

# Gli impatti della rigenerazione urbana delle ex aree Falck e la creazione di valore per il Sistema-Paese

Sesto San Giovanni, Sabato 27 novembre



# Il perimetro dello studio

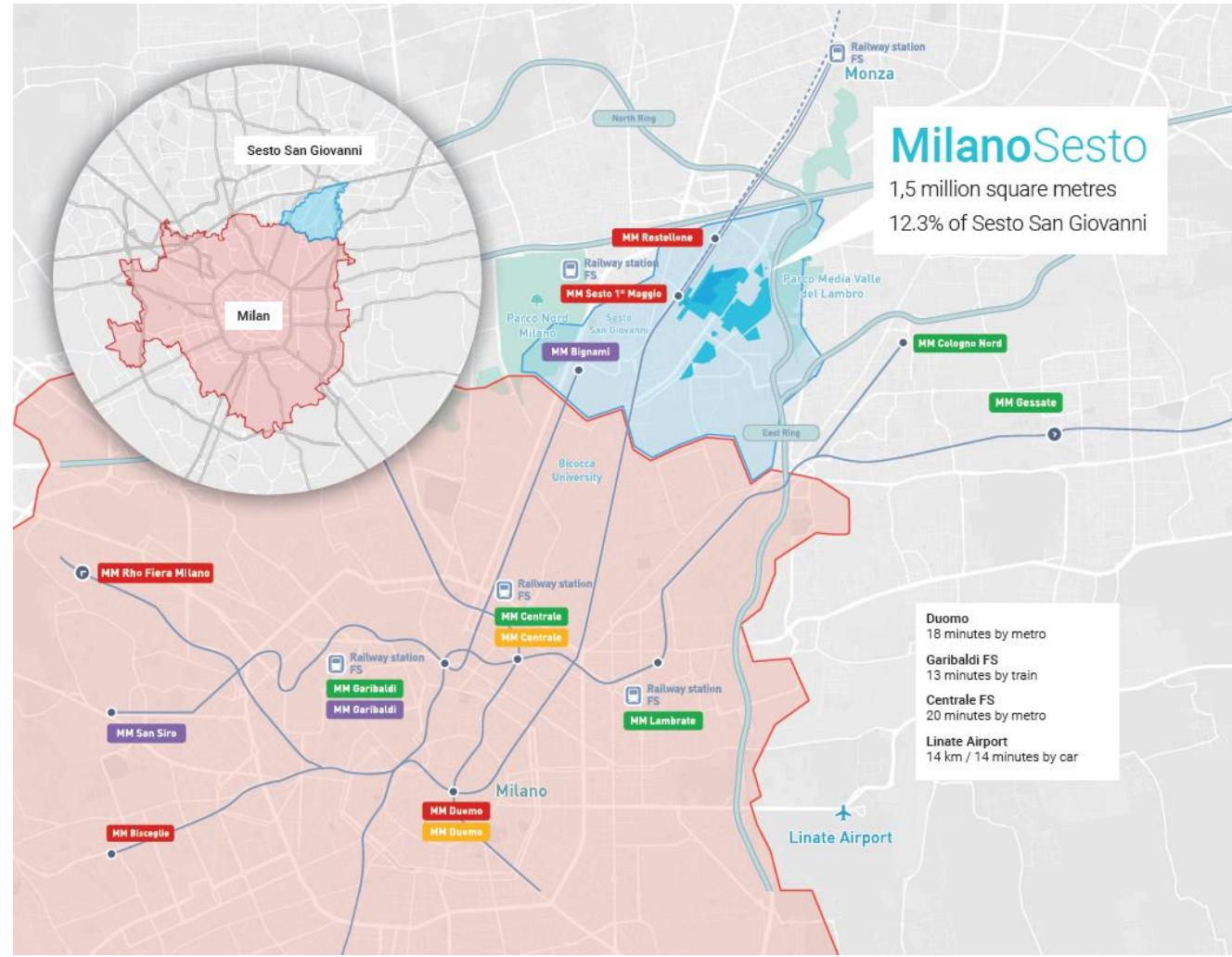
---

# Il Progetto MilanoSesto



# Collocazione e infrastrutture

- MilanoSesto si situa nel **quadrante nord-est** dell'area metropolitana milanese, lungo uno degli assi di sviluppo storici della città
- L'area è servita da una **fitta rete di infrastrutture** e servizi dedicati alla mobilità che consentono di raggiungere in breve tempo il **centro di Milano, le principali stazioni e gli aeroporti di Linate, Malpensa e Orio al Serio**
- **La fermata della metropolitana (linea rossa – M1) e la stazione ferroviaria di Sesto 1° maggio** collegano MilanoSesto a Milano e alle città vicine (come Monza, Bergamo, Lecco, ecc.)



# MilanoSesto: l'intervento di rigenerazione urbana più grande in Italia e tra i più ambiziosi in Europa



**1.5 milioni mq**  
superficie dell'intera area



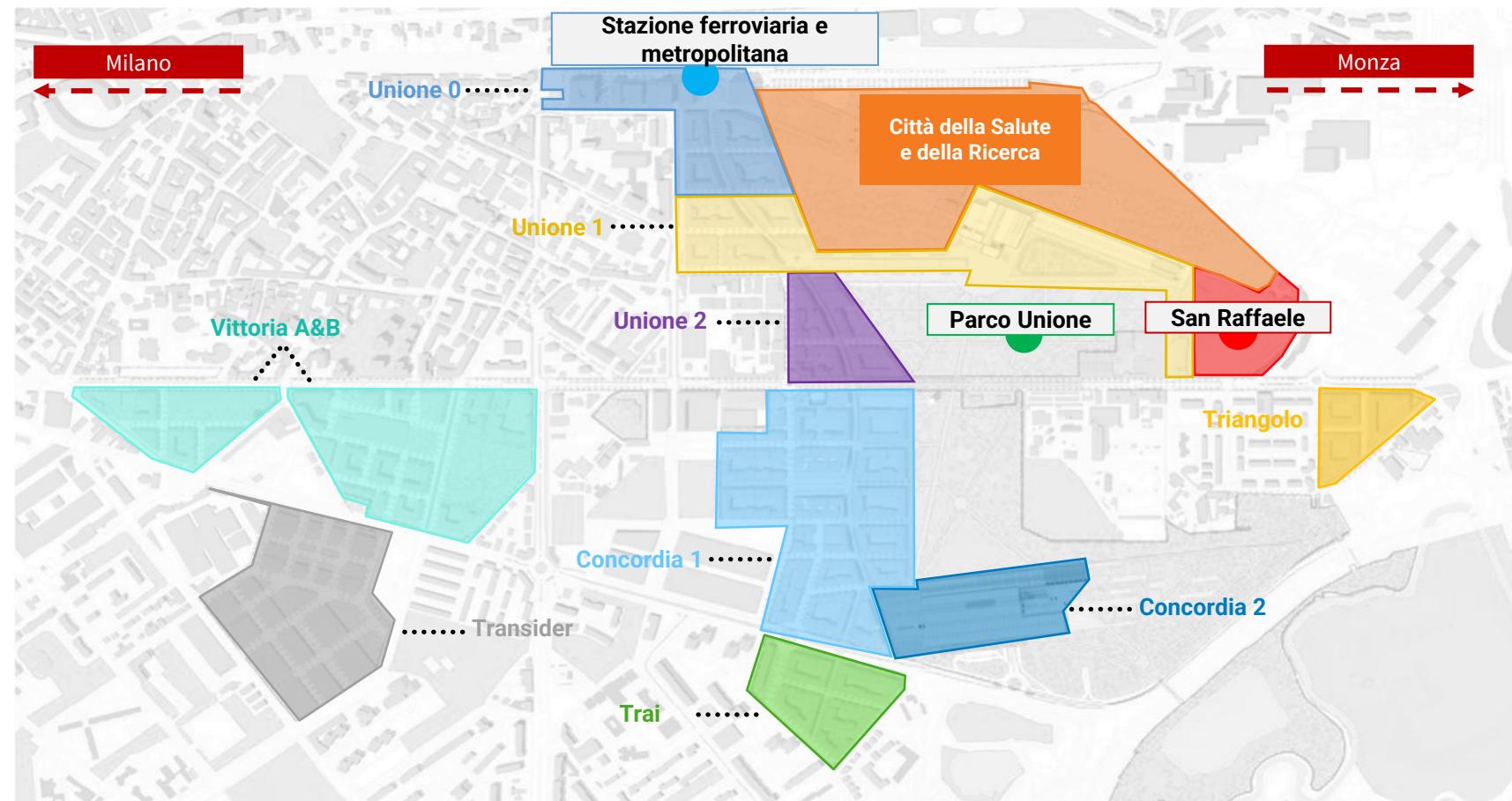
**450.000 mq**  
aree verdi (~1/3 della superficie totale)



**50.000**  
city users



**+10.000**  
nuovi posti di lavoro



# Città della Salute e della Ricerca

- La **Città della Salute e della Ricerca (CdSR)** ospiterà due strutture d'eccellenza europea in campo sanitario, clinico e di ricerca:
  - **Istituto Nazionale dei Tumori**
  - **Istituto Neurologico Carlo Besta**
- Il complesso fornirà ospitalità sanitaria, spazio per la **ricerca, insegnamento, formazione**



## Dati chiave

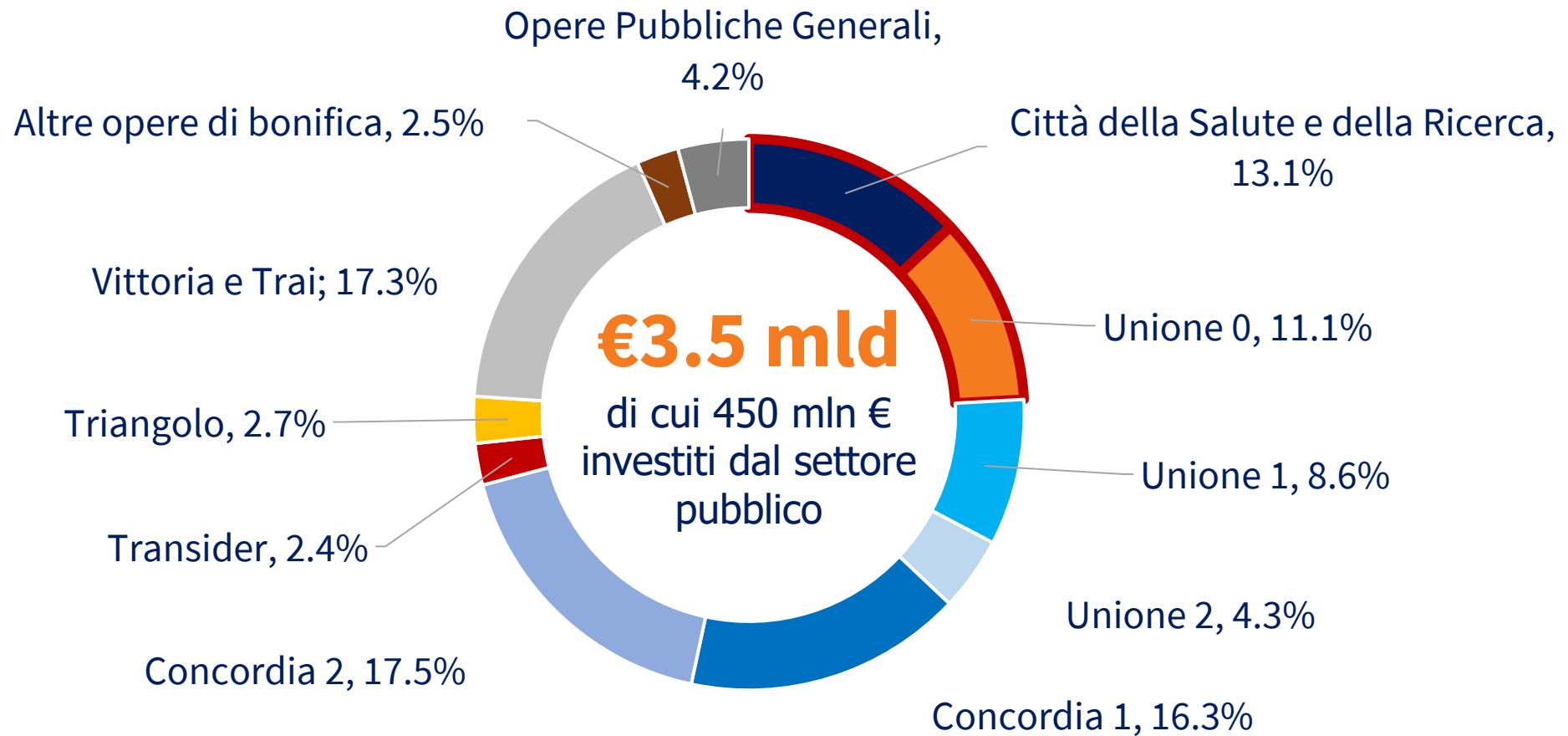
- **130.000 mq GBA**
- **650 posti letto**
- **196.800 mq** superficie territoriale
- **95.000 mq** spazi esterni e attrezzature
- **3.000 nuovi posti di lavoro**
- **4.000 visite giornaliere**

## Stato lavori

- Valore del finanziamento complessivo dell'opera euro €450 mln, di cui circa **€330 mln finanziati da Regione Lombardia**
- Sono stati **completati i lavori di bonifica** e l'area è stata ceduta alla Pubblica Amministrazione
- Contratto GC firmato a febbraio 2020
- **Chiusura cantiere e collaudi stimati entro la fine del 2025**

# I numeri complessivi dell'investimento

## Suddivisione dell'investimento di MilanoSesto per lotto (% sul totale)



# Opere pubbliche

---

Il Progetto prevede la realizzazione di opere pubbliche per un valore complessivo di **250 mln €**

## Urbanizzazione primaria

- Viabilità di comparto
- Viabilità interna
- Svincolo tangenziale
- Sottoservizi

## Urbanizzazione secondaria

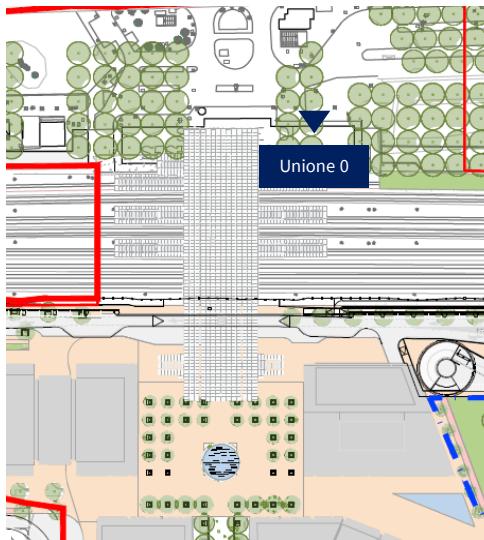
- Istruzione
- Piazze
- Parcheggi
- Area verde

## Standard qualitativi

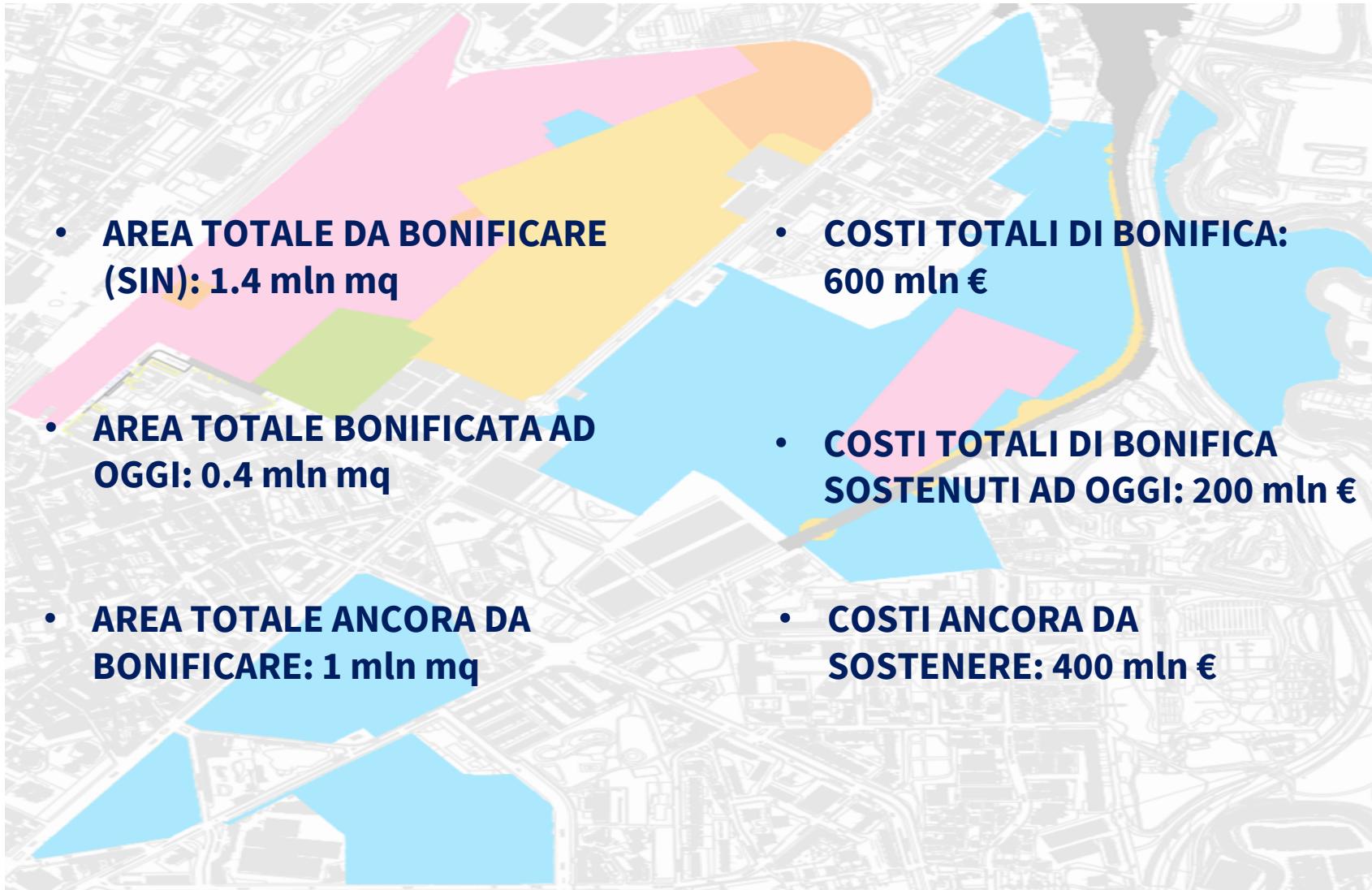
- Edilizia Sociale
- Biblioteche
- Poliambulatori
- Poli educativi

# Nuova stazione SSG

- Nuova stazione ferroviaria sopraelevata progettata da **Renzo Piano Building Workshop**
- La struttura a **ponte**, con **copertura fotovoltaica** e **sospesa** sopra i binari esistenti, consentirà di collegare **due aree della città storicamente separate** dalla ferrovia
- A seguito della posa della prima pietra ad Ottobre, il **termine dei lavori è previsto per Ottobre 2023**



# Bonifiche



# Il sistema del verde

**450.000 mq**

arie verdi (~1/3 della superficie totale)

**150.100 mq**

di aree boscate

**34**

diverse specie arboree autoctone

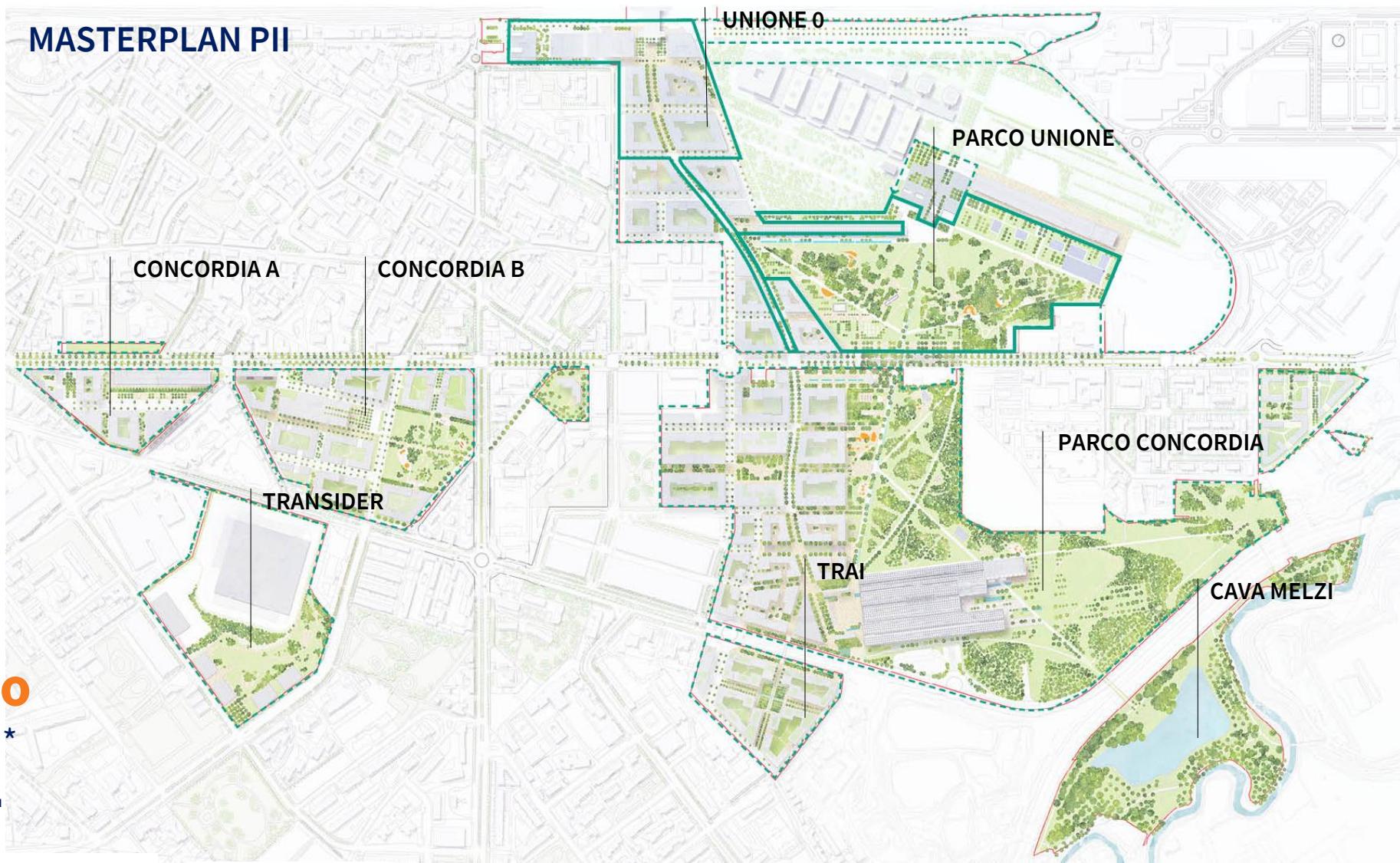
**24.5 km**

di percorsi pedonali

**1.000.000 kg/anno**

previsti di CO<sub>2</sub> assorbita\*

\*è stato considerato 140kg/CO<sub>2</sub> eq. all'anno per alberatura, desunto come dato medio calcolato su progetti simili in contesti urbani



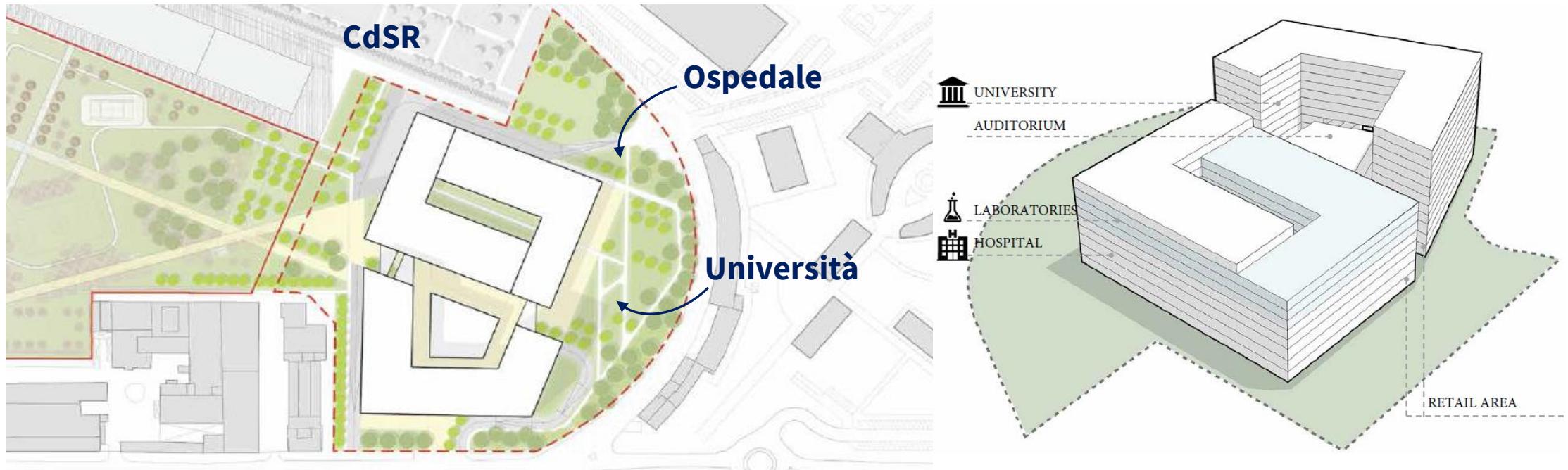
# Unione 0



# Parco Unione



# San Raffaele



## Dati chiave

- **112.000 mq GBA**
- **300 posti letto**
- **2.500 mq** spazi commerciali
- **42.500 mq** superficie territoriale
- **19.000 mq** spazi verdi

## Stato lavori

- **Il progetto è finanziato dal Gruppo San Donato**
- Il Gruppo San Donato acquisirà il terreno e avvierà lo sviluppo a seguito del completamento della bonifica e all'approvazione del progetto (exp. Q3 2022)
- L'inizio della costruzione è previsto entro la fine del 2022 e il **completamento entro dicembre 2025**

# Domini di creazione di valore e analisi di impatto per il territorio e per il Sistema-Paese

---

# Obiettivo, perimetro e metodologia dell'iniziativa

Lo studio è finalizzato a misurare e comprendere la portata **degli impatti** e la **creazione di valore condiviso** generato dalla riqualificazione dell'ex aree Falck di Sesto San Giovanni, e in particolare da:

- la costruzione degli insediamenti abitativi denominati **“Unione 0”**, degli spazi commerciali e dalle infrastrutture e strutture di supporto
- l'insediamento dell'**Istituto Besta** e dall'**Istituto Nazionale dei Tumori** e la creazione della **Città della Salute e della Ricerca**
- L'analisi si è concentrata su 10 cantieri di indagine, ovvero **domini di creazione di valore**

## LA METODOLOGIA DI ANALISI

Per dominio di creazione di valore, l'analisi è stata sviluppata secondo il seguente schema interpretativo:



**Analisi di scenario**, per definire e approfondire gli elementi contestuali a livello locale, regionale o nazionale



**Sintesi delle attività e caratteristiche dell'intervento**, per identificare gli elementi distintivi della riqualificazione dell'ex area Falck



**Stima degli impatti**, per misure come le attività di Milanosesto e Hines e l'intervento di riqualificazione incideranno sul tessuto economico, sociale, ambientale, ...

# I dieci domini di creazione di valore

1. Investimenti sul territorio



2. Vivacità territoriale



3. Fiscalità municipale



4. Nuovi modelli abitativi



5. Sostenibilità sociale



6. Student Housing



7. Digitalizzazione



8. Rigenerazione urbana



9. Sostenibilità ambientale



10. Polo di eccellenza sanitaria



Unione 0  
e  
Città della  
Salute e della  
Ricerca

# 1. Investimenti sul territorio



- Nel complesso, intervento di rigenerazione urbana **più grande in Italia** e tra i più ambiziosi in Europa = **3,5 mld €**
- Investimento per la realizzazione di Unione 0 = **375 mln €\***
- Investimento per la realizzazione di Città della Salute e della Ricerca = **450 mln €**



Impatto **economico** totale (giro d'affari attivato) nel periodo 2022-2025 per la realizzazione di:

- **Unione 0 = 1.060 mln €**
- **Città della Salute e della Ricerca = 1.300 mln €**



**Totale = 2.360 mln €**

*(pari al doppio degli IDE in Lombardia previsti nel prossimo triennio e agli investimenti previsti per il periodo 2021-2025 da Pirelli in Italia)*



Impatto **occupazionale** totale (occupazione sostenuta) nel periodo 2022-2025 per la realizzazione di:

- **Unione 0 = 2.160 posti di lavoro**
- **Città della Salute e della Ricerca = 3.150 posti di lavoro**



**Totale = 5.310 posti di lavoro**  
*(~ uguale agli occupati di Zara in Italia o di Coop in Lombardia e oltre 2/3 degli esuberi previsti dal nuovo piano di Alitalia)*

## 2. Vivacità territoriale



### Unione 0:

- circa **800** nuclei familiari insediati
- **4.800** lavoratori negli uffici e nelle attività retail
- **180.000** presenze all'anno all'interno dell'hotel

### Città della Salute e della Ricerca:

- **2.700** lavoratori
- Oltre **500.000** prestazioni ambulatoriali ogni anno



### Consumi addizionali sul territorio all'anno:

Impatti per **Sesto San Giovanni** = **23 mln €**

Impatti per la **Città Metropolitana** = **58 mln €**

Impatti per **Regione Lombardia** = **107 mln €**

**Totale = 188 mln € di consumi addizionali**  
spesi sul territorio grazie all'attrazione di persone e attività  
(*Pari alla spesa alimentare annua di 33.000 famiglie e quattro volte il bonus auto finanziato da Regione Lombardia nel 2021*)

### 3. Fiscalità municipale



- Dopo un progressivo calo demografico a Sesto San Giovanni (15.600 residenti persi negli ultimi 50 anni), **>2.200** residenti attesi a Unione 0
- Oltre **250.000 mq** di nuovi spazi rigenerati a vita utile e che produrranno un gettito per le casse del Comune di Sesto San Giovanni
- Opere di urbanizzazione e opere pubbliche previste per il comparto Unione 0 (strade, allacciamenti alle reti idriche e elettriche, ...) per un controvalore di **12,7 mln €**
  - Le opere pubbliche previste per l'intero arco di sviluppo del piano ammontano a oltre **334 mln €**

**Entrate** addizionali per le casse comunali all'anno:

Gettito IMU

**1.571.000 €**



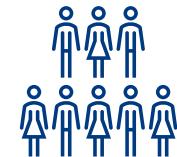
Gettito TARI

**900.000 €**



Addizionale comunale IRPEF

**165.000 €**



**2,6 mln €**

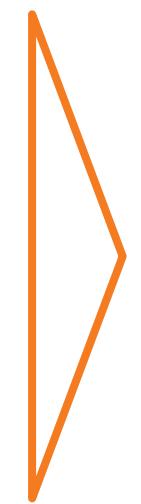
addizionali per le casse comunali,  
ogni anno

*(pari al 6,2% del gettito fiscale complessivo, ad oggi, del Comune di Sesto San Giovanni e 1,3 volte l'attuale spesa comunale per interventi a supporto degli anziani)*

## 4. Nuovi modelli abitativi



- Modello Built to Rent (BTR) per l'offerta residenziale di Unione 0, ovvero **offerta integrata** di servizi per i bisogni dei residenti:
  - Area fitness
  - Babysitting
  - Management professionale
  - Area smart-working
  - ...
- Polo educativo con **60** posti, di cui una parte convenzionata e destinata ai residenti e a determinate categorie di lavoratori pubblici, tra cui i dipendenti della Città della Salute e della Ricerca



### Valore dei servizi:

L'offerta BTR di Unione 0 prevede servizi per un valore quantificabile in c.a. **€250 - €500** mese



**60** posti nel polo educativo



Un valore pari a:  
**8% - 16%** del reddito netto delle famiglie lombarde  
**11% - 21%** del reddito netto delle famiglie under-35 lombarde

**+14,6%** rispetto all'attuale dotazione del Comune di posti di asilo nido

## 5. Sostenibilità sociale



- Nella città metropolitana di Milano il **65%** dei nuclei familiari, specialmente giovani coppie, pagano per l'abitazione **>40%** del loro reddito
- Il residenziale convenzionato di Unione 0 (**280** appartamenti) offre:
  - Da **+17%** (vs. area di prossimità) a **+62%** (vs. Comune di Milano) mq di spazio abitabile in più a **parità di prezzo di affitto**
  - Da **-39%** a **-52%** di prezzo di affitto a **parità di metratura**



### Potenziali **risparmi** e incrementi di **consumi**:

Potenziale **risparmio** annuo medio di **9.900 €** (vs Comune di Milano) a famiglia, per un totale complessivo di **3,6 mln €**



Potenziale incremento dei **consumi** nell'area pari a **2,7 mln €** all'anno



(~ pari alla spesa annua di un nucleo familiare di quattro persone per alimenti, salute, cultura, ristorazione e servizi ricettivi)

### Maggiore **accessibilità economica** all'abitazione:

quasi **+30%** di **famiglie** nell'area di prossimità, che potrebbero accedere ad un **monolocale**, **+25%** di famiglie e **+13%** di giovani **coppie under-30** che potrebbero accedere ad un **bilocale**

# 6. Student housing



- Milano è uno dei maggiori poli universitari d'Europa, ospitando il **12%** degli studenti universitari in Italia: ~205 mila, di cui il 40% fuorisede, con una forte domanda di posti letto
- L'offerta di Unione 0:
  - +700** posti letto per studenti
  - > servizi di valore** (palestre, spazi di studio, soluzioni per la socialità)
  - 15%** costo medio rispetto a soluzioni comparabili nell'area metropolitana milanese



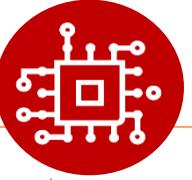
## Rafforzamento dell'offerta:

L'offerta residenziale aggiuntiva incrementa di **1,9 punti percentuali** il **rapporto posti letto/studente** (da 2,5% a **4,4%**) considerando le strutture universitarie di riferimento dell'area\*, raggiungendo la media di Milano, 4,7% (ma ancora inferiore rispetto alla media EU, pari al 20%)

## Valore per gli studenti:

**+2.000 €/anno** (differenziale di costo di affitto) a disposizione degli studenti  
(*in 5 anni di corso universitario = costo medio di un Master di II livello*)

# 7. Digitalizzazione



- Unione 0 è concepita come una **Smart City**
- Network integrato che trasmetterà e organizzerà **dati** in tempo reale su **mobilità** (traffico, parcheggi e trasporti), **ambiente** (qualità dell'aria, consumi energetici ed idrici, logistica dei rifiuti) e **società** (occupazione, operatività delle infrastrutture)
- Potenziale utilizzo delle informazioni per l'**organizzazione integrata** di spazi, traffico e sharing mobility, servizi a valore aggiunto per i negozi, efficienza nell'erogazione dei servizi, sicurezza e manutenzione predittiva



L'organizzazione e la fruibilità delle informazioni consentirà di raggiungere obiettivi di **efficienza ed efficacia gestionale** per tutte le funzioni del quartiere



**-20%**  
tempi di  
trasferimento  
e di trasporto  
commerciale

**-5%**  
consumo di  
risorse idriche

**-10%**  
consumo di  
risorse  
energetiche

## 8. Rigenerazione urbana



- La Lombardia è la **peggiore regione italiana** per **consumo di suolo**
  - Sesto San Giovanni è il **9º peggior comune italiano** per **% di suolo consumato**
  - L'ex area Falck rappresenta il **12,4%** della superficie dei **SIN** (Siti di Interesse Nazionale\*) in Lombardia
- MilanoSesto è **la più grande bonifica** effettuata da un soggetto privato sul territorio nazionale ed UE  
= **570 mln €** di investimento



La bonifica dell'ex area Falck consentirà di **eliminare i potenziali rischi per la salute** provocati dai contaminanti del SIN



La bonifica eviterà  
**>100 milioni di Euro**  
di **costi sanitari diretti e indiretti** in 8 anni per la gestione delle potenziali criticità di salute correlate alla contaminazione del sito

*(pari a 5,15 mln di dosi del vaccino di Pfizer  
contro il Covid-19)*

(\*) Area in cui le attività umane hanno causato un'alterazione di suolo, sottosuolo e acque sotterranee, tale da rappresentare un rischio per la salute

(\*\*) Al costo aggiornato di 19,5 € a dose

Fonte: elaborazione The European House – Ambrosetti su dati Ispra, Comune Sesto San Giovanni, Hines, e Istituto Superiore di Sanità, 2021

# 9. Sostenibilità ambientale



- Certificazione **LEED Gold** e **Platinum** per i parametri di sostenibilità delle strutture, **LEED Neighbourhood Development** in ambito di quartiere e **WELL** per la salute e benessere delle persone
- **40/50%** di approvvigionamento energetico da **fonti rinnovabili** (consumi di climatizzazione e ACS)
- **Riduzione delle emissioni** di **CO<sub>2</sub>** rispetto a sistemi edilizi tradizionali
- Efficienza nella gestione della **risorsa idrica** nel complesso



Riduzione degli **impatti ambientali** ogni anno:

**-30%** di fabbisogno energetico dell'area rispetto a sistemi edilizi tradizionali

**5.500 ton CO<sub>2</sub>** evitata (pari alle emissioni annue di **21 mila auto**)

**-30%** di fabbisogno idrico dell'area

**11.000 MWh/anno** di energia risparmiata

(pari ai consumi elettrici annui di **4.000 famiglie** o a **~700.000 pieni di ricarica a veicoli elettrici**)

**2,1 mln €** di costi sociali evitati, associati alle esternalità negative della CO<sub>2</sub>

# 10. Polo di eccellenza sanitaria



- Polo sanitario di **130.000 mq**, sviluppato orizzontalmente, in cui si insedieranno l'IRCCS Besta e Istituto Nazionale dei Tumori
- **1° centro della formazione sui tumori e le neuroscienze** in Italia (con **22 aule, 620 posti** a sedere e un auditorium da **400 spettatori**)
- Fino a **650 posti letto**, a cui se ne aggiungono ulteriori **50** all'interno dell'**albergo sanitario**
- **16 sale operatorie**, di cui 4 ad alta tecnologia, dotate di apparecchiature specifiche e innovative



**Efficienza, sinergie e qualità del servizio:** passaggio dall'attuale **frammentazione** delle sedi (9 sedi differenti) ad un **unico edificio**

**Economie di scala e innovazione:** ampliamento degli di **spazi** disponibili (**+60% mq**), **attrezzature** di cura (+1 sala operatoria), diagnostica e laboratorio più efficienti e più moderni

**Economie di scopo:** costruzione di un **polo scientifico** comune e realizzazione di un **centro per la formazione** accademica e per l'organizzazione di congressi e conferenze di divulgazione scientifica, per sviluppare uno spazio di sviluppo e scambio di conoscenze capace di **attrarre studenti e professionisti** da tutto il mondo



# Il contributo al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile

---

# Il progetto contribuisce agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile

Obiettivi di Sviluppo sostenibile (SDGs) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite  
impattati dal progetto di rigenerazione urbana MilanoSesto



**9 dei 17** Obiettivi  
di Sviluppo  
Sostenibile  
impattati e  
**33 su 169** target  
che li sostanziano

# Una visione dei principali contributi del progetto agli SDGs (1/3)



«Assicurare la salute e il benessere per tutti e per tutte le età»

«Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico-sanitarie»

«Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni»



- Insediamento del **1º** ospedale neurologico e del **2º** ospedale oncologico in Italia
- **650** posti letto in Città della Salute e della Ricerca
- Ottimizzazione dell'utilizzo della risorsa idrica, anche garantendo il **ritorno dell'acqua piovana in falda** con la realizzazione di opere che permettono l'infiltrazione
- **-30%** di domanda d'acqua (vs. standard) e acqua **riciclata** per usi non potabili (es. irrigazione)
- Rispetto dei criteri dei Nearly Zero Energy Buildings
- **-30%** di fabbisogno energetico (vs. standard): **11.000 MWh** di risparmi energetici annui (consumi elettrici di 4.000 famiglie e 700.000 ricariche elettriche)
- **40-50%** di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili (climatizzazione e ACS), oltre ad autoproduzione da pannelli fotovoltaici
- Raggiungimento dei massimi parametri di **efficienza energetica** e delle relative certificazioni (in particolare LEED)

# Una visione dei principali contributi del progetto agli SDGs (2/3)



*«Promuovere una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, la piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutti»*

- Contributo alla crescita e allo sviluppo economico dell'area metropolitana
- **825 mln €** investiti per Unione 0 e Città della Salute e della Ricerca, per un'attivazione complessiva di oltre **2,3 mld €**
- **5.300** occupati supportati



*«Costruire una infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile»*

- **Smart city e smart buildings** (domotica): risparmi di energia e acqua tra il 5-10%
- Sistema **IoT** integrato con servizi per i cittadini
- Spazi per **smart working e co-working**



*«Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili»*

- Area attrattiva, **inclusiva** e con servizi intergenerazionali per la comunità
- Mantenimento del **cultural heritage** dell'ex area Falck
- Nuova **stazione** e collegamento efficiente con la città di Milano e l'area di prossimità, anche con offerta di **mobilità sostenibile**
- Elevata **attrattività** dell'area grazie alla proposta socioculturale

# Una visione dei principali contributi del progetto agli SDGs (3/3)



«Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo»



- Certificazione LEED anche per il **corretto smaltimento** dei materiali in fase di costruzione
- **<10%** di rifiuti smaltiti in discarica
- **Circolarità** nella gestione energetica/idrica con progettazione efficiente



«Adottare misure urgenti per combattere il cambiamento climatico e le sue conseguenze»



- **Assorbimento della CO<sub>2</sub>** grazie a aree verdi e tecnologie low-carbon
- **5.500 ton CO<sub>2</sub>** evitate grazie alla sostenibilità dell'area (emissioni annue di 21 mila auto)
- **€2,1 milioni** di costi sociali evitati (associati a esternalità negative della CO<sub>2</sub>)



«Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre, gestire sostenibilmente le foreste, contrastare la desertificazione, arrestare e far retrocedere il degrado del terreno, e fermare la perdita di diversità biologica»



- **30%** della superficie coperta da aree verdi
- Uno dei più grandi parchi del milanese, con tutela e sviluppo della **biodiversità** nell'area
- **1.600** nuovi alberi in **130.000 m<sup>2</sup>** di parco (pari a 1/3 di Parco Sempione), in grado di assorbire **48 ton CO<sub>2</sub>** all'anno (emissioni annue di 183 auto)
- **Azzeramento** del consumo di suolo e contributo alla riduzione del suo inquinamento con importanti bonifiche

# Grazie

---