

# Status dell'Accordo di Programma ex scali ferroviari Milano

*Area FSSU: Area Lombardia*

*Responsabile: Giuseppe Savoia*

15 Febbraio 2022



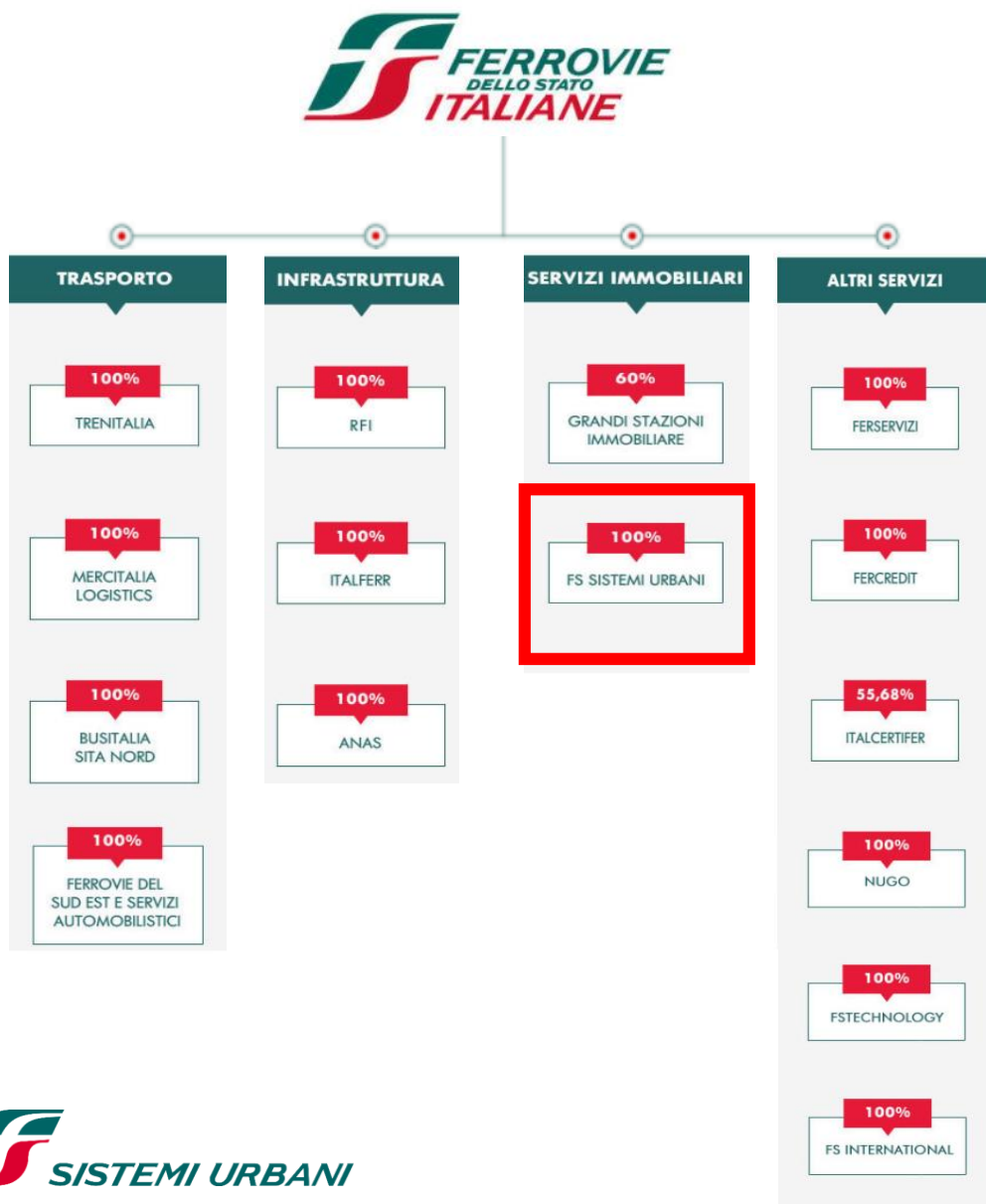
# INDICE

## PARTE I

<b>01</b>	Il ruolo di FS Sistemi Urbani	3
<b>02</b>	Missione e Strategia di FS Sistemi Urbani	4
<b>03</b>	FS Sistemi Urbani – Principali attività	5
<b>04</b>	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.

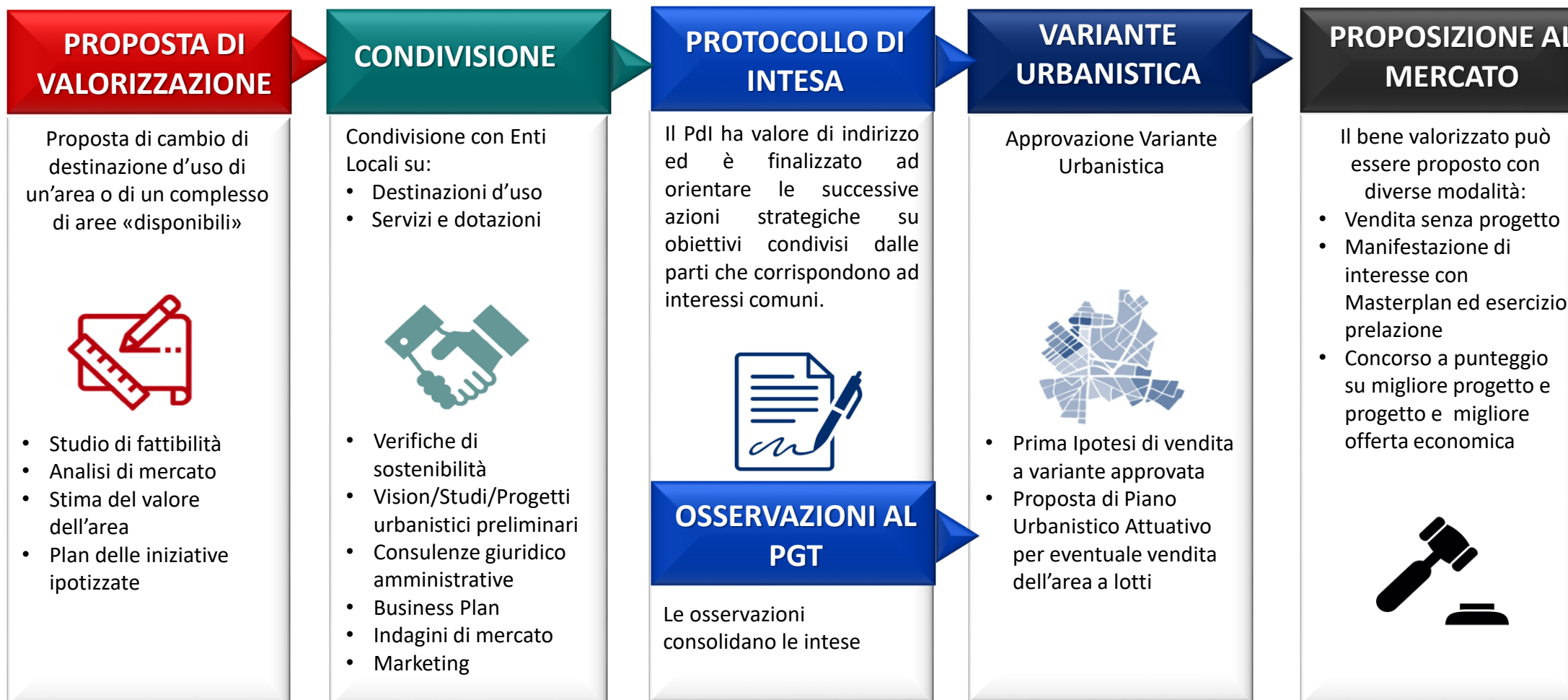
# Missione e Strategia di FS Sistemi Urbani



# FS Sistemi Urbani – Principali attività



# 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





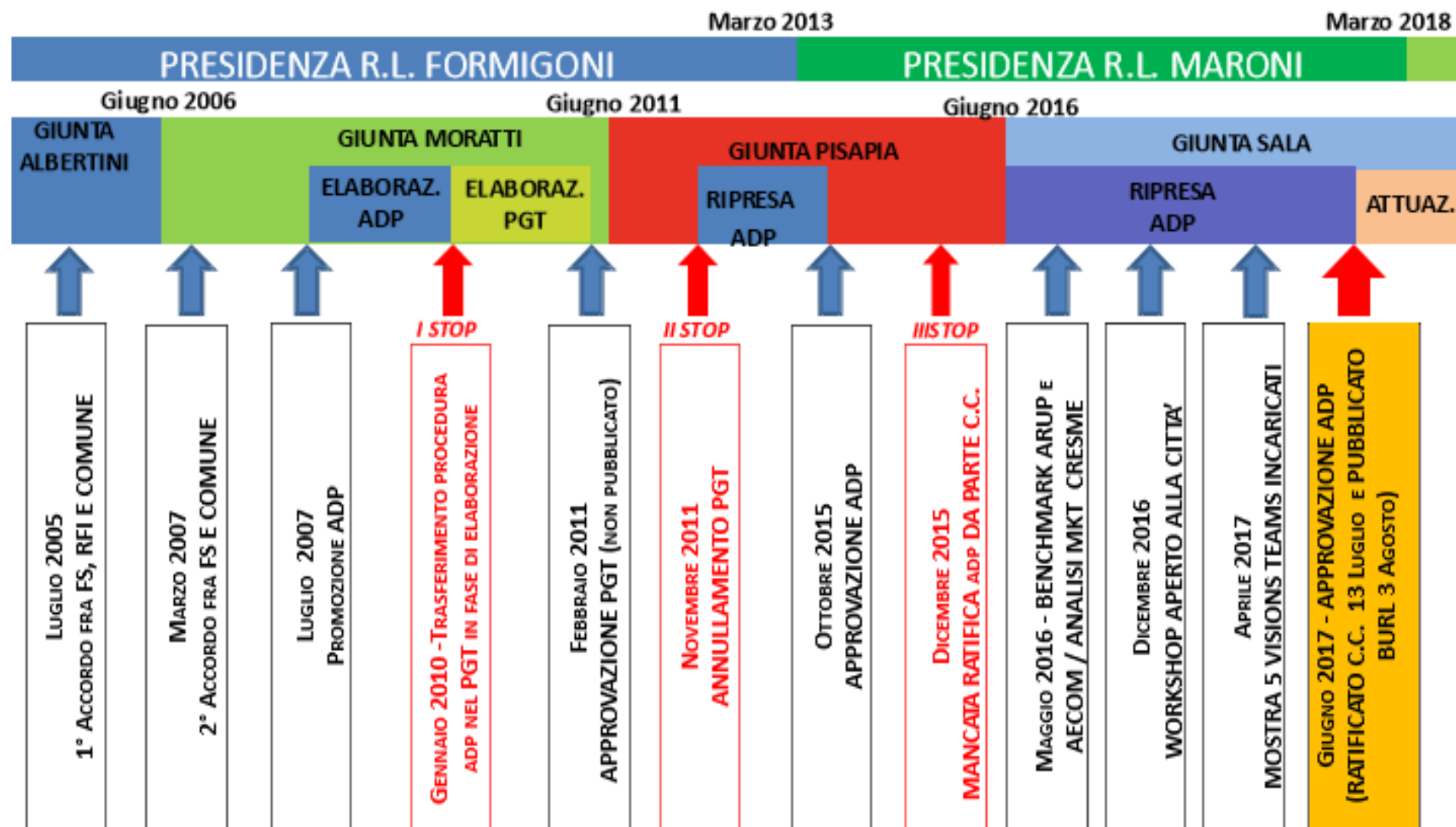
# L'Accordo di Programma Scali Milano



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

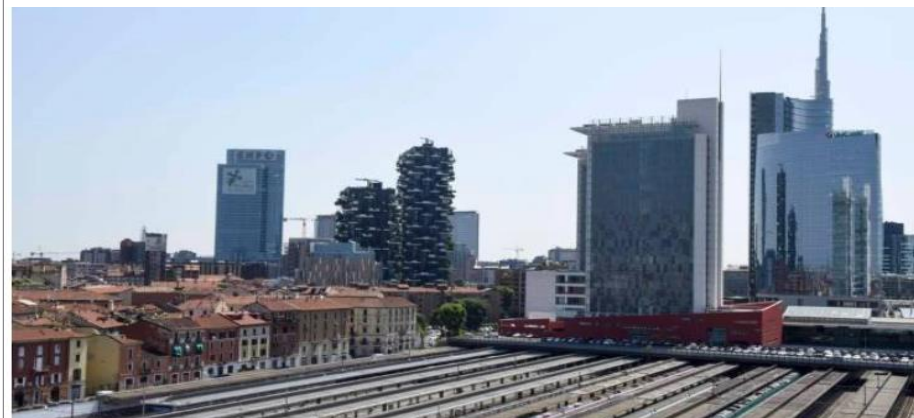
22 GIUGNO 2017

## IL GIORNO MILANO

### Scali ferroviari, siglata intesa per la riqualificazione di 7 aree

Publicato il 22 giugno 2017

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

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



# I punti chiave originali dell'Accordo di Programma degli Scali di Milano

## SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE

≈ 1.200.000 m<sup>2</sup>

## SUPERFICIE TERRITORIALE IN TRASFORMAZIONE

969.376 m<sup>2</sup>

## SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA

630.095 m<sup>2</sup>

## SUPERFICIE LORDA ERS

156.498 m<sup>2</sup>

## SUPERFICIE A VERDE

629.089 m<sup>2</sup>

## IMPEGNO DEL GRUPPO FS

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

### PRIORITARI CON FINANZIAMENTO ADP

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

### PRIORITARI CON ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO

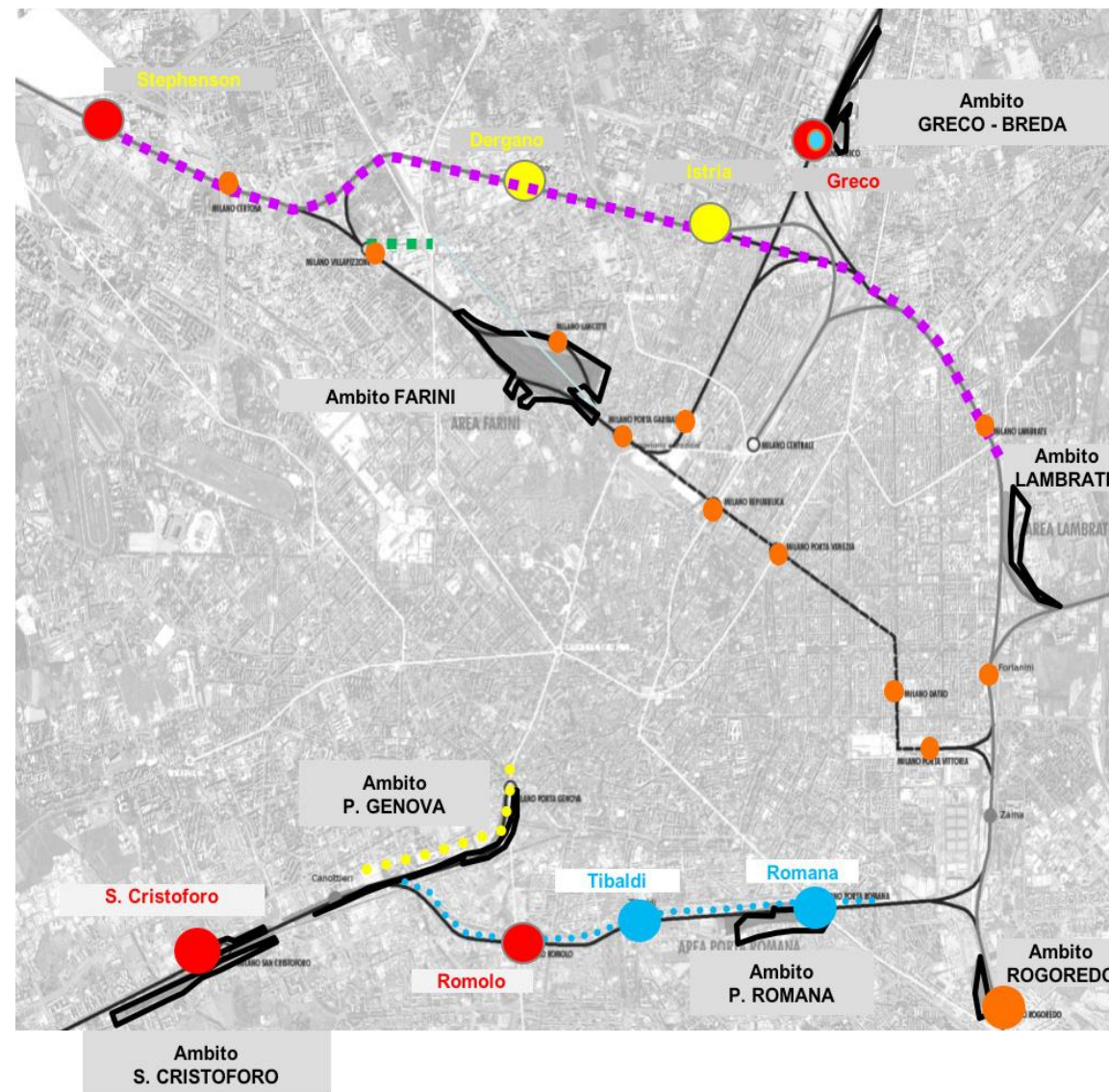
- NUOVA FERMATA ISTRIA/ DERGANO PREVIO STUDIO DI FATTIBILITÀ

### SUCCESSIVI EX ART.15 ADP

- COLLEGAMENTO BOVISA-VILLAPIZZONE
- NODO INTERSCAMBIO ROGOREDO
- ADEGUAMENTO TUTTE LE STAZIONI

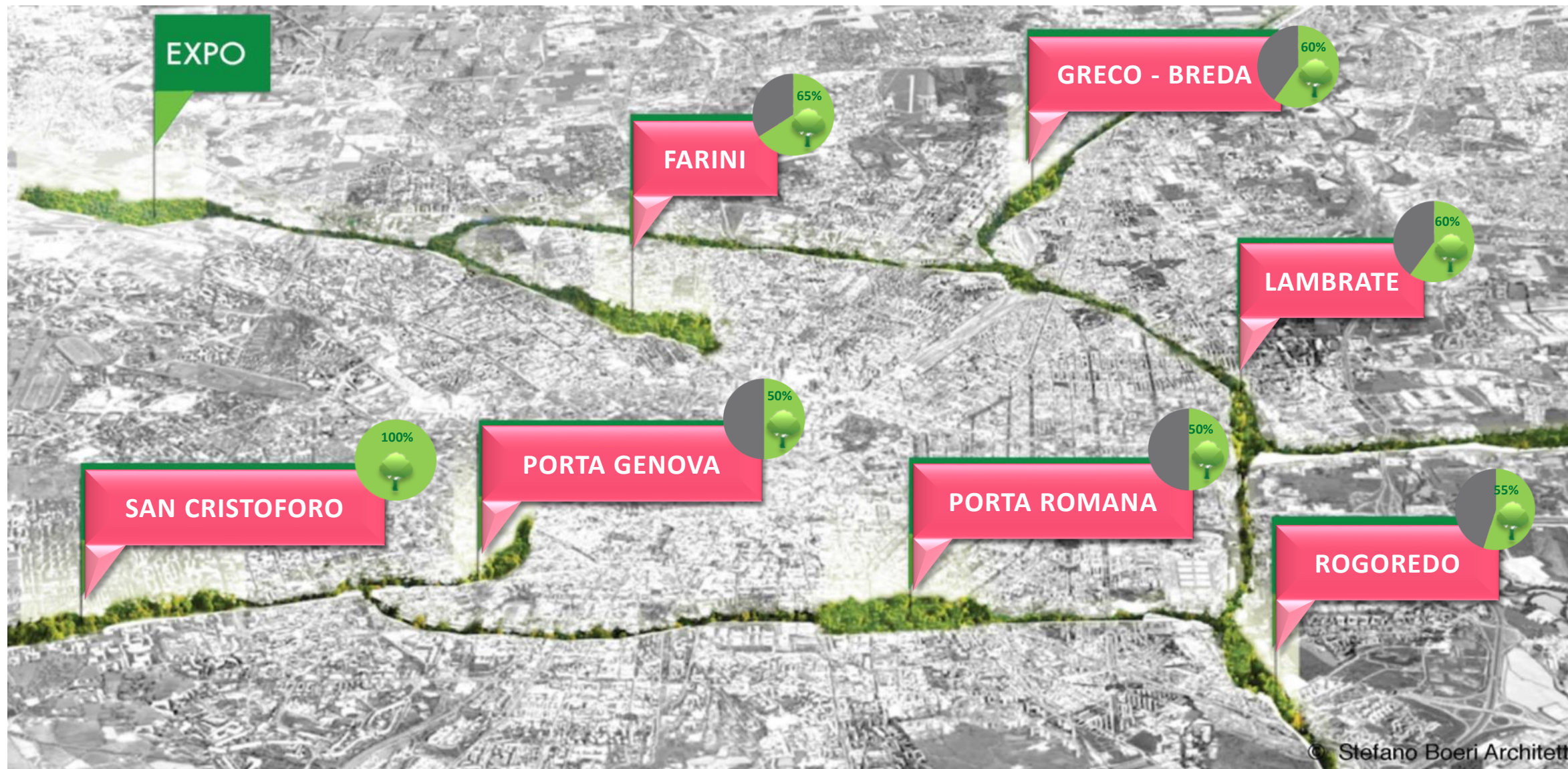
### SUCCESSIVI EX ART.15 ADP

- NUOVE 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 ciclopeditonale** 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**.

## 2017

22 giugno

**Sottoscrizione AdP**

29 novembre

**Convezione usi temporanei** tra Comune, FSSU e FS per le aree dello scalo ferroviario di **Milano Porta Genova**

## 2018

3 Maggio

**Convenzione usi temporanei** tra Comune, FSSU e Accademia di Brera per una porzione di aree e immobili dello scalo ferroviario di **Milano Farini**

## 2021

16 Dicembre

**Atto integrativo alla Convenzione usi temporanei del 2017** per le aree dello scalo ferroviario di **Milano Porta Genova**

**Atto integrativo alla Convenzione usi temporanei del 2018** per le aree dello scalo ferroviario di **Milano Farini**



# Usi temporanei

## Scalo Milano Porta Genova



# 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

## 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





# 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

### 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



CORRIERE DELLA SERA

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



# Usi temporanei

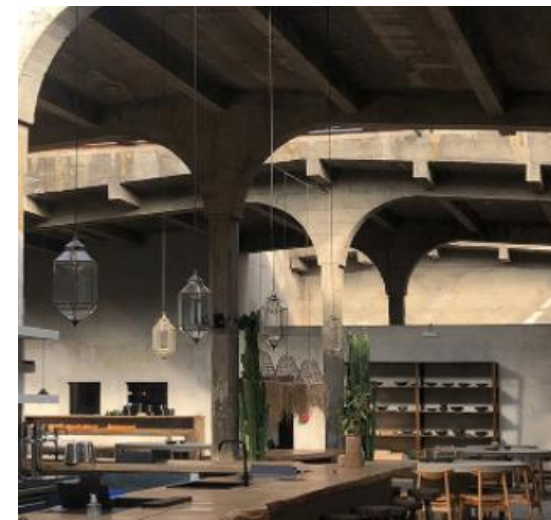
## Scalo Milano Lambrate



PRIMA



DOPO



# INDICE

## PARTE V

<b>01</b>	Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare	23
-----------	---	----

23



# Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

## Esempi





# 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.

Publicato 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

### Partono lavori a scalo di Greco: 1° quartiere 100% in housing sociale e zero emissioni

Il progetto verrà realizzato nell'ambito di Reinventing Cities, il bando internazionale indetto dal Comune insieme a C40, il gruppo di 96 città impegnato per la sostenibilità ambientale



**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



**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

**IL GIORNO  
MILANO**

Publicato 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**

**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

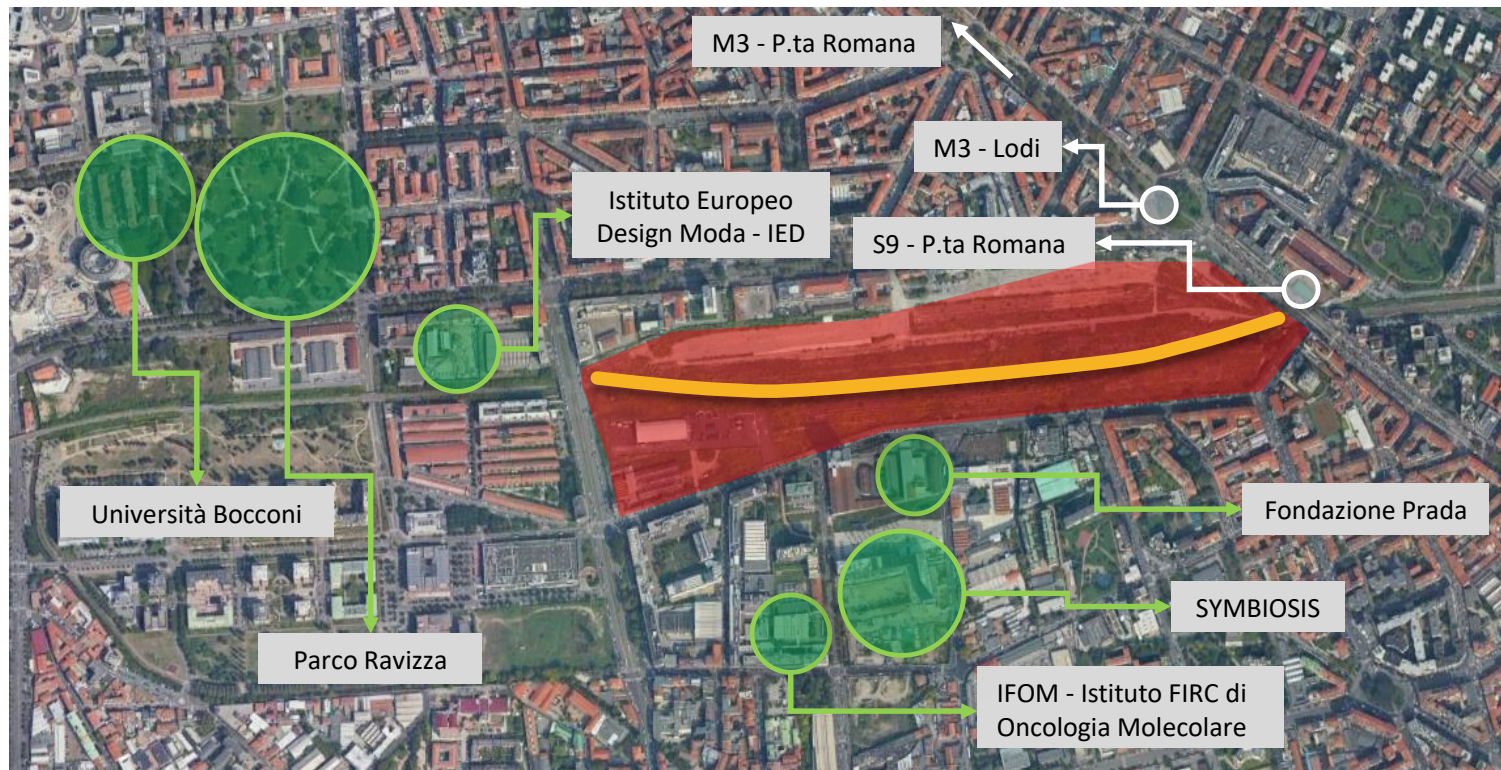
28





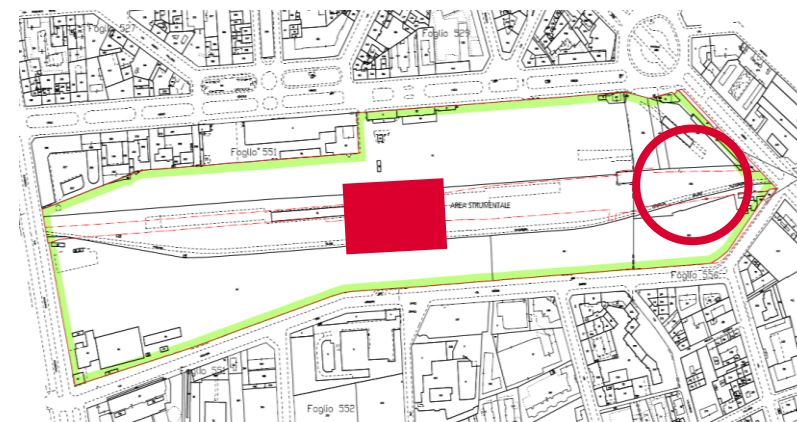
# Caso studio: Milano Porta Romana

## Inquadramento territoriale



Impegni da **Accordo di Programma** :

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



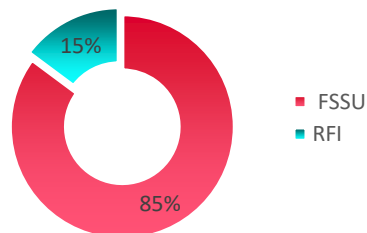
**Superficie territoriale: 190.650 mq**



**Area verde:**  
95.325 mq



**SLP:**  
164.000 mq

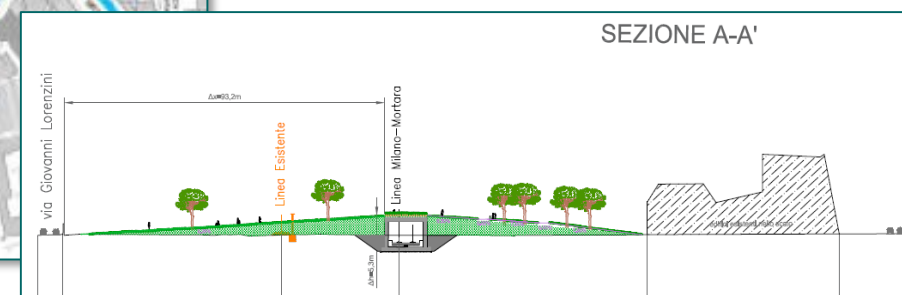
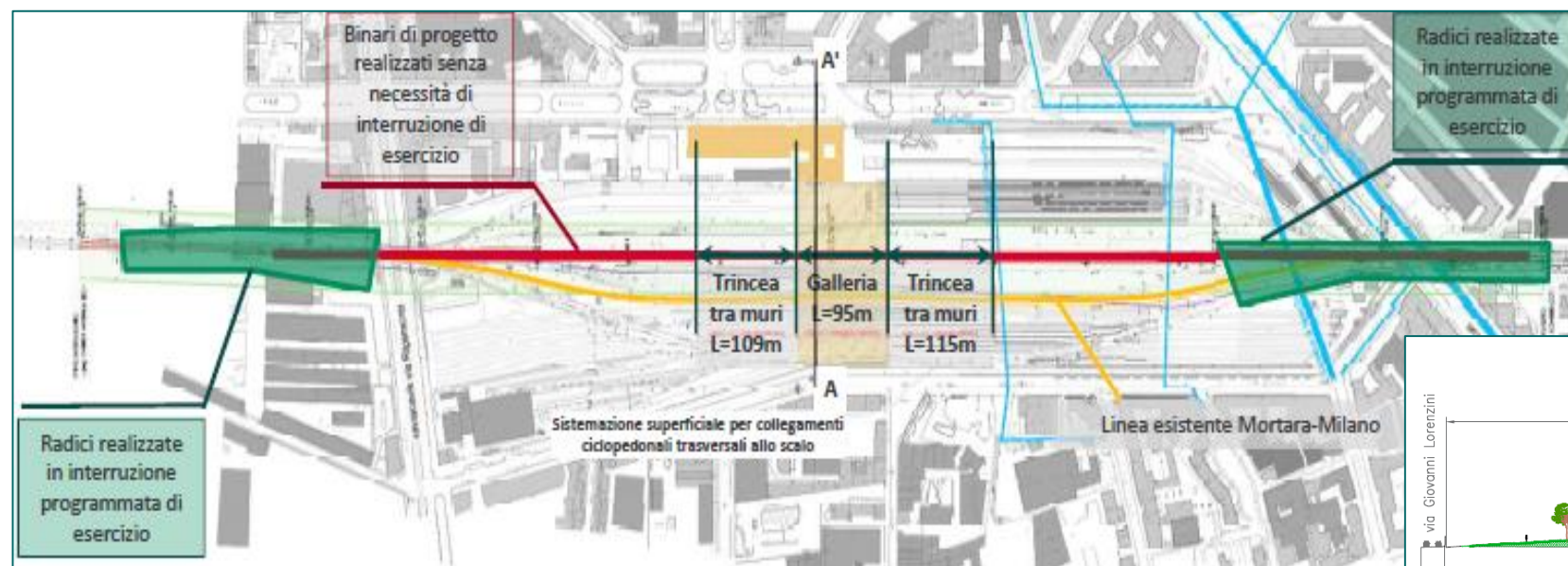




# Caso studio: Milano Porta Romana

## Seminterramento

- **Spostamento dei binari esistenti** e realizzazione di un loro **parziale interrimento**.
- 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.



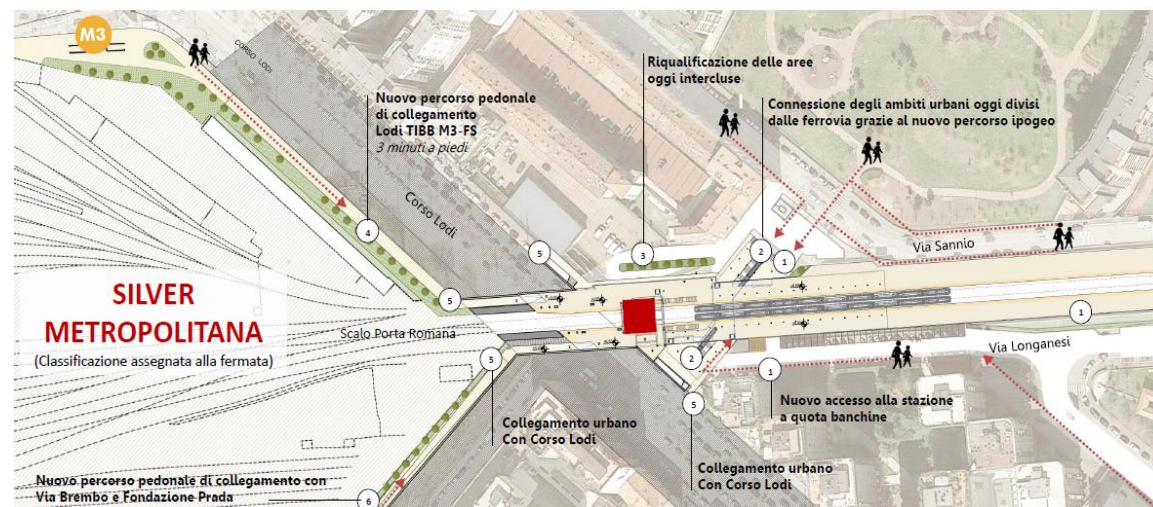
# Caso studio: Milano Porta Romana

## 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:

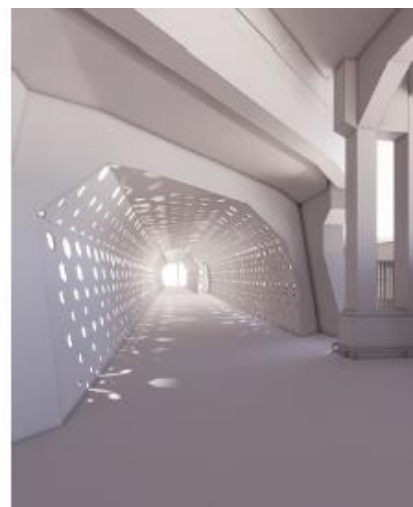
- garantisce il **rispetto delle tempistiche** realizzative del Villaggio Olimpico;
- consente di ottenere una **maggiore disponibilità** di aree per realizzare un **parziale ribassamento del piano binari**, utile ad un più agevole scavalco della linea che rimarrà in esercizio nella Zona Speciale Romana;
- 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

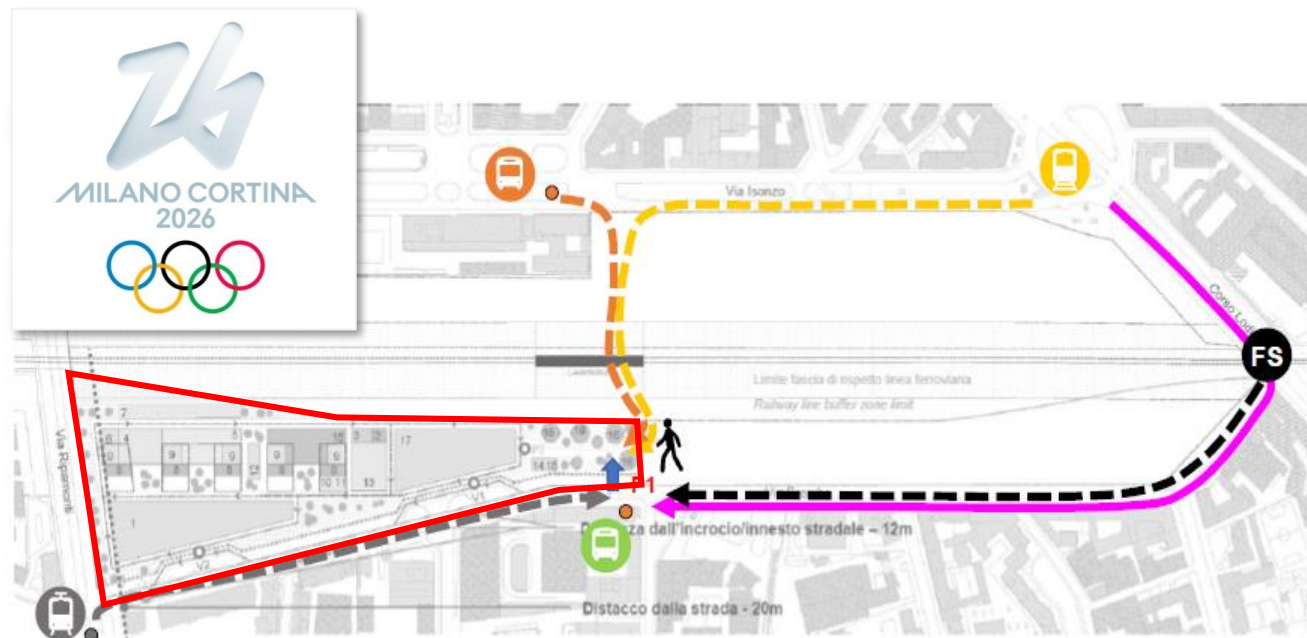




# Caso studio: Milano Porta Romana

## Procedura di vendita

- Lo scalo sarà sede del **Villaggio Olimpico** per i Giochi Olimpici Milano-Cortina 2026.
- Operazioni prodromiche alla vendita:
  - Attività ambientali** (indagini preliminari, Piano di Caratterizzazione, Analisi di Rischio e Progetto di Bonifica).
  - 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**





# 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

