

Corriere della Sera - Giovedì 26 Agosto 2021

«La sfida della sostenibilità sociale

Piano da 4 miliardi per l'ex area Falck»

Abbadessa (Hines Italy): MilanoSesto sarà un punto di riferimento internazionale

di Paola Pica

A 37 anni Mario Abbadessa, capo e socio di Hines Italy, la sostenibilità ambientale l'ha raggiunta, almeno nel suo settore, le costruzioni, tanto da considerarla un requisito minimo se non addirittura «un tema superato», buono forse solo per chi ha fatto fin qui poco o nulla per ridurre la propria impronta.

«La sfida è oggi è la sostenibilità sociale» dice prima di salire sul palco del Meeting di Rimini per raccontare cos'è il nuovo real estate, in un intervento a due con il ministro Enrico Giovannini. Al centro, il progetto MilanoSesto, il più grande piano di rigenerazione urbana d'Europa che farà dell'ex area siderurgica Falck — 1,5 milioni di mq — la città del futuro, a 17 minuti (cronometrati) di metropolitana linea rossa dal Duomo. «Il mondo come lo vogliamo», al quale lavorano oltre a Hines, Prelios e la stessa MilanoSesto spa, sarà completato dopo il 2032 (ma il primo blocco sarà pronto tra 4 anni) . Il piano da 4 miliardi richiama tutto quello che in questi mesi abbiamo desiderato per le nostre vite nell'era pandemica, la comunità e il lavoro agile, il verde e il silenzio, la formazione e la scienza, la città nella città, riconosce Abadessa, primo laureato in economia in una famiglia di medici. Napoletano d'origine, doppia laurea alla Bocconi e ad Amsterdam, l'attuale senior managing director e country head di Hines Italy ha mosso i primi passi giovanissimo a Milano.

Le costruzioni non sono un settore tra i più inquinanti?

«Al contrario, è uno dei settori che ha investito di più nel contrasto al global warming. Per noi, le emissioni oggi sono zero. Inquina di più tenere un terreno inutilizzato che realizzarci un edificio di nuova generazione. La dicotomia tra costruire e inquinare non esiste più. Ora e per i prossimi 20 anni bisogna guardare più in là, alle infrastrutture sociali».

MilanoSesto punta dunque sulla sostenibilità sociale. Cosa significa in concreto?

«In concreto è l'espressione giusta. E' importante far capire che non si tratta di tante belle parole. Quello che nasce a Milano è un modello di infrastruttura dove, per esempio, un genitore può lavorare in un'area di co-working nello stesso palazzo di grande qualità dove abita, mentre un servizio di baby sitting si occupa dei suoi figli. O dove uno studente fuori sede può usufruire di servizi di supporto. O un anziano è assistito nell'attività fisica e da un'infermeria. Tutto compreso nell'affitto. Una realtà che interessa più fasce di reddito e più fasce d'età».

Con quale ritorno per gli investitori ?

«Noi stessi siamo investitori, sarà Hines a realizzare il primo blocco di MilanSesto, secondo lo schema per fasi che abbiamo adottato, l'Unione Zero, e il nostro interesse non è comprare e vendere, speculare sul trading. L'obiettivo sono i flussi costanti con le residenze in locazione sul lungo termine che solo la stabilità sociale garantisce. Una visione etica e un approccio di business. Condivisi dal nostro principale partner finanziario, Intesa Sanpaolo. Il sostegno del ceo Carlo Messina è cruciale. E con il fondo sovrano del Kuwait co-investiamo 500 milioni. Nel mondo, oggi, c'è molta più liquidità disponibile che progetti intelligenti».

Zero emissioni

Inquina più un terreno lasciato inutilizzato di un edificio di nuova generazione. La dicotomia tra costruire e inquinare non esiste più

Cosa ci sarà oltre alle abitazioni dentro MilanoSesto ?

«Oltre alle case in affitto, ci saranno uffici, negozi di vicinato, luoghi di cultura e di aggregazione e poi il verde diffuso con il collegamento ciclabile al Parco Nord. E ancora, la Città della Salute e della Ricerca, polo pubblico d'eccellenza clinica e scientifica costituito dalle nuove sedi dell'Istituto neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori. Un nuovo polo ospedaliero e accademico dell'Università Vita – Salute San Raffaele, uno studentato, un hotel. Anche la stazione ferroviaria sarà riqualificata. MilanoSesto sarà un punto di riferimento internazionale per la rigenerazione».

I cittadini potranno partecipare alla realizzazione?

«Non finanziariamente, ma con le idee. Siamo in ascolto dei bisogni delle persone e stiamo creando un'identità che sarà un luogo esperienziale di aggregazione e contaminazione »

Quali sono gli altri progetti di Hines in Italia?

«Negli ultimi cinque anni abbiamo investito qualcosa come 5 miliardi, soprattutto a Milano, città nella quale crediamo molto. Qui abbiamo realizzato opere importanti e altre, a partire dalla Torre Velasca, e altre ne stiamo portando avanti. Una delle direttrici principali è la nuova logistica, con la riqualificazione di aree cittadine importanti e l'elettrificazione dei veicoli per le consegne».

Lei pensa che la finanza cosiddetta rampante degli anni 80 e 90 abbia fallito?

Rigenerazione urbana

È un'opportunità enorme. Stiamo investendo nella nuova logistica a Milano, con la riqualificazione in alcune zone e le consegne con mezzi elettrici

«Penso sia un mondo finito, e chi non lo capisce è destinato a uscire di scena. Nell'edilizia, la rigenerazione è un'opportunità enorme».