

Nell'ex area Falck sorgeranno hotel, ospedali, abitazioni, studentati, uffici e una nuova stazione

UN PASSO NEL FUTURO

MilanoSesto è la più grande riqualificazione urbana italiana

DI FABRIZIO DE FEO

Senso di visione, proiezione verso il futuro, desiderio di creare un progetto all'avanguardia piuttosto che di aggiungere volumi senza un'anima. Il conto alla rovescia è partito. MilanoSesto, il più grande progetto di riqualificazione urbana in Italia e tra i principali in Europa, che ridisegnerà un'area industriale di 1,5 milioni di metri quadrati e trasformerà il luogo dove un tempo sorgevano le acciaierie Falck di Sesto San Giovanni in un nuovo polo urbano residenziale, direzionale e alberghiero, è pronto a prendere il via. L'investimento iniziale, pari a 500 milioni di euro, è frutto di un accordo quadro tra Hines, advisor strategico e development manager del progetto, nonché co-investitore per lo sviluppo del primo lotto, in partnership con Cale Street, società finanziaria e di investimento immobiliare sostenuta dal Kuwait Investment Office, e Milanosesto S.p.A., proprietaria delle aree e soggetto attuatore e appaltante. L'accordo porterà, attraverso un fondo gestito dal Gruppo Prelios, che del complessivo



Qui e a destra due rendering del progetto MilanoSesto



Il masterplan dell'area porta la firma dello studio Foster

progetto cura anche l'asset e project management, all'acquisizione e successivo sviluppo del primo lotto Unione Zero, la cui realizzazione partirà nel 2021.

Su un'area di circa 250 mila metri quadrati sorgeranno 11 fabbricati destinati a uffici, hotel, residenze in affitto, studentato e social housing. Ma questo è soltanto l'inizio. Con il masterplan firmato da Foster+Partners, uno dei principali studi di architettura al mondo, si sta infatti avviando un'operazione di rigenerazione da 4 miliardi di euro, che vede l'impegno finanziario di Intesa Sanpaolo, che ha sostenuto il progetto sin dalle sue prime fasi.

L'ambizione è di riqualificare e restituire alla città di Sesto San Giovanni, a Milano e alla Regione Lombardia una nuova porzione di città, rinnovata e integrata con il territorio, collocata in una posizione strategica a pochi minuti dal centro di Milano, dalle principali stazioni e dagli aeroporti di Linate, Malpensa e Orio al Serio. Nella primavera di quest'anno è previsto, inoltre, l'avvio dei lavori per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria a scavalco, progettata dallo studio Renzo Piano Building Workshop con Ottavio Di Blasi & Partners.

MilanoSesto mira a diventare un punto di riferimento a livello

nazionale e internazionale in termini di qualità urbana e architettonica, di sostenibilità ambientale e sociale. Gli edifici saranno innovativi ed ecocompatibili, saranno previsti spazi per favorire socialità e inclusione, sarà promossa la mobilità sostenibile e l'offerta sarà caratterizzata da affitti accessibili.

MilanoSesto sarà anche un luogo immerso in oltre 45 ettari di verde diffuso, uno dei più grandi parchi urbani della Lombardia, collegato con il Parco Nord e il Media Valle del Lambro, attraverso una serie di piste pedonali e ciclabili, progettato per integrarsi e dare valore alle architetture

industriali che caratterizzano l'area. All'interno del perimetro di MilanoSesto sorgerà inoltre la Città della Salute e della Ricerca, un polo pubblico d'eccellenza clinica e scientifica costituito dalle nuove sedi dell'Istituto neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori.

Il progetto, pur essendo proiettato verso il futuro, ha l'obiettivo di ricucire un'area dismessa da tempo, partendo dalla valorizzazione dei suoi edifici iconici. Le imponenti archeologie industriali delle ex Acciaierie Falck verranno infatti recuperate e convertite in nuovi spazi destinati alla cultura, alla socialità e al wellbeing. (riproduzione riservata)

A Bisceglie sorge il quartiere dei desideri. Nel progetto SeiMilano appartamenti green, domotica, piste ciclabili, asilo, orti urbani, cucina sociale...

Procede a pieno ritmo SeiMilano, il progetto di rigenerazione urbana e paesaggistica che la storica società milanese di sviluppo immobiliare Borio Mangiarotti e l'operatore internazionale negli investimenti alternativi Vårde Partners stanno realizzando nel capoluogo lombardo su un'area di oltre 300 mila metri quadrati fra via Calchi Taeggi e via Bisceglie, nelle immediate vicinanze della fermata metro di Bisceglie. L'intervento, che prevede un investimento di oltre 250 milioni di euro, si concluderà entro la fine del 2022 e punta a trasformare l'area creando un nuovo paesaggio urbano: un quartiere multifunzionale e innovativo,

inserito in un ampio parco pubblico di oltre sedici ettari progettato dal designer paesaggista Michel Desvigne. Il progetto SeiMilano porta la firma dello studio Studio Mario Cucinella Architects e prevede la realizzazione di circa mille residenze, in edilizia libera e convenzionata, 30 mila metri quadrati di uffici e circa 10 mila metri quadrati di funzioni commerciali. Per Vårde Partners il progetto è seguito da Luca Malighetti, responsabile degli investimenti immobiliari in Italia, e da Mirko Tironi, responsabile dell'asset management per l'Italia. I lavori sono cominciati nei primi

mesi del 2020 e, a parte una breve pausa forzata dovuta al lockdown, sono poi proseguiti a pieno regime. La prima fase di vendita ha registrato risultati eccellenti: tutte le abitazioni ad oggi sul mercato, commercializzate da Sigest, sono state vendute. Il secondo lotto residenziale è stato recentemente ceduto a Invesco, con un investimento di oltre 150 milioni di euro, che prevede la costruzione di circa 650 appartamenti che saranno destinati ad affitti multifamily. Gli appartamenti del quartiere rispondono alle nuove esigenze e priorità emerse con il lockdown, prevedendo ambienti luminosi, spazi esterni (giardini, terrazzi e balconi), cucine abitabili e spazi per lo smartworking. Numerosi saranno anche i servizi in condivisione che verranno offerti a chi abiterà in questo nuovo quartiere, tra cui aree living e cucina sociale, sale polivalenti, spazi di coworking, palestra, area gioco per bambini e laboratorio di riparazione e riuso. Nel parco si troveranno aree per lo sport, spazi di gio-

co, piste ciclabili, orti urbani e aree cani. A completare l'avveniristico progetto multifunzionale, un asilo e scuola materna che ospiterà fino a 160 bambini e un centro aggregativo multifunzionale, destinato in parte ai servizi sociali del Comune e in parte a funzioni collettive all'aperto. Massima attenzione anche alla sostenibilità: SeiMilano adotterà un sistema di teleriscaldamento e teleraffrescamento che renderà gli edifici Nzeb (Near zero energy building) al fine di ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica. Gli appartamenti saranno vere e proprie smart home, connessi con sistemi di domotica gestibili tramite app: i residenti potranno interagire tra loro e rimanere aggiornati su tutti i servizi e le iniziative del quartiere tramite la PlanetApp SeiMilano, la piattaforma digitale gratuita sviluppata da Planet Smart City. SeiMilano garantirà un altissimo livello anche in termini di connettività, grazie al cablaggio in fibra ottica e porrà particolare attenzione anche al sistema di servizi on demand e di welfare delle residenze private e dell'intero quartiere, in virtù di un progetto sviluppato con Planet Idea, società specializzata nell'implementazione di soluzioni smart e pratiche di innovazione sociale su progetti di larga scala. (riproduzione riservata)

Sergio Governale



Il rendering del progetto SeiMilano



I balconi affacciati sul parco pubblico