

La cordata Coima, Covivio e Prada punta all'ex scalo di Porta Romana

IMMOBILIARE

A Milano l'area è stata valorizzata circa 180 milioni
Diversi i ritiri sul finale

In zona si sono concentrati
negli anni investimenti
di soggetti internazionali

Paola Dezza
MILANO

Quattro giorni e martedì prossimo 10 novembre si saprà chi sarà il vincitore della gara per la riqualificazione dell'ex Scalo di Porta Romana a Milano.

Chesi tinge di scuro proprio in questa fase finale. Le voci, infatti, si rincorrono in queste ore sui nomi che avrebbero o meglio non avrebbero presentato l'offerta vincolante. Ci sono stati, infatti, diversi ritiri dell'ultimo minuto per varie motivazioni, in primis un bando diventato più rigido durante la procedura e poi la clausola che richiedeva ai partecipanti di aver già costituito un fondo immobiliare per accogliere l'area. Secondo alcuni rumor sarebbe quindi rimasta in gara con una offerta intorno ai 180 milioni di euro solo la cordata formata da Coima, Covivio e Prada.

Sempre secondo le voci in circolazione si sarebbero ritirate, infatti, le cordate formate da Axa, insieme a Varde e il costruttore Borio Mangiarotti (già prima dell'offerta non vincolante), quella costituita da Euromobiliare in tandem con la tedesca Patrizia Immobilien e Redo, Webuild (la ex Salini Impregilo) insieme a Roundhill Capital e anche quella di Castello Sgr con l'australiana Macquarie. Era in gara anche il gruppo Greenstone.

Tutto questo è accaduto nonostante l'amministratore delegato di Fs Sistemi Urbani, Umberto Lebruto, abbia detto di recente che la gara era vivace.

Da alcune indiscrezioni emerge addirittura che la valorizzazione dell'area di alcune cordate sarebbe stata superiore ai 200 milioni di euro e quindi più alta dell'ultima offerta presentata dal consorzio Coima, Covivio e Prada.

La rigidità eccessiva del bando, che

chiedeva tra l'altro una fidejussione del 20% del prezzo che doveva diventare il 100% del prezzo se l'offerta fosse stata accettata e di sostituire in tempi stretti le garanzie che FS aveva dato alla Regione, avrebbe dissuasato più di un pretendente.

La gara ha avuto finora i riflettori puntati vista l'importanza dell'area per una molteplicità di motivi. In primis perché qui sorgerà il Villaggio Olimpico per la competizione Milano-Cortina 2026 e perché nella zona si stanno sempre più concentrando gli interessi di molti investitori internazionali. Obiettivo della gara è anche "ricucire" il quartiere di Porta Romana con la sua zona sud (sinora divise dai binari).

L'ex Scalo di Porta Romana fa parte di un progetto più ampio per la riqualificazione dei sette ex-scali ferroviari dismessi da Fs a Milano (si legga articolo in pagina, ndr). A Porta Romana nei 164 mila metri quadrati di SIp (superficie lorda di pavimento) arriveranno residenze e studentato nel Villaggio Olimpico (30 mila metri quadrati), una volta finite le gare, residenza libera (60 mila mq), uffici (50-60 mila mq, una cifra elevata letta oggi in tempi di Covid-19 e smart working in netta crescita) e un grande parco. Nell'area sorgerà anche il grattacielo di A2A, una torre che raggiungerà i 60 metri di altezza.

Negli ultimi mesi hanno investito nell'area Hines, acquisendo l'ex consorzio agrario che verrà trasformato in uno studentato, Coima che ha acquisito diversi edifici nella zona di via Ripamonti e vie limitrofe, tra cui la Camuzzi, che sono stati poi riqualificati e affittati anche a brand della moda, oltre alla ex sede del gruppo farmaceutico Boehringer Ingelheim - che si trasferisce nel vicino complesso Symbiosis - e Covivio che continua a sviluppare appunto Symbiosis dove già oggi c'è l'headquarters di Fastweb. Anche Blackstone ha fatto shopping in piazzale Lodi.

La Coima di Manfredi Catella, alleata di Prada, pioniera nella riqualificazione dell'area quando decise di creare qui la propria Fondazione, ampliata e arricchita negli anni, e di Covivio, ha già all'attivo un fondo immobiliare del valore di un miliardo di euro per interventi di rigenerazione urbana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La Fondazione Prada. La sua sede è adiacente all'area dello scalo ferroviario di Porta Romana a Milano

RIGENERAZIONE URBANA

La nuova vita dei poli ferroviari tra verde, social housing e studenti

Spazi destinati a essere restituiti alla collettività
Muterà il volto della città

Laura Cavestri
MILANO

Polmoni verdi, specchi d'acqua, housing sociale, restituendo spazi pubblici alla città. Oltre a quello di Porta Romana, sono altri sei gli scali ferroviari - dismessi o in corso di dismissione - (Farini, San Cristoforo, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo e Porta Genova) su cui punta un ampio progetto di riqualificazione destinato a cambiare, nei prossimi anni, il volto della città di Milano.

Un processo iniziato con l'Accordo di programma firmato nel 2017 da Comune di Milano, Regione Lombardia, FS Italiane, con Rfi e FS Sistemi Urbani, e Savills Investment Management sgr.

Complessivamente, gli ex scali ferroviari occupano una superficie

libera di circa un milione di metri quadrati, il 65% dei quali saranno destinati ad aree verdi.

Gli scali Breda-Greco e Lambrate sono gli unici a partecipare al bando internazionale "Reinventing Cities", promosso da C40, che prevede l'alienazione di siti dismessi da destinare a progetti di rigenerazione ambientale e urbana. Il primo vedrà un vero

1
milione

L'AREA TOTALE
Sono i metri quadrati complessivi dei 7 scali ferroviari milanesi in corso di riqualificazione urbana

e proprio nuovo quartiere di housing sociale. Su un totale di circa 73.500 metri quadrati (al netto delle aree per l'esercizio ferroviario), il 72% (circa 45 mila metri quadrati) sarà destinato a verde, spazi e percorsi pedonali. Il quartiere ospiterà 400 nuovi alloggi di housing sociale

(60% in locazione e 40% in vendita convenzionata agevolata) e circa 300 posti letto per studenti, per un totale di circa 1.500 nuovi residenti.

Allo Scalo Lambrate, il progetto "Urban Switch" di Risanamento Spa e Carlo Ratti Associati prevede nuovi appartamenti a prezzi accessibili.

Nell'ex scalo Farini nascerà un parco unitario e lineare di oltre 25 ettari. La superficie di 14 ettari dello scalo San Cristoforo sarà totalmente destinata a parco pubblico. In base all'Accordo di programma, allo scalo Farini si calcola arriveranno mille appartamenti di edilizia residenziale sociale (più 500 di edilizia convenzionata ordinaria).

Per Rogoredo e Porta Genova si svilupperanno procedure concorsuali per la stesura dei masterplan. Per quest'ultima, è prevista anche la dismissione della stazione passeggeri. La superficie di 14 ettari dello scalo San Cristoforo, invece sarà totalmente destinata, invece, a parco pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA