

La rinascita delle periferie: per creare una nuova identità di quartiere serve un modello basato su sostenibilità ambientale, inclusione sociale e cultura

Nel Paese dei cento campanili, la deindustrializzazione ha progressivamente desertificato intere aree industriali e i quartieri un tempo popolosi e popolari. Realtà che rischiano di andare perse, ma che potrebbero rinascere, ospitando famiglie, attività produttive, commerciali, ludiche e culturali.

Come? Attraverso una strategia di sviluppo immobiliare sostenibile sia sul fronte economico sia ambientale e sociale. Il modello in cinque punti che unisce rigenerazione, innovazione, tecnologia, cultura e inclusione.

Di Stefano Sirolli, CEO & Founder of RealStep SICAF SpA

Un pizzico di **Brooklyn** e del suo **Industri City** (560.000 metri quadrati di uffici e spazi commerciali una volta grande scalo intermodale del Nord America); un po' di New York con il **Chelsea Market**, 120.000 mq nel cuore del Meat Packing District dove l'offerta alimentare di vicinato ha riattivato l'intero distretto e della **Beltline di Atlanta**, con un piano urbanistico di recupero della ferrovia sopraelevata e la riqualificazione grande complesso immobiliare del Ponce City Market (sede dei negozi e della grande distribuzione della Sears il più grande operatore americano di vendita su catalogo dopo gli anni 20). Ma anche qualche ispirazione europea, come quella che arriva da **Copenaghen** dove un'esperienza simile è quella del quartiere dei "five minutes to everything" e della cultura alimentare sana e di qualità che porta socialità e condivisione, fino alle nuove soluzioni residenziali del **co-living dell'housing sociale** che consente ai giovani di accedere a micro-case superaccessoriate a prezzi accessibili a **New York**.

Gli spunti arrivano da ogni angolo del mondo e possono essere di ispirazione per la riqualificazione delle periferie dei grandi centri italiani. La **deindustrializzazione, che sta depauperando intere periferie, rischia di lasciare dietro di sé la desertificazione di quartieri** che invece potrebbero sperimentare una seconda vita attraverso una

rigenerazione diffusa, non solo di singoli edifici o complessi immobiliari, ma di interi quartieri. Una filosofia che parte dallo sviluppo immobiliare per creare nuove opportunità economiche e posti di lavoro, residenze accessibili a tutte le classi sociali, spazi verdi e momenti di aggregazione.

Un modello che noi di RealStep stiamo portando avanti a Certosa District (zona Nord Ovest di Milano tra Villapizzone, Musocco e adiacente alla stazione Certosa) con una visione che **mette al centro la persona e il suo benessere**. In dialogo con il tessuto territoriale, la nostra strategia punta ad integrare nel quartiere tutti i servizi necessari per **rispondere alle esigenze delle persone nella loro quotidianità**. Edifici, strutture, parchi, spazi comuni abbandonati si trasformano così in luoghi perfetti per ospitare famiglie e attività produttive, commerciali, ludiche e culturali.

Un modello che crediamo possa essere replicato in altri quartieri di Milano, ma anche in altre periferie in giro per l'Italia e che si articola in 5 direttrici.

1: dare nuova vita green alle aree industriali dismesse

Il punto di partenza è l'individuazione e l'acquisto di **aree industriali**, privilegiando le strutture più "fatiscenti" per accelerare la riqualificazione dell'intero distretto e da cui si può anche trarre maggiore valore aggiunto. In questo modo si garantisce che il **progetto sia sostenibile sul fronte economico**. Uno degli obiettivi dello sviluppo immobiliare deve essere quello di **ridurre l'occupazione del suolo**: quindi, si dovrà cercare di mantenere il più possibile la capacità edificatoria esistente riducendo l'occupazione del suolo. Questo è possibile quando si trasformano grandi volumi industriali ed è possibile demolire parzialmente gli edifici traslando la capacità edificatoria all'interno dei volumi residui. Tutti gli interventi devono essere improntati alla sostenibilità ambientale e sociale. Nel nostro caso, cerchiamo di riqualificare gli spazi con un sistema di attività che va ad agire sulla qualità dell'ambiente, sia abitativo che lavorativo, con spazi verdi, edifici *carbon free*.

2: (ri)creare un'identità di quartiere, un marchio da comunicare all'esterno

Il fenomeno della gentrificazione può essere mitigato attraverso un'azione rispettosa della storia e delle architetture dei luoghi, attraverso soluzioni che includono il tessuto sociale esistente. Noi la chiamiamo mitigazione della gentrificazione o "**Gentrificazione Gentile**". Gli interventi di riqualificazione non dovrebbero mai snaturare un quartiere, ma valorizzarlo al massimo del suo potenziale, mantenendo tutti gli elementi di storia

eccellente, **attraendo nuove persone e non costringendo quelle che da sempre lo abitano ad abbandonarlo**. Per (ri)dare identità si deve dunque pescare nella tradizione, conservando gli elementi chiave che hanno contribuito a connotarlo, aggiornandoli però al presente.

Ad esempio, la rinascita di un quartiere industriale com'è stato **Certosa** non poteva che basarsi sul tema dell'innovazione d'impresa, che avvenga in industrie tradizionali o in startup. Abbiamo lavorato per portare nel distretto player innovativi come **Designtech**, che aprirà la prima co-factory italiana che sorgerà all'interno dell'ex stabilimento di Koelliker. Si tratta di un laboratorio dotato di robot antropomorfi e stampanti 3d per la prototipazione al servizio dei creatori di manufatti diversi, con una focalizzazione nel settore del design e dell'edilizia. O ancora, abbiamo rigenerato la sede de **La Forgiatura**, ex area industriale di inizi del '900 in disuso in un campus integrato di 30mila mq, oggi sede di corporate come Medtronic, Zeiss, VF, UCB Pharma, Sandvik, Schuco, Schaeffler, Designtech ed Expression Parfumées. Altro esempio è l'area della vecchia sede Sandvik, dove recentemente, a seguito dell'intervento di rigenerazione appena completato, abbiamo inaugurato i nuovi spazi che ospitano il quartier generale europeo di Whirlpool.

3: aprirsi al territorio, dalla ristorazione, ai negozi, ai servizi, al divertimento (investendo per attrarre esercenti)

Il terzo aspetto di questi interventi è che devono essere **aperti al territorio**. Non è facile, né immediato: soprattutto se le aree oggetto della riqualificazione tendono a essere oggetto di microcriminalità. In tal caso è necessario lavorare inizialmente in un ambiente protetto, in **una sorta di test** per verificare che il quartiere abbia le potenzialità per essere ricostruito. Quando il test dà risultati positivi, allora il progetto può essere aperto al territorio. Cosa vuol dire? Che vanno creati servizi di qualità ed eccellenza: negozi, ristoranti, palestre e attività ludico-culturali, circoli sociali, studentati, discoteche. Non solo a beneficio dei nuovi utenti che si trasferiranno o inizieranno a frequentare il quartiere, ma anche dei residenti.

Seguendo questa filosofia, in Certosa stiamo cercando di promuovere progetti rivolti alla **qualità del tempo libero** e in particolare del **cibo** come motore di aggregazione. In questo ambito abbiamo avviato un percorso di scouting per **portare in Certosa District eccellenze del food** italiane e internazionali. L'offerta enogastronomica va infatti studiata per **intercettare le esigenze di quel pubblico eterogeneo** descritto: piccoli ristoranti di grande richiamo che con dehors e spazi verdi e *non* punti vendita di catene di ristorazione multinazionali. L'obiettivo deve essere quello di creare valore nel medio-lungo termine per **attrarre turismo cittadino nel quartiere**, ma anche **investitori** italiani e stranieri. Sul fronte pratico, l'avvio di queste attività rappresenta un costo che le

società di sviluppo immobiliare devono mettere a budget: per attrarre esercenti che devono assumersi il rischio di aprire in un quartiere in sviluppo, bisogna offrire loro **incentivi in termini di canoni di affitto calmierati**.

4: arte e cultura a misura di quartiere

Festival, eventi, esposizioni, progetti artistici condivisi. Si tratta di attività in grado di rendere un quartiere vivo e interessante per i nuovi abitanti ma che hanno ancora maggior valore anche per i **residenti storici**: perché contribuiscono a diffondere quella bellezza che è alla radice di ogni rinascita. A Milano arte e cultura sono stati il **motore del cambiamento**, per esempio, di un quartiere come quello di **Tortona**, nella zona a sud-ovest della città, luogo oggi popolato da artisti e designer. Anche in quel caso, tutto è partito con un progetto di sviluppo immobiliare che ha portato alla trasformazione di ex capannoni in showroom per il fashion. Con questa valorizzazione, dove i manager di RealStep hanno svolto un ruolo chiave trasformando centinaia di metri quadrati di immobili industriali, il quartiere ha attirato le sedi permanenti di tanti operatori del fashion e gli eventi itineranti della Fashion Week e del Salone del Mobile, che hanno portato cittadini e visitatori alla scoperta della zona e che hanno reso Tortona una delle mete principali al mondo per l'arte, moda e design. Per fare un altro esempio, in Certosa abbiamo ospitato mostre come il grande murale di CamuffoLab, ed eventi da Piano City Milano all'hub Milano Graphic Festival, oltre che alle più note settimane della moda e del mobile.

5: residenze accessibili con nuove soluzioni per il co-living e progetti di inclusione

Un punto nodale di tutto il discorso è la **presenza di residenze moderne e funzionali**. Milano si trova ad affrontare una vera emergenza abitativa: nel post Covid 20mila proprietari di appartamenti hanno modificato i contratti di affitto da lungo termine ad affitti brevi, gentrificando i quartieri. Nel contempo i costi di costruzione sono più che raddoppiati e bisogna trovare giusti compromessi per garantire alloggi ai residenti e redditività per gli sviluppatori e gli investitori. Il Comune di Milano sta facendo la sua parte con una cospicua attività di housing sociale, facilitando gli operatori di alloggi a canone calmierato, con lotti concessi in comodato, per esempio. Ma non basta: **il contributo di privati che operano nello sviluppo immobiliare sarà determinante**.

Infine, è necessario combattere il degrado e coinvolgere le fasce di popolazione più fragili del quartiere. Un aiuto può arrivare da progetti condivisi anche con la città in cui si opera. Noi supportiamo per esempio il Comune di Milano con progetti come **Custodi**

del Bello, programma rivolto a persone fragili, italiane e straniere, che grazie alla cura di aree pubbliche come parchi, giardini, strade e piazze vengono reinserite nella comunità e nel mondo del lavoro.

Crediamo molto in questo modello, che funziona perché crea valore per tutti: per noi operatori del settore immobiliare, certamente, ma soprattutto per le comunità dei quartieri interessati. Applicando questo metodo un distretto come quello di Certosa, per esempio, sarà in grado di interagire con il tessuto urbano e sociale, ricoprendo una posizione strategica di collegamento tra la periferia e la città.

Informazioni su RealStep SICAF

RealStep è una società di sviluppo immobiliare specializzata nella rigenerazione urbana sostenibile di siti ex industriali. Nel corso di quasi 25 anni di attività, RealStep ha all'attivo circa 330.000 mq di operazioni immobiliari, principalmente a Milano nelle aree Tortona, Certosa e Ripamonti. RealStep è animata da una visione a basso impatto ambientale ed è concentrata sui principi di efficienza energetica e di attenzione alla qualità di vita e lavoro delle persone; fra le varie iniziative vanta progetti iconici come La Forgiatura in Certosa, il primo campus aziendale 100% carbon free (oggi sede di multinazionali come Medtronic, Zeiss, VF, UCB Pharma, Sandvik, Schuco, Schaeffler, DesignTech ed Expression Parfumées), l'ex Richard Ginori, l'Ex General Electric, ora sede dell'hotel nhow e di Luxottica, e diversi altri complessi industriali in zona Tortona. www.realstep.it

Informazioni su Certosa District

Situato nella zona nord-ovest di Milano, Certosa District è il quartiere al centro di un importante progetto di riqualificazione e trasformazione promosso da RealStep, società di sviluppo immobiliare specializzata nella rigenerazione urbana sostenibile di siti ex industriali. Attraverso il connubio fra cultura e innovazione quale strumento di rigenerazione delle aree urbane, l'intervento di sviluppo del Certosa District preserverà la storia e il carattere dell'area, promuovendo allo stesso tempo un quartiere vivace, stimolando nuove opportunità economiche e posti di lavoro, sul modello della "Milano-Città dei 15 minuti". Il progetto andrà infatti ad includere nuovi campus, attività commerciali e spazi verdi, insieme a una programmazione di eventi che coinvolgerà tutto il quartiere. In questo modo Certosa District offrirà una nuova prospettiva sulla vecchia Milano, fondendo la sua storia industriale con un futuro innovativo per diventare un importante distretto multifunzionale, capace di interagire con il tessuto urbano e sociale, ricoprendo una posizione strategica di collegamento fra Porta Nuova e MIND, grazie alla Stazione di Certosa e alla futura Circle Line milanese. G: @certosadistrict | FB: Certosa District | #certosadistrict

Ufficio stampa di RealStep Sicaf e Certosa District

ddl studio

Mara Linda Degiovanni | maralinda.degiovanni@ddlstudio.net | T +39 3496224812

Irene Longhin | irene.longhin@ddlstudio.net | irene.longhin@ddlstudio.net T +39 392 7816778

Elisa Giuliana | elisa.giuliana@ddlstudio.net | T +39 338 6027361



Ufficio stampa di RealStep Sicaf

Stéphanie Larre | stephanie.larre@gmail.com | T +39 366 39 29 415