



Ex Falck a Sesto San Giovanni, la patata bollente/2

Da Renzo Piano a Norman Foster: ma dal 2016 è sempre più decisivo il ruolo degli operatori immobiliari e delle banche

[LEGGI LA PRIMA PARTE DELL'ARTICOLO](#)

SESTO SAN GIOVANNI (MILANO). Se gli anni che intercorrono dallo stop dell'attività produttiva delle ex acciaierie Falck (1996) all'approvazione della variante al Piano integrato d'intervento (2015) sono caratterizzati dal **confronto tra visioni progettuali** e da un **dibattito** anche pubblico sui destini delle aree e della città, la **fase più recente**, dal 2016 ai giorni nostri, è invece contrassegnata dal **ruolo decisivo dei grandi promotori immobiliari**, italiani ed esteri, e degli istituti bancari in particolare, all'interno di un processo di finanziarizzazione dell'intera operazione, oltre che da **nuovi cambi di proprietà**, l'ultimo dei quali avvenuto solo poche settimane fa.

Un cambio di scenario reso possibile anche grazie alle scelte operate dalla pubblica amministrazione con la localizzazione, a Sesto, della **Città della Salute**, intervento

divenuto catalizzatore fondamentale attorno al quale costruire l'intera manovra immobiliare e finanziaria.

Ma quella scritta di recente è anche **storia segnata** soprattutto dalla **clamorosa rottura tra Renzo Piano e la società di Davide Bizzi**.

“Non ho più la matita in mano”

Con queste parole, un **amareggiato Piano**, in un'intervista rilasciata a Gian Giacomo Schiavi e pubblicata sul «Corriere della Sera» il 12 maggio 2016, aveva commentato le intenzioni di Bizzi di modificare i contenuti del suo Piano integrato. Parole, quelle dell'architetto, pronunciate a significare la sua autoesclusione da un progetto che, a sua insaputa, aveva cambiato radicalmente sostanza.

L'idea su cui per anni l'architetto genovese aveva lavorato non era più la sua: **“Nel mio disegno”**, dichiarava al «Corriere», *“c'erano dentro tutti i valori che da anni accompagnano i miei progetti: il verde, la scuola modello, l'ospedale a misura di malato, il parco urbano... Istruzione e sanità parlano un linguaggio comune, sono luoghi di cultura, di cura e di umanità e il rammendo è la ricucitura, la restituzione alla comunità di un posto altrimenti abbandonato. L'area di Sesto era una grande occasione... Si andrà senza di me. Firmerò soltanto il Piano integrato d'intervento. Sesto poteva essere un progetto pilota, per l'Italia e l'Europa. I megacentri commerciali sono esattamente l'opposto della mia idea di urbanità”*.

La proposta saudita

Sono proprio i temi del **centro commerciale e del parco divertimenti** i **motivi del divorzio**: nuove funzioni volute da Bizzi, che nel frattempo aveva stretto accordi con i fratelli sauditi Fawaz Al Hokair, Abdulaziz Salman e Abdul Majeed, per la vendita di alcune aree.

Il **gruppo Fawaz Al Hokair**, società quotata in borsa a Ryad, che vanta 13.000

dipendenti e presenze in 17 Paesi, sotto le insegne dell'Arabian Center possiede 16 centri commerciali, una catena di alberghi, un'impresa di costruzioni e diversi shopping mall negli Stati Uniti. Con 500 milioni di euro i Fawaz diventano **proprietari di 140.000 mq dell'ex Falck**: il 10% circa dell'intera area.

Il **padiglione T5**, il più importante delle ex acciaierie che un tempo accoglieva il forno elettrico a colata continua, è candidato a ospitare, nelle sue cinque navate rimesse a nuovo, il parco dei divertimenti e a dare lavoro a 3.000 persone, secondo le stime, con lo shopping center.

Con questa vendita **Bizzi e la sua società tirano un sospiro di sollievo**: la sua esposizione con le banche (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Popolare di Milano) per l'acquisto delle ex acciaierie avvenuto anni prima da Zunino ammonta infatti a 460 milioni, risorse necessarie anche per sostenere gli ingenti costi di bonifica.

Il gruppo Al Hokair non si ferma

I **progetti di sviluppo** della società saudita su Sesto San Giovanni **non si limitano all'acquisto iniziale**. Infatti, i metri quadrati dell'area diventano presto 300.000 e nell'ex stabilimento Concordia (e non a ridosso della Città della Salute, come inizialmente ipotizzato) è previsto un polo commerciale.

È lo stesso fondatore della società di sviluppo immobiliare Bizzi&Partners che nell'agosto 2016, sempre al «Corriere», anticipa i contenuti del progetto: *“Sarà uno sviluppo urbanistico dove troveranno spazio residenze, superfici commerciali, culturali e istituzionali. Sui nuovi 130.000 metri quadrati di superficie sorgeranno, oltre al commercio, volumetrie destinate a ospitare alberghi, uffici e luoghi per il tempo libero con ristoranti, bar, cinema, palestre e la mini-città destinata ai bambini”*.

Chiamati a lavorare per il gruppo saudita ci sono **due studi internazionali di progettazione**: il londinese **Echo Architecture**, che da tempo segue i fratelli Al

Hokair per progettare gli interventi sulle aree circostanti l'ex edificio Concordia, e **Tectoo Architects** (fondato da Susanna Scarabicchi che per anni ha lavorato con Piano), che invece ha il compito di sviluppare la proposta di masterplan con edifici a uso misto vicino alla stazione ferroviaria, per un complesso da 250 milioni su un'area di 160.000 mq.

Allo **studio RPBW** vengono invece affidate le progettazioni della **nuova stazione ferroviaria** a scavalco e la **riqualificazione della vicina piazza Primo Maggio**. Ma i progetti dei fratelli Fawaz non si fermano qui: il gruppo **Al Hokair**, con il 25% delle quote, **entra** in MilanoSesto Holding, detenuta all'epoca da Bizzi e da Valter Mainetti, con la sua società **Sorgente**.

Il 2016 è anche l'anno di **avvio dei lavori propedeutici alla bonifica delle aree** ove sorgerà la Città della Salute. A luglio, alla presenza dell'allora Ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti, MilanoSesto presenta il piano d'intervento che porterà al risanamento dei terreni.

Il concorso con il Cnappc

L'anno dopo, MilanoSesto, in accordo con il Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, dà il via al **primo concorso nazionale di progettazione** di un edificio di edilizia residenziale convenzionata del valore di circa 20 milioni, che dovrà sorgere non distante dalla Città della Salute: un immobile pluripiano, di 13.500 mq di superficie, a cui si aggiungono 5.000 mq di parcheggi interrati. Ad aggiudicarsi il primo premio è lo studio milanese **02Arch** con il progetto "House-in-MilanoSesto", che prevede di realizzare due edifici a "elle", con al centro una piazza pubblica e attività commerciali al piano terra.

Nuovo passaggio di mano: da Bizzi a Prelios

Con la benedizione di Intesa Sanpaolo, il 6 maggio 2019 viene annunciato

L'ennesimo cambio di proprietà. L'accordo quadro per lo sviluppo di MilanoSesto, siglato da Prelios, Intesa SanPaolo e Bizzi&Partners, prevede la **cessione al Gruppo Prelios** (l'ex Pirelli Real Estate) del 100% del capitale sociale della newco MilanoSesto Development di Bizzi&Partners (alla nuova società era stato conferito il ramo d'azienda dedicato alla gestione del progetto dell'ex Falck). **Bizzi, come Ercolino sempre in piedi, viene nominato presidente.**

L'accordo, atteso da tempo, vede **protagonista Intesa Sanpaolo** quale **principale finanziatore** del progetto (a fine 2018 aveva garantito nuova finanza per 400 milioni) che non perde tempo e **arruola, come advisor per il nuovo piano finanziario**, il gruppo statunitense di real estate **Hines**, tra i più importanti a livello internazionale e tra i promotori a Milano di Porta Nuova Garibaldi.

Qualche giorno dopo, il 19 dello stesso mese, **cambia anche il timoniere:** amministratore delegato e direttore generale della società viene nominato **Giuseppe Bonomi**, manager di lungo corso di fede leghista (in precedenza aveva guidato Sea, Alitalia e Arexpo). Appena arrivato, Bonomi pare avere le idee chiare e l'11 giugno, dalle colonne del «Corriere», afferma: *“Il nodo centrale è la flessibilità del progetto in modo che possa evolversi insieme alle esigenze che possono cambiare nel corso della sua realizzazione. La chiave sarà offrire servizi, non spazi: la strategia che puntava sui volumi, magari anche con idee firmate da archistar, non funziona. Bisogna guardare prioritariamente ai servizi per le persone e le imprese”*. E anche il senatore a vita Piano è sistemato.

Arriva Foster+Partners

Il **2020** è l'anno del **nuovo masterplan**, che mette in soffitta quello di RPBW. MilanoSesto chiama Norman Foster, che a settembre presenta la sua idea. Il piano prevede **cinque piazze** (Stazione, Omec, T3, Torre dell'acqua, T5), collegate tra loro da percorsi pedonali e viari. Ad attraversare l'area sarà un **ampio boulevard**

lungo circa un chilometro, pensato per passeggiate e attrezzato con attività commerciali di ogni genere. Sarà la cerniera tra la vecchia e la nuova Sesto San Giovanni. **Le superfici a verde rimangono inalterate** (450.000 mq), di cui 150.000 boscate, con 34 diverse specie arboree autoctone da impiantare, e più di 24 km di piste ciclabili.

Secondo il sindaco Roberto Di Stefano, *“Oltre le piazze, uno dei temi proposti dall'amministrazione e accolti dai progettisti ha riguardato il parco urbano: un elemento di raccordo tra le varie zone del Piano integrato di intervento. Oggi il masterplan ricuce anche l'area Concordia attraverso la piazza della Torre dell'acqua, con una fitta vegetazione nel punto di attraversamento di viale Italia in modo tale che vi sia un continuum tra i parchi Unione e Concordia. Con la valorizzazione dell'Omec, del T3 e del T5, quella di Foster+Partners è una delle migliori e meglio riuscite proposte di masterplan”*.

L'ingresso di Hines e Cale Street

A ottobre dello stesso anno **Hines**, che già opera come advisor strategico con Hines Italy, e **Cale Street**, società finanziaria e d'investimento immobiliare sostenuta dal Kuwait Investment Office e che opera in Regno Unito, Europa occidentale e Nord America, **investono 500 milioni** per acquisire e sviluppare **Unione 0**, il primo lotto di MilanoSesto.

Il fondo, gestito dal gruppo Prelios, prevede lo sviluppo di circa 250.000 mq lordi. A garantire l'operazione il gruppo Intesa Sanpaolo, che l'ad Bonomi, in occasione della presentazione dell'accordo, ringrazia per avere *“garantito la tenuta e la possibilità di un futuro per una porzione preziosa e strategica dell'area metropolitana di Milano”*.

(continua)

Immagine di copertina: l'area dell'ex Falck di Sesto San Giovanni (© Coima e Redo)

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](#)

[!\[\]\(8d0f0e0fe25b320c33272c52aec1fbca_img.jpg\) Condividi](#)