

Scheda

Molto più che un nuovo quartiere, **REDO Milano** è una nuova idea di abitare che mette al centro le persone, la famiglia e la socialità. Costruito e pensato sulla base di un approccio green e sostenibile si fonda su quattro pilastri: **Ambiente, Architettura, Tecnologia, Comunità**. Il processo di ricerca che ha sempre contraddistinto i progetti del Fondo Immobiliare di Lombardia ha portato alla definizione e sviluppo di questi quattro pilastri e al contempo a una nuova dimensione del social housing. Una dimensione dove la persona e la comunità rimangono al centro dei nostri progetti potendo contare su un universo tecnologico pensato e sviluppato nel rispetto dell'ambiente. Uno nuovo modo di abitare che ci piace definire Human Housing.

- **Ambiente:** oltre a pensare e progettare edifici in classe A, con isolamento termo-acustico ad alte prestazioni e bassi consumi, si è sviluppato con a2a un sistema di teleriscaldamento innovativo che consente di coniugare le economie e basse emissioni garantite da energia primaria proveniente da fonti rinnovabili, alla comodità di monitorare e gestire i propri consumi in modo autonomo adattando così l'utilizzo dell'energia alle proprie esigenze e riducendo al contempo consumi, sprechi e dispersioni. L'utilizzo del teleriscaldamento "satellitare", chiamato così perché l'energia è consegnata all'utente finale da a2a attraverso un apposito satellite di appartamento, consente la contabilizzazione dell'energia termica consumata dal singolo appartamento, in analogia con quanto avviene per l'energia elettrica, eliminando così i costi delle dispersioni che negli altri casi rimangono a carico del cliente finale). Attraverso tale sistema è possibile ridurre i consumi e rispettare l'ambiente.
- **Architettura:** La dimensione prevalente del progetto architettonico coincide non solo con la definizione di quegli spazi di relazione, interni ed esterni, che valorizzano la dimensione sociale e collaborativa del modello di abitare, ma anche con una ricerca tipologica sull'alloggio, rinnovata a partire dall'assunzione di due criteri-guida fondamentali: l'ottimizzazione e la flessibilità degli spazi abitativi. Gli appartamenti sono pensati per sfruttare al meglio gli spazi disponibili con ampie vetrate che si affacciano sulle corti verdi, logge abitabili o giardini privati.
- **Tecnologia:** REDO Milano è un quartiere ad alta connettività nel quale la tecnologia è al servizio dell'abitare. La fibra ottica, il teleriscaldamento satellitare, il Wi-Fi free, le *social community*, la video videosorveglianza, sono solo alcune delle dotazioni presenti nel quartiere, pensate e progettate per assolvere in tempo reale ad ogni esigenza degli abitanti. Grazie alla REDO App (app di quartiere), al wi-fi comune e agli oltre 1.000 metri di fibra ottica, sarà possibile monitorare i consumi energetici del proprio appartamento e regolarne la temperatura a distanza, prenotare una sala comune o partecipare ad un evento di quartiere.
- **Community:** REDO Milano è pensato e progettato per creare occasioni di incontro e per favorire le relazioni. Sono previsti spazi per ospitare eventi, dal cinema estivo all'aperto ad eventi culturali quali *piano-city* a mostre itineranti. Il sistema degli accessi e degli spazi pubblici permette di integrare occasioni private ed eventi più aperti al quartiere. Vi sono spazi per organizzare cene e feste, per bambini o per adulti, con una ampia cucina e spazi aperti da vivere e personalizzare. Grazie alla sapiente calibrazione fra spazi, ciascun abitante potrà sentirsi più o meno protagonista della vita del quartiere a seconda della propria personalità o dei momenti della giornata. Ciascuno potrà organizzare un evento privato sfruttando le dotazioni del quartiere oppure programmare un evento pubblico, magari in collaborazione con altri abitanti.



Al progetto hanno partecipato i seguenti studi professionali e imprese:

RESIDENZE

IMPRESA:

C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi
Mangiavacchi Pedercini S.p.A.

Consorzio Stabile Arcale

CONSORZIO STABILE
ARCALE

PROGETTISTI:

PROGETTO MASTERPLAN

Studio M2P Architetti Associati

DIREZIONE ARTISTICA

Studio M2P Architetti Associati e MAB Arquitectura Studio Associato

PROGETTO DEFINITIVO ARCHITETTONICO

Beretta Associati S.r.l. M

MAB Arquitectura Studio Associato

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

Arch. Giuseppe Brugellis

Arch. Elio Angelo Di Franco

PROGETTO ESECUTIVO ARCHITETTONICO

D&D S.r.l.

PROGETTO DEFINITIVO E ESECUTIVO STRUTTURE E SICUREZZA

Arching S.r.l.

PROGETTO DEFINITIVO IMPIANTI

Studio tecnico LO CIGNO

PROGETTO ESECUTIVO IMPIANTI E DIREZIONE LAVORI

Mpartner S.r.l.

SCUOLA

IMPRESA:

I.T.I. IMPRESA GENERALE S.p.A.

PROGETTISTI:

PROGETTO ARCHITETTONICO

Beretta Associati S.r.l.

PROGETTO IMPIANTI E SICUREZZA

COPRAT Soc. Coop. A.r.l.

PROGETTO ESECUTIVO STRUTTURE

Ing. Domenico Insinga Ingegneria Strutturale

DIREZIONE LAVORI

MSC Associati S.r.l.

CONSTRUCTION MANAGEMENT DELL'INTERVENTO REDO MILANO:

Arch. Paola Mismasi

PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DELL'INTERVENTO REDO MILANO:

MMF S.r.l.

REDO Milano

Innovativo intervento di social housing volano di rigenerazione urbana

Uno smart district di 615 appartamenti, disponibili da fine anno, servizi commerciali, spazi verdi e altri servizi utili alla vita quotidiana nel quartiere Rogoredo Santa Giulia, costruito su un'idea di sostenibilità che mette al centro le persone, le famiglie e la socialità.

Milano, 20 maggio 2019. Oggi in Fondazione Cariplo si è tenuta la presentazione di **REDO Milano**, uno tra i più grandi interventi di social housing in Italia, alla presenza di Giuseppe Guzzetti, presidente della fondazione, Giuseppe Sala, sindaco di Milano, Stefano Bolognini, assessore di Regione Lombardia alle politiche sociali, abitative e disabilità e Renato Saccone, prefetto di Milano. Al tavolo dei relatori anche Fabrizio Palermo, AD e direttore generale di Cassa depositi e prestiti, e Fabio Carlozzo, managing director di InvestIRE Sgr.

Il progetto è realizzato dal **Fondo Immobiliare di Lombardia**, primo fondo etico per l'housing sociale, promosso da **Fondazione Cariplo e Regione Lombardia**, su aree che il **Comune di Milano** – partner dell'operazione - ha messo a disposizione in diritto di superficie. Il fondo, gestito da **InvestIRE Sgr**, annovera tra i propri quotisti importanti istituzioni come il **Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da Cdp Investimenti Sgr** e sottoscritto da **Cassa depositi e prestiti** per 1 miliardo di euro, le stesse **Fondazione Cariplo e Regione Lombardia, Intesa Sanpaolo, Cdp, Unicredit, Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri, Generali, Banco BPM, Aler Milano, TIM.**

REDO Milano sorge nel quartiere Rogoredo Santa Giulia. Un quartiere che sarà teatro di grandi trasformazioni grazie a un progetto di riqualificazione urbana che lo porterà ad essere uno dei più innovativi hub della città, un polo di aggregazione delle relazioni metropolitane del sud-est di Milano. L'intervento, per il quale sono stati investiti complessivamente oltre 70 milioni di Euro, offrirà un contributo importante al processo di riqualificazione del quartiere. L'introduzione dei principi del social housing - che attribuisce un ruolo centrale alle persone, alle famiglie e alle loro esigenze di socialità - troverà applicazione in un progetto aperto al quartiere che,

all'evidente qualità architettonica dell'intervento urbanistico, affiancherà infrastrutture tecnologiche d'avanguardia.

Quartiere che avrà anche a disposizione, grazie ad un accordo con il comune di Milano, una nuova scuola media pubblica dotata di palestra: la scuola sarà operativa già per l'anno accademico 2019/2020.

Il progetto, che sarà terminato nell'autunno 2019 con l'ingresso dei primi inquilini all'inizio del 2020 una volta effettuati i collaudi ed ottenuta l'agibilità, prevede la realizzazione di **615 appartamenti** di diverse dimensioni e tipologie, dai monolocali ai quadrilocali, offerti in locazione e vendita convenzionata per rispondere alle diverse esigenze dei futuri residenti. Nel dettaglio:

- **404 appartamenti** sono offerti in affitto ad un canone mensile convenzionato, comprensivo di posto auto, che varia dai 350 euro del monocale più piccolo agli 880 del quadrilocale più ampio disponibile; di questi 68, grazie al contributo di Comune di Milano e Regione Lombardia, saranno destinati a categorie particolarmente bisognose e offerti a canone sociale.
- **211 appartamenti sono offerti in vendita convenzionata** ad un prezzo che parte dai 2.195 Euro/mq.

Il tutto oltre oneri ed Iva di legge.

Oggi si apre l'avviso per l'assegnazione di **148 appartamenti in locazione**. Sul sito www.redomilano.it sono chiarite le modalità di partecipazione al bando, i requisiti e i documenti necessari, i termini temporali da rispettare.

I futuri residenti di REDO Milano avranno a disposizione numerosi servizi commerciali e di pubblica utilità oltre ad ampie zone verdi e spazi per organizzare il proprio tempo libero:

- 1.600 mq di servizi e negozi aperti al quartiere
- 2.200 mq riservati a un supermercato
- 10.500 mq riservati a spazi verdi di cui 7.500 mq aperti al quartiere e 3.000 mq a uso privato
- 400 mq di orti urbani a disposizione dei residenti
- 2 aree gioco per i bambini e un campo da basket
- 500 metri di nuove piste ciclabili e 920 parcheggi per biciclette
- 320 nuovi alberi piantati

REDO Milano si sviluppa lungo un viale su cui si affaccia un articolato sistema di corti aperte e permeabili. La via centrale si chiude in una grande piazza posta a nord, dove si concentrano i servizi commerciali e i servizi utili alla vita quotidiana. Sei studi di architettura, sette società di ingegneria e altri partner tecnologici hanno contribuito

alla realizzazione del progetto garantendo qualità nel concept e infrastrutture tecnologiche d'avanguardia. L'organizzazione degli spazi pubblici e del verde uniti a una nuova concezione dei servizi a supporto dell'abitare e alle dotazioni tecnologiche a servizio delle persone rendono il nuovo quartiere un vero e proprio smart district.

La realizzazione di un progetto così innovativo e di così ampia portata non può prescindere dalla rinnovata collaborazione strategica con **Fondazione Housing Sociale** come advisor tecnico-sociale. Sono stati anche coinvolti **Planet Idea** come advisor per le infrastrutture tecnologiche e il **gruppo a2a** come partner energetico e tecnologico.

L'obiettivo di REDO Milano, e del social housing collaborativo in generale, non è unicamente quello di offrire case di qualità ad un prezzo inferiore al libero mercato, ma soprattutto quello di **dar vita ad una comunità sostenibile**, che sia in grado di condividere e mantenere vivi gli spazi comuni e di attivare i servizi destinati alla socializzazione e al tempo libero. Per facilitare questo processo è stata strutturata, sotto la guida di Fondazione Housing Sociale, una evoluzione del modello di gestione immobiliare innovativo già sperimentato, con **Ecopolis Servizi** che assume il ruolo di **Gestore Sociale**; in tale ruolo si occuperà di amministrare e gestire gli edifici, ma anche e soprattutto di promuovere lo sviluppo di un progetto sociale attraverso la partecipazione attiva ed il coinvolgimento dei residenti.

Giuseppe Guzzetti, presidente di Fondazione Cariplo, ha fatto gli onori di casa e si è detto entusiasta di REDO Milano, ultimo di molti interventi di social housing realizzati a Milano: *“Sul finire del mio mandato come presidente di Fondazione Cariplo ho la soddisfazione di vedere realizzato un altro importante tassello. L'insediamento di questo nuovo complesso abitativo in una zona di Milano che certamente trarrà beneficio dall'housing sociale. Tutto è improntato sulla filosofia per cui l'housing sociale non debba semplicemente offrire un posto in cui vivere, bensì **favorire un nuovo modello di abitare**. Al di là degli aspetti costruttivi, infatti, grande sforzo e attenzione vengono riposti nella dimensione sociale del luogo, in grado di creare comunità vivaci e di promuovere stili di vita sostenibili. L'housing sociale genera quello che noi chiamiamo welfare abitativo: case che muovono relazioni tra gli inquilini, costruendo una vera comunità tra vicini di casa. La povertà spesso si insinua come un grimaldello cattivo laddove non vi sono relazioni e una comunità capace di tenere insieme le persone. L'housing sociale che abbiamo in mente non sono i muri, ma ciò che succede tra quelle mura, in quegli spazi condivisi, come un cortile, un giardino o una cucina gestita in comune da più famiglie che abitano nello stesso complesso”*.



Fabrizio Palermo, AD e direttore generale di Cassa depositi e prestiti ha così sottolineato l'intervento: *“È un onore oltre che un piacere partecipare al battesimo di REDO Milano, per noi di CDP uno dei più grandi, innovativi ed iconici progetti di social housing accanto a grandi trasformazioni urbane come Cascina Merlata o Santa Palomba: iniziative capaci di creare un welfare di comunità, diffuso su intere parti di città. Redo rappresenta una nuova frontiera del social housing che in un certo senso ne sublima l'essenza, visto che apporta un contributo tangibile alla riqualificazione di un'importante periferia, l'area di Rogoredo Santa Giulia, mentre espande l'offerta abitativa con diverse centinaia di alloggi a condizioni particolarmente accessibili per le famiglie. Su tutte le innovazioni che sono presenti a REDO Milano mi piace sottolineare l'utilizzo di tecniche costruttive che emergono da un apposito studio dedicato al social housing, il “Progetto 10.000” finanziato dal Fondo Investimenti per l'Abitare. Tutti questi fattori a mio giudizio massimizzano l'impatto positivo dell'investimento sul territorio, un principio che CDP si è data come paradigma di sostenibilità con il nuovo Piano Industriale 2019-2021”.*

Fabio Carozzo, managing director di InvestiRE Sgr, è entrato invece nei dettagli dell'operazione: *“Altri 615 appartamenti in social housing si aggiungono ai circa 2.000 attualmente gestiti a Milano da InvestiRE sgr, una risposta concreta alla necessità di fornire abitazioni di qualità a prezzi accessibili: una famiglia spenderà a REDO Milano mediamente 485 euro al mese, Iva inclusa, per un bilocale incluso di posto auto. Circa il 50% in meno dei valori di mercato ma con qualità e soluzioni che pongono il progetto all'avanguardia degli standard realizzativi odierni: soluzioni smart basate su tecnologia inclusiva per risparmiare e migliorare la vita delle persone, qualità architettonica e flessibilità degli spazi pubblici e privati, innovazione tecnologica e relativa alle infrastrutture energetiche, con l'introduzione della prima rete di teleriscaldamento satellitare. Soluzioni e strumenti concreti, integrati in una infrastruttura fisica, tecnologica e sociale che abilita il welfare abitativo, rende fluide le connessioni fra casa e quartiere e costituisce il volano della rigenerazione urbana. Il tutto nel rispetto della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi.*

Per ulteriori informazioni:

GMA – Giorgio Maugini e Associati 02/36534332

Giorgio Maugini 3483219900 gmaugini@qmassociati.it

Vittorio Pogliani 3492286514 vpogliani@qmassociati.it





Fondazione Cariplo, ente filantropico tra i più importanti a livello internazionale, dal 1991 è impegnata nel sostegno, nella promozione e innovazione di progetti di utilità sociale legati ad arte e cultura, ambiente, sociale e ricerca scientifica. Ogni anno vengono realizzati mediamente più di 1000 progetti per un valore di circa 150 milioni di euro a stagione sul territorio lombardo, di Novara e del Verbano. Una storia che affonda le sue origini oltre due secoli fa nella Commissione Centrale di Beneficenza, già esistente nel 1816. Un motto "Tute servare, munifice donare" che rappresenta e sintetizza perfettamente l'attività di Fondazione Cariplo: conservare un patrimonio, metterlo a reddito e trarre le risorse economiche per svolgere l'attività filantropica in modo moderno e professionale. Nel 2016, a 25 anni dalla sua nascita, Fondazione Cariplo ha lanciato 4 programmi intersettoriali che portano in sé i valori fondamentali della filantropia di Cariplo: innovazione, attenzione alle categorie sociali svantaggiate, opportunità per i giovani, welfare per tutti. Questi 4 programmi ad alto impatto sono: Cariplo Factory, AttivAree, Lacittàintorno, Cariplo Social Innovation. #storiedipersone Non solo numeri, ma storie di persone, quelle che ogni anno sono protagoniste e beneficiano del contributo della Fondazione.

Fondo Immobiliare di Lombardia è il primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale, nato nel 2006 grazie a Fondazione Cariplo e Regione Lombardia. La vocazione del fondo è quella di realizzare interventi abitativi nel cosiddetto "housing sociale", definito come insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo. La finalità dell'housing sociale è dunque quella di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative. Il fondo gestisce oggi 1.500 appartamenti e 1.000 posti letto di edilizia universitaria convenzionata, con circa altri 2.000 appartamenti in costruzione a Milano. Ha deliberato investimenti per € 573 milioni e programma di arrivare a € 850 milioni.

InvestiRE SGR è un primario operatore indipendente del risparmio gestito, specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato. Con un patrimonio in gestione di oltre 7 miliardi di Euro, costituisce il punto di riferimento per investitori istituzionali ed operatori professionali, in particolare nel campo del social housing essendone il principale operatore a livello nazionale.

www.investiresgr.it

CDP Investimenti è la società di gestione del risparmio costituita nel 2009 da Cassa depositi e prestiti, dall'ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e dall'ABI - Associazione Bancaria Italiana. CDPI SGR gestisce (tra gli altri) il FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare operante nel social housing, che ha l'obiettivo di realizzare residenze temporanee e a lungo termine su tutto il territorio nazionale, in affitto a canone calmierato o in vendita a prezzi convenzionati. Il Fondo FIA ha una dotazione patrimoniale di circa 2 miliardi di euro sottoscritta da Cassa depositi e prestiti (per il 49,3%) dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (6,9%) e da alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata (43,8%).

Fondazione Housing Sociale si costituisce nel giugno 2004 per volontà della Fondazione Cariplo con la Regione Lombardia e ANCI Lombardia con la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale, promuovendo i valori della sussidiarietà, del pluralismo e dell'auto organizzazione. www.fhs.it

