



Ex Falck a Sesto San Giovanni, la patata bollente/1

In occasione dell'ennesimo passaggio di proprietà, prima parte di un reportage sul travagliato processo di conversione dell'ex Stalingrado d'Italia. A 27 anni dalla chiusura delle acciaierie, siamo ancora (quasi) al palo

SESTO SAN GIOVANNI (MILANO). La storia della trasformazione urbanistica delle acciaierie dell'ex Stalingrado d'Italia è **vicenda di esplorazioni progettuali d'importanti architetti, costruzione di diversi scenari e di non pochi passaggi di proprietà**. Dal PRG di Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi al masterplan di Renzo Piano all'insediamento della Città della salute e della ricerca.

Per capire i fatti recenti: riassunto delle puntate precedenti

Per **raccontare la storia** della trasformazione urbanistica delle aree delle ex acciaierie Falck, narrazione **che prende il via nel 1996**, anno della chiusura definitiva dello stabilimento siderurgico, partiamo da ciò che è accaduto nelle ultime settimane e dall'importante **accordo** raggiunto **tra i principali operatori**

immobiliari presenti sulla piazza milanese. Ci sono voluti mesi, sette dicono i bene informati, ma alla fine **l'intesa tra Coima, Redo, Hines, Prelios** e diversi istituti bancari con in testa **Intesa Sanpaolo**, è stata siglata.

Dal 7 novembre, il compito di portare avanti l'operazione di rigenerazione urbana più impegnativa a livello nazionale, 1,5 Kmq di aree da riqualificare, spetterà a **Coima sgr e Redo sgr**, che entrano ufficialmente nel progetto con l'**acquisizione del 100% della società MilanoSesto spa**, detenuta indirettamente da Hines Iron MilanoSesto Associates, e della componente residenziale convenzionata del lotto Unione 0, per una superficie complessiva di **circa il 90% dell'intera area**. Come si legge in una **nota congiunta** diffusa dai due importanti sviluppatori immobiliari il giorno precedente, *"...tassello fondamentale è la messa a punto e la realizzazione di una complessa manovra finanziaria che, grazie al contributo delle banche finanziatrici e in particolare di Intesa Sanpaolo, contribuirà alla ripresa e ulteriore rilancio di un territorio fondamentale per l'area metropolitana milanese, la Lombardia e l'intero Paese"*.

Sugli ultimi fatti la cronaca si ferma qui, anche perché questa lunga storia, che dura da quasi un quarto di secolo, necessita di essere raccontata con lo spazio dovuto.

Dagli albori alla Città della salute

Le aree dell'ex Falck, come scriveva nel 2016 **Anna Moro**, docente di pianificazione urbana al Politecnico di Milano e **curatrice del libro Ex area Falck. Idee e progetti nel tempo** (Mimesis Edizioni, 2016), *"sono da quasi 20 anni oggetto di esplorazioni progettuali e investimenti significativi. Diverse proprietà, affiancate da un ancor maggior numero di esperti e progettisti, si sono avvicendate nelle stagioni, proiettando nuovi immaginari, costruendo scenari fino al più recente insediamento della Città della salute e della ricerca, centro ospedaliero di ricerca di rilievo nazionale [l'idea è infatti dei primi anni Duemila; n.d.a.]. Nel frattempo l'area nella*

sua materialità [...] si presenta come un luogo rinaturalizzato su cui si stagliano i resti delle imponenti strutture industriali, potente immagine anche questa che sollecita la memoria storica dei luoghi".

Lo sviluppo industriale di Sesto San Giovanni

Tra 1903 e 1911 Sesto San Giovanni è la **città** in cui si **concentra** il **maggior sviluppo industriale del paese**: **Breda, Falck, Ercole Marelli, Campari e Garelli** sono i principali protagonisti del processo di industrializzazione, che coinvolge anche un indotto di dimensioni altrettanto importanti.

È del 1906 l'acquisto, da parte delle Acciaierie e Ferriere Lombarde, del primo terreno di 980.000 mq, appezzamento denominato **Unione**, al quale seguiranno le acquisizioni su cui verranno costruiti gli stabilimenti **Concordia** e **Vittoria**. Da quella data in poi la produzione cresce e le **Acciaierie e Ferriere Lombarde Falck**, così denominate nel 1931, figurano **tra le principali dell'Europa meridionale**, con un picco di occupati che nel 1965 raggiunge le 16.000 unità.

Lo **sviluppo s'interrompe negli anni settanta**, con un calo progressivo di produzione e addetti che si protrae per quasi vent'anni, fino alla definitiva chiusura del 1996. Nel complesso **l'area globale impegnata** dalle acciaierie è di **1 milione e 586.000 mq**.

Tra passaggi di proprietà e proposte progettuali

Nei **successivi vent'anni**, dalla chiusura al 2015, diversi sono stati i passaggi di proprietà delle aree e altrettante, se non di più, le proposte progettuali avvicendatesi. Vi **hanno** infatti **lavorato** importanti firme di studi di progettazione nazionale e internazionale: da **Gregotti e Cagnardi**, impegnati sul Prg di Sesto del 1994, a **Kenzo Tange**, da **Paola Viganò** e **Winy Maas**, da **Mario Botta** a **Renzo Piano** a **Norman Foster**.

La storia di questo lungo percorso è stata ricostruita grazie al **lavoro di ricerca che docenti e studenti del Politecnico**, nel biennio 2012-13, hanno condotto in collaborazione con lo studio RPBW e con la proprietà dell'epoca, la società di sviluppo Bizzi & Partners Development. *"Attraverso i vari progetti e i masterplan realizzati si può leggere una storia"*, racconta la professoressa Moro, *"che è storia di idee differenti di città, di sviluppo urbano e anche di fattibilità di trasformazione di un sito che ha dimensioni e problemi enormi; basti pensare alle bonifiche. Ma è anche un'occasione di confronto, nel tempo, tra differenti scenari e funzioni. Da un certo punto in poi, ma più avanti negli anni, la trasformazione delle aree diventerà possibile principalmente come operazione finanziata a livello sovralocale o internazionale, così come il racconto al futuro scalerà dalla dimensione comunale a quella metropolitana e oltre"*.

Ma andiamo con ordine.

Il Prg di Gregotti e Cagnardi

La **prima occasione di ripensamento complessivo** dell'area ha inizio nel 1994 con il **Piano regolatore generale comunale**, che porta la firma di **Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi**. *"È la prima circostanza attraverso la quale si guarda all'intervento sulle aree Falck come opportunità strategica per la città in una logica di riqualificazione e recupero ambientale"*, continua la docente del Politecnico. *"Il piano indica come necessaria la creazione di un parco scientifico per le tecnologie ambientali, la creazione di un nucleo urbano dotato di un grande parco, il mantenimento di funzioni produttive, la cui trasformazione sia coerente con la riqualificazione complessiva del ridisegno urbano"*.

Lo scenario di Kenzo Tange

L'anno dopo, su incarico del Gruppo Falck, **Kenzo Tange propone il Theme Park**,

con funzioni di eccellenza, questa volta non in chiave produttiva e di polo scientifico-tecnologico, ma nella duplice veste di **parco urbano** – dedicato a salute, cultura, sport e residenze – e **parco tematico musicale**, con auditorium e padiglioni destinati alla musica e alla comunicazione. Non mancano nella proposta dell'architetto giapponese **funzioni produttive, terziarie e servizi privati**. Nonostante la non coerenza con il PRG, la proposta – si legge nel libro di Moro – *“ha il pregio di anticipare temi come il verde e il tempo libero, che verranno richiamati nelle successive proposte”*.

Il concorso internazionale di idee e l'idea di parco

L'idea di **parco**, per superficie ancora più consistente rispetto a quanto proposto da Tange, e di **spazio aperto**, fa breccia nel dibattito pubblico e politico. Nel 1997 infatti **un accordo tra Comune, proprietà, Agenzia di sviluppo del Nord Milano e provincia di Milano** porta all'indizione di un **concorso internazionale d'idee** che restituisce 10 proposte progettuali (tra cui, quelle di Mario Bellini, Dominique Perrault, Mario Cucinella). A vincerlo è il progetto **S-parkling di Paola Viganò e Winy Maas**, che propone, oltre a funzioni residenziali, terziarie, produttive e servizi privati, un nuovo spazio pubblico esteso, che si snoda lungo tutta l'area e che vale 430.000 mq. *“Interessante della proposta vincitrice”*, sottolinea ancora l'autrice del libro, *“è l'idea di processo e progetto parcellizzati e gradualmente nel tempo, coerentemente alle necessarie opere di bonifica”*. Il concorso ha anche il **merito**, nel dibattito pubblico e politico, di **superare le rigidità contenute nell'impostazione del PRG**.

Il primo cambio di proprietà, le linee guida e Mario Botta

Qualche anno dopo, nel 2002, si assiste al **primo cambio di proprietà**. Al gruppo Falck subentra **Cascina Rubina del Gruppo Pasini**, che decide di dar vita,

attraverso una commissione di esperti (Balducci, de Maio, Sapelli, Vitale e altri) in varie discipline, alle **“Linee guida per la trasformazione delle ex aree Falck di Sesto San Giovanni”**.

Il lavoro conclude con una **proposta progettuale elaborata nel 2002 da Mario Botta**, che sedimenta una serie di elementi che riappariranno nelle configurazioni definitive del progetto a firma dello studio RPBW. Nel suo disegno, Botta **conferma la presenza di un grande parco**, che si connette con il fiume Lambro, e la previsione della **stazione ferroviaria a scavalco**: un hub della mobilità, con funzioni civiche e commerciali.

Dal masterplan al piano integrato di RPBW

Nel giugno **2005** entra in scena la società immobiliare **Risanamento**, di **Luigi Zunino**, che acquista dal Gruppo Pasini la società immobiliare Cascina Rubina, **incaricando Renzo Piano di redigere un Piano integrato d'intervento sull'area**. L'architetto genovese eredita quindi una serie di elementi già fissati e condivisi, oltre ai contenuti del documento d'indirizzi che il Comune ha nel frattempo prodotto e approvato.

Il **primo masterplan** di Piano (2006-08) individua nel tratto distintivo dell'area lo schema di riferimento del cardo e decumano; il parco trova conferma, mentre le residenze (300.000 mq di superficie realizzata) si suddividono in libera e convenzionata (queste ultime collocate nelle cosiddette case alte: 35 torri di 40 e 90 m di altezza). Stesse consistenti dimensioni anche per il costruito non residenziale. Ciò che ancora **manca è la funzione trainante dell'intera operazione**.

Nell'estate 2008 si ha notizia dell'interesse all'acquisto delle aree da parte di un fondo immobiliare con sede a Dubai, interessamento che però scema dopo pochi mesi.

Dopo il fallimento di Risanamento avvenuto nell'estate dell'anno precedente, **nell'ottobre 2010** subentra **Bizzi & Partners Development di Davide Bizzi**, che acquista le aree per 405 milioni di euro: lo studio RPBW, per conto della **nuova proprietà Sesto Immobiliare**, ridefinisce il progetto in cui l'impianto generale viene confermato. Significativa invece la riduzione delle cosiddette case alte, da 35 a 15.

Il Piano integrato del 2013, le prime bonifiche e la variante

Il Piano integrato d'intervento del 2012-13, a firma di **RPBW e Caputo Partnership**, propone un 60% di superficie residenziale e il restante 40% a funzioni produttive, ricettive, commerciali e servizi, su un totale di un milione e 433.000 mq, con un parco che ne occupa 450.000. A fine 2013 prendono il via le complesse procedure tecniche e amministrative che porteranno all'avvio delle **prime attività di bonifica** delle aree. Nel **marzo 2015 viene approvata la Variante al Piano integrato**.

La Città della salute e della ricerca

È del luglio 2012 invece la decisione del Comune di **localizzare**, all'interno del comparto, una delle più importanti iniziative di carattere scientifico-sanitario di livello nazionale, che va sotto il nome di **Città della salute e della ricerca** e che vede coinvolte le **strutture ospedaliere dell'Istituto neurologico Carlo Besta e l'Istituto nazionale dei tumori** (in prima battuta, nel 2009, in base all'Accordo di programma tra Ministero della Sanità, Regione Lombardia, Comuni di Milano e Novate Milanese, la Città della salute avrebbe dovuto sorgere nella zona nord di Milano, in via Alba, nei pressi dell'ospedale Sacco, ricomprendendo anche quest'ultimo). Esattamente un anno dopo, nel luglio 2013, viene **approvato l'Accordo di programma** tra tutti gli enti pubblici interessati alla nuova struttura

sanitaria e di ricerca e in ottobre avviene la firma della **convenzione tra Comune e Regione per la cessione delle aree**.

I **vantaggi** di tale insediamento sono **facilmente intuibili**: sviluppo di attività economiche collegate al forte **interesse**, non solo metropolitano, **del nuovo polo sanitario**, riduzione dell'offerta di edilizia residenziale libera (le case alte si riducono a cinque) e aumento della superficie dell'area a parco. Per rendere l'idea dell'importanza dell'operazione Città della salute, bastano alcuni dati, che più recentemente, nel 2021, **The European House Ambrosetti** ha prodotto in un **apposito studio**: si stima che i due istituti di cura e le loro aree di ricerca si svilupperanno su un'area di 198.000 mq, avranno a disposizione 130.000 mq di superficie lorda, ospiteranno 650 posti letto, daranno lavoro a 2.700 persone, mentre 4.000 saranno gli utenti che ogni giorno vi faranno visita. L'investimento complessivo previsto (all'epoca) ammontava a 450 milioni, di cui 330 provenienti dalla Regione, 40 dallo Stato e 80 da finanziamenti privati.

(continua)

Immagine di copertina: © Coima sgr e Redo sgr

Ad eccezione delle fotografie aeree delle aree ex Falck dopo le demolizioni, tutte le immagini sono tratte dal libro di Anna Moro, Ex area Falck. Idee e progetti nel tempo (Mimesis Edizioni, 2016), e sono frutto delle elaborazioni studentesche del Laboratorio progettuale OSA del Politecnico di Milano, nato nel 2012 da un'idea di Renzo Piano

About Author



Pietro Mezzi

Architetto e giornalista professionista. Per anni ha lavorato all'interno di redazioni di testate specializzate nel settore delle costruzioni. Attualmente come freelance scrive per riviste di architettura, design, edilizia e ambiente. È co-autore del libro "La città resiliente" (Altreconomia; 2016) e autore del libro "Fare Resilienza (Altreconomia, 2020)

[See author's posts](#)

[!\[\]\(d66ff64371a51729ac8c1cdaa685ba6f_img.jpg\) Condividi](#)