

Coima, Covivio e Prada entrano a Porta Romana

IMMOBILIARE E SCALI FS

Il Masterplan entro aprile disegna Villaggio Olimpico, uffici, abitazioni e parco

L'area, pagata alle Ferrovie 180 milioni, è edificabile per 16,6mila quadri

Paola Dezza
MILANO

Una collina verde sovrasterà la linea ferroviaria che verrà parzialmente interrata, un cavalcavia unirà il quartiere al centro storico e all'interno dell'area arriveranno il Villaggio Olimpico per i Giochi Invernali del 2026, uffici e residenze. È questo in sintesi il progetto che Coima, Covivio e Prada hanno messo in campo per riqualificare l'ex Scalo di Porta Romana, area che il consorzio delle tre società si è aggiudicato per un controvalore di 180 milioni di euro.

La barriera rappresentata dalla ferrovia, cesura netta tra quartieri della città, sarà superata tramite la realizzazione di percorsi in un parco di circa 100mila metri quadri.

Coima, Covivio e Prada, tutti e tre grandi gruppi con forti interessi nella zona in questione dove hanno investito nell'arco dell'ultimo decennio, si sono suddivisi i compiti. Nell'ambito del Masterplan, che sarà identificato tramite un concorso internazionale, Coima si occuperà della parte residenziale libera e agevolata e del Villaggio Olimpico, che una volta finiti i Giochi diventerà uno studentato da mille posti letto. Covivio del segmento direzionale (di circa 60mila metri quadrati) e Prada Holding, interessata soprattutto alla qualità del parco, realizzerà un edificio davanti alla Fondazione a uso laboratorio e uffici.

«Il nostro interesse principale è lo

sviluppo armonico di questa area e del parco», spiega al Sole 24 Ore Carlo Mazzi, presidente di Prada, «che verrà disegnato grazie all'interramento parziale della ferrovia così come lo avevamo pensato anni fa e come chiave di volta dell'area».

Entro l'anno partirà il concorso di idee ed entro marzo-aprile verrà assegnato il Masterplan.

«Abbiamo effettuato uno studio molto approfondito sullo Scalo come preparazione per la parte industriale», dice Manfredi Catella, ad di Coima. La prima fase dei lavori riguarderà lo sviluppo che faremo in comune, quindi le opere non di diretta pertinenza di ciascuno di noi ma i lavori per il quartiere come il parco, le infrastrutture e le aree comuni. Mentre la seconda parte dei lavori riguarderà i rispettivi edifici che andremo a realizzare e che risponderanno a canoni identificati insieme».

Per rispettare i tempi saranno necessarie risposte e autorizzazioni tempestive da parte dell'Amministrazione. È essenziale la partnership pubblico-privato.

L'ANTICIPAZIONE



L'articolo in cui il Sole 24 Ore ha anticipato la conclusione della gara indetta da FS Italiane e coordinata da Mediobanca. Come rivelato la competizione si è chiusa nella mattinata di ieri con l'aggiudicazione dell'ex area Scalo Porta Romana alla cordata costituita da Coima, Covivio e Prada Holding.

«Puntiamo a sviluppare un quartiere all'avanguardia, inclusivo e di qualità», dice Alexei Dal'Pastro, ad di Covivio in Italia.

L'acquisizione dell'area avverrà tramite il fondo immobiliare "Porta Romana", promosso e gestito da Coima Sgr sottoscritto da Covivio, Prada Holding e dal fondo Coima Egg City Impact. Per il fondo Coima Egg - sottoscritto da Cassa Forense, Cassa Nazionale Dottori Commercialisti e Inarcassa - questa è la seconda operazione, dopo quella con Ubi Banca.

Il progetto sarà regolato dall'Accordo di Programma definito nel giugno 2017 da Comune di Milano, Regione Lombardia e Ferrovie dello Stato che definisce in 164.000 mq di Slp le aree edificabili e nel 50% dello scalo le superfici di aree a verde e di spazi pubblici.

Come anticipato, i tre soggetti hanno iniziato a scommettere sulla zona parecchi anni fa. Prada ha creato qui la Fondazione, arricchita negli anni di nuovi edifici e funzioni, ultima la torre che sovrasta lo Scalo aperta nella primavera del 2018 con ristorante al sesto piano. Covivio ha sviluppato il business district Symbiosis, dove si trova la sede di Fastweb e a breve anche quella di Boehringer Ingelheim, oltre alla ICS International School.

Coima, infine, ha acquistato negli ultimi anni gli edifici in via Ripamonti 85, Lorenzini 4, 8, 10, 12, viale Isonzo 25, per un totale di oltre 50.000 metri quadrati - in parte ristrutturati e affittati anche a brand della moda - e un investimento di 100 milioni di euro. Nel complesso di via Lorenzini, sede del Gruppo Boehringer Ingelheim Italia fino alla fine del 2021, Coima avvierà un processo di riqualificazione volto a sviluppare un nuovo immobiliare terziario di classe A.

Intanto la zona ha visto salire i prezzi delle case e negli ultimi tre anni in vista proprio della ampia riqualificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sviluppo immobiliare. L'ex scalo di Porta Romana verso l'interramento parziale della ferrovia

FERROVIE E SVILUPPO

Da Lambrate a Rogoredo, riparte il rilancio degli scali

Progetti rallentati da ricorsi al Tar e Covid ma nuove gare a breve

Sara Monaci
MILANO

Riparte la riqualificazione dei sette ex scali ferroviari di Milano, dislocati nella periferia della città, per i quali nel 2017 è stato firmato un accordo di programma tra Comune di Milano, Ferrovie dello Stato e Regione Lombardia. Da queste aree, estese per un totale di 1,25 milioni di metri quadrati e finora caratterizzate da abbandono e degrado, dovrebbe prendere forma una nuova parte di città - con verde, alloggi per uffici e housing sociale. A rallentare l'iter è stato solo parzialmente il Covid, visto che la gara di Porta Romana, che doveva essere aggiudicata a inizio anno, è slittata di circa 10 mesi. I ricorsi al Tar da parte di tre soggetti (tra cui Italia nostra) che ritenevano di essere lesi dalle nuove costruzioni, sono stati

ostacoli maggiori, che hanno tenuto bloccate per 27 mesi le procedure di gara, le vendite e la realizzazione di masterplan. I contenziosi si sono chiusi a favore del Comune da circa un anno.

Le aree interessate sono gli ex scali Farini (il più grande), Greco, Lambrate, Porta Romana, Rogoredo, Porta Genova, San Cristoforo. Oltre a Romana, sono state avviate le procedure di vendita di Rogoredo e Greco (a Redo sgr) e da poco è stata avviata la gara per Lambrate, che si chiuderà in primavera.

Per quanto riguarda invece la progettazione, dopo che nel 2018 è stato presentato il masterplan dello Scalo Farini, vinto dallo studio Oma con il progetto "Agenti climatici", per lo scalo Romana partirà a breve la gara.

I tempi di Romana sono più incalzanti, in quanto determinati dalle Olimpiadi invernali 2026 di Milano e Cortina: proprio in quest'area sorgerà il villaggio olimpico, che poi verrà trasformato in studentato. Potrebbe essere pronto per il 2026 anche lo

scalo Greco, mentre per lo scalo Farini si dovrà attendere il 2030, essendo un progetto più ampio e complesso.

A proposito di quest'ultima area, Coima, oggi vincitrice della gara di Porta Romana, aveva già rilevato nel 2018 l'area Valtellina, porzione strategica dello scalo Farini.

La vocazione degli ex scali ferroviari a rigenerare è spiegata nell'accordo di programma. Della superficie totale di 1,25 milioni di metri quadrati, il 65% resterà a verde e dedicato a spazi pubblici, mentre il 30% degli alloggi che verranno costruiti sarà destinato ad housing sociale ed edilizia convenzionata.

Allo Scalo Farini nascerà il terzo parco più esteso della città e a San Cristoforo un'oasi naturalistica di 140mila metri quadri (pari al 100% della superficie totale dello scalo). Le Ferrovie, proprietarie delle aree, stanziavano 100 milioni da investire principalmente in nuove stazioni e sulla circle line, acquisendo i diritti di vendita dei nuovi alloggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA