

L'intervento

di Fabrizio Massaro

Un nuovo polo per Milano Così rinasce l'ex area Falck

Il maggior progetto in Europa, realizzato da Hines e Prelios con Intesa Sanpaolo

Quello che una volta era il cuore della Milano industriale, l'area delle acciaierie ex Falck a Sesto San Giovanni, ormai da oltre dieci anni un enorme cantiere a cielo aperto tra la metropoli e l'ex Stalingrado d'Italia, trova nuovi proprietari, una nuova architettura, un nuovo modello di sviluppo ecologico e sostenibile con residenze in affitto a prezzi promossi come «accessibili» e con servizi di qualità. Tutto ciò, in sinergia con la futura (e attesa da anni) Città della Salute, il nuovo polo ospedaliero lombardo che dovrebbe unire il neurologico Besta e l'Istituto dei Tumori.

È la sfida che si sono assunti il gigante Usa dell'immobiliare Hines — che a Milano ha già realizzato il quartiere di Porta Nuova con la sede di Unicredit, poi venduto al fondo sovrano del Qatar, e ora ha appena rilevato la storica Torre Velasca — e il gestore di fondi immobiliari Prelios, con alle spalle il colosso Intesa Sanpaolo, che finanzia gran parte dell'operazione.

Sono proprio Hines e Prelios ad aver rilevato l'area dall'immobiliarista Davide Bizzi, patron della società Milanosesto, di cui erano soci anche il gruppo saudita Fawaz Al Hokair, Sorgente Group (famiglia Mainetti) e Consorzio Cooperative Costruzioni (Ccc). A sua volta Bizzi l'aveva rilevato nel 2010 dalle ceneri del gruppo Risanamento per 405 milioni, sempre con il supporto di Intesa Sanpaolo.

Ora si riparte. Si tratta di far cambiare volto a una superficie enorme, 1,45 milioni di metri quadrati, ovvero il più grande sviluppo immobiliare europeo. Il «master plan» è stato affidato allo studio di architettura Foster + Partners, che ha preso il posto di Renzo Piano, incaricato dai vecchi proprietari. Tutta l'operazione — per concluderla ci vorranno anni — vale circa 4 miliardi di euro. Per ora si parte con 500 milioni, metà capitale di Hines e metà finanziamento da 250 milioni di euro a 7 anni da parte della banca milanese.

Protagonisti del rilancio sono Mario Abbadessa, 35 anni, numero uno di Hines in Italia, Fabrizio Palenzona e Riccardo

Serrini, presidente e amministratore delegato di Prelios sgr, i banchieri di Intesa Sanpaolo Mauro Micillo, a capo della divisione Cib, e Raffaello Ruggieri, responsabile del global corporate del gruppo guidato dal ceo Carlo Messina. Proprio i manager di Prelios — con Palenzona in testa — hanno rilevato le quote di Milanosesto spa da Bizzi e dagli altri soci, su richiesta di Hines e in accordo con Intesa Sanpaolo; toccherà alla nuova compagine azionaria di Milanosesto far partire le bonifiche e le prime edificazioni. Hines è investitore principale e partner strategico di Milanosesto; rileverà at-

1.5

milioni di metri quadri

È l'area delle acciaierie ex Falck a Sesto San Giovanni, alle porte di Milano. Dalla riqualificazione nascerà un parco da 500 mila mq, grande quanto Hyde Park

4

miliardi di euro

È il valore complessivo del progetto Milanosesto targato Hines e Prelios. La prima fase prevede un investimento iniziale di 500 milioni di euro

traverso i suoi fondi di investimento, insieme con un fondo sovrano del Golfo, il primo lotto in costruzione, che vale 250 mila metri quadrati di nuove costruzioni (il 25% del totale da edificare) apportandoli in veicoli gestiti da Prelios sgr. Avrà la prelazione sui lotti successivi, sempre con Prelios sgr come asset manager. E alla fine dell'operazione Hines potrebbe rilevare le quote di Milanosesto dai soci attuali.

La novità di Milanosesto però non è solo nello schema finanziario e societario ma anche nell'idea del progetto. Innanzitutto ci sarà un grande parco da 500 mila metri qua-

Al vertice



● Fabrizio Palenzona, 66 anni (in alto), presidente di

drati, grande tre volte Parco Sempione di Milano e tanto quanto il londinese Hyde Park. «Ma la vera innovazione è realizzare un progetto che vada contro le disuguaglianze», rivendica Abbadessa, «che colmi un gap di mercato tra domanda e offerta di abitazioni in affitto per anziani, studenti e famiglie giovani, che abbia però anche una sostenibilità economica. Con un progetto su larga scala e a lungo termine e con una banca partner riusciamo a creare un progetto che abbia un mix inter-generazionale accessibile e con la qualità massima. Un progetto come questo in Italia non si è mai fatto». I primi



Corriere.it

Sul sito di Economia del Corriere della Sera tutte le notizie e le analisi sulle riqualificazioni in Italia



Prelios. La sgr e il gruppo Usa Hines, di cui in Italia è senior managing director e country head Mario Abbadessa, 35 anni, (sopra) stanno portando avanti il rilancio dell'ex Falck. Nelle foto il rendering

abitanti, previsti per il 2025, troveranno una nuova città da 15 mila abitanti, totalmente ecosostenibile. Negli affitti residenziali l'appartamento sarà uno dei tanti servizi che si ricevono (il cosiddetto «multifamily»); si paga un canone per avere la baby sitter, la lavanderia, uno spazio di co-working a piano terra, l'asilo, centri comunitari per anziani autosufficienti, servizi per professionisti e case da affittare per brevi periodi con servizi quasi alberghieri.

«Abbiamo trasformato una ferita della città in una delle più grandi opportunità per ricucire la periferia alla Grande Milano», commenta Luigi Aiello, responsabile corporate e business development di Prelios. Anche perché si tratta di un'area già servita dalla metropolitana e a 17 minuti dal Duomo. Se poi si riuscirà a realizzare la Città della Salute o il nuovo stadio del Milan, di cui si continua a parlare in alternativa a San Siro, l'ex Falck riceverà una ulteriore spinta. E così la Grande Milano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il rettore dello Iulm

Canova: la città è policentrica. Basta chiamarle periferie



Rettore Gianni Canova è il rettore dell'Università Iulm di Milano

Milano è diventata policentrica. «Il Duomo resta il centro pulsante, ma si sono sviluppati altri centri minori ugualmente vitali grazie alla capacità di riqualificare ex zone industriali con imprese creative». Gianni Canova è il rettore dell'Università Iulm di Milano. «Quando siamo arrivati noi, la Barona era una zona di degrado. Ma un insediamento che attira studenti da tutta Italia e dall'estero porta vita, socialità, relazioni e muove l'economia».

Chi sta investendo nelle periferie?

«C'è un mix di pubblico e privato senza che la cosa sia stata pianificata dall'alto. È successo che alla Bovisa e alla Bicocca si siano trasferite delle università, lo Iulm alla Barona, altrove la Fondazione Prada: zone periferiche sono state riqualificate e il paesaggio urbano si è modificato».

Milano ancora una volta si distingue dal resto d'Italia?

«La città è visionaria e sa reinventare se stessa in modo profondo, una trasformazione portata avanti da soggetti diversi che però vanno nella stessa direzione. C'è uno spirito di imprenditorialità molto forte rispetto ad altre città italiane in cui non si muove



Spirito imprenditoriale
C'è uno spirito di imprenditorialità molto forte rispetto ad altre città italiane in cui non si muove nulla se non c'è una spinta della politica

nulla se non c'è una spinta della politica. Milano si muove anche in assenza di denaro pubblico o in collaborazione con il denaro pubblico. Lo Iulm ad esempio, grazie anche al contributo del ministero dell'Istruzione e Università, della Regione Lombardia e alla concessione in comodato rinnovabile dell'immobile da parte del Comune di Milano, ha ristrutturato la Cascina Moncucco e ne ha cambiato la funzione destinandola a residenza per gli studenti fuori sede dell'ateneo e ad attività culturali e formative aperte al territorio».

Aiutano le dimensioni?

«Milano non è poi così grande. Ha la dimensione di una metropoli ma non infinita. Ha mantenuto una misura governabile e questo consente di ridurre al minimo le zone di riqualificazione. La città sta valorizzando tutti i propri spazi.

Non butta via nulla. Quello che è obsoleto va risemantizzato, riportato a nuova vita con diverso ruolo e funzione. Fa parte della cultura ambrosiana di efficienza e di amore per ciò che è di tutti. In questo senso Milano è una città aperta».

È cambiata l'attenzione del cinema nei confronti di Milano?

«È percepita la trasformazione in atto. Ci sono molte case di produzione che stanno aprendo uffici a Milano. È stato girato Diabolik dei fratelli Manetti, un classico della cultura popolare. Alcuni inseguimenti sono stati girati in viali che hanno ancora l'aspetto degli Anni '60. Pure essendo cambiata, la città conserva un mix di contemporaneità e di tracce del passato».

Francesca Basso

© RIPRODUZIONE RISERVATA