

MILANOSESTO: CONCLUSO IL SECONDO ANNO DI GESTIONE; PROSEGUONO OPERE, BONIFICHE E ATTIVITÀ ABILITANTI PER LA RIGENERAZIONE DELLE EX AREE FALCK

Il progetto prosegue nel rispetto dei tempi con avanzamenti su infrastrutture, bonifiche e attività propedeutiche allo sviluppo urbanistico dell'area, con attività che concorrono ad abilitare la Città della Salute e della Ricerca, il comparto Unione Zero e le prime fasi di sviluppo di MilanoSesto:

- **€80 milioni di opere pubbliche e infrastrutturali avviate o in esecuzione a supporto di Unione Zero e della Città della Salute e della Ricerca**
- **€18 milioni di nuovi interventi di bonifica ambientale tra quanto avviato e in corso di affidamento sulle aree funzionali alla Città della Salute e della Ricerca e al futuro Parco Unione**
- **avanzamento delle attività urbanistiche e progettuali propedeutiche alle prime iniziative attuative, con particolare riferimento al comparto Unione e alle aree a maggiore vocazione di sviluppo**
- **prosecuzione del percorso di stabilizzazione finanziaria, sostenuto da una manovra di riequilibrio superiore a €900 milioni, da apporti di risorse aggiuntive per oltre €150 milioni e dalla riduzione degli oneri finanziari per oltre €20 milioni**

Una volta avviato, il progetto MilanoSesto potrà contribuire ad affrontare il tema dell'abitare nell'area metropolitana milanese, con oltre 10.000 nuove unità abitative complessive, in coerenza con gli strumenti nazionali e locali in via di definizione, tra cui il Piano Casa.

Sesto San Giovanni, 18 giugno 2026 – In merito alle **opere programmate** nell'area, MilanoSesto SICAF (di seguito "MilanoSesto", la "Società" o la "SICAF") – partecipata pariteticamente dai fondi COIMA Sesto Fund e Redo Sesto Fund – prosegue nel percorso di attuazione delle opere pubbliche nel rispetto del cronoprogramma e conferma di aver aggiornato il programma delle opere private con l'obiettivo di predisporre le condizioni per attuare un progetto di sviluppo economico, ambientale e sociale coerente con le esigenze della città e del territorio metropolitano. Nell'ambito dell'Assemblea degli Azionisti, è stato inoltre approvato il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

In qualità di soggetto promotore del progetto di rigenerazione urbana delle ex Aree Falck, il più grande in Italia e tra i principali in Europa, MilanoSesto ha registrato nel 2025 **avanzamenti concreti sulle principali componenti industriali e abilitative del progetto: opere pubbliche, bonifiche ambientali, attività urbanistiche e iniziative di attivazione e valorizzazione temporanea dell'area**. Queste attività confermano l'avanzamento del percorso di trasformazione del compendio attraverso l'attuazione delle condizioni necessarie per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca, lo sviluppo del comparto Unione Zero e l'avvio delle prime fasi attuative del più ampio programma MilanoSesto.

Il 2025 rappresenta il secondo esercizio completo di MilanoSesto successivo al cambio di controllo intervenuto a novembre 2023, nonché il primo esercizio pienamente operativo come SICAF. Nei primi due anni di gestione, il management si è preliminarmente concentrato sul **riequilibrio della situazione economico-finanziaria della Società**, mediante esdebitazione e ripatrimonializzazione finalizzate a porre le basi per lo sviluppo urbanistico dell'area. In parallelo, ha lavorato al

MILANOSESTO

coinvolgimento degli istituti bancari nel progetto, favorendo l'evoluzione del ruolo di questi ultimi da finanziatori a investitori, **e all'attivazione di nuove fonti di finanziamento**.

La **trasformazione in SICAF in gestione esterna** ha inoltre consentito di ottimizzare l'assetto societario e gestionale, rendendo MilanoSesto una piattaforma più efficiente, flessibile e attrattiva per il capitale istituzionale.

Esercizio 2025

Nel corso del 2025, la Società ha portato avanti le opere connesse alle obbligazioni convenzionali dei lotti Unione Zero e Città della Salute e della Ricerca, per un impegno economico complessivo pari a circa **€80 milioni**, mantenendo un ruolo centrale nel coordinamento tra opere pubbliche, opere private e attività ambientali. In particolare, il programma di sviluppo ha riguardato infrastrutture, urbanizzazioni e interventi propedeutici necessari alla progressiva attuazione del progetto.

Categoria di lavori	Ammontare dell'investimento	Stato di avanzamento lavori	Note
Viabilità principale e parcheggio interrato a servizio della CdSR	€ 38m	34%	Infrastrutture essenziali per l'entrata in esercizio della Città della Salute e per l'attivazione dei primi sviluppi privati
Stazione ferroviaria e Piazza I Maggio	€ 28m	75%	Opera strategica per l'accessibilità metropolitana dell'area e per la connessione tra stazione, Città della Salute e nuovo quartiere
Opere di urbanizzazione del comparto Unione Zero	€ 12m	attività propedeutiche avviate	Opere funzionali al coordinamento tra sviluppi privati, spazi pubblici e infrastrutture di quartiere
Primo lotto bonifiche su aree funzionali a CdSR, Parco Unione e OMEC	€ 18m	avviate / in fase di affidamento	Interventi abilitanti per la restituzione progressiva al territorio di aree industriali dismesse e per l'avanzamento delle successive fasi attuative
Totale attività operative abilitative	€ 98m		Investimenti a supporto della trasformazione urbana, ambientale e infrastrutturale delle ex Aree Falck

Tra gli interventi principali rientrano il completamento della procedura di affidamento e l'avvio, nell'aprile 2025, del cantiere relativo alla **viabilità principale e al parcheggio interrato** a servizio della Città della Salute e della Ricerca, per un investimento pari a circa **€38 milioni**. I lavori risultano in fase esecutiva e, al primo trimestre 2026, registrano un avanzamento pari a circa il 34%, in linea con il programma di recupero presentato dall'appaltatore.

È inoltre proseguita, in coordinamento con RFI, la realizzazione della nuova **stazione ferroviaria a scavalco di Sesto Primo Maggio FS**, per un investimento di circa **€28 milioni**, con attività di cantiere in fase avanzata e un avanzamento lavori pari a circa il 75% a marzo 2026.

Parallelamente sono state avviate le attività propedeutiche alla realizzazione delle **opere di urbanizzazione** del comparto Unione Zero, per circa **€12 milioni**, secondo un modello operativo integrato con le opere private, volto ad ottimizzare tempi, fasi realizzative e coordinamento dei cantieri.

MILANOSESTO

A livello economico-finanziario, il risultato aziendale riflette **prevalentemente l'aggiornamento delle valutazioni immobiliari, che recepiscono il riallineamento delle tempistiche di attuazione del Piano Industriale e del relativo percorso urbanistico-amministrativo**. Tali dinamiche si inseriscono in una fase ancora di sviluppo del progetto, caratterizzata dall'assenza di ricavi ricorrenti e dalla realizzazione delle principali opere abilitanti, dinamiche che non modificano l'impostazione industriale del progetto, che resta orientata alla progressiva attivazione delle diverse componenti urbanistiche e funzionali.

MilanoSesto ha inoltre proseguito le iniziative di **attivazione temporanea e valorizzazione dell'area**, finalizzate a riattivare il rapporto tra le ex Aree Falck e la città attraverso occasioni temporanee di fruizione di porzioni del compendio che rappresentano parte integrante del territorio comunale di Sesto San Giovanni e non sono ordinariamente accessibili alla cittadinanza. In questo percorso si inseriscono alcuni grandi eventi aperti al pubblico, come Cirque du Soleil, Balloon Museum e il prossimo Jurassic World, previsto a partire dalla fine di giugno 2026, che hanno l'obiettivo di aumentare attrattività, presidio e riconoscibilità dell'area.

Nel complesso, questi interventi si inseriscono in un più ampio percorso di stabilizzazione finanziaria avviato dal management nei primi anni di gestione, sostenuto da una manovra di riequilibrio superiore a **€900 milioni**, da apporti di risorse aggiuntive per oltre **€150 milioni** e dalla riduzione degli oneri finanziari per oltre **€20 milioni**. Questo percorso sta progressivamente contribuendo al rafforzamento del livello complessivo di controllo e sostenibilità del progetto, in una fase ancora caratterizzata dalla sostanziale assenza di ricavi, coerentemente con il profilo di sviluppo immobiliare dell'iniziativa. La Società, infatti, si trova in una **fase in cui risultano in progressivo completamento le principali opere pubbliche e sono in corso le attività di adeguamento urbanistico**, elementi abilitanti per l'avvio delle successive fasi attuative.

Prosecuzione delle bonifiche ambientali

Le bonifiche rappresentano uno dei principali **fattori abilitanti** per la trasformazione delle ex Aree Falck e per la progressiva restituzione al territorio di un'area industriale dismessa da decenni. In quest'ottica MilanoSesto ha avviato una **nuova fase del programma di risanamento ambientale**, con interventi funzionali allo sviluppo della Città della Salute e della Ricerca, al futuro Parco Unione e, più in generale, alla progressiva attuazione del progetto di rigenerazione urbana.

Complessivamente gli interventi avviati, programmati o in corso di affidamento prevedono un **investimento pari a circa €18 milioni**, con completamento previsto **entro gennaio 2029**. In particolare, ad **aprile 2026** sono state avviate le attività di bonifica relative ai lotti **1Ac** e **1Ad**, affidate all'impresa **Nikolli s.r.l.**, per un importo complessivo di circa **€3 milioni**, **a valle dell'approvazione del nuovo cronoprogramma da parte del MASE e del rilascio della fidejussione bancaria propedeutica all'avvio dei lavori**. È inoltre previsto l'avvio delle opere di bonifica del **Lotto 5**, affidate all'impresa **Nico s.r.l.**, per un importo di circa **€0,8 milioni**. Parallelamente è in corso la gara d'appalto per l'affidamento degli interventi di bonifica relativi ad alcune porzioni del futuro Parco Unione, oggetto di interventi anticipati, e al lotto OMEC, per un importo stimato di circa €14 milioni.

L'attuale fase di sviluppo

Il progetto di rigenerazione urbana delle ex Aree Falck a Sesto San Giovanni, alle porte di Milano, si inserisce in un contesto metropolitano caratterizzato da circa **1,4 milioni di abitanti** e oltre **780mila famiglie**, numero in progressiva crescita per via della graduale riduzione della dimensione media dei nuclei familiari. Le analisi di mercato evidenziano, per il periodo 2024-2030, **una crescita attesa dei nuclei familiari pari a circa il 3%**, superiore alla crescita prevista dello stock

MILANOSESTO

residenziale, pari a circa l'1,7%, **con una carenza media stimata di circa 30-40mila unità abitative**. A fronte di una limitata disponibilità di nuova offerta residenziale, la crescita dei prezzi e le difficoltà di accesso al credito stanno determinando una pressione strutturale sulla domanda abitativa, in particolare nei segmenti dell'affitto e dell'housing accessibile. In questo scenario, MilanoSesto intende contribuire al **riequilibrio delle dinamiche domanda/offerta** in un contesto caratterizzato da una crescente difficoltà di accesso all'abitare, in particolare per le fasce intermedie della popolazione, attraverso lo sviluppo di un nuovo quartiere integrato, innovativo e attrattivo, in un'area strategica, a circa 15 minuti dal centro di Milano e caratterizzata da un elevato livello di accessibilità e connessione infrastrutturale.

Nel corso del 2025 MilanoSesto ha inoltre proseguito un **percorso di confronto e ascolto con gli stakeholder istituzionali, tecnici, finanziari e territoriali**, con l'obiettivo di predisporre le condizioni per attuare un progetto di sviluppo economico, ambientale e sociale coerente con le esigenze della città e del territorio metropolitano.

Tale percorso si inserisce nel più ampio contesto di **evoluzione degli strumenti normativi nazionali e locali in materia di rigenerazione urbana, housing e accessibilità abitativa** (tra cui, in primis, il Piano Casa) e consente di affrontare con maggiore solidità la prossima fase di sviluppo, orientata all'avvio delle prime iniziative attuative, tra le quali la realizzazione del parco Unione e lo sviluppo dei lotti contigui al lotto Unione 0, al progressivo consolidamento del valore industriale del progetto e alla trasformazione delle ex Aree Falck in un nuovo polo urbano a servizio della città metropolitana.

In particolare, l'attivazione di strumenti come il **Piano Casa**, secondo modalità coerenti con le istanze espresse dalle principali associazioni di categoria, potrebbe rappresentare un fattore determinante per accelerare la risposta al fabbisogno abitativo dell'area metropolitana milanese. In questo contesto, MilanoSesto, grazie al lavoro già svolto su opere pubbliche, bonifiche, infrastrutture e attività urbanistiche abilitative, si candida a contribuire in modo progressivo alla risposta al fabbisogno abitativo metropolitano, con **oltre 10.000 nuove unità abitative previste** in risposta al fabbisogno abitativo metropolitano. La possibilità di rendere pienamente attivabili tali strumenti consentirebbe di mettere rapidamente in moto filiere di progetti promossi da operatori qualificati, aumentando scala, velocità e capacità di intervento rispetto a una domanda abitativa oggi crescente e sempre più articolata.

NEAR

Near è il nuovo polo italiano della rigenerazione urbana e del living orientato all'impatto, nato dall'unione tra Redo Sgr Società benefit ed EuroMilano. Piattaforma integrata per investitori istituzionali, Near unisce investment management e real estate services lungo tutta la catena del valore (origination, sviluppo, asset management, delivery, commerciale), con governance e visione industriale di lungo periodo. Con oltre 2 miliardi di euro in gestione e 12 fondi attivi (Art. 8 e Art. 9 SFDR), Near opera come motore finanziario di progetti di rigenerazione urbana a forte impatto sociale e ambientale. Sul fronte dello sviluppo, la piattaforma guida trasformazioni di grande scala – 6 ambiti urbani (2,5 mln mq a Milano) e 4 parchi pubblici (660.000 mq) – e gestisce oggi una pipeline di oltre 2.650 appartamenti e 880 posti letto. A completare il modello, l'asset management: più di 40 anni di esperienza e un portafoglio di 2.300 appartamenti e 1.500 posti letto in gestione, con servizi integrati. Near unisce così visione industriale, capacità operativa e impatto sul territorio.

GMA - Giorgio Maugini e Associati

Giorgio Maugini
gmaugini@gmassociati.it +39 348 321 9900
Vittorio Pogliani
vpogliani@gmassociati.it +39 349 228 6514

COIMA

COIMA è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce 40 OICR immobiliari con più di 14 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM,

MILANOSESTO

development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

SEC Newgate +39 02 624.999.1

Nicole Zancanella

nicole.zancanella@secnewgate.it +39 349 7553217

Daniele Pinosa

daniele.pinosa@secnewgate.it +39 335 723 3872

Letizia Donati

letizia.donati@secnewgate.it +39 3290032286