

Urbanistica

Milano, al via la gara per gli ex Scali Farini e San Cristoforo

di Paola Dezza

28 Aprile 2023

Si parte senza base d'asta, Fs punta a definire l'intera operazione entro fine anno

È da uno storico magazzino del 1921 che parte la riqualificazione dell'ex Scalo Farini. Oggi locali temporanei, gli spazi saranno in parte demoliti e in parte riconvertiti per fare posto alla Accademia di Brera, ben 20mila mq di campus e 3mila per uno studentato.

Agli inizi del Novecento Farini era lo scalo più grande d'Italia per il trasporto merci su rotaia. Oggi si propone come tassello di una importante rigenerazione urbana. Ultima grande area da sviluppare in città, la cui valorizzazione si dipanerà in un arco di tempo tale da scavallare l'attuale momento critico del settore real estate.

«La vendita dunque è già partita da qui - spiega Umberto Lebruto, ad di Sistemi Urbani, la società di Ferrovie incaricata della riqualificazione degli scali -. Già dal mese prossimo entra nel vivo la gara per gli scali Farini e San Cristoforo, venduti insieme».

Una proposta che il mercato attende da tempo, con le dovute riserve. Per la complessità dello sviluppo e le dimensioni delle aree, Farini in particolare. E i rischi connessi allo spostamento della linea ferroviaria funzionante per Varese, in capo a FS.

Le prime offerte non vincolanti sono attese tra luglio e agosto 2023 per arrivare entro fine anno alla conclusione della procedura. Non si parte da una base d'asta, ma Sistemi Urbani con l'advisor Mediobanca, regista dell'operazione, hanno scelto di dare al mercato la possibilità di vagliare la strada migliore per lo sviluppo: acquisto dell'area, con offerta libera, costituzione di una joint venture sotto forma di newco o di una partnership tramite un fondo immobiliare o una Sicaf. In questi ultimi casi il partner di Sistemi Urbani dovrà acquistare non meno del 30% delle quote del fondo o della partecipazione alla newco per poi sviluppare e valorizzare l'area. Sistemi Urbani non apporterà equity ma solo gli asset e prevede comunque di uscire al termine dell'iter autorizzativo.


I sette ex Scali di Milano si distribuiscono su un milione di mq. Lo Scalo Farini, di circa 45 ettari in posizione centrale nei pressi della Stazione di Porta Garibaldi e Porta Nuova è in termini di localizzazione, accessibilità e dimensioni, il principale tra i sette ex scali inseriti nel processo di riqualificazione oggetto dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2017 da Comune di Milano, Regione Lombardia e Gruppo FS Italiane.

Secondo indiscrezioni il valore di vendita potrebbe ricalcare quello dell'ex Scalo Romana, circa mille euro al mq per la superficie da costruire, in totale 180 milioni di euro pagati dalla cordata Coima-

Covivio-Prada per aggiudicarsi l'area dove sorgerà tra l'altro il Villaggio olimpico per i Giochi 2026. Costi a cui andranno aggiunte le bonifiche, dell'ordine di 50 milioni di euro circa per lo scalo Farini. Sul mercato si starebbero costituendo le cordate interessate, ancora sotto traccia. Tra tutti il team di Coima è interessato a mettere le mani sull'ex Scalo, come ideale continuazione del complesso di Porta Nuova. Tra gli altri interessati potrebbero esserci soggetti con capacità di portare avanti ampie valorizzazioni, come per esempio Lendlease, o soggetti che hanno già sviluppato all'estero scali ferroviari.

Secondo il bando lanciato a suo tempo l'area dovrà comprendere almeno il 50% di verde pubblico e dei 362.947 mq di superficie lorda calpestabile in vendita in Farini almeno il 30% sarà riservato a funzioni non residenziali. Il concorso per il masterplan di fine 2018 si è chiuso con la vittoria del progetto "Agenti Climatici" del team OMA e Laboratorio Permanente.

Giancarlo Tancredi, assessore del Comune di Milano alla rigenerazione urbana, ha sottolineato gli sforzi per aumentare il numero di alloggi sociali previsti in loco, ad oggi circa 3mila. «Puntiamo a gestire questo tassello urbano in modo inclusivo - ha detto -, mentre la città cresce ed è al centro dell'attenzione internazionale, c'è un'altra faccia della medaglia che riguarda i costi elevati. Abbiamo istituito un tavolo per capire se ci sono le condizioni per incrementare la quota di housing sociale».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE