricerca, social housing e studentati avranno un ruolo di primo piano.

Per i circa 1,5 milioni mq che da oltre 20 anni cercano una nuova destinazione d'uso, e che dovranno "ricucire" lo spazio tra la cittadina delle ex acciaierie (dismesse nel 1996) e il capoluogo lombardo, si era ipotizzato invece un quartiere smart improntato prevalentemente al leisure. Con firme di noti architetti.

Dovrebbero procedere, invece, in maniera autonoma tanto la Città della Salute e Ricerca, progetto fortemente voluto dalla Regione Lombardia, quanto il nuovo campus di ricerca Vita Salute del San Raffaele.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL NODO MILANOSESTO

Il problema del debito

Sul progetto sono coinvolti da anni i maggiori istituti di credito italiani, da Intesa Sanpaolo con debiti per circa 900 milioni di euro (di cui 300 milioni già svalutati).

UniCredit per 70 milioni circa, BancoBpm per 50 milioni circa e Ifis con dieci milioni. È proprio dall'ammontare del debito che i nodi sono arrivati al pettine.

La possibile soluzione

I lavori per portare a compimento il complesso progetto di sviluppo di Milanosesto potrebbero quindi proseguire con una strategia per lotti affidati a diversi soggetti.