

Un grattacielo sull'area Expo per Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo vuole un quartier generale, in parallelo a quello progettato da Renzo Piano a Torino, nell'area Expo a Milano per trasferirvi le sedi periferiche. Cà de Sass e Piazza Scala non saranno cedute. ▶ pagina 9

Milano che cambia. Niente dismissioni per Cà de Sass e Piazza Scala

Intesa pensa a un grattacielo sull'area Expo

Nel quartier generale le sedi periferiche

Paola Dezza

MILANO

Sarà una sede iconica il nuovo headquarter che Intesa Sanpaolo vuole realizzare nella città di Milano, per razionalizzare funzioni e personale ora sparsi in diversi edifici della città, eredità di decenni di fusioni e accorpamenti.

Una seconda sede in parallelo alla torre di 35 piani disegnata da Renzo Piano a Torino e situata nel quartiere Cit Turin, a due passi dalla stazione di Porta Susa. Un nuovo headquarter che sia collegato con la torre del capoluogo piemontese tramite l'alta velocità.

Per questa ragione molti esperti e protagonisti del real estate italiano sono pronti a scommettere sempre più sull'area che è stata teatro di Expo2015. Anche se da Intesa Sanpaolo non si sbilanciano e fanno capire che la partita è ancora tutta da giocare.

Il ceo del gruppo bancario, Carlo Messina, non ha fatto misteri lo scorso febbraio, quando ha dichiarato che nell'ambito della riduzione dei costi e della semplificazione del modello operativo Intesa Sanpaolo ha scelto di creare una nuova sede a Milano, Intesa Sanpaolo City, e di guardare proprio ad area Expo e zone limitrofe. Per l'area Intesa ha già portato avanti una manifestazione di interesse. «Pensiamo a una cit-

tadella modello Santander» aveva detto Messina, spiegando che si vuole gettare le basi del progetto nel 2018 per poi svilupparlo nel 2019-2020.

E questi sarebbero ancora oggi i tempi necessari per decidere quali immobili liberare a Milano e quali mantenere in affitto. Certo è che gli uffici di Intesa Sanpaolo resteranno negli immobili storici del centro città, come l'edificio di via Monte di Pietà (Cà de Sass) e quello di piazza Scala dove si trova il museo Gallerie d'Italia. Quasi altrettanto certo è che verranno liberati gli immobili periferici, come quello di Bisceglie - dove oggi si trovano i team dei sistemi informatici e del real estate - e quello di Assago-Milano Fiori, dove ci sono oggi mille dipendenti tra cui chi si occupa del back office. E proprio sullo spostamento del back office erano girate tempo fa indiscrezioni relative a uno spostamento in quella che sarà invece la torre PwC del complesso Citylife.

Le trattative esplorative sarebbero in corso, ancora in una fase preliminare perché Intesa Sanpaolo deve innanzitutto decidere quali funzioni, e quindi quanti dipendenti, portare nella nuova sede, che molti indicano come un grattacielo. Secondo alcune fonti vicine all'operazione i vertici di Intesa starebbero ragionando, per dimensioni, su un edificio di

30 mila metri quadrati, ma non si esclude di realizzare due edifici che arrivino a quota 50 mila metri.

L'area Expo - ribattezzata di recente Mind (Milano Innovation District) - sarebbe, secondo indiscrezioni, in pole position per via proprio dell'alta velocità e perché qui si potrà realizzare un polo del terziario avanzato, ma è certamente cara rispetto ad altre zone prese comunque in considerazione, come Santa Giulia, Cascina Merlata e Milano Sesto. Non solo. Proprio dove c'è stato l'Expo2015 non ci sono vincoli di altezza e quindi si potrebbe immaginare un nuovo grattacielo. Non è così a Milano Sesto e Santa Giulia, perché vicine a Linate.

In ogni caso a guidare la decisione sarà anche il prezzo.

Intesa è anche capofila di un consorzio di banche finanziarie di Arexpo, la società che possiede l'area Expo, il cui azionariato è composto dal mi-



Peso: 1-1%, 9-22%

nistero dell'Economia al 39,28%, da Regione Lombardia (21,05%), Comune Milano (21,05%), Fondazione Fiera (16,80%), Città Metropolitana di Milano (1,21%) e Comune di Rho (0,61%) ed esposta con il consorzio di banche per circa cento milioni di euro. Ma è coinvolta come finanziatrice e azionista anche nelle altre aree. Labanca è azionista di Euromilano al 43% e di Risanamento con il 48,88 per cento.

Secondo qualche esperto il deal ha una dimensione che non sposta l'ago della bilancia del mercato immobiliare milanese. Intesa potrebbe liberare anche edifici come gli uffici di viale Stelvio, un edificio che il gruppo Cardiff ha acquistato poco tempo fa dalla famiglia Manuli, oppure quello di via

Montebello al numero 18. Si tratta di un immobile di proprietà di Beni Stabili di 18.500 mq di Gla, acquisito nel 2002. Tra il 2016 e il 2017 Beni Stabili ha siglato un accordo con Intesa per una serie di investimenti finalizzati a ottenere la certificazione Leed gold. Ogni anno Intesa paga qui un canone pari a 7,6 milioni di euro.

I vertici di Intesa Sanpaolo avrebbero effettuato la settimana scorsa un ennesimo sopralluogo in area Expo. In ogni caso la soluzione scelta sarà chiavi in mano, non si ripeterà l'operazione di Torino dove la banca ha comperato il terreno e lanciato un bando per trovare la matita che avrebbe disegnato la torre.

Non ci sono, invece, certezze sul futuro dell'edificio posi-

zionato proprio di fronte alla sede di Cà de Sass, in centro a Milano, che l'istituto ha ceduto al fondo Omega di Dea Capital (allora Idea Fimit) e poi ricomprato in un secondo momento. Si tratta di un complesso composto da cinque immobili, un quadrato tra via Verdi, via Boito, via del Lauro e via dell'Orso. Nell'estate 2015 Intesa Sanpaolo ha sbaragliato la concorrenza di altri tre gruppi in gara (Atlantica Properties, Beni Stabili e Sorgente) e si è aggiudicata - facendo valere il suo diritto di prelazione in quanto in affitto - il complesso per una cifra pari a 145 milioni di euro. Che scelga di nuovo di venderlo visto il buon momento del mercato immobiliare milanese?

ITEMPI

Entro il 2018 l'istituto di credito deciderà il progetto da realizzare in modo che la nuova sede sia pronta nel 2019-2020

500mila mq

L'area da sviluppare
È questa la dimensione della superficie data in concessione per 99 anni al colosso australiano Lendlease. Di questi 300mila mq sono destinati a edilizia sociale

300mila mq

Area per funzioni pubbliche
In questa parte del progetto trovano spazio la nuova sede dell'ospedale Galeazzi, che occuperà circa 100mila metri quadrati, 150mila metri quadrati per l'Università Statale e 30mila metri quadrati circa per lo Human Technopole



Peso: 1-1%, 9-22%