

Al via i cantieri di Milanosesto, nel 2025 fatturato sopra il miliardo

Sviluppo urbano

Partono gli scavi del primo lotto delle residenze private con i capitali del Kuwait

Un fondo da 500 milioni per realizzare case, hotel, studentato e servizi ancillari

Paola Dezza

Intergenerazionale, sostenibile, integrato. Sono le caratteristiche del nuovo quartiere che prende forma grazie agli investimenti privati a Milanosesto, l'ampio sviluppo urbano da 1,5 milioni di metri quadrati alle porte del capoluogo lombardo. Il via ai lavori - gli scavi partono proprio questo mese - si deve all'investimento da 500 milioni di euro nel fondo Unione o da parte di Kia-Kuwait Investment Authority, primo fondo sovrano al mondo istituito nel 1953. A fare da tramite Cale Street, società finanziaria e di investimento immobiliare con base a Londra. Il fondo che Cale Street ha siglato con Hines, advisor strategico e development manager di Milanosesto, sarà gestito da Prelios Sgr. Il fondo che darà l'avvio all'ap-

alto è stato siglato più di un anno fa con appalti per circa 250.000 metri quadrati di superficie dove fino al secolo scorso sorgevano le Acciaierie Falck.

Residenze in locazione

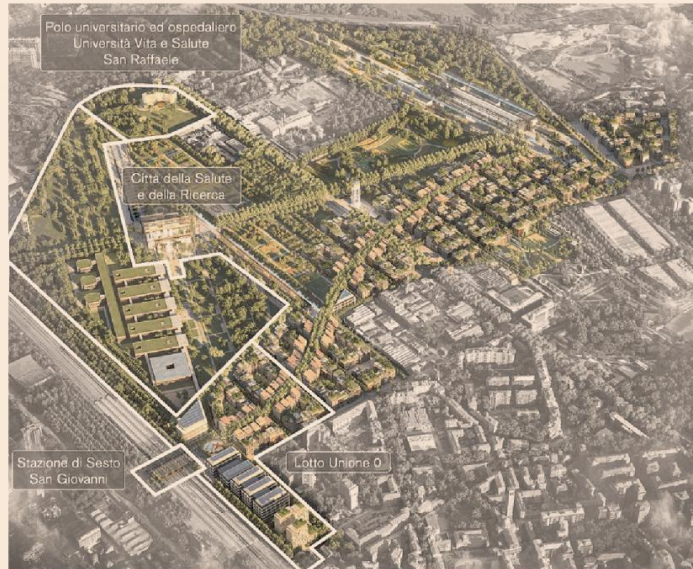
L'area vedrà la realizzazione di residenze in affitto per circa 45.000 mq circa, residenze convenzionate (25.000 mq circa), uno studentato con circa 700 posti letto, un hotel e 48mila mq di uffici, oltre a negozi di vicinato. Perché il quartiere si propone di diventare un vero e proprio progetto di mix intergenerazionale e mix use. «Troveremo qui tutte le componenti, uffici, hotel, studentato e case per famiglie e per anziani - dice Mario Abbadessa, senior managing director & country head di Hines Italy -, oltre a servizi commerciali di vicinato, attività sportive e servizi ancillari come il coworking».

Nuovi paradigmi

Hines cerca così di introdurre paradigmi di costruzione nuovi, che possano contemplare i servizi più importanti, ma anche la mobilità elettrica di proprietà e aree dedicate allo sport. Per l'hotel il gruppo americano è in avanzata trattativa con un primario gruppo internazionale.

Gli archistar coinvolti

All'interno del masterplan, progettato dallo studio di architettura in-



Come sarà. L'area delle ex acciaierie Falck: 250mila metri quadrati di superficie. L'iniziativa ospiterà la città della salute e della ricerca e il polo universitario e ospedaliero del San Raffaele

ternazionale Foster + Partners, i sette edifici di Unione o sono firmati da Antonio Citterio Patricia Viel (ACPV) per spazi direzionali e hotel; Barreca & La Varra per le residenze in edilizia convenzionata; Park Associati per lo studentato; Scandurra Studio Architettura per le residenze libere.

Le stime di Hines

Si stima un giro d'affari generato fino alla fine dei lavori - prevista nel 2025 - di oltre un miliardo di euro, con la creazione di oltre 2.100 posti di lavoro. «Crediamo fortemente in questo progetto così strategico e sfidante, con l'obiettivo di realizzare un nuovo polo urbano sostenibile e inclusivo, per riattivare un territorio trascurato da decenni a beneficio di

tutte le comunità - dice Abbadessa-. Con Milanosesto, oltre a confermare l'approccio di lungo periodo e consolidare la strategia Living, vogliamo dare forma alla nostra concezione di sviluppo immobiliare sostenibile, con l'obiettivo di favorire un impatto positivo a livello locale e nazionale».

Contributo concreto

Milanosesto punterà, soprattutto, alla creazione dell'infrastruttura sociale: «nessun progetto immobiliare può ritenersi duraturo e di successo se non è socialmente sostenibile per le generazioni future» dice Abbadessa.

Due anni di impegno

«L'impegno finanziario di Hines e

Cale Street in Unione o rende ancora più tangibile e concretizza l'eccellente lavoro di squadra svolto e l'impegno profuso da Prelios e Hines in questi due ultimi anni per consentire il rilancio di un progetto così rilevante e qualificante» ha dichiarato Luigi Aiello, general manager corporate & business development del gruppo Prelios. «Sin dalle prime interlocuzioni avute su questo ambizioso progetto ne abbiamo colto le grandi potenzialità e il suo forte richiamo sociale» conclude.

Principi cardine

Tra i principi cardine dell'intero progetto e della realizzazione del primo lotto privato sarà dunque la visione ESG. Le residenze di Unione o saranno, infatti, caratterizzate da servizi di valore pensati per target differenti per età - tra cui giovani studenti e professionisti, famiglie e anziani -, aspirazioni ed esigenze, fornendo ad esempio spazi dedicati a studio, smart working, baby-sitting, fitness. Inoltre, anche gli affitti a canoni accessibili contribuiranno ad importanti ricadute sociali: 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.

Spazi pubblici e spazi privati

Grande attenzione sarà prestata alla valorizzazione degli spazi pubblici e all'osmosi con quelli privati, dando luogo ad una destinazione urbana attrattiva, dinamica, sostenibile, inclusiva e orientata alla comunità.

Hines è stata assistita da Chiochetti Studio Legale e Allen&Overy per la strutturazione e gli aspetti regolamentari e di acquisizione, e da Studio Belvedere Inzaghi & Partners per gli aspetti amministrativi. Gatti Pavesi Bianchi Ludovici ha assistito Intesa Sanpaolo e le altre banche finanziatrici di Milanosesto, mentre lo studio Dentons si è occupato degli aspetti ambientali.



MARIO
ABBADESSA
Senior managing
director of Hines
Italy