

COMUNICATO STAMPA**Gli impatti della rigenerazione urbana delle ex aree Falck e la creazione di valore per il Sistema Paese**

*Domenica 5 settembre, Cernobbio - Alla 47esima edizione del Forum “Lo scenario di oggi e di domani per le strategie competitive” è stata presentata un’anteprima dei risultati della ricerca **Gli impatti della rigenerazione urbana delle ex aree Falck e la creazione di valore per il Sistema Paese**, di The European House – Ambrosetti realizzata in collaborazione con Milanosesto e Hines*

1,5 milioni di metri quadri di territorio rigenerato, 3,5 miliardi di Euro investiti e 50.000 persone ospitate giornalmente: questi i numeri chiave del progetto di rigenerazione urbana delle ex aree Falck nel comune di Sesto San Giovanni (Milano), il più grande intervento di rigenerazione urbana in Italia e fra i principali in Europa.

L’operazione, che andrà a dare nuova vitalità ad uno spazio che, fino agli anni ’90, era occupato dalle acciaierie Falck e che, dalla chiusura degli stabilimenti, è rimasto vuoto e inutilizzato, è sviluppata da Milanosesto S.p.A., società proprietaria delle aree che ricopre il ruolo di soggetto attuatore e di stazione appaltante, da Hines, advisor strategico e development manager del progetto, e investitore per lo sviluppo del primo lotto privato Unione o, e dal Gruppo Prelios che cura il project management dell’iniziativa, oltre ad essere asset manager per il primo lotto privato.

“Questa ricerca – compiuta da una realtà di altissimo profilo e competenza come The European House Ambrosetti – ci offre l’opportunità di cogliere pienamente il valore reale di una grande operazione di rigenerazione urbana come quella delle ex aree Falck di Sesto San Giovanni. Si tratta di realizzare una vera e propria nuova città capace di generare un’enorme ricchezza in termini economici e sociali, tanto nella fase di costruzione quanto, stabilmente, una volta terminati i lavori. Sotto il profilo qualitativo è anche importante sottolineare come quest’opera di rigenerazione del tessuto urbanistico, economico e sociale di questa porzione del territorio dell’area metropolitana di Milano sarà occasione di una forte spinta verso modelli innovativi in termini ambientali e sociali, in piena coerenza con gli obiettivi di sviluppo sostenibile dell’Agenda 2030 dell’ONU e con quelli del NextGeneration EU e PNRR”, ha commentato Giuseppe Bonomi, Amministratore Delegato di Milanosesto S.p.A.

Il progetto prevede la realizzazione di un polo di eccellenza sanitaria, la Città della Salute e della Ricerca, oltre al nuovo polo accademico e ospedaliero dell’Università Vita-Salute San Raffaele, e di spazi privati dedicati a strutture residenziali, uffici, studentati, spazi commerciali, e a proposte socio-culturali. I cantieri, in avvio a inizio 2022, si concluderanno dopo il 2032; nel 2025 saranno ultimati e messi a disposizione della collettività il primo lotto privato (Unione o) e la Città della Salute e della Ricerca. Su questi

due primi lotti si concentra l'analisi di impatto realizzata da The European House - Ambrosetti, per approfondire e dettagliarne le ricadute economiche, sociali e ambientali.

Il progetto. Unione 0 si sviluppa su una superficie lorda di oltre 250.000 mq, in cui saranno edificate abitazioni in affitto per il libero mercato e con modalità di affordable housing, residenze per studenti, uffici, un hotel e spazi commerciali, bar e ristoranti ad uso dei residenti e dei visitatori. La Città della Salute e della Ricerca ospiterà le nuove sedi dell'Istituto Nazionale dei Tumori e dell'Istituto Carlo Besta, due realtà d'eccellenza nel panorama sanitario non solo lombardo, ma internazionale.

Gli impatti. Un intervento di questa portata genera impatti di molteplice natura per il territorio. L'investimento previsto per la costruzione dei primi due lotti Unione 0 e Città della Salute e della Ricerca (oltre 825 milioni di Euro) genererà un giro d'affari di oltre 2,3 miliardi di Euro e oltre 5.300 posti di lavoro. Al termine dei lavori, con il completamento della Città della Salute e della Ricerca e la nascita del polo residenziale e lavorativo, sarà dispiegato il vero potenziale della rigenerazione. Innanzitutto, in termini di impatto economico: le persone che frequenteranno gli spazi, ovvero le famiglie insediate, i city user che alloggeranno all'hotel, i lavoratori del quartiere, i pazienti e i loro famigliari, ecc., porteranno sul territorio quasi 190 milioni di Euro di consumi addizionali, ogni anno. Il Comune di Sesto San Giovanni beneficerà di 2,6 milioni di Euro addizionali – fra IMU, TARI e addizionale IRPEF – cifra pari al 6,2% del gettito fiscale complessivo del Comune.

Non solo aspetti economici: la residenza per studenti e gli appartamenti affittati a prezzi convenzionati avranno importanti ricadute sociali, in un territorio in cui la disponibilità di alloggi studenteschi è drammaticamente insufficiente (mancano 30.000 posti letto per allineare la città alla media europea) e in cui il costo degli affitti rende complesso, per giovani e coppie, trovare adeguate soluzioni abitative senza intaccare eccessivamente i propri redditi. Grazie agli appartamenti disponibili a prezzi convenzionati, che saranno dotati di servizi di valore (spazi per lo studio, smart working, baby-sitting, fitness, ecc.), il 30% in più dei residenti nelle aree limitrofe potrà accedere ad un'abitazione a prezzi sostenibili che avrà un costo medio inferiore del 50% rispetto a soluzioni comparabili nel Comune di Milano.

“Cardine di questo progetto, oltre alla sostenibilità ambientale, è l'infrastruttura sociale che verrà realizzata, in quanto un progetto immobiliare può ritenersi duraturo e di successo solo se è sostenibile socialmente nel lungo periodo. Affinché questo possa realizzarsi, siamo partiti dalla domanda presente nel mercato, definendo una nuova proposta di living basata su canoni accessibili per soluzioni abitative di qualità che offrono un mix innovativo di servizi e personalizzato in base alle differenti età ed esigenze. Verrà implementato un nuovo modello etico di sviluppo, dal forte impatto sociale: MilanoSesto sarà un progetto di rigenerazione ma anche di generazione di una nuova comunità, sostenibile, aperta ed inclusiva”, ha dichiarato Mario Abbadessa, Senior Managing Director e Country Head di Hines Italy.

Un intervento che non è solamente riqualificazione, ma una vera e propria rigenerazione. Il quartiere – una smart city, dotata di un network integrato di raccolta, gestione e analisi dati per efficientare tutti i servizi – avrà una spiccata attenzione ai temi ambientali. La salvaguardia del territorio è un tema importante a livello nazionale ma particolarmente importante in Lombardia, Regione italiana meno virtuosa per consumo di suolo (12,1% del suolo è consumato, verso una media nazionale del 7,1%). MilanoSesto è un intervento che rigenera un sedime inutilizzato, inquinato e inaccessibile, che è stato oggetto della più grande opera di bonifica effettuata da un soggetto privato sul territorio nazionale ed europeo. Inoltre, l'intera operazione non consumerà nemmeno un metro quadrato di suolo aggiuntivo.

Nel territorio rigenerato che comprende Unione o e la Città della Salute e della Ricerca saranno piantati quasi 1.600 alberi (che assorbiranno 48 tonnellate di CO₂ ogni anno), metà dell'energia utilizzata sarà prodotta da fonti rinnovabili, gli edifici rispetteranno i criteri di certificazione LEED Gold e Platinum, LEED Neighbourhood Development e WELL. Grazie agli elevati standard edificativi, il fabbisogno energetico dell'area sarà ridotto del 30% rispetto ai sistemi edilizi tradizionali, ed evitando, ogni anno, anche grazie all'utilizzo di fonti rinnovabili e aree verdi, l'immissione di 5.500 tonnellate di CO₂ nell'atmosfera (tanta quanta emessa da 21.000 auto).

MILANOSESTO

MilanoSesto, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i principali a livello europeo, trasformerà un'area di 1,5 milioni di metri quadrati, dove un tempo sorgevano le Acciaierie Falck di Sesto San Giovanni in un nuovo polo urbano efficiente, sostenibile e inclusivo. Il masterplan, firmato dallo studio internazionale di architettura Foster + Partners, prevede uno sviluppo progressivo che vedrà nascere nei prossimi anni aree verdi, quartieri residenziali, nuove piazze, spazi retail e direzionali, oltre a luoghi pensati per favorire l'incontro tra le persone. Collocata in una posizione strategica a nord-est di Milano, l'area è ben collegata con il territorio circostante grazie alla nuova stazione ferroviaria di Sesto San Giovanni (i cui lavori sono iniziati a luglio 2021 e richiederanno due anni), alla stazione della metropolitana e alle principali arterie stradali che permettono di raggiungere velocemente il centro città, le autostrade e il resto della Lombardia.

Il progetto di sviluppo immobiliare prevede un mix unico di funzioni, tra cui un'offerta residenziale innovativa basata su canoni accessibili, servizi dedicati alla persona e uno schema intergenerazionale declinato in student housing per i più giovani, multifamily per professionisti e giovani famiglie, e senior housing. Nell'area sorgerà anche un parco di 45 ettari, un vero e proprio polmone verde diffuso per l'intera area metropolitana di Milano, che si integrerà con le architetture industriali storiche del luogo. MilanoSesto rappresenterà così una nuova centralità urbana, pronta ad accogliere quotidianamente oltre 50 mila persone tra residenti, city users e visitatori, ospitando all'interno del suo perimetro la Città della Salute e della Ricerca, un grande polo pubblico di eccellenza clinica e scientifica costituito dalle nuove sedi dell'Istituto neurologico Besta e Istituto dei Tumori, oltre al nuovo polo universitario e ospedaliero dell'Università Vita - Salute San Raffaele

Milanosesto S.p.A., società proprietaria delle aree che ricopre il ruolo di soggetto attuatore e di stazione appaltante, opera in partnership con Hines e Prelios, realtà leader nel real estate e riconosciute per la loro esperienza, fiducia e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholder.

Hines è advisor strategico e development manager del progetto, oltre che investitore per lo sviluppo del primo lotto privato Unione o. Il Gruppo Prelios cura il project management dell'iniziativa, oltre ad essere asset manager per il primo lotto privato Unione o.

Per maggiori informazioni:

- **Ufficio stampa The European House – Ambrosetti**

Fabiola Gnocchi +39 349 7510840

e-mail: fabiola.gnocchi@ambrosetti.eu

- **Ufficio stampa MilanoSesto**

Image Building

Cristina Fossati, Anna Pirtali, Valentina Corsi

Tel. 02 89011300 – milanosesto@imagebuilding.it