

# Milano - Venerdì 21 Maggio 2021

## La «Molecola» che cambia la Bovisa

### Verde, hub mobilità e laboratori pilota

di Andrea Senesi

**Al progetto il punteggio più alto di Comune e C40. Resta il nodo della sede di Ferrovie Nord**

La Goccia, il Nodo e la Molecola. Anzi, la MoLeCoLa, acronimo di mobility, learning, community e lab, il progetto che dovrà recuperare lo spicchio di Bovisa attorno ai binari della stazione, metà di proprietà del Comune e metà di Ferrovie Nord. Nove ettari di superficie stretti tra i campus del Politecnico e l'altro grande progetto di recupero urbanistico del quartiere: la Goccia, appunto. Il Nodo Bovisa dovrebbe ora diventare un «laboratorio urbano»: due studentati, residenze per l'affitto, edifici in legno con spazi per il coworking e micro-nidi, 750 nuovi alberi, campi sportivi, percorsi ciclabili, dehors e la piazza della stazione trasformata in agorà verde.

Dovrebbe. Perché MoLeCola è il progetto, tra i quattro finalisti, nettamente più apprezzato dalla giuria della seconda edizione di Reinventing Cities, il bando indetto dal Comune insieme al network di città internazionali C40, ma l'aggiudicazione della gara è ancora in sospeso. Tutta «colpa» del futuro quartier generale di Ferrovie Nord Milano.

Un passo indietro. La proposta «vincitrice» è firmata da Hines e si svilupperebbe su un progetto dello studio Park Associati. Ma nel bando congiunto Comune e Fnm si faceva riferimento, senza tuttavia riflessi diretti sul punteggio e sulla graduatoria della gara, alla realizzazione dell'headquarter di Ferrovie Nord, che non doveva però «in ogni caso avere un costo superiore al prezzo offerto per il diritto di superficie». L'azienda ferroviaria controllata dalla Regione concedeva, in pratica, il diritto di superficie al privato per 90 anni a patto di non dover investire altri soldi per i nuovi uffici. Il progetto ritenuto migliore, su questo specifico punto, ha invece presentato un'offerta che prevede di realizzare la sede a 60 milioni di euro, a fronte di un valore del diritto di superficie dell'area di proprietà di Fnm stimato in 17,7 milioni. «Ferrovie Nord si riserva di verificare la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di concedere il diritto di superficie, con particolare riferimento all'equilibrio economico tra l'offerta dei diritti di superficie e i costi di realizzazione dell'headquarter», si legge nel bando. Come si colma ora la distanza? E questa discrepanza può mettere a rischio la gara e quindi il progetto? Il rischio che si proceda per parti separate, cioè con un via libera ai cantieri solo nella parte di proprietà comunale, è concreto. Così come esiste la possibilità di ricorsi da parte degli operatori sconfitti, nel caso invece Ferrovie Nord accettasse, per la realizzazione del suo centro direzionale, un'offerta economica d'importo diverso da quella indicata nel bando di gara. «Ma l'intento è concludere la procedura come è stata avviata», assicura l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran: «Il lavoro che stiamo facendo insieme a Fnm è previsto nella procedura; una volta individuato il progetto vincitore, ha senso una verifica delle condizioni tecniche. Essendo due lotti, esiste anche la possibilità di prendere due strade diverse, ma non è quello su cui stiamo lavorando. Io confido che nei prossimi giorni ci sia una soluzione condivisa tra Fnm e Comune perché si possa realizzare il progetto».

Al di là delle questioni amministrativo-legali, Mario Abbadessa, senior managing director e country head di Hines Italia, può intanto dirsi legittimamente soddisfatto. «Siamo davvero orgogliosi di esserci classificati al primo posto. È uno snodo di grandissimo valore storico per Milano in ottica di rigenerazione urbana, che intende rafforzare l'esistente polo universitario del Politecnico nonché l'area residenziale di grande potenzialità, anche grazie alla realizzazione di uno studentato all'avanguardia e di un importante polmone verde».

Nel Nodo Bovisa vivranno, studieranno e lavoreranno 5mila persone. L'obiettivo è concludere i lavori entro il 2026, ricorsi permettendo.

