

**Trasformazione.** Ammontano a oltre 6,6 milioni di mq le aree ferroviarie pronte alla riqualificazione

# La città rinasce sui binari dismessi

Oltre a Milano operazioni in corso a Torino, Firenze, Roma e Mestre

**Alessandro Arona**

ROMA

Nelle principali città italiane c'è un tesoro nascosto di 6,6 milioni di mq di aree o strutture ferroviarie dismesse pronte alla riqualificazione urbana, senza consumo di nuovo suolo, con superfici utili già definite per 3,4 milioni di mq. Spazi quasi sempre centralissimi, limitrofi alle stazioni dell'alta velocità o comunque a scali della rete ferroviaria.

La crisi immobiliare, però, e le lunghe trattative con le amministrazioni, rallentano e in alcuni casi dilatano nell'arco dei decenni le trasformazioni, come dimostrano ad esempio i casi di Milano, Bergamo, Bari e molti altri meno noti. A Milano, comunque, dopo la mancata ratifica da parte del consiglio comunale dell'accordo firmato il 8 novembre dal sindaco Giuliano Pisapia con le ferrovie, su 829 mila mq

di aree da trasformare, proprio in queste ore si sta tentando di ripresentare la delibera di ratifica.

La stessa Milano, è stata protagonista su un'area ex ferroviaria di una della trasformazioni emblematiche degli ultimi anni, quella dei grattacieli di Hines a Porta Nuova, sulle aree Garibaldi-Repubblica. E bandi per cedere le aree agli operatori sono in corso per l'ex stazione Leopolda a Firenze, e imminenti su tre importanti lotti a Roma Tiburtina, a Torino Spina 2, a Mestre stazione, a Milano Porta Romana (se l'accordo quadro sarà ratificato).

Trastop&go, dunque, il processo di riconversione delle aree ex ferroviarie va avanti. Abbiamo fatto il punto con l'amministratore delegato di Sistemi Urbani (Gruppo Fs), Carlo De Vito (tutti i dati e i servizi sul quotidiano digitale «Edilizia e Territorio»). Le aree di-

smesse Fs ammontano oggi a 6,665 milioni di mq di territorio (St), con previsioni urbanistiche più o meno consolidate per 4,3 milioni di mq di Slp. Circa due terzi delle aree (4,5 milioni di mq) si concentrano nelle grandi città (Milano, Torino, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Bari), con Slp previste per 2,37 milioni di mq; e un terzo (2,1 milioni di mq) in 17 città medie, e anche piccole (da Bolzano a Oristano, da Bergamo a Montebello Jonico), con Slp per un milione di mq. Si aggiungono poi 16 piccole aree in Sicilia, per 329 mila mq di superficie, ancora però da definire.

A far la parte del leone è il Nord, con aree per 3,4 milioni di mq (il 51% del totale) e Slp per 2,248 milioni di mq (52%). Ai 6,6 milioni delle aree "principali" (6,9 con la Sicilia) si aggiungono poi circa 10 milioni di mq di ex scali merci (tra questi Porta Nuova a Verona e San Donato a

Bologna), il cui destino è ancora in gran parte da definire.

Sistemi Urbani si occupa di definire la destinazione urbanistica insieme al Comune, e poi vende le aree con aste pubbliche. «In alcuni casi - spiega De Vito - la complessità dell'area rende difficile la vendita diretta, ed è più opportuno che da parte nostra ci sia un maggiore coinvolgimento nel rischio dell'operazione. È quanto sta avvenendo su Roma Tiburtina, area da 920 mila mq (di cui 500 mila di Fs, ndr) sulla quale abbiamo addirittura realizzato noi le infrastrutture, e vendiamo i lotti già urbanizzati. Ed è quanto avverrà probabilmente con lo Scalo Farini a Milano, dove cercheremo un partner professionale già per la fase di start up urbanistico, ma anche per l'area Ravona a Bologna e anche per le maxi-aree di Bolzano e Bergamo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SISTEMI URBANI

L'Ad della società Fs De Vito: partner professionale per lo Scalo Farini a Milano e le aree di Bologna, Bolzano e Bergamo

