

SestoCapitale del BenEssere



Numero 17 - Novembre 2025 - A cura del Comitato scientifico SestoCapitale del BenEssere

Editoriale

Una città per stare bene assieme

Il notissimo e importantissimo "Piano Fanfani" tra la fine degli anni '40 e gli anni '60 del secolo scorso consentì a milioni di persone di ottenere un appartamento nelle zone urbane che crebbero a dismisura con il grande afflusso di lavoratori dalle campagne. Con quel Piano, lo Stato nel secondo dopoguerra affrontò, e risolse, l'emergenza-casa: con eccellenti risultati e con grandi investimenti pubblici. Oggi si può dire che ci si trovi in condizioni in parte simili a quelle del dopoguerra. Perché ancora mancano alloggi per coloro che non possono permettersi di affrontare i gravosi costi derivanti dai valori immobiliari raggiunti nelle grandi città e, oltre a questo, perché ora il problema "casa" non riguarda solo le singole abitazioni, ma tutto il complesso dei tessuti urbani. Riguarda la qualità della vita nelle città in cui ci si è resi conto che esistono due ordini di criticità: una urbanistica e l'altra sociale. Sul piano urbanistico, sono necessari più spazi verdi e meno inquinamento. Sul piano sociale il problema è che cresce la percentuale di persone anziane e di famiglie mononucleari, cioè composte da una sola persona (si prevede che nel 2050 oltre il 40 per cento delle famiglie sarà mononucleare).

«Per rispondere a queste due problematiche, con l'associazione Sesto Capitale Città del BenEssere – spiega PaoloVino – abbiamo lanciato quello che chiamiamo "Cantiere Marzorati" (dal nome dell'architetto che più ha operato per lo sviluppo di Sesto nell'epoca postindustriale). Questo consiste in una visione integrata di sviluppo urbano, capace di prendere in considerazione tutte le difficoltà nelle quali si dibatte la città attuale. Sul piano urbanistico, individuando tante nuove occasioni per creare aree verdi, piazze, aree pedonali senza con questo penalizzare le automobili, per le quali a Sesto abbiamo previsto la disposizione di diversi parcheggi sotterranei o a torre. Sul piano sociale promuovendo tante nuove iniziative volte a favorire attività culturali, la solidarietà tra le persone, gli incontri, i dialoghi; penso a scuole di musica, la promozione delle attività di quartiere, incontri teatrali, la rinascita dell'artigianato e dell'arte sia sul piano dilettantistico sia sul piano professionale. Il centro operativo della Città del BenEssere è stato immaginato proprio come luogo per ospitare e diffondere tutte queste attività. Ma, a differenza di quanto è avvenuto in passato, tutto questo intendiamo realizzarlo sen-



za gravare sulle casse pubbliche, bensì attraverso un'alleanza tra pubblico e privato – è questo l'argomento discusso nell'incontro del 17 Novembre di cui si parla nelle pagine seguenti. Infatti oggi ci sono gli strumenti giuridici per attuare le soluzioni più utili per il bene comune, finanziandole tramite interventi dei privati che a loro volta ricaveranno un duplice beneficio: da un lato avranno una giusta remunerazione del capitale investito, dall'altro avranno la soddisfazione di averlo impiegato per opere di pubblica utilità».

Dunque, si parla di un grande progetto di ristrutturazione urbana, in cui i singoli interventi non sono compiuti come elementi isolati dal contesto, ma seguono una logica che riguarda l'insieme della città di Sesto: il suo presente alla luce delle prospettive future, da costruirsi sulla base della sua im-

portante storia passata. Di qui che le preesistenze siano da valorizzare. Per esempio, il monastero di San Nicolao, oggi quasi dimenticato, dovrà essere fatto rivivere per importanti funzioni di carattere sociale e culturale. Il viale Matteotti verrà trasformato nella "rambla" sestese dislocando i parcheggi in una torre. Tanti incroci viari saranno trasformati in piazze. Gli scheletri delle vecchie officine abbandonate verranno valorizzati come archeologia industriale mentre ospiteranno nuove attività. Il centro operativo della Città del BenEssere includerà anche un impianto termale che diverrà il fiore all'occhiello della città. Ogni quartiere sarà dotato di spiazzi adatti ad accogliere la vita sociale all'aria aperta. Conclude PaoloVino: «A Sesto desideriamo stare bene assieme e nessuno deve restare isolato».



La tavola rotonda di lunedì 17 Novembre a Villa Mylius è stata accompagnata dall'esposizione di alcuni dei plastici preparati per visualizzare gli interventi previsti in alcune zone sestesi. In alto: PaoloVino illustra a un gruppo di convenuti l'idea progettuale per lo scavalco ciclopedonale della ferrovia, tra il Rondò e Piazza della Repubblica.

Qui a lato, l'ambiente in cui sono stati esposti i plastici. Sulla sinistra si nota quello relativo al progetto di edificio protettivo per i resti archeologici del Monastero di San Nicolao.

Oltre la Città della Salute: la Città del BenEssere

Come portare a compimento le iniziative

La collaborazione tra i settori pubblico privato è il fondamento della qualità della vita nelle città del XXI secolo. La tavola rotonda del 17 novembre 2025



I RELATORI



Claudio Fraconti
Imprenditore



Bruno Santamaria
Avvocato



Leonardo Servadio
Giornalista



Paolo Vino
Imprenditore



Gianni Verga
Ingegnere



Massimiliano Pulice
Ingegnere



Jessica Astolfi
Architetto

Nel dare il benvenuto al folto pubblico che gremiva la sala di Villa Mylius per partecipare alla tavola rotonda su "L'importanza della collaborazione tra pubblico e privato per il futuro di Sesto", il 17 Novembre scorso, **Jessica Astolfi** ha evidenziato l'importanza di tale tematica al fine di attuare concretamente la ristrutturazione urbana trattenuta dall'associazione "Sesto Capitale Città del BenEssere", da lei presieduta. La prof.ssa Astolfi ha anche ricordato che i primi incontri, a seguito dei quali è nata l'associazione, sono avvenuti nello studio dell'architetto Giancarli Marzorati, il quale è stato l'artefice delle idee progettuali fatte proprie dall'associazione, costituitasi proprio per porsi quale facilitatore della ristrutturazione urbana a fronte di tutte le istanze pubbliche e private (gli "stakeholder") potenzialmente interessate. Quando si presentano progetti rilevanti per migliorare gli spazi urbani, per solito ci si trova di fronte a svariate difficoltà di carattere burocratico e, soprattutto, finanziario. Solo una buona collaborazione tra gli amministratori pubblici e gli investitori privati permette di superare tali ostacoli, e questo è possibile grazie alle condizioni recepite nell'ordinamento costituzionale italiano. Lo ha spiegato **Gianni Verga**, ricordando come fondamentale sia il concetto di sussidiarietà, recepito nella Costituzione italiana dal 2001 all'articolo

118. Questo tra l'altro afferma: "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà". Si tratta di un principio che invita i cittadini privati a interessarsi e ad agire nell'interesse pubblico, e le istituzioni a favorire tale interessamento. Purtroppo è una modalità ancora poco praticata, ma è proprio su queste linee che si muove l'associazione Sesto Capitale Città del BenEssere. In Lombardia del resto c'è una lunga tradizione al riguardo: «Le dodici università presenti a Milano – ha riferito Verga – sono nate tutte per iniziativa privata, a partire dal Politecnico, sorto nel 1863, e dall'Università degli Studi, costituita nel 1924 per iniziativa del medico Luigi Mangiagalli con finanziamenti privati. Il binomio pubblico-privato si regge sull'intesa: le autorità pubbliche garantiscono gli interessi generali della popolazione, i privati vi contribuiscono e ne ricavano utili ragionevoli. La legge regionale che feci approvare quando nel 1986 ero assessore già stabiliva tali principi e, grazie a quella, diverse opere importanti sono state realizzate, molte proprio a Sesto e grazie ai progetti di Giancarlo Marzorati. Lo stesso a Milano, dove tra il 2001 e il 2006 sono partiti progetti di ristrutturazione urbana su aree per un totale di 10 milioni di metri

quadrati, dei quali la metà è stata destinata a aree verdi, bonificando ampie zone in precedenza industriali».

Vi sono vari esempi virtuosi di interventi realizzati nell'interesse pubblico tramite finanziamenti privati. Ne ha illustrati alcuni **Bruno Santamaria**, avvocato esperto in edilizia e urbanistica, non senza aver prima spiegato le diverse modalità con le quali si può sviluppare il partenariato pubblico-privato: secondo la linea del project financing o del partenariato previsto dall'art. 134 del Codice Appalti. Vi sono diversi casi, in tutta Italia, nei quali opere di importanza pubblica o significativi recuperi di beni storici in disuso hanno consentito la loro valorizzazione. In particolare Santamaria si è riferito a diversi interventi compiuti a Salerno, il cui porto è stato ampliato e rivitalizzato: «Il Comune è riuscito a far spostare un albergo di 14 piani per realizzare uno dei più moderni attracchi per navi da crociera, e ha



I modelli di alcuni interventi urbanistici esposti nell'occasione della tavola rotonda. Da sinistra a destra: sovrappasso pedonale tra Rondò e Piazza della Repubblica; edificio protettivo del Monastero di San Nicolao; pedonalizzazione di un tratto di viale Marelli. A centro pagina: il centro operativo della Città del Benessere nonché sede delle auspiccate nuove terme sestesi.

ive necessarie per il benessere urbano



La sala conferenze di Villa Mylius era gremita da un pubblico attento. Nell'incontro, moderato da Leonardo Servadio, è stato puntualizzato che l'associazione Sesto Capitale Città del Benessere si adopera per promuovere tra la cittadinanza, presso le Pubbliche Amministrazioni e presso potenziali investitori privati, un ampio dibattito sulle idee tratteggiate dal Comitato Scientifico (la cui attività ha preceduto la costituzione dell'associazione) come parte del primo progetto urbanistico complessivo mai pensato per Sesto. Le attività del Comitato Scientifico e dell'associazione sono documentate nel sito web www.sestocapitale.it



chiamato l'archistar Zaha Hadid per progettare una magnifica stazione marittima. Così oggi a Salerno attracca ogni giorno un paio di navi da crociera e nelle vie della città si riversano fino a 6.000 turisti desiderosi di visitare la Costiera Amalfitana. Cosa che si traduce in un grande beneficio per parecchie attività commerciali».

Massimiliano Pulice, ingegnere consulente per le infrastrutture e la rigenerazione urbana di Cassa Depositi e Prestiti, ha ricordato che questo istituto finanziario statale gestisce risorse per oltre 300 miliardi di euro e fa parte di una rete europea di istituzioni finanziarie dedicate agli investimenti di lungo periodo studiati al fine di promuovere i beni pubblici, e opera insieme con i privati apportando anzitutto competenze tecniche grazie alle quali supporta le Pubbliche Amministrazioni nel pianificare e portare a compimento grandi opere pubbliche. Un impegno possibile, poiché CDC dispone del necessario know-

how e non ha fini speculativi.

Paolo Vito ha riassunto il lungo e sinora perlopiù infruttuoso iter subito dall'area ex Falck, la più grande area industriale dismessa d'Europa. Questo lungo periodo di incertezza genera il rischio che Sesto scivoli nelle condizioni di periferia di Milano: «È quanto come associazione per il benessere urbano siamo decisi a impedire. Tutti i progetti sinora ipotizzati mirano a fare di Sesto una nuova città-giardino e con le molteplici competenze di coloro che sostengono la nostra associazione provvederemo a consultare la cittadinanza sestese, quartiere per quartiere, per infine proporre un preciso e articolato piano di azione all'amministrazione comunale. Con la fiducia che l'imprenditoria sestese saprà sostenere la nostra iniziativa».

«A Sesto già abbiamo goduto di un periodo molto favorevole alla collaborazione tra pubblico e privato» ha indicato l'imprenditore **Claudio Fraconti** nel concludere le presentazioni previste dal programma della serata. Il riferimento era all'epoca dell'amministrazione comunale del sindaco Filippo Penati (1994-2001) durante la quale, ha spiegato Fracassi, si registrò una fattiva collaborazione tra il Comune sestese e l'Associazione Imprenditori Nord Milano da lui presieduta. Non solo, ebbero luogo molti importanti interventi di riqualificazione urbana e la città di Sesto riuscì ad allacciare

rapporti di carattere commerciale con alcuni Paesi esteri come il Senegal e la Tunisia.

Nel complesso si è delineata l'immagine di una città viva, attiva, con un'imprenditorialità desiderosa di partecipare a nuove prospettive, purché il quadro di riferimento sia chiaro e vi sia una ragionevole certezza di raggiungere risultati concreti nei tempi definiti.

Vivaci e svariati gli interventi che dal pubblico hanno fatto seguito alle presentazioni: sono state poste in rilievo difficoltà di carattere economico, quali quelle derivanti dalla differenza nei costi di intervento su aree da bonificare rispetto a quelli relativi alle aree verdi; i problemi della mobilità urbana e del traffico; quelli derivanti dall'eccessiva densità abitativa di alcuni quartieri; il problema della sicurezza delle persone in particolare nelle ore serali.

«Per tutto questo – ha concluso Paolo Vito – è importante recuperare il senso dell'identità sestese: una comunità coesa è capace di rispondere a tutte le sfide che la vita presenta. I progetti di rigenerazione urbana, sociale, culturale, civile che la nostra associazione porta avanti saranno discussi con la cittadinanza, quartiere per quartiere. E questo stesso fatto contribuirà a porre le basi per la rinascita di Sesto, una città solidale, sempre pronta a mettersi in gioco per il bene comune».

Leonardo Servadio



Molti gli intervenuti durante la tavola rotonda. Tra i problemi posti in evidenza: la drastica riduzione dei piccoli esercizi commerciali che nei decenni passati ha impoverito la vita dei quartieri; la necessità di bonificare le aree delle ex acciaierie; l'importanza che i progetti di ristrutturazione urbana siano partecipati e non calati dall'alto.

Oltre la Città della Salute: la Città del BenEssere

Dicono di noi...

Diversi giornali, riviste e siti web hanno parlato della Tavola Rotonda svolta a Villa Mylius, il giorno stesso dell'evento e nei giorni successivi. Ne riprendiamo alcune citazioni, in ordine cronologico, a testimonianza della grande attenzione sollevata dai programmi messi in campo dall'Associazione Sesto Capitale del BenEssere.

17 Novembre 2025

Il Gazzettino metropolitano

L'incontro sui progetti di

Sesto Capitale Città del BenEssere

"... si è discusso di come potrà cambiare il volto di Sesto San Giovanni. In apertura dell'evento sono stati esposti i plastici di alcuni interventi urbanistici che illustrano varie idee e progetti in corso di studio... I partecipanti all'incontro hanno discusso delle opportunità virtuose che la collaborazione tra pubblico e privato, attraverso per esempio il project financing, può apportare alla città di Sesto San Giovanni, non solo solo attraverso grandi interventi di rigenerazione, ma anche grazie a piccole opere che possano migliorare il tessuto urbano..." (<https://www.ilgazzettinometropolitano.it/2025/11/17/sesto-capitale/>)

18 Novembre 2025

Dialogo News

L'Associazione Sesto-Capitale centra il bersaglio: progetti e proposte per rilanciare la città senza farla diventare una periferia della Metropoli

"È stata la prima e reale occasione per parlare della ex città delle fabbriche in una futura città del benessere. Non progetti che occupano spazio e territorio perdendo la propria entità, fino a rischiare di diventare solo un'appendice di Milano, dove studenti e lavoratori di passaggio potranno trovare spazio temporaneo, ma la rinascita di Sesto San Giovanni con la sua storia, le tradizioni, la sestesità in una prospettiva futura di progresso e benessere. Per arrivare ad un risultato positivo occorre lavorare su progetti che tengano conto dell'aspetto fisico della città, della popolazione e delle strutture esistenti e quelli mancanti. Occorrono professionisti ed esperti in grado d'interpretare i bisogni e modernizzare Sesto senza doppi salti mortali a livello urbanistico che fanno tanto parlare ma che nella realtà impoveriscono la realtà sociale. Ad oggi, malgrado le grandi trasformazioni in atto, che alzano il livello delle richieste, i sestesi denunciano giornalmente una condizione di insicurezza, povertà, mancanza di abitazioni per il ceto a basso reddito, mancanza di strutture sportive alla portata di giovani e anziani. Sesto è stata per tanti anni al vertice delle offerte in ambito sportivo di tutte le discipline e una partecipazione di tesserati e iscritti che hanno superato i 22mila residenti..." (f. po.) (<https://dialogonews.wordpress.com/2025/11/18/lassociazione-sesto-capitale-centra-il-bersaglio-progetti-e-proposte-per-rilanciare-la-citta-senza-farla-diventare-una-periferia-della-metropoli/>)

Quindici News

Successo per l'esordio dell'associazione "Sesto Capitale – Città del Benessere"

"...Gli interventi hanno delineato proposte e una visione ampia e articolata sulle prospettive di sviluppo urbano e sociale di Sesto San Giovanni, stimolando un vivace confronto con la platea. Numerosi cittadini hanno preso la parola, condividendo idee, osservazioni e proposte: un segnale chiaro della forte volontà di partecipazione attiva della comunità. Sono stati anche presentati e discussi diversi plastici che illustrano concreti interventi urbanistici pensati per diversi quartieri sestesi, realizzabili in breve tempo e con la modalità della partecipazione pubblico-privato (investimenti privati su concessione pubblica senza esborso per le casse comunali ma con finalità sociali e in condizioni in cui la proprietà resta pubblica)..." (<https://quindicinews.it/2025/11/18/successo-per-lesordio-dellassociazione-sesto-capitale-citta-del-benessere/>)

Frontiere. Rivista di geocultura

Sesto Capitale del BenEssere. Una rigenerazione urbana che parte dalla qualità della vita delle persone

"... Un incontro nato con un intento chiaro: condividere la visione del progetto, ma anche ascoltare osservazioni, critiche e suggerimenti provenienti dal territorio. Non una presentazione, dunque, ma un confronto aperto sul modo in cui un'area storicamente segnata da dismissioni può tornare a essere luogo di vita, lavoro e relazioni. L'architetto Marzorati, nelle sue riflessioni oggi più attuali che mai, richiamava un punto centrale: la rigenerazione urbana non si può realizzare né con un "privatismo selvaggio" né con un ritorno allo statalismo. Serve, piuttosto, quello che già la Rerum Novarum indicava come equilibrio tra iniziativa privata e responsabilità pubblica, una visione che la Chiesa non ha mai cessato di custodire..." (Daniela Francesca Galatanu) (<https://www.frontiere.online/sesto-capitale-del-benessere-una-rigenerazione-urbana-che-parte-dalla-qualita-della-vita-delle-persone/>)

19 Novembre 2025

Dialogo News

Il Veleno nella Penna

"... La serata ha visto la partecipazione di un folto pubblico che ha apprezzato la qualità della discussione nei suoi contenuti e nelle articolazioni delle proposte. Una serata di qualità, che a Sesto mancava da anni. Discussione di livello, ormai non più presente nel calendario politico. Alle artificiose e mirabolanti presentazioni di artefatti risultati ottenuti dal governo cittadino, finalmente c'è chi pensa e studia in maniera ragionata e programmata. Non poco, in questo deserto desolante e desolato in cui versa la politica sestese..." (<https://dialogonews.wordpress.com/2025/11/19/il-veleno-nella-penna-632/>)

Lo Specchio di Sesto San Giovanni

Sesto Capitale – Città del Benessere:

illustrati progetti e visioni per lo sviluppo urbano

"Sala gremita e un pubblico attento e partecipe per l'esordio ufficiale dell'associazione 'Sesto Capitale – Città del Benessere'. Aperto dalla presidente Jessica Astolfi – impegnata a presentare obiettivi e progetti dell'associazione -, l'incontro ha visto poi alternarsi gli interventi di figure di primo piano nel campo dell'urbanistica, della rigenerazione urbana e dell'imprenditoria locale... Gli interventi hanno delineato proposte e una visione ampia e articolata sulle prospettive di sviluppo urbano e sociale di Sesto San Giovanni, stimolando un vivace confronto con la platea. Numerosi cittadini hanno preso la parola, condividendo idee, osservazioni e proposte: un segnale chiaro della forte volontà di partecipazione attiva della comunità..." (<https://www.specchiosesto.it/2025/11/19/sesto-capitale-citta-del-benessere-illustrati-progetti-e-visioni-per-lo-sviluppo-urbano/>)

