

## RIGENERAZIONE URBANA

## Lo stato di avanzamento dell'attuazione dell'accordo di programma per i sette ex-scali ferroviari di Milano

*Federico Filippo Oriana*

Il recupero delle aree ex-ferroviarie -derivanti dall'inutilizzo per cambiamenti tecnologici di importanti superfici precedentemente utilizzate dalle ferrovie come esercizio e stazioni interessa tutte le metropoli italiane e, anzi, per diverse città rappresenta l'unica possibilità di interventi di rigenerazione urbana di dimensioni significative. Ma la sensibilità di Milano sul tema è, per vari motivi, particolarmente elevata.

Innanzitutto per ragioni storiche, visto che i milanesi hanno sempre "amato" le ferrovie, sino al punto di donare loro nel XIX secolo le aree necessarie per la creazione del sistema ferroviario milanese composto di una rete senza uguali di binari, stazioni, aree di interscambio, scali... fino a quando quello che era stato per decenni il solo sistema per permettere ai lavoratori di arrivare ai propri posti di lavoro dall'hinterland è stato progressivamente sostituito come strumento di pendolarismo locale, prima dai tram elettrici, poi dagli autobus e infine dalle varie linee della metropolitana. Non dimentichiamo che a Milano -caso unico in Italia- il bisogno, il numero e quindi la pressione dei lavoratori dell'industria per il *commuting* sono sempre stati così forti da far sorgere un'azienda ferroviaria ulteriore, diversa dalle Ferrovie dello Stato, cioè "Ferrovie Nord Milano", tuttora esistente e operante sotto l'egida della Regione Lombardia e in partnership con Trenitalia FS in una joint-venture denominata Trenord che copre con i suoi treni tutta la Lombardia e anche parte del Nord Italia. Oggi l'interesse è ancora vivo, grazie all'enorme dimensione delle aree ex-ferroviarie dismesse o dismettende entro i confini municipali di Milano che costituiscono di fatto le sole disponibili -in chiave di recupero- per la creazione di nuove grandi realizzazioni immobiliari per utilizzi sia produttivi che abitativi: un'opportunità, quindi, di trasformazione urbana e di sviluppo economico praticamente insostituibile che Milano -forse unica tra le principali città italiane- ha la capacità e la volontà di cogliere. E, infine, gioca a favore delle forti aspettative riposte dai milanesi sul recupero dei sette scali ferroviari dismessi la consapevolezza che, per come questi sono diventati oggetto di attenzione dei maggiori player del settore, -imprenditoriali e della progettazione, nazionali e internazionali, dalla loro trasformazione verrà fuori sicu-

ramente qualcosa di molto valido sul piano funzionale, ambientale, estetico, socio-civile ed economico. Infatti, dopo un inizio tempestoso della vicenda -con ricorsi al Tar da parte dei cd. "Comitati" e loro azioni tese, come sempre, a bloccare tutto-, ora il recupero degli ex-sette scali ferroviari milanesi è in corso, in attuazione dello "storico" Accordo di programma del 2017 tra Gruppo Ferrovie dello Stato (FS Sistemi Urbani), Comune di Milano e Regione Lombardia.

Il progetto sullo **Scalo Romana** è sicuramente il più importante tra quelli già in via di realizzazione, sia in termini di dimensione, sia di attualità per il collegamento funzionale con le Olimpiadi invernali del 2026 -di cui costituirà un asset essenziale-, sia di impatto socio-civile per quanto questa nuova infrastruttura potrà dare al territorio una volta terminate le Olimpiadi del 2026 (abitazioni, lavoro, *leisure* e, più in generale, "ricucitura" territoriale). Alla fine del 2020 il "Fondo Porta Romana", guidato da Coima Sgr e partecipato da Covivio, Prada Holding e Coima Esg City Impact Fund, si è aggiudicato il bando di gara per la vendita dello scalo con un'offerta di 180 milioni di euro. Il concorso internazionale per la redazione del masterplan si è concluso a primavera 2021 con la vittoria del progetto "Parco Romana" realizzato da un team composto da Outcomist, Diller Scofidio, PLP Architecture, Carlo Ratti associati e altri. Il Villaggio Olimpico per i Giochi Invernali Milano-Cortina 2026 sorgerà nell'area sud-ovest del quadrante, posizione favorevole alla successiva riconversione residenziale dell'area, dove sorgeranno iniziative di *student* e *social housing*. Alla fine del 2022 l'intero sedime è stato definitivamente ceduto al Fondo Porta Romana.

Ma la vera novità del 2023 è l'avvio del recupero di due altri scali: **Farini - San Cristoforo** che con i loro 45 ettari in posizione centrale nei pressi di Porta Garibaldi e Porta Nuova, costituiscono il sedime più grande tra i sette scali ferroviari compresi nel progetto di riqualificazione urbana delle aree ex-ferroviarie di Milano. Per le sue ingenti dimensioni l'area potrà ospitare servizi di innovazione per attività artigianali e manifatturiere, ma anche funzioni e servizi di carattere pubblico, oltre ad una parte significativa di residenza e un parco di più di 25 ettari. Il risultato più significativo di questo intervento sarà di collegare con un polmone verde due quartieri essenziali di Milano: la nuova Porta Garibaldi e la Bovisa in corso di trasformazione. Il concorso internazionale lanciato nel 2018 da FS Sistemi Urbani e Coima Sgr per l'elaborazione del masterplan di trasformazione e rigenerazione urbana è stato vinto dal team costituito da OMA e Laboratorio Permanente. Il loro progetto "Agenti Climatici" propone soluzioni per ricucire l'area degli ex Scali con quella della metropolitana mediante la realizzazione di due parchi differenti, il cui obiettivo fondamentale è

quello di filtrare la tossicità prodotta dall'insediamento urbano. FS Sistemi Urbani in qualità di partner del centro di ricerca Nbfcc (National Biodiversity Future Center) guidato dal Cnr ha proposto l'area dei due scali quale sito di ricerca dove attuare sperimentazioni nell'ambito forestazione urbana e fitorimedio.

L'ex scalo ferroviario di **Greco-Breda** è stato oggetto nel 2019 del progetto "L'Innesto", presentato dal team guidato da Fondo Immobiliare Lombardia (FIL), gestito da Investire sgr, con Fondazione Housing Sociale (FHS), Barreca & La Varra e Arup Italia che si è aggiudicato la prima edizione del concorso internazionale Reinventing Cities, promosso dalla rete delle metropoli mondiali C40. Concorsi annuali a livello internazionale che prevedono l'alienazione di siti dismessi o degradati da destinare a progetti di rigenerazione ambientale e urbana, nel rispetto dei principi di sostenibilità e resilienza. Sulla superficie dell'ex scalo sorgerà un nuovo quartiere di *social housing*, il primo in Italia a zero emissioni, con case prevalentemente in affitto, in un'area che avrà oltre il 60% (73.500 metri quadri) adibito a verde pubblico, che si svilupperà su una superficie di circa 73.500 mq. Nell'estate 2020 è stata conclusa la cessione dell'area alla società Redo Sgr -società mista pubblico-privato per l'*affordable housing* espressione della Fondazione Cariplo e della Regione Lombardia- per un importo di circa 4,8 milioni di euro.

L'alienazione dell'area dell'ex scalo ferroviario **Lambrate** è stata inserita nella seconda edizione del concorso Reinventing Cities, che ha visto a marzo 2021 la presentazione di quattro offerte da parte dei team finalisti. La vendita è stata aggiudicata alla Cooperativa Sant'Illario e prossimamente sarà perfezionato l'atto di vendita. Anche su quest'area sorgerà un nuovo quartiere di *social housing*, con oltre il 60% di verde, che si svilupperà su una superficie di circa 70.000 mq da attuare in due fasi temporali.

Per il futuro dell'area di **Rogoredo** è stato lanciato il concorso "AAA architetticercasi", rivolto a giovani progettisti under 33, ideato e promosso da Confcooperative Habitat. Concorso che si è aggiudicato il progetto "Abitare il bordo" dopo l'esame di 47 proposte cui hanno partecipato 170 giovani architetti per ripensare in termini di residenziali e cooperativi il futuro dell'ex scalo. Il progetto prevede una copertura del 55% della superficie (21mila metri quadri) a verde pubblico. A settembre 2020 l'area è stata ceduta a Redo Sgr.

Lo scalo di **Porta Genova** -che sarà l'ultimo in ordine di tempo ad essere trasformato- è stato inserito in diverse iniziative di riuso temporaneo degli spazi in attesa dell'avvio del processo di valorizzazione

che prevede il disegno, attraverso un masterplan, della ricucitura tra le due zone in cui si articola l'area, la realizzazione di importanti aree verdi, la riqualificazione degli edifici storici esistenti come l'attuale Fabbricato viaggiatori di stazione. A fine 2022 è stato aggiudicato il bando di gara per la locazione temporanea dei suoi spazi. L'area comprende un ex magazzino merci, una ampia superficie di scalo e la porzione "fondocorsa", per un totale di circa 20.000 mq.

Conclusivamente va sottolineato che il progetto di rigenerazione urbana avviato a Milano da FS Sistemi Urbani -in partnership con Regione Lombardia e Comune di Milano- mediante la cessione e il recupero dei sette scali ferroviari costituisce uno dei più grandi disegni di riqualificazione metropolitana in Europa con una superficie complessiva di oltre un milione di metri quadrati. Il Gruppo Ferrovie dello Stato investirà poi 50 milioni di euro nella città di Milano per opere ferroviarie e il 50% delle plusvalenze generate dalla dismissione degli ex-scali sarà ulteriormente investito sul territorio metropolitano milanese.