il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Ex Falck a Sesto San Giovanni, la patata bollente/3

Le cronache recenti: l'operazione in mano ai grandi gruppi immobiliari e bancari, il San Raffaele 2 e la Città della Salute, la nuova stazione ferroviaria e il quartier generale di Intesa Sanpaolo

LEGGI LA PRIMA PARTE DELL'ARTICOLO
LEGGI LA SECONDA PARTE DELL'ARTICOLO

SESTO SAN GIOVANNI (MILANO). L'ultima fase della trasformazione delle aree delle ex acciaierie Falck, arriva ai **giorni nostri**, al momento conclusivo di una storia che si è progressivamente allontanata dal confronto pubblico locale per diventare materia esclusiva dei consigli di amministrazione delle società immobiliari e degli istituti bancari. Come dimostrano gli accadimenti di poche settimane fa. Intanto, nel ripercorrere le ultime tappe di questa avventura **partiamo ancora una volta dai numeri**: dalla misurazione dell'impatto economico dell'operazione di trasformazione.

L'impatto della rigenerazione urbana

Per presentarsi con tutte le carte a posto, nel 2021 MilanoSesto affida a The European House

Ambrosetti il compito di **stimare l'impatto economico** e la **creazione di valore** generati dagli interventi di rigenerazione delle aree ex Falck. Lo studio, presentato nel settembre dello stesso anno, stima in **3,5 miliardi il valore complessivo dell'investimento**, di cui 450 milioni provenienti dalla mano pubblica (Città della Salute). Il valore dei lavori pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard qualitativi) ammonta a 250 milioni, cifra a cui si aggiunge quella della nuova stazione ferroviaria a scavalco. Un capitolo dell'analisi riguarda le **bonifiche**, imponenti come quantità e costi: **1,4 milioni di mq** sono le aree da bonificare, per complessivi **570 milioni**. Al novembre 2021, risultavano risanate aree per 400.000 mq, per un costo di 200 milioni.
Lo studio si concentra poi su **due interventi in particolare**: l'investimento sulle aree **Unione 0** – dove sono previste residenze, libera e convenzionata, uno studentato, uffici e un hotel – e la **Città della Salute**. Nel primo caso, il giro d'affari attivato è stimato in oltre un miliardo, con un impatto occupazionale, per il periodo di realizzazione delle opere valutato in quattro anni, di 2.160 posti di lavoro. Nel secondo, invece, l'impatto economico è di un **1,3 miliardi per le strutture ospedaliere e di ricerca**, con un impatto, sui quattro anni, di **3.150 occupati**.
Lo studio Ambrosetti, che considera dieci indicatori di creazione del valore, si concentra sui consumi addizionali che verranno generati annualmente sul territorio: 23 milioni in più per il Comune di Sesto San Giovanni, 58 per la Città metropolitana milanese e 107 per la Lombardia, per un totale di **188 milioni spesi**, ogni 12 mesi, sul territorio in virtù dell'attrazione di persone e attività.
Grazie ai livelli di sostenibilità ambientale attesi (certificazioni **Leed Gold e Platinum**, **Leed Neighbourhood Development e Weel**), il rapporto Ambrosetti stima una **riduzione del 30% dei fabbisogni energetici** rispetto ai sistemi edilizi tradizionali, che tradotto vuol dire 11.000 MWh all'anno di energia risparmiata, 5.500 tonnellate di CO_2 non immesse in atmosfera e una riduzione del fabbisogno idrico sull'intera area del 30%.

San Raffaele 2

Nel giugno 2021, MilanoSesto **sottoscrive con il Gruppo ospedaliero San Donato** un **contratto preliminare di compravendita** dell'area Unione Nord per la realizzazione del nuovo polo ospedaliero e universitario del San Raffaele. A Sesto San Giovanni dovrebbe così sorgere il San Raffaele 2: un altro passo verso il nuovo campus dell'università Vita-Salute del

San Raffaele. Per il nuovo complesso, Ambrosetti parla di 112.000 mq di superficie coperta su un'area di 42.500 mq, e di 19.000 mq di superficie verde; 300 sono i posti letto e 2.500 i mq destinati a funzioni commerciali. Il **campus dovrebbe essere pronto nel 2026** e ospitare 5.000 studenti.

La nuova stazione ferroviaria

È una delle **opere** definite **strategiche** dell'intero masterplan ed è una delle poche proposte non messe in discussione dell'idea iniziale di Renzo Piano. Se il concept dell'opera è di RPBW, la progettazione architettonica è dello **studio milanese Ottavio Di Blasi – ODB & Partners**, storico collaboratore del senatore a vita.
Il nuovo scalo è un **ponte pedonale che unisce i due lati della città** (il nucleo storico e le aree dell'ex fabbrica), oggi separati dalla ferrovia, e distribuisce il traffico pedonale proveniente dalla sottostante fermata della metropolitana: funziona anche da hub intermodale tra la metro milanese, le linee ferroviarie, quelle degli autobus di superficie e la mobilità ciclistica. L'edificio **riprende** in chiave moderna **l'immagine storica delle grandi stazioni ferroviarie**: sarà quasi completamente realizzato in **strutture metalliche e vetro**. Il grande tetto vetrato, quasi sospeso sopra il collegamento pedonale, è l'elemento caratteristico del progetto: una grande copertura fotovoltaica in vetro di 110 metri per 28, in grado di soddisfare i fabbisogni energetici della stazione.
Il **ponte abitato** è invece una grande piattaforma pedonale di 89 per 18 metri, attrezzata con bar, negozi e servizi destinati sia ai passeggeri che alla comunità. La struttura è costituita da un collegamento in acciaio poggiante a terra su otto pile in calcestruzzo armato: architettonicamente si configura come una sottile lastra monomaterica sulla quale è sospesa la grande copertura vetrata fotovoltaica. "*La stazione di Sesto non è solo una nuova infrastruttura, ma un'idea urbanistica*", ci dice Di Blasi. "*Unisce la vecchia Sesto alla città che verrà. I lavori stanno procedendo, anche se con qualche ritardo rispetto al programma iniziale. In primavera, sul lato Sesto, avverrà la demolizione delle strutture della vecchia stazione, necessaria per il completamento dell'opera. Infine, fatto nuovo e positivo, è la richiesta del Comune d'inserire, all'interno della riqualificazione dell'antistante piazza Primo Maggio, di cui abbiamo curato la progettazione, un'importante velostazione, a completamento dell'hub intermodale*".

Unione 0, quattro studi per sette progetti

Nell'aprile 2021, **Hines** presenta i **4 studi di architettura** che cureranno la **progettazione dei 7 edifici di Unione 0**, il primo lotto privato di sviluppo di MilanoSesto. Si tratta di nomi importanti – **Citterio Viel & Partners, Barreca & La Varra, Park Associati, Scandurra Studio** – selezionati direttamente da Hines. Tocca a loro il **compito** di progettare edifici che si svilupperanno su una superficie costruita di 250.000 mq, inclusi gli spazi fuori terra e quelli interrati.
Citterio Viel è coinvolto nella progettazione degli spazi direzionali e di un hotel di circa 300 camere; **Barreca & La Varra** progetta le residenze di edilizia convenzionata; **Park Associati** cura uno studentato di circa 700 posti letto; **Scandurra** si occupa delle residenze libere. Durante la fase di cantierizzazione del primo lotto di opere è prevista la realizzazione di **13 ettari di parco**, i primi dei 45 previsti dall'intero progetto. La firma del progetto è lo studio milanese **LAND** di Andreas Kipar.

Arrivano l'albergo e la torre di Intesa

Il 16 marzo 2022, sempre **Hines** annuncia **l'accordo** tra il **fondo immobiliare Unione 0**, gestito da Prelios Sgr e partecipato da Hines e Cale Street, e **Accor**, leader mondiale nel settore alberghiero, per l'affitto per 25 anni dell'albergo che verrà costruito nel lotto di Unione 0. Si tratta di un edificio di 19 piani fuori terra, che si sviluppa su 16.000 mq.
Qualche giorno dopo, il 30 marzo, arriva **uno degli annunci forse più importanti**, che meglio di altri rende l'idea dell'operazione messa in campo: **l'accordo tra Hines e Intesa Sanpaolo** per la **locazione** per 15 anni della **torre per uffici**, che diventerà il **quartiere generale del gruppo bancario**. Si tratta di un edificio di 17 piani fuori terra e tre interrati (progetto di **Citterio Viel & Partners**) che si sviluppa su una superficie di 29.000 mq (a cui si aggiungono 1.600 mq delle terrazze) e ospiterà oltre 2.000 persone (l'accordo parla anche di un immobile contiguo per il quale è prevista la locazione multi-tenant). **Consegna prevista: fine 2025**.
Per capire il ruolo determinante del gruppo bancario nell'operazione, la dichiarazione di **Mario Abbadessa**, senior managing director & country head di Hines Italy, è illuminante: "*Senza l'impegno finanziario di Intesa Sanpaolo questo importante progetto di rigenerazione urbana non sarebbe stato possibile e la decisione di essere presente anche fisicamente nell'area*

rinforza la visione di lungo periodo che il gruppo ha sempre avuto su MilanoSesto".
Infine, per quanto riguarda Unione 0, è del 27 novembre la **notizia dell'avvio dei lavori del primo lotto** (gli scavi erano iniziati all'inizio del 2022).

Città della Salute: il progetto di Mario Cucinella Architects

Il progetto (affidato a seguito di procedura di project financing nel 2013) prende le mosse dal **concept dell'ospedale modello di Renzo Piano e Umberto Veronesi** e ripercorre l'idea del luogo dell'ospitalità, con l'obiettivo di umanizzare l'ospedale. Per Cucinella si tratta di **trasformare** quella che una volta era chiamata la **città delle fabbriche nella città della salute**: un polo innovativo multidisciplinare, di produzione immateriale, d'innovazione e di ricerca scientifica che dà vita ad una nuova anima che arricchisce il grande parco urbano di cui si compone il recupero delle aree dell'ex acciaieria. Rispetto al concept iniziale, il progetto di MCA **introduce** alcune **novità**, sviluppando il tema del verde come metafora della guarigione. Gli spazi sono progettati come luoghi di soggiorno, di relazioni umane, utilizzando elementi che comunicano sicurezza, orientamento e armonia. **I 5 giardini** – del respiro, dell'emozione, della pienezza, del cambiamento e della rinascita – diventano gli **organi pulsanti** per i nuovi luoghi della cura. Per Cucinella la Città della Salute diventa un **modello edilizio e organizzativo**: il nuovo ospedale inizia dalla grande piazza coperta, dove si trova il servizio di accettazione ospedaliera, da lì parte la grande strada coperta intesa come luogo pubblico. Da questa si accede a tutti i servizi ambulatoriali e alle grandi serre pensate come luoghi d'incontro tra pazienti e visitatori. Le stanze sono organizzate con grandi bow-window che si affacciano sui giardini interni.
Qualcuno lo ha definito "Il progetto che non decolla mai" per via del periodo trascorso dal primo annuncio: 10 anni. Era il 2013. Ma ora, **il progetto che non decolla mai sembra aver preso il volo**. Dopo controversie, liti giudiziarie, ricorsi e fallimenti, nell'estate di quest'anno **la Regione ha dato il via libera** al progetto esecutivo e ha fatto sapere che la **consegna** delle opere dovrà avvenire nel **novembre 2026**. A realizzare i lavori è **Cisar**, la società di progetto costituita appositamente per questa opera, che in base all'accordo con Infrastrutture Lombarde siglato nel febbraio 2020, gestirà per 27 anni il complesso ospedaliero.
Di recente, per via del tempo trascorso e dell'aumento dei prezzi, la società ha chiesto un **adeguamento del valore delle opere** dell'ordine di 180 milioni e 20 milioni in più all'anno

per far fronte all'aumento dei costi di gestione. Richieste che la Regione, per il tramite dell'ente appaltante, sta valutando, "*ma*" afferma il presidente Attilio Fontana "*solo dopo il via ai lavori*". Nel frattempo, **i posti letto sono diventati 660**, **119 gli ambulatori, 42 i laboratori e 20 le sale operatorie**.

L'ingresso di Coima e Redo, con la benedizione di Intesa Sanpaolo

L'ultima puntata di questa storia a episodi è stata siglata il 6 novembre, con nuovi protagonisti e nuovi assetti proprietari. Dopo mesi di trattative, **Coima Sgr e Redo Sgr** (società benefit impegnata nella realizzazione di alloggi a prezzi accessibili) **acquisiscono il controllo di MilanoSesto** spa (detenuta indirettamente da Hines Iron MilanoSesto Associates LLC), che le porta a diventare proprietarie del 90% dell'intera area ex Falck. Ai nuovi proprietari spetterà anche il **compito di realizzare l'offerta residenziale convenzionata** del lotto Unione 0, proseguendo lo sviluppo immobiliare già avviato. "*Ha così inizio*", si legge nel comunicato di Coima e Redo, "*un percorso che permetterà di dare nuovo impulso al più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i maggiori in Europa*".
Le due società di gestione del risparmio **interverranno sull'area più estesa di MilanoSesto spa** (circa 840.000 mq), per realizzare, oltre alla Città della Salute e al grande **parco di 45 ettari**, **edilizia residenziale** – libera, convenzionata, sociale – su di un'area in parte già bonificata. Esse saranno **protagoniste anche sul lotto di Unione 0** (che in totale vale 155.000 mq), per realizzare, su un'area di 27.000 mq, edilizia convenzionata. Il progetto prevede la realizzazione di circa 350 nuovi alloggi per rispondere alle esigenze abitative del personale ospedaliero della Città della Salute.
La **proprietà** del lotto Unione 0, ad eccezione della convenzionata, **rimarrà all'omonimo fondo Unione Zero**, gestito da Prelios e partecipato da Cale Street e Hines. La restante porzione dell'area (circa 128.000 mq) manterrà l'attuale proprietà e destinazione, che include edifici ad uso direzionale, student housing, ricettività alberghiera ed edilizia libera.
"*Tassello fondamentale del percorso intrapreso dalle due società*", si legge sempre nel comunicato congiunto, "*è la messa a punto di una complessa manovra finanziaria che, grazie al contributo delle banche finanziatrici e in particolare di Intesa Sanpaolo, contribuirà alla ripresa e ulteriore rilancio di un territorio fondamentale… Tale manovra prevederà la conversione in equity del credito di circa 900 milioni (600 dei quali fanno capo a Intesa; nda) di valore*

nominale di Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco BPM e Ifis". **Determinante**, insomma, è stato il **ruolo del grande gruppo bancario**, prima come facilitatore dell'ingresso dei nuovi proprietari e poi come garante della tenuta finanziaria dell'operazione, divenendo di fatto azionista della società MilanoSesto.

Si conclude così una guerra immobiliare e finanziaria tra gruppi di potere milanesi durata diversi mesi. Ora vediamo se alla promesse e agli accordi seguiranno i fatti.

Immagine di copertina: © Milanosesto

Autore

Pietro Mezzi

Architetto e giornalista professionista. Per anni ha lavorato all'interno di redazioni di testate specializzate nel settore delle costruzioni. Attualmente come freelance scrive per riviste di architettura, design, edilizia e ambiente. È co-autore del libro "La città resiliente" (Altreconomia; 2016) e autore del libro "Fare Resilienza (Altreconomia, 2020)