

Status dell'Accordo di Programma ex scali ferroviari Milano

Area FSSU: Area Lombardia

Responsabile: Giuseppe Savoia

15 Febbraio 2022

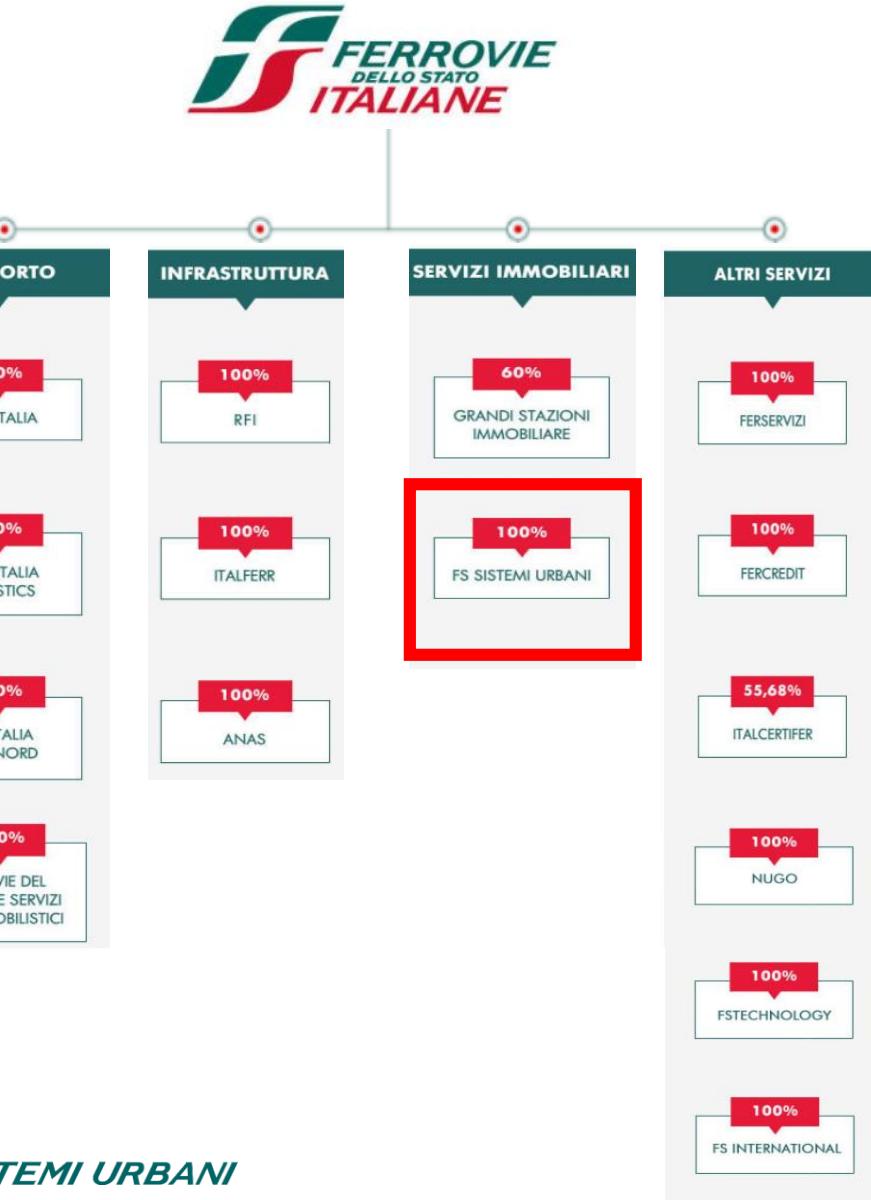
INDICE

PARTE I

- | | | |
|-----------|---|---|
| 01 | Il ruolo di FS Sistemi Urbani | 3 |
| 02 | Missione e Strategia di FS Sistemi Urbani | 4 |
| 03 | FS Sistemi Urbani – Principali attività | 5 |
| 04 | Iter proposizione al mercato | 6 |



Il ruolo di FS Sistemi Urbani nel Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane



CONTROLLATA AL 100% DALLA CAPOGRUPPO FS

FS SISTEMI URBANI si impegna:

- a **valorizzare** per conto delle società del Gruppo, il **patrimonio di FS Italiane** non funzionale all'esercizio ferroviario con particolare riferimento alle stazioni, alle infrastrutture nodali e di trasporto, e agli asset disponibili;
- a svolgere **servizi integrati urbani** in una prospettiva sia di business che di servizio alla collettività come la gestione e lo sviluppo delle attività connesse ai parcheggi e alle aree per la sosta di mezzi di trasporto di qualsiasi tipo;
- a **coordinare la manutenzione** di aree ed edifici ad uso pubblico e privato, si occupa della promozione di programmi di intermodalità trasportistica e sviluppo di progetti per il potenziamento del terziario a rilievo economico e sociale.

Missione e Strategia di FS Sistemi Urbani



FS Sistemi Urbani – Principali attività

FS SISTEMI URBANI

Svolge servizi di gestione e valorizzazione del patrimonio per asset propri e di altre società



GESTIONE DEL PATRIMONIO FSSU

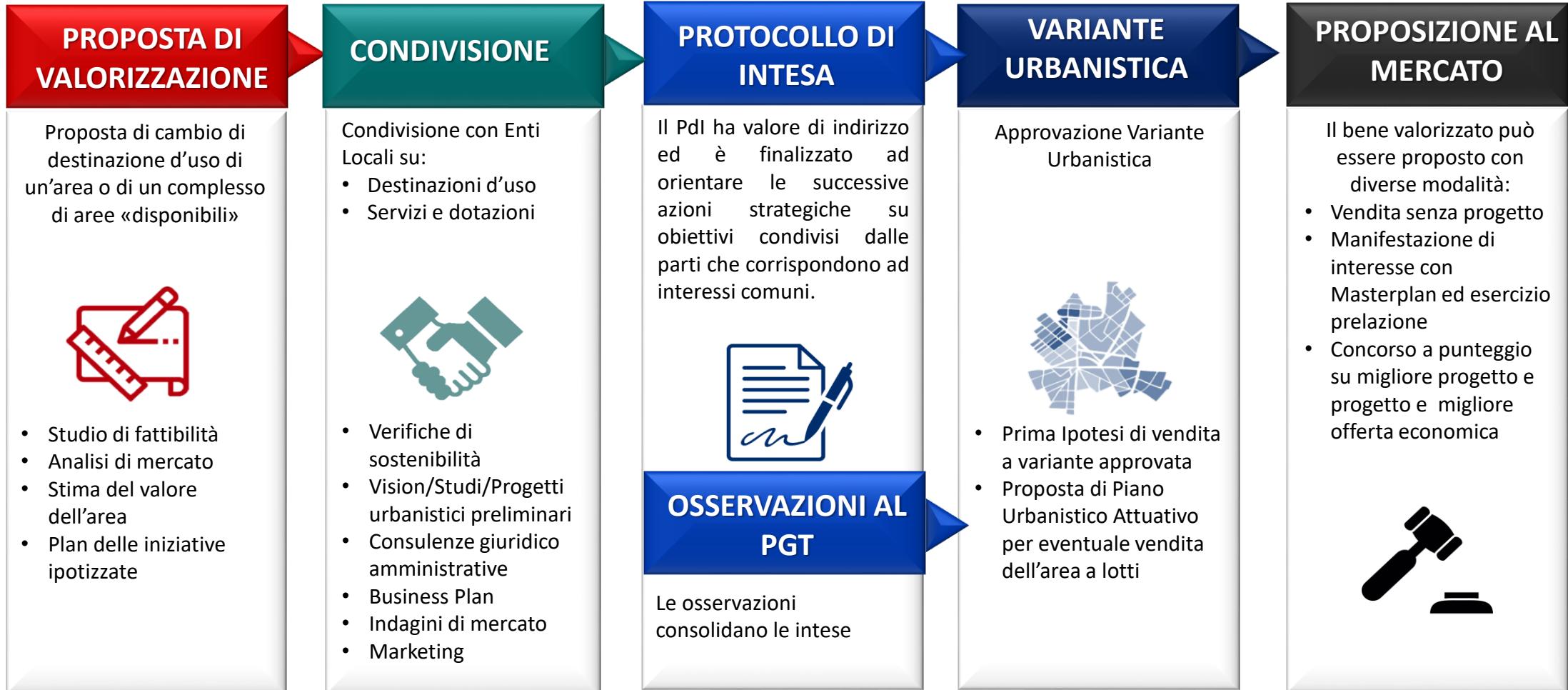
VENDITA ASSET

GESTIONE E
VALORIZZAZIONE

SERVIZI PER LE SOCIETÀ DEL GRUPPO

- Analisi del patrimonio
- Asset Management e Pianificazione
- Valorizzazione
- Marketing, Commercializzazione e Vendita

Iter proposizione al mercato



INDICE

PARTE II

- 01** L'Accordo di Programma Scali Milano

8



L'Accordo di Programma Scali Milano

Inquadramento Generale: le Zone Speciali

1 Greco – Breda

2 Rogoredo

3 Porta Romana

4 Lambrate

5 Farini

6 Porta Genova

7 San Cristoforo



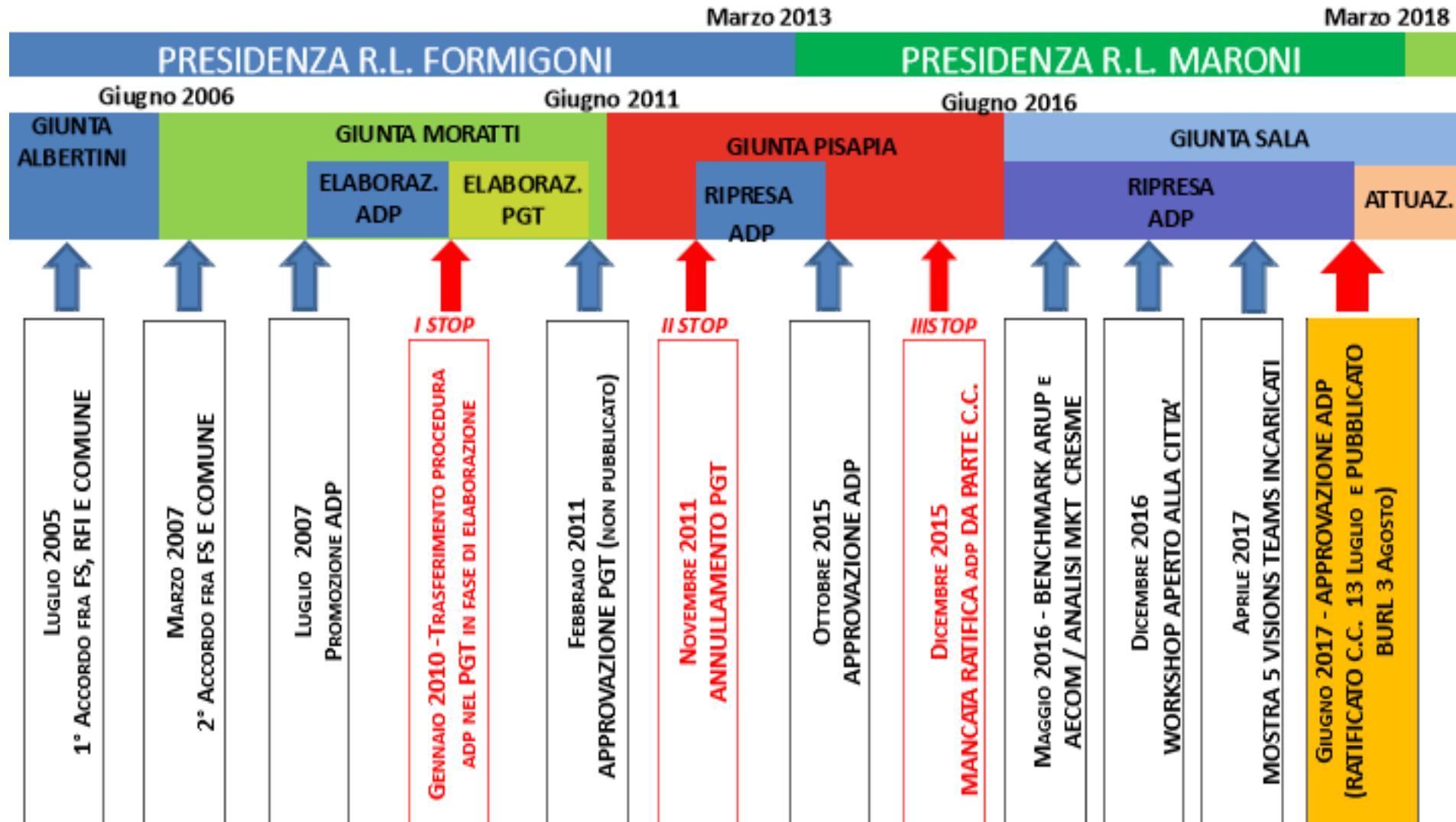
L'Accordo di Programma Scali Milano



Con l'obiettivo di **immaginare la Milano del futuro**, sono stati invitati **20.000 stakeholder** di Milano, composti dalla classe economica, dai municipi, dagli abitanti, dai politici, dalle istituzioni, tutti avevano la possibilità di intervenire e dare una propria opinione sui cinque temi oggetto di discussione: **vivere, risorse, verde, cultura e connessioni**.



L'Accordo di Programma Scali Milano



L'Accordo di Programma Scali Milano



MILANO / CRONACA



LA MILANO DEL FUTURO

Scali ferroviari, la sfida riparte. «Accordo storico, ricuciamo la città»



Siglata l'intesa per la riqualificazione delle sette aree dismesse. Ora il consiglio comunale dovrà approvare il documento entro 30 giorni

22 GIUGNO 2017

IL GIORNO MILANO

Pubblicato il 22 giugno 2017

Scali ferroviari, siglata intesa per la riqualificazione di 7 aree

Un grande piano di ricucitura del tessuto urbano milanese che si concretizzerà nei prossimi 20 anni



Milano, scalo ferroviario

Milano, 22 giugno 2017 - Siglato il piano di **riqualificazione di sette scali ferroviari** dismessi nella città di Milano. Un grande piano di ricucitura del tessuto urbano milanese che si concretizzerà nei **prossimi 20 anni**. La firma interessa il futuro di una fetta di città grande 1,2 milioni di metri quadrati, più del sito dell'Expo. A tanto ammonta la superficie complessiva delle stazioni in disuso di Porta Romana, Porta Genova, Farini, San Cristoforo, Greco, Lambrate e Rogoredo. L'accordo di programma è stato sottoscritto oggi dal Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato con Rete Ferroviaria Italiana-Fs Sistemi Urbani e Savills Investment Management Sgr (proprietaria di una porzione di area all'interno dello scalo Farini).

INDICE

PARTE III

- 01** I punti chiave originari dell'Accordo di Programma degli Scali di Milano 13
- 02** Accordo di Programma degli Scali di Milano: aree verdi 14
- 03** Gli impegni in opere di potenziamento ferroviario a carico delle plusvalenze 15
- 04** Altri impegni in opere di potenziamento ferroviario a carico del Contratto di Programma MIT-RFI 16



I punti chiave originari dell'Accordo di Programma degli Scali di Milano

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE

≈ 1.200.000 m²

SUPERFICIE TERRITORIALE IN TRASFORMAZIONE

969.376 m²

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA

630.095 m²

SUPERFICIE LORDA ERS

156.498 m²

SUPERFICIE A VERDE

629.089 m²

IMPEGNO DEL GRUPPO FS

Interventi in opere di potenziamento ferroviarie per € 50 Mio di cui € 36 Mio in modalità anticipata

PRIORITARI CON FINANZIAMENTO ADP

- RIQUALIFAZ. STAZIONE S. CRISTOFORO
- RIQUALIFAZ. FERMATA ROMOLO
- ADEGUAMENTO STAZIONE GRECO
- STUDIO FATTIBILITÀ CINTURA NORD
- NUOVA FERMATA STEPHENSON, PREVIO STUDIO FATTIBILITÀ

PRIORITARI CON ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO

- NUOVA FERMATA ISTRIA/ DERGANO PREVIO STUDIO DI FATTIBILITÀ

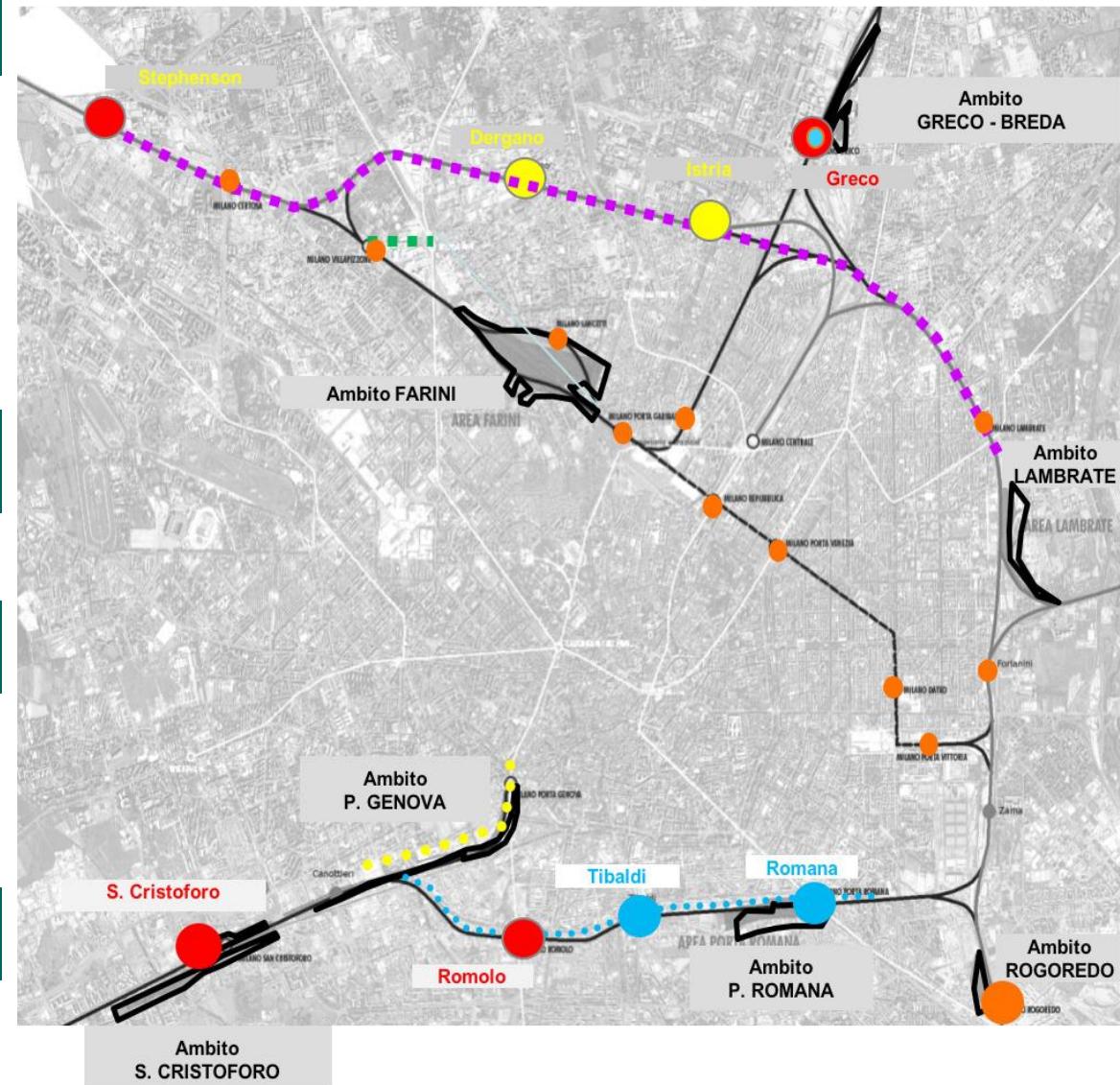
SUCCESSIVI EX ART.15 ADP

- COLLEGAMENTO BOVISA-VILLAPIZZONE

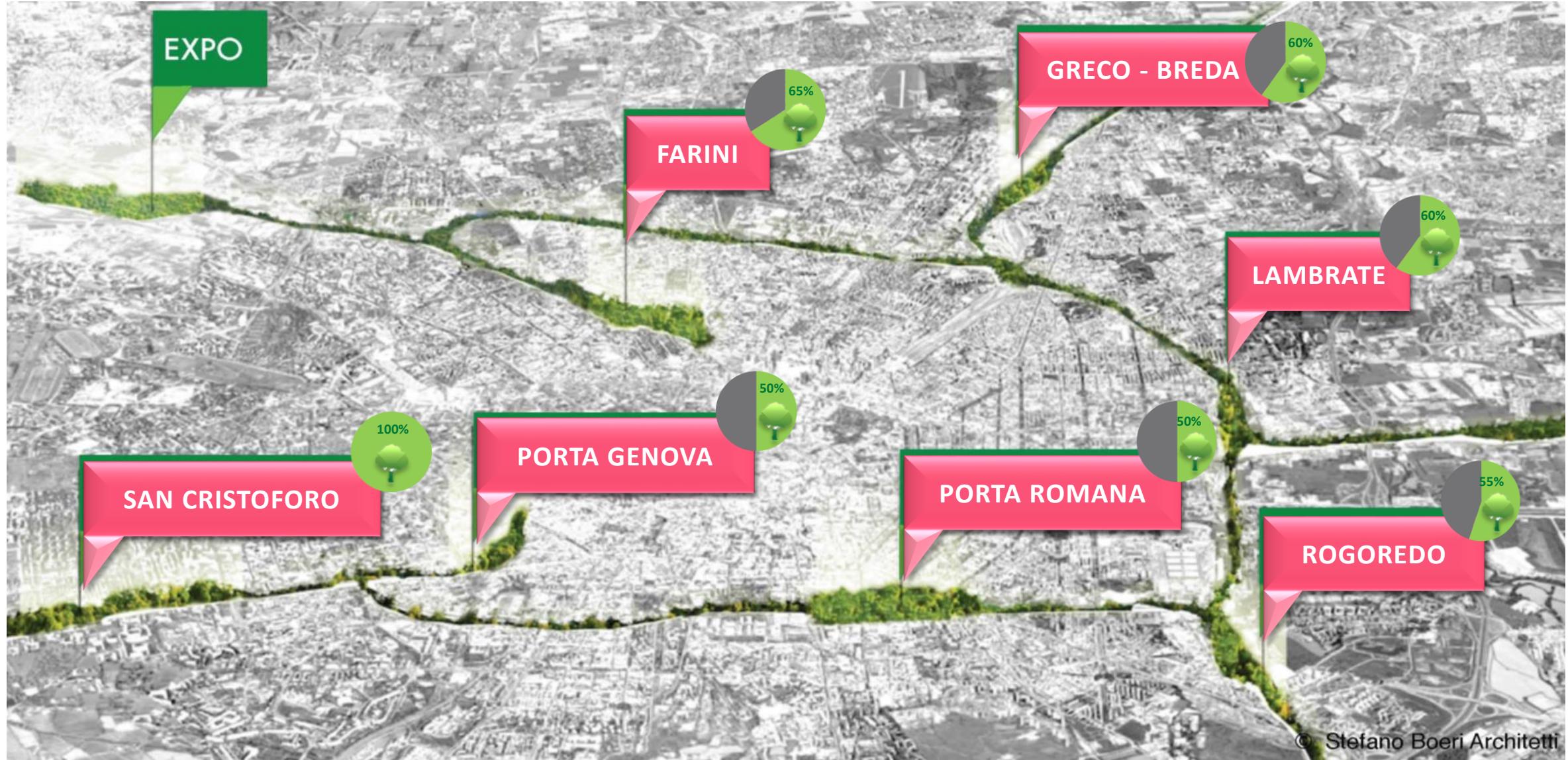
- NODO INTERSCAMBIO ROGORODO
- ADEGUAMENTO TUTTE LE STAZIONI

SUCCESSIVI EX ART.15 ADP

- NUOVA FERMATE DI TIBALDI E ROMANA
- PRIMI INTERVENTI GRECO PIRELLI



Accordo di Programma degli Scali di Milano: aree verdi



Gli impegni in opere di potenziamento ferroviario a carico delle plusvalenze

01

PLUSVALENZE NETTE PER 36 MLN

- Stazione di S. Cristoforo, per 23 M€
- Fermata di Romolo, per 2,5 M€
- Stazione di Greco, fase 2 per 10 M€
- Studio di fattibilità per la Cintura Nord e per la fermata Stephenson per 0,5 M€

02

PLUSVALENZE NETTE PER 50 MLN

- Stazione di S. Cristoforo, per 23 M€
- Fermata di Romolo, per 2,5 M€
- Stazione di Greco, fase 2 per 10 M€
- Studio di fattibilità quadro trasportistico della Cintura Nord, per 0,3 M€
- Studio di fattibilità della fermata **Stephenson** e successiva eventuale realizzazione, per 14,2 M€

03

PLUSVALENZE NETTE OLTRE 50 MLN

- Stazione di S. Cristoforo, per 23 M€
- Fermata di Romolo, per 2,5 M€
- Stazione di Greco, fase 2 per 10 M€
- Studio di fattibilità quadro trasportistico della Cintura Nord, per 0,3 M€
- Studio di fattibilità della fermata Stephenson e successiva eventuale realizzazione, per 14,2 M€
- **Nuovo sottopasso di Rogoredo** per 10M€
- **Collegamento ciclopedonale**
Bovisa FNM - Villapizzone RFI per 3 M€
- **Realizzazione e/o adeguamento delle stazioni ferroviarie** servite dalle linee del servizio suburbano

Art. 25.I Accordo di Programma

La competenza ad approvare modifiche al presente ADP spetta al Collegio di Vigilanza, che la esercita, previa istruttoria da parte della Segreteria Tecnica, verificando la compatibilità della modifica stessa con gli obiettivi di cui all'art. 3 e tenendo conto di eventuali esigenze sopravvenute rispetto alla sottoscrizione, di richieste motivate e/o di eventuali oggettive necessità progettuali evidenziate in sede di approfondimento delle previsioni di cui al presente atto e di qualunque altra circostanza che possa giustificare, in un quadro di coerenza con gli obiettivi eseguiti, la modifica proposta.

Altri impegni in opere di potenziamento ferroviario a carico del Contratto di Programma MIT-RFI



Oltre agli interventi infrastrutturali a carico delle plusvalenze generate, l'Accordo di Programma da atto della condizione "necessaria" (art. 13 dell'AdP) **per la cessazione dell'esercizio ferroviario della stazione di Porta Genova**, ossia la realizzazione delle opere già contenute nel progetto di potenziamento ferroviario della linea Milano-Mortara, che saranno eseguite da RFI S.p.A. con fonti di finanziamento prelevate dal Contratto di Programma tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e RFI S.p.A. e che consistono nella:

- **Realizzazione della nuova fermata di Tibaldi**
- **Realizzazione della nuova fermata di Porta Romana**
- **Attuazione degli interventi di mitigazione acustica della Cintura Sud**

Nell'ambito dell'Accordo, viene riconfermato l'impegno del Gestore dell'Infrastruttura RFI S.p.A. ad attivarsi per l'ottenimento dei necessari finanziamenti attraverso il Contratto di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, relativamente agli interventi di mitigazione acustica sulla cintura sud, nonché per la realizzazione di una nuova fermata sulla cintura nord (Dergano/Istria), (rif. ALLEGATO E).

INDICE

PARTE IV

01 Usi temporanei

18



Usi temporanei

L'art. 16 dell'AdP disciplina le modalità per **l'utilizzo temporaneo degli scali Ferroviari** in pendenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, con l'obiettivo di garantire già nell'immediato la presenza di attività pubbliche e private all'interno degli ex scali ferroviari al fine di **preservarle da fenomeni di degrado e abusivismo** conseguenti allo stato di abbandono, **metterle in sicurezza e restituirle** già in via provvisoria **al tessuto urbano della città**.



Usi temporanei

Scalo Milano Porta Genova



RIDE Milano: riapre l'urban hub all'ex Scalo di Porta Genova

Food, musica, arte, spettacoli, sport, sostenibilità, gaming e molto altro. Dal 4 giugno oltre 250 eventi animeranno l'estate di RIDE Milano sui Navigli

IL GIORNO MILANO

Porta Genova, nasce 'Ride Milano': nuovo spazio per live, cinema e food

L'hub culturale apre mercoledì 15 luglio: riqualificati gli oltre 5mila metri quadrati dello scalo ferroviario



Usi temporanei

Scalo Milano Farini



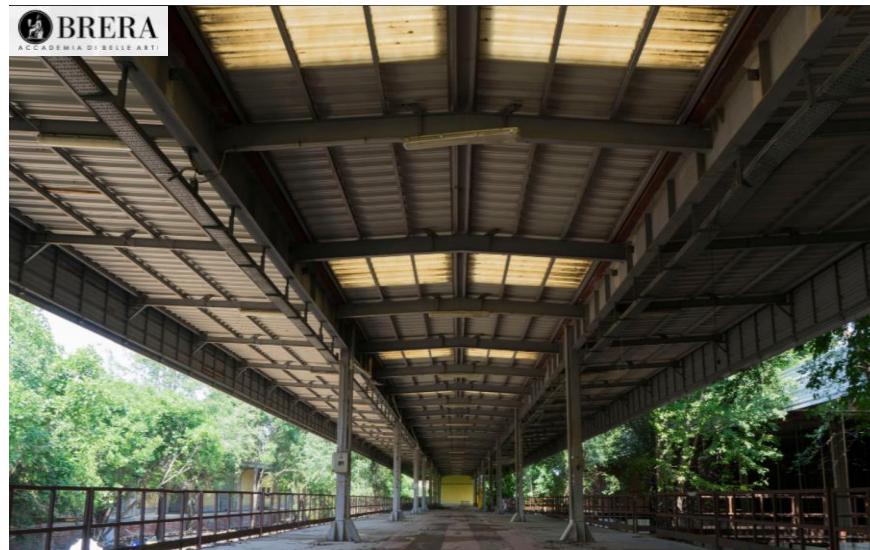
Milano | Scalo Farini – Dal 2018 Brera si amplia allo scalo Farini

22 Dic, 2017 Milano Commenti: 9

CORRIERE DELLA SERA

Accademia di Brera, come sarà il Campus delle Arti all'ex scalo Farini: nel 2024 i primi studenti in classe

BRERA
ACADEMIA DI BELLE ARTI



CORRIERE DELLA SERA

Etro, sfilata tra i binari omaggio a Franco Battiato

Milano, la moda riparte e torna a sfilare sulle piazze

Etro, Prada, e White scelgono passerelle alternative, come i binari dello Scalo Farini per Etro, con dedica a Franco Battiato



Usi temporanei

Scalo Milano Lambrate



PRIMA



DOPO



INDICE

PARTE V

- 01** Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare 23



Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Esempi



Attività preliminari

- Rimozione amianto
- Demolizione manufatti/fabbricati



Attività ambientali

- Indagini preliminari
- Piano di Caratterizzazione
- Analisi di Rischio
- Progetto di Bonifica



Razionalizzazione dell'infrastruttura ferroviaria

- Progettazione di fattibilità tecnico-economica
- Progettazione definitiva



Rimozione dell'infrastruttura ferroviaria non strumentale

- Progettazione di fattibilità tecnico-economica
- Esecuzione dei lavori



INDICE

PARTE VI

- 01** Operazioni di marketing e vendita

25



Operazioni di marketing e vendita

Milano Greco & Milano Lambrate

CORRIERE DELLA SERA

MILANO / CRONACA

Scali ferroviari, il futuro: tra Bicocca e Precotto l'«innesto» di Greco

Il progetto a impatto zero sulla prima area Fs a essere venduta: case a canoni accessibili e studentati, distretto a emissioni zero, orti, frutteti, strade senz'auto e idee di condivisione ecosostenibili

IL GIORNO MILANO

Ex scalo Greco, il primo a rinascere

Fs cede l'area per 4,8 milioni a Redo, che realizzerà il quartiere.

Pubblicato il 2 luglio 2020

24 Real Estate

Scalo Lambrate: vince il progetto che punta su case accessibili e maxi-parco

Residenze e servizi immersi in un parco di oltre 41mila mq, versi poetici sul muro della ferrovia: si chiama Lambrate Streaming il progetto presentato da Sant'Ilario Società Cooperativa Edilizia che si aggiudica la riqualificazione dell'area



la Repubblica

Lambrate streaming, ecco il progetto che ridisegnerà lo scalo ferroviario di Milano tra verde e case per i giovani



Operazioni di marketing e vendita

Milano Rogoredo & Milano Porta Romana



**IL GIORNO
MILANO**

Pubblicato il 31 dicembre 2021

**Nuova vita per l'ex scalo Rogoredo
Sarà un villaggio con mille abitanti**

Iniziate le demolizioni, fine progetto nel 2025. Appartamenti a prezzi calmierati: 2.200 euro al metro quadro

AAA architetticercasi™

CORRIERE DELLA SERA

MILANO / CRONACA

**«Torri, orti e canali»: le idee per
Rogoredo dei giovani architetti**

Sei progetti per lo scalo: un controcanto alle archistar

CORRIERE DELLA SERA

Scali ferroviari, Porta Romana guida la corsa: verde, studentati
e nuove case

la Repubblica

**Immobiliare, lo Scalo
di Porta Romana a
Milano va a Coima,
Covivio e Prada per
180 milioni**

24 **Economia**

**L'ex Scalo Romana a Coima, Covivio e
Prada**

Un concorso di idee porterà al Masterplan che deve ridisegnare l'intera area dove
sorgerà anche il Villaggio Olimpico per i Giochi Milano-Cortina 2026

INDICE

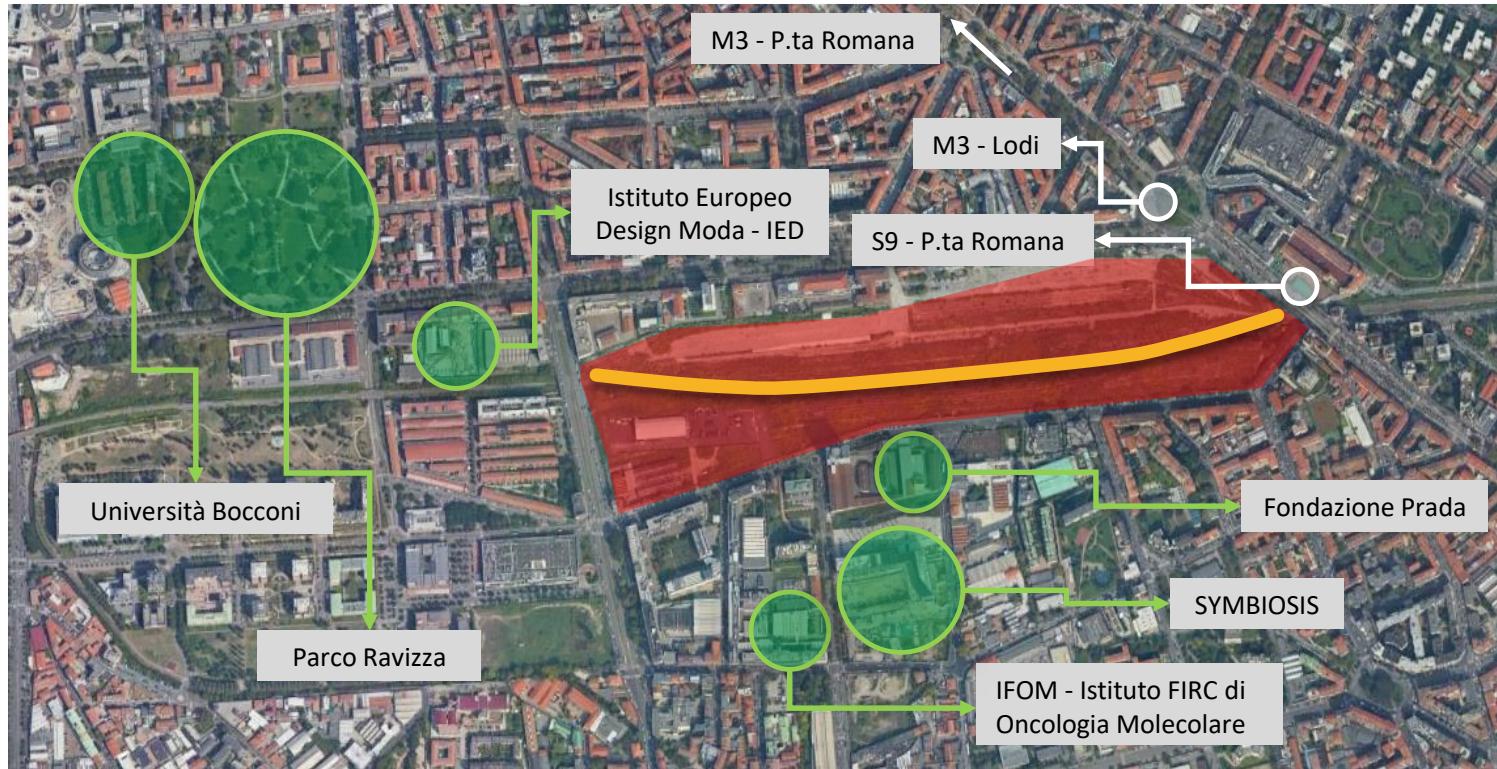
PARTE VII

- 01** Caso studio: Milano Porta Romana 28



Caso studio: Milano Porta Romana

Inquadramento territoriale



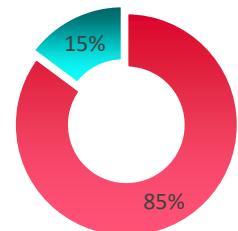
Superficie territoriale: 190.650 mq



Area verde:
95.325 mq



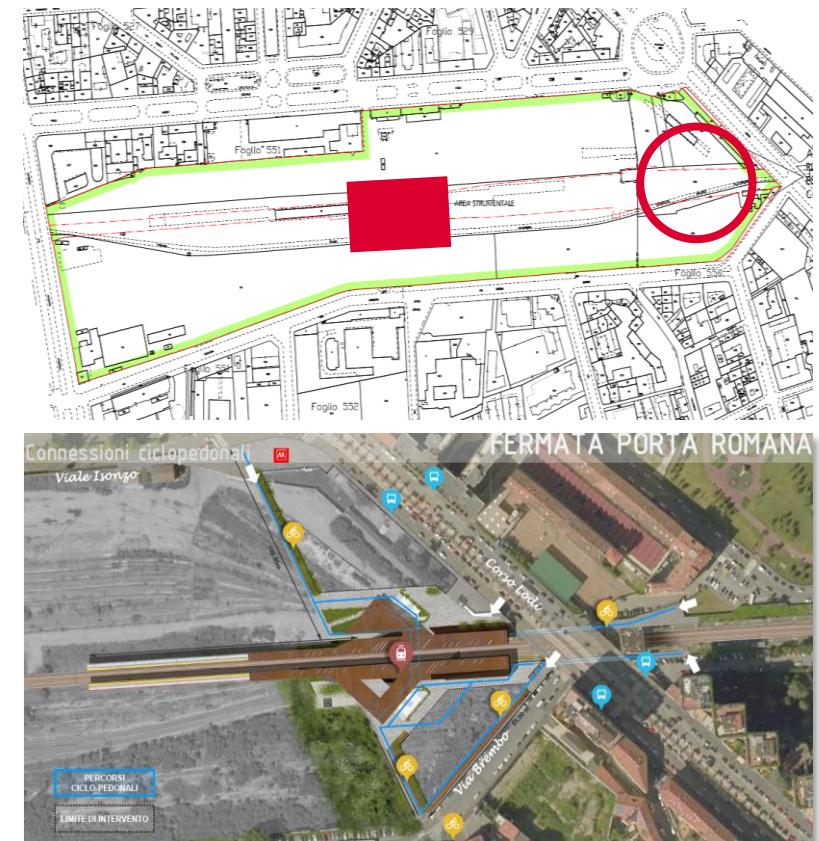
SLP:
164.000 mq



■ FSSU
■ RFI

Impegni da Accordo di Programma :

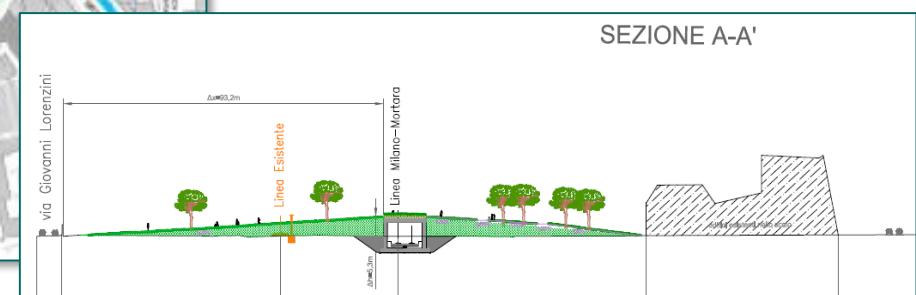
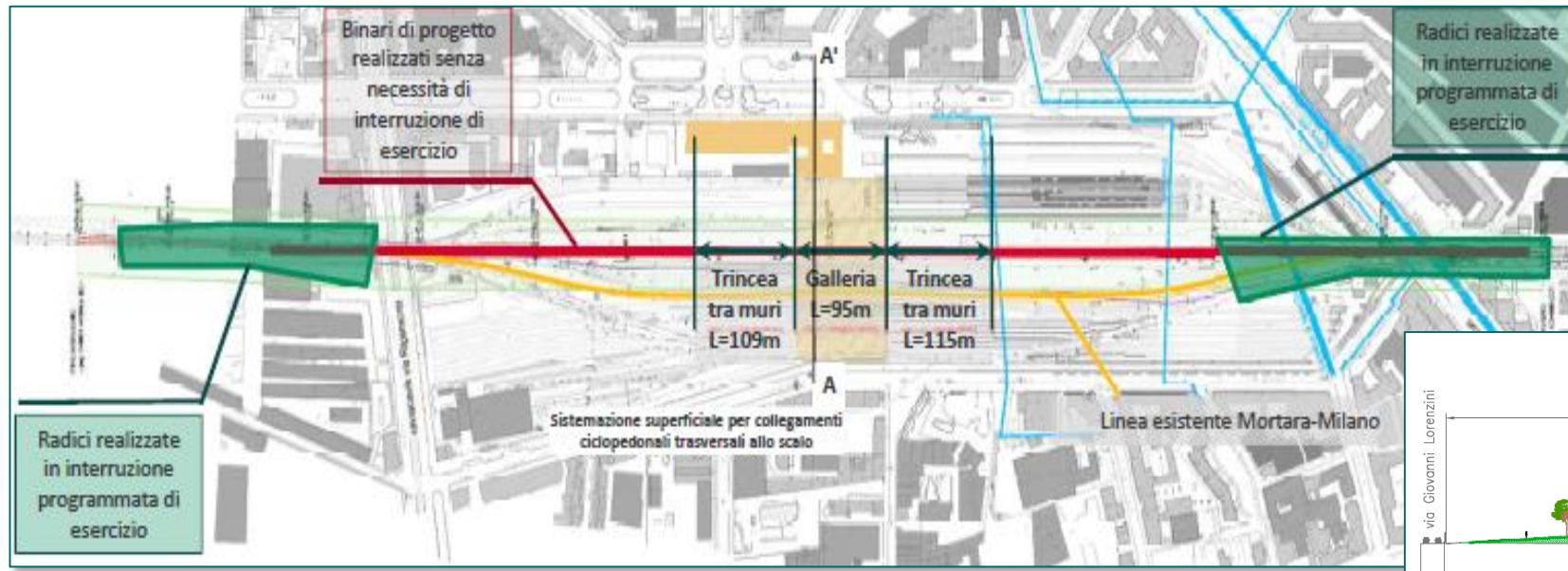
1. Nuova fermata di Porta Romana all'interno dello scalo
2. Interramento della linea Milano Mortara di progetto nella mezzeria dello scalo



Caso studio: Milano Porta Romana

Seminterramento

- Spostamento dei binari esistenti e realizzazione di un loro **parziale** **interramento**.
- I costi saranno finanziati in parte dagli extra-oneri dell'ambito della Zona Speciale Romana e in parte a carico del Gruppo FS.
- I tempi di realizzazione saranno compatibili con l'avvio dei giochi olimpici ad inizio 2026.



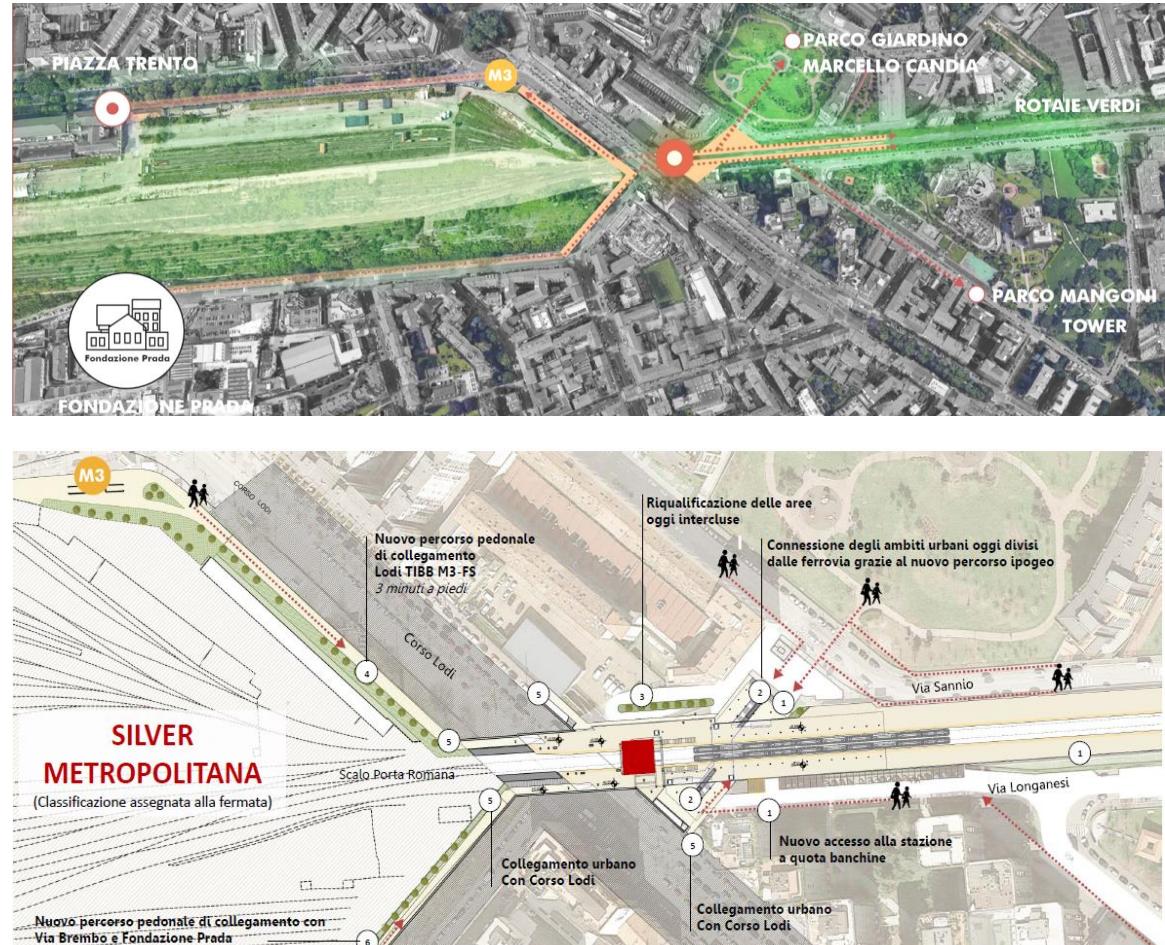
Caso studio: Milano Porta Romana

La nuova stazione di Porta Romana

- La stazione di Porta Romana, presente all'esterno dell'area dello scalo, è oggetto di un profondo restyling in più fasi.
- I lavori saranno svolti da RFI e saranno ultimati entro **giugno 2025**.

La soluzione individuata per la nuova fermata:

- garantisce il **rispetto delle tempistiche** realizzative del Villaggio Olimpico;
- consente di ottenere una **maggiore disponibilità** di aree per realizzare un **parziale ribassamento del piano binari**, utile ad un più agevole scavalco della linea che rimarrà in esercizio nella Zona Speciale Romana;
- permette di **recuperare il fabbricato storico di stazione** posto sul ponte di Corso Lodi e le relative scale di accesso che risultano di interesse culturale per l'epoca di realizzazione.



Caso studio: Milano Porta Romana

La nuova stazione di Porta Romana

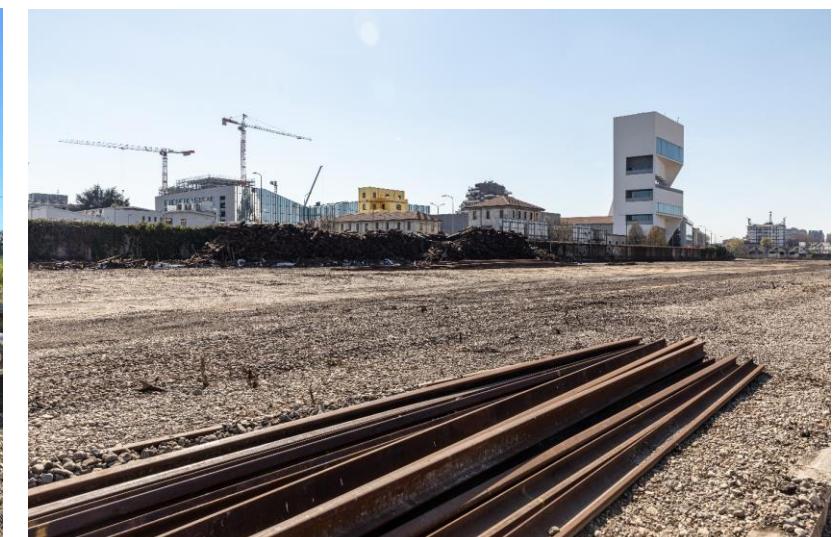
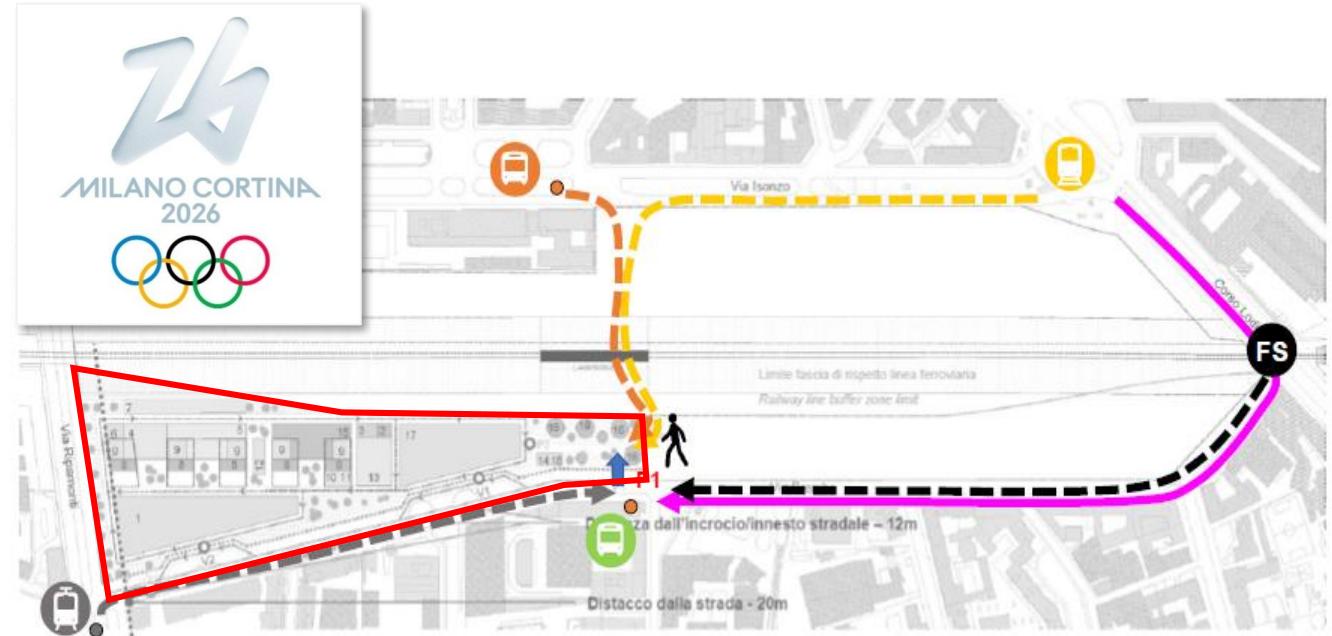


Caso studio: Milano Porta Romana

Procedura di vendita

- Lo scalo sarà sede del **Villaggio Olimpico** per i Giochi Olimpici Milano-Cortina 2026.
- Operazioni prodromiche alla vendita:
 1. **Attività ambientali** (indagini preliminari, Piano di Caratterizzazione, Analisi di Rischio e Progetto di Bonifica).
 2. **Rimozione dell'infrastruttura ferroviaria esistente** non più strumentale a cura di RFI.

- E' stato pubblicato il bando di vendita dell'area a fine gennaio 2020
- Chiusura 1° fase a **giugno 2020** e disamina della documentazione ricevuta
- Assegnazione della vendita a «Fondo Porta Romana» gestito da COIMA S.G.R., e partecipato da Covivio e Prada Holding, per **180 Milioni €** con sottoscrizione del **contratto preliminare a dicembre 2020**



Informazione pubblica - Public information

Caso studio: Milano Porta Romana

Concorso Internazionale Masterplan

Team vincitore: OUTCOMIST, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati, con Gross. Max., Nigel Dunnett Studio, Arup, Portland Design, Systematica, Studio Zoppini, Aecom, Land, Artelia



Caso studio: Milano Porta Romana

Prossimi Passi

