

An aerial, grayscale photograph of the city of Milan, showing a dense, grid-like urban layout with numerous streets, buildings, and green spaces. The image is centered around a dark blue square containing the text 'scali milano'.

scali
milano

Pubblicazione promossa da
FS Sistemi Urbani - Gruppo FS Italiane

**Ideazione, progetto grafico,
redazione e impaginazione**
PPAN comunicazione e networking

La riproduzione di alcune immagini di questo volume è stata autorizzata da FS Sistemi Urbani, per altre l'editore resta a disposizione degli aventi diritto che non è stato possibile reperire. Questa pubblicazione contiene informazioni pervenute fino a aprile 2023.

Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione e la distribuzione di questo volume o delle sue parti senza il previo consenso da parte degli autori e dell'editore.

Editore
PPAN srl
via Nomentana, 63 - 00161 Roma
corso Buenos Aires, 43 - 20124 Milano
www.ppan.it

© FS Sistemi Urbani
© PPAN srl

Ristampa aggiornata luglio 2024

Stampato in Italia da Grafica Nappa Srl



Scali Milano. Costruire la trasformazione

FS Sistemi Urbani, società capofila
del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane

SCALI MILANO: UNA STORIA ITALIANA SUL COME FARE URBANISTICA

Dal dialogo istituzionale
al coinvolgimento
degli operatori privati,
mettendo al centro
il progetto di città

La sfida rappresentata dall'Accordo di Programma sugli Scali di Milano può essere individuata nella **valorizzazione delle ultime e straordinarie aree** disponibili alla rigenerazione, entro una città ormai per il resto consolidata nel suo assetto e nei servizi offerti. Tali aree hanno una dimensione complessiva pari a 1,2 milioni di mq, utilizzate già dagli anni Trenta come **scali merci** ferroviari, non più adeguate a tale funzione.

Questa partita, declinata in diverse e ambiziose opportunità, ha visto in campo l'Amministrazione Comunale, la Regione Lombardia, le società del gruppo Ferrovie dello Stato Italiane. Il successo dell'operazione è strettamente correlato con:

- la capacità di **prevedere nuove funzioni necessarie** e da collocare in una prospettiva di lungo termine;
- la capacità di **allargare il processo decisionale sulla città del futuro** a quanti più soggetti interessati;
- l'impegno ad integrare **trasformazione urbana e interventi sulle infrastrutture**, agendo sulle istanze dei quartieri e al contempo sulle prospettive di una città simbolo di crescita e innovazione quale è Milano.

Dopo un periodo dedicato alla pianificazione e al processo decisionale attraverso la partecipazione pubblica, si è aperta, nel 2017, la fase dell'attuazione con la firma dell'Accordo di Programma, e il Gruppo Ferrovie dello Stato, attraverso il fattivo contributo delle sue società coordinate da FS Sistemi Urbani - Società capofila del Polo Urbano del Gruppo - si è posta al fianco dell'Amministrazione della città di Milano in questo percorso di traduzione delle scelte in programmi, progetti e cantieri. L'eredità raccolta nella prima fase di pianificazione, si concretizza con specifici contributi:

- la restituzione alla città di aree destinate ad un uso industriale specifico, quindi la **ricucitura**, la messa in relazione di quartieri tenuti distanti dalla ferrovia;
- una riflessione che ha **valore di disegno urbano**, ma anche e soprattutto valore sociale, di attivazione di servizi e funzioni di qualità nelle periferie;
- la specificità del caso Scali Milano consente di promuovere, in ogni sito rigenerato, le migliori soluzioni **di accessibilità pubblica e di intermodalità**, in ragione della presenza entro le aree, o in prossimità delle stesse, di fermate e stazioni ferroviarie con servizi di livello urbano, quindi ad alta accessibilità e frequenza;
- la ripartizione delle funzioni da insediare, nell'ambito della più generica destinazione residenziale con soluzioni di **edilizia libera, student housing e housing sociale**, a testimonianza dell'attenzione posta dall'amministrazione comunale al tema abitativo;
- le quote di **verde** presenti negli scali, pari in media al 65% di tutta la superficie rigenerata, che testimoniano l'attenzione posta alla rinaturalizzazione della città;
- sul tema del **finanziamento** dei progetti, il meccanismo del reinvestimento in infrastrutture delle plusvalenze della vendita delle aree è specificità del modello Scali Milano.

Nella fase avviata con la firma dell'Accordo di Programma altri temi di attenzione sono stati posti:

- attuazione degli obiettivi fissati e realizzazione dei **progetti** garantendo la qualità del disegno;
- coinvolgimento degli operatori **privati**;
- mantenimento delle **destinazioni d'uso** stabilite;
- declinazione in soluzioni tecniche della ricucitura e valorizzazione dell'intermodalità in coordinamento con i progetti di potenziamento della infrastruttura ferroviaria e con i progetti di restyling delle stazioni;
- **finanziabilità** delle opere previste;
- disponibilità delle aree degli scali agli **usi temporanei**.

Lo sviluppo dei progetti è stato affidato a procedure consolidate e innovative:

i concorsi internazionali di progettazione sono stati promossi per lo sviluppo degli scali di Farini, San Cristoforo e Porta Romana; i concorsi Reinventing Cities, attenti alla sostenibilità ambientale e alla decarbonizzazione, sono stati previsti per gli scali di Greco e Lambrate; il concorso di idee è stato sperimentato per lo scalo di Rogoredo.

I progettisti selezionati con queste procedure, a volte affiancati da sviluppatori immobiliari, hanno avuto un ruolo importante nella redazione di progetti di qualità con garanzia della sostenibilità delle proposte. In particolare, le soluzioni per le aree verdi e le tecnologie costruttive sono state esplorate con attenzione al nuovo paradigma che si è affermato con lo sviluppo delle **green cities: le aree**

verdi non sono solo quote entro la disciplina urbanistica, ma dispositivi climatici,

risorsa per la sostenibilità della vita nelle città, e le soluzioni costruttive devono parimenti essere espressione di approcci basati sulla natura e orientati al risparmio energetico. Con l'ingresso dei privati nel processo di rigenerazione, anche i temi della **partecipazione** e delle procedure aperte, democratiche e innovative, hanno trovato nuova propulsione; ne sono esempio le consultazioni attivate per i masterplan di Farini e Porta Romana.

Le aree verdi sono anche dispositivi climatici

Con i progetti sono state rispettate e dettagliate le funzioni previste, assicurando l'insediamento di funzioni

che diventano un'opportunità in fase attuativa.

A titolo di esempio il Villaggio Olimpico a Porta Romana e l'Accademia di Brera a Farini. La compatibilizzazione di queste **destinazioni d'uso** con l'assetto originario è anche dimostrazione della flessibilità e dell'attenzione alle contingenze, dimostrata dagli organi della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma. Funzioni importanti per la città per soddisfare la sua vocazione alla cultura e la sua crescita a livello internazionale.

Sul tema della **finanziabilità** delle opere le Segreterie Tecniche dell'Accordo di Programma, con la fattiva partecipazione di FS Sistemi Urbani, si sono impegnate ad assicurare che sulle opere ritenute prioritarie, in primis il Villaggio Olimpico di Porta Romana, i soggetti pubblici e privati, nel rispetto di ruoli e contributi, siano ugualmente pronti a impegnarsi al rispetto dei tempi di attuazione fissati.

Un modo di fare urbanistica fondato sull'apprendimento, sul dialogo interistituzionale e sul coinvolgimento degli operatori privati

E ancora sugli **usi temporanei** la sfida è stata rilevante: sottoscrivendo l'Accordo, il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane si impegnava a garantire già nell'immediato la presenza di attività pubbliche e private all'interno delle aree degli ex scali, nell'interesse comune dei sottoscrittori e della cittadinanza, al fine di preservarle da fenomeni di degrado e abusivismo conseguenti allo stato di abbandono, metterle in sicurezza e restituirle già in via provvisoria alla comunità. Per dare seguito a questo impegno sono state sottoscritte le convenzioni per le singole aree stabilendo le invarianti dell'iniziativa (vocazioni delle aree e funzioni di interesse generale, rispetto delle condizioni di sicurezza per i lavoratori e fruitori dal punto di vista ambientale).

Dopo alcune iniziative promosse negli scali di Lambrate e Porta Romana, FS Sistemi Urbani ha avviato

le manifestazioni per gli usi temporanei per gli scali di porta Genova e Farini coinvolgendo in partnership operatori che si devono contraddistinguere per capacità progettuale e di dialogo con i municipi e con l'amministrazione, oltre che per la capacità di gestione degli investimenti, entro un arco temporale breve di tre o cinque anni. Il processo non è ancora concluso, ma quanto fatto finora per la trasformazione degli scali di Milano e restituito in questa pubblicazione è testimonianza di un modo di fare urbanistica e di dare attuazione alle politiche pubbliche fondato sull'apprendimento, sul dialogo interistituzionale e sul coinvolgimento degli operatori privati, un modello operativo in cui FS Sistemi Urbani ha avuto l'onore di svolgere il ruolo di player e facilitatore, a fianco del Comune con ruolo di governo.

GRECO BREDA	LAMBRATE	ROGOREDO	PORTA ROMANA	FARINI	SAN CRISTOFORO	PORTA GENOVA
61.700 mq	64.100 mq	21.200 mq	190.600 mq	407.500 mq	140.200 mq	88.400 mq
pag. 18	pag. 20	pag. 22	pag. 24	pag. 28	pag. 26	pag. 30

MILANO FUTURA, IL MOSAICO RICUCITO DALLA VALORIZZAZIONE DEGLI SCALI FERROVIARI

Gli scali ferroviari sono un contributo sostanziale alla valorizzazione di aree esterne al centro storico di Milano, destinate ad essere nei prossimi anni poli di rigenerazione, attraverso la previsione di **nuovi campus universitari, funzioni di interesse metropolitano e regionale, poli culturali**. Gli scali possono riannodare parti di città segnando, con la loro rifunzionalizzazione, il passaggio da un'impronta industriale non più attuale, verso una città attenta a conservare la memoria del passato che è stato, proprio attraverso la rigenerazione.

Intervenendo sugli scali si ridisegneranno molti quartieri nel grande mosaico della Milano futura.

Un laboratorio che fa scuola per la virtuosa regia pubblica, per la negoziazione con i privati, per la sfida di una valorizzazione immobiliare mixed use, per la capacità di trainare ulteriori investimenti e per dare concretezza ad un piano dove urbanistica e architettura fanno la differenza nelle politiche pubbliche.

L'Accordo di Programma sottoscritto da Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato Italiane, FS Sistemi Urbani, Rete Ferroviaria Italiana e Savills nell'estate 2017, e dichiarato legittimo a fine 2022 a seguito di alcuni ricorsi - presentati sugli aspetti formali - è un modello di inclusione sociale, che prevede una quota molto significativa di alloggi di housing sociale, in affitto o vendita, e residenze universitarie, pari al 30% della superficie che sarà edificata. Grande rilevanza ha anche la sostenibilità ambientale, con la quota di verde che si attesta al 65% dell'intera superficie interessata.

Un processo riguardante 1,2 milioni di mq, nato nel 2017 con la firma dell'Accordo di Programma tra Gruppo FS Italiane, Comune di Milano e Regione Lombardia a valle di un lungo e proficuo confronto con le istituzioni e la cittadinanza, coinvolta attraverso appositi eventi partecipati; proseguito in questi anni con l'avvio di iniziative per la vendita e l'aggiudicazione delle sette aree; con l'orizzonte dei giochi olimpici invernali 2026 e poi ancora del 2030, data entro la quale FSSU conta di consegnare al Paese i siti rigenerati.



Scali Milano, un laboratorio-modello per la rigenerazione in Europa

di **UMBERTO LEBRUTO**
Amministratore delegato di FS Sistemi Urbani

Scali Milano rappresenta una delle più grandi iniziative di rigenerazione urbana in Italia e in Europa, e si fonda su precisi driver quali sostenibilità ambientale, sociale ed economica, ascolto dei cittadini, intermodalità e ridotto consumo di suolo. La città aprirà le porte alla campagna e la campagna entrerà in città, dando il via ad un circolo virtuoso.

Il programma avviato a Milano è un laboratorio di successo per FS Sistemi Urbani, la società capofila del nuovo Polo Urbano del Gruppo FS Italiane, la cui mission consiste nella valorizzazione del potenziale di rigenerazione urbana del patrimonio immobiliare del Gruppo, anche attraverso soluzioni di intermodalità e di logistica di primo e ultimo miglio nelle aree cittadine. La maggior parte degli asset della società sono situati in una posizione strategica all'interno delle città, nei pressi di stazioni ferroviarie, in prossimità di aeroporti, autostrade e in posizioni centrali.

Ad oggi, molte di queste aree non vengono sfruttate al meglio e rappresentano vere e proprie cesure all'interno del tessuto urbano: la loro valorizzazione, attraverso progetti che abbiano ricadute positive sulla collettività, permetterà di ricucire parti di città che fino ad oggi non hanno avuto la possibilità di dialogare tra loro, ma anche di conseguire uno sviluppo urbanistico che non preveda il consumo di nuovo suolo.

L'operazione Scali Milano, avviata con la firma dell'Accordo di Programma, ha seguito due direttrici: quella legata alla mobilità e al potenziamento delle infrastrutture ferroviarie e quella relativa all'avvio di una nuova stagione di rigenerazione urbana in grado di assicurare il miglioramento della qualità della vita di residenti e turisti.



Ricucire parti di città che fino ad oggi non hanno avuto la possibilità di dialogare tra loro

Sistema Milano, la città e le sue infrastrutture fisiche e digitali

di **GIUSEPPE SALA**
Sindaco del Comune di Milano



Elevata sostenibilità, qualità ambientale e architettonica dei progetti

Quando è stato firmato l'Accordo di Programma, la Milano contemporanea era quella delle maxi-operazioni di Citylife e Porta Nuova, del post-Expo; oggi lo scenario è decisamente più ricco e interessante.

Il progetto Scali Milano non era nato come unitario, non poteva esserlo dal punto di vista territoriale non essendoci una connessione diretta tra un'area e l'altra, ma la strategia condivisa tra i vari promotori pubblici, e le regole certe, hanno permesso di concretizzare un sogno.

Oggi, i sette ex scali ferroviari sono inseriti in una ventina di aree ad alto potenziale per la rigenerazione della città di Milano, una rete di progetti che, grazie alle esternalità positive, riesce a dare impulso agli investimenti nei siti limitrofi disegnando una Milano reticolare che può contare su un sistema infrastrutturale, fisico e digitale.

Ferrovie dello Stato e Comune di Milano hanno sviluppato ulteriormente la loro collaborazione nell'iniziativa Reinventing Cities, iscritta nel circuito internazionale C40, che ha visto aree di proprietà dei due enti proposte in competizioni di progettazione e valorizzazione ispirate ad una elevata sostenibilità e qualità ambientale e architettonica dei progetti.

Politiche e azioni trasversali, quando il pubblico è protagonista

di **GIANCARLO TANCREDI**

Assessore alla Rigenerazione urbana del Comune di Milano

La rigenerazione degli scali ferroviari dismessi di Milano è frutto di un lavoro corale di pianificazione tra attori pubblici, Ferrovie dello Stato, Comune di Milano e Regione Lombardia, a dimostrazione di un cambio di paradigma nel pensiero ancora diffuso prima dell'ultimo decennio nel nostro Paese. In realtà l'azione delle amministrazioni pubbliche assume sempre di più il ruolo di regia e individuazione concreta delle traiettorie dello sviluppo e della rigenerazione delle città e del territorio.

L'Accordo di Programma tra i tre soggetti presenta altresì una dimensione non affatto consueta e molto interessante di trasversalità nelle politiche di sviluppo urbanistico e trasporto pubblico, prevedendo la destinazione delle risorse finanziarie generate dagli scali, in parte consistente, sulla programmazione di interventi ferroviari nella città di Milano e in Regione Lombardia, in chiave di potenziamento del servizio urbano - la Circle Line - e regionale.

L'accordo precorre la strada, chiara, verso cui sta andando il Piano di Governo del Territorio di Milano approvato nel 2020, attraverso una strategia di superamento del problema più critico di tutte le grandi città contemporanee, la riqualificazione delle periferie, mettendo al centro della rigenerazione gli ambiti esterni al centro storico e alle aree più "pregiate" e più consolidate nel disegno urbano. Una strategia che non gerarchizza luoghi o assi di sviluppo, ma attribuisce valore a tutte le parti della città.

Dalla nuova Beic, la biblioteca di informazione e cultura europea che sarà realizzata nell'area di Porta Vittoria e finanziata con risorse Pnrr, alla Magnifica Fabbrica della Scala nel quartiere Rubattino, fino al Bosco della Musica di Rogoredo. Tre nuove iniziative - tutte nate da concorsi di architettura - promosse dal pubblico e che fondano il loro valore sulla qualità dei progetti; storie che raccontano come Milano non punti su assi di sviluppo ma su un sistema di nodi e reti, dove gli scali ferroviari giocano un ruolo strategico, trovandosi in quella fascia intermedia tra centro e periferie che richiede insediamenti con mix funzionali e poli ad alto valore aggiunto.

Gli scali come infrastruttura per le politiche di trasformazione di lungo periodo; leve per la trasformazione pubblica e per operazioni di sviluppo immobiliare in partnership con i privati.

Un lavoro corale e un cambio di paradigma nel pensiero



Grazie agli scali, Milano laboratorio a cielo aperto

di **ATTILIO FONTANA**

Presidente della Regione Lombardia



Occasione per assecondare le esigenze di trasformazione di una città in continuo cambiamento

Sono molto lieto di questo aggiornamento dedicato all'iniziativa Scali Milano. Un progetto che nasce dall'Accordo di Programma con cui anche Regione Lombardia ha manifestato la propria volontà di incidere nella riqualificazione di questi spazi di vita, lavoro e comunità. Un progetto che si sviluppa con iniziative degne di Milano e della sua incredibile energia, dei suoi valori e delle sue capacità innovative e di evoluzione.

Gli Scali rappresentano aree dismesse nelle loro funzioni ma capaci ancora - e di più - di assecondare le esigenze di trasformazione di una città in continuo cambiamento. È, dunque, un'idea di progresso che deve guidare il nostro agire, un progresso di innovazione sociale, sviluppo economico e culturale. L'occasione della rigenerazione urbana è preziosa - sotto il profilo delle politiche pubbliche - nel dare risposte al crescente fabbisogno

abitativo e generare nuova occupazione, impresa, opere, servizi e mobilità. Un complesso di attività vitali che impatta su tutta l'area regionale. E quella degli Scali è occasione ancora più preziosa se pensiamo a Milano come la punta di eccellenza di un insieme di relazioni, attori e luoghi sempre più interconnessi e alla Lombardia come ad un grande territorio metropolitano. La visione che ci deve accompagnare parte dall'investimento su infrastrutture e reti materiali e immateriali, capaci di connettere all'interno e al di fuori della metropoli. In fondo, Milano è da sempre il terreno fertile per qualsiasi sperimentazione, laboratorio "a cielo aperto" in cui realizzare un'integrazione fra interventi infrastrutturali e sociali.

Da ferite nel cuore della città a nuove polarità con valore territoriale

di **CLAUDIA MARIA TERZI**

dell'Assessore alle Infrastrutture e Opere Pubbliche, Trasporti e Mobilità sostenibile della Regione Lombardia

Regione Lombardia sa bene che sviluppo del territorio, infrastrutture e mobilità sono da sempre strettamente connessi tra loro. Il loro rapporto, che presenta evidenti aspetti di sinergia e co-dipendenza in quanto non si può avere sviluppo del territorio senza infrastrutture e servizi per la mobilità, ha vissuto negli anni anche situazioni conflittuali e di contrapposizione.

Gli scali ferroviari di Milano non si sono sottratti a questa complessa dialettica e da nodi di un sistema di trasporto sono stati interessati nel tempo anche dallo scomodo ruolo di aree di potenziale degrado. L'Accordo di Programma per la trasformazione degli scali di Milano rappresenta un esempio di come la partnership tra stakeholder pubblici e privati possa portare a processi virtuosi di rigenerazione urbana, definendo nuove polarità di qualità capaci di convertire in valore territoriale, nell'ottica della sostenibilità, quelle che altrimenti rischierebbero di diventare ferite aperte nel cuore della città.

I quasi 1,3 milioni di metri quadri delle aree che saranno riqualificate ospiteranno parchi, funzioni pubbliche di valore, edilizia sociale e altre destinazioni di interesse per la collettività, tenendo ben presente la necessità di garantire il legame tra mobilità e territorio. L'Accordo di Programma è stato infatti strutturato assicurando importanti risorse per lo sviluppo del trasporto pubblico, in particolare del trasporto ferroviario, con l'obiettivo di migliorare il servizio suburbano e regionale, così da allargare i benefici dell'intervento dalla scala urbana a quella metropolitana e regionale.

**Infrastrutture e servizi
per la mobilità
per una rigenerazione
a scala metropolitana
e regionale**



Dal 2005 al 2030, l'iter Scali Milano

Accordo quadro
Comune di Milano -
Gruppo FS Italiane:
si definiscono gli
obiettivi generali
del percorso

2005

Forum pubblici promossi
dal Comune di Milano con
il Politecnico di Milano

2013

Il Comune di Milano
adotta il PGT in
cui confluiscono i
contenuti urbanistici
dell'AdP

2010

2007

Promozione dell'Accordo
di Programma in variante
al Prg

05/18 **Sottoscrizione della convenzione**
per la disciplina dell'**utilizzo temporaneo per scalo**
Farini tra Comune di Milano, FSSU e Accademia di Brera
10/18 Pubblicazione bando per il **masterplan degli scali**
Farini e San Cristoforo

04/19 OMA e Laboratorio Permanente vincono
il concorso per gli scali Farini e San Cristoforo
05/19 Redo sgr spa con il progetto "L'Innesto" si aggiudica
la gara **Reinventing Cities (asset Greco Breda)**
06/19 Redazione masterplan Farini
10/19 Concorso di idee "**AAA architetticercasi**" indetto
da Confcooperative Habitat per lo scalo Rogoredo
11/19 Lancio del concorso AAA Architetticercasi per lo scalo di Rogoredo
12/19 Lancio del bando C4O Reinventing Cities e avvio 1° fase
del concorso **Reinventing Cities per lo scalo Lambrate**

2019

12/15 Proposta di AdP sottoscritta da Comune
di Milano, Regione Lombardia e Gruppo FS Italiane
non viene rettificata dal consiglio comunale di Milano

2015

La Giunta Sala riprende il percorso dell'AdP.
Il Comune di Milano **delibera le linee
di indirizzo migliorative dell'AdP**
12/16 FSSU promuove il workshop
"Dagli scali, la nuova città"

2016

04/17 FSSU promuove l'iniziativa "Dagli scali, la nuova Città"
con le cinque visioni degli architetti
06/17 **Sottoscrizione AdP** tra Gruppo FS Italiane, FSSU, RFI
spa, Comune di Milano, Regione Lombardia e Savills Investment
Management Sgr
11/17 **Sottoscrizione convenzione** di disciplina
per gli **usi temporanei dello scalo Porta Genova**
Lancio del bando C4O Reinventing Cities sullo scalo
di Greco Breda

2017

2018

02/24 **Firmato l'atto definitivo
di compravendita tra FS Sistemi urbani
e l'Accademia delle Belle Arti di Brera;**
03/24 L'Agenzia del Demanio esercita il
diritto di prelazione di una parte dell'area
di Farini
03/24 **Gli asset Farini e San Cristoforo
vengono venduti per 500 milioni di euro
a Redeus Fund**
07/24 Firmato l'atto definitivo di
compravendita tra FSSU e Agenzia
Demanio

04/23 Si tiene il Roadshow per la
procedura di vendita degli scali Farini e
San Cristoforo;
2023 Procedono i lavori di costruzione
del villaggio olimpico a Porta Romana;
06/23 **Formalizzata la vendita del primo
lotto dell'ex scalo di Lambrate;**
2023 Posa della prima pietra dei lavori
per il lotto nord di Milano Rogoredo,
conclusione delle bonifiche per il lotto sud;
10/23 Consegna del piano attuativo
dello scalo di Rogoredo e la stipula della
convenzione urbanistica

01-12/20 Avvio procedura competitiva
pubblica per la vendita dello scalo Porta
Romana
06/20 **Formalizzazione vendita
a Redo sgr spa dello scalo Greco Breda**
10/20 è pubblicato il bando per gli usi
temporanei entro il fabbricato viaggiatori
di Milano p.ta Genova
11/20 **Asset Rogoredo aggiudicato
a Redo sgr spa**
12/20 Bandito il concorso per il
masterplan e contratto preliminare
con il "Fondo Porta Romana"

2020

02/2021 Avvio bonifiche scalo di Greco, comprensive di disarmo ferroviario, che
proseguono per tutto il 2022
03/21 Proclamazione del progetto vincitore "Campo Selvatico" per lo scalo Porta
Romana. Consegnate le aree per realizzare il villaggio olimpico e conclusi i lavori di
rimozione dell'infrastruttura ferroviaria
05/21 Esito gara Reinventing Cities: asset Lambrate aggiudicato alla Cooperativa
Sant'Ilario con il progetto "Tre Piazze nel Parco" Contratto preliminare di vendita tra
FSSU e Accademia di Brera per scalo Farini;
12/21 Sottoscritto l'Atto integrativo della Convenzione sugli usi temporanei tra FSSU
e Comune di Milano per lo scalo di Milano Farini Sottoscritta la convenzione sugli usi
temporanei tra FSSU e Comune di Milano per lo scalo Porta Genova
12/21 Avviate le demolizioni a Rogoredo

2021

Avvio lavori Farini e San Cristoforo
Deadline per la realizzazione
del Villaggio Olimpico e Paralimpico
Avvio procedura di vendita Porta Genova

2024

2025

Farini e San Cristoforo
completamente rigenerati

2027

Deadline sottoscrizione
contratto definitivo del lotto B
scalo Lambrate;
Fine lavori Greco Breda

2028

2023

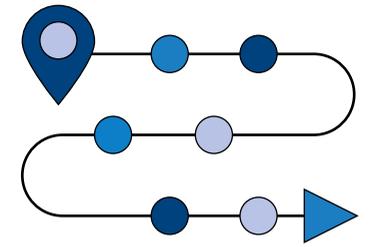
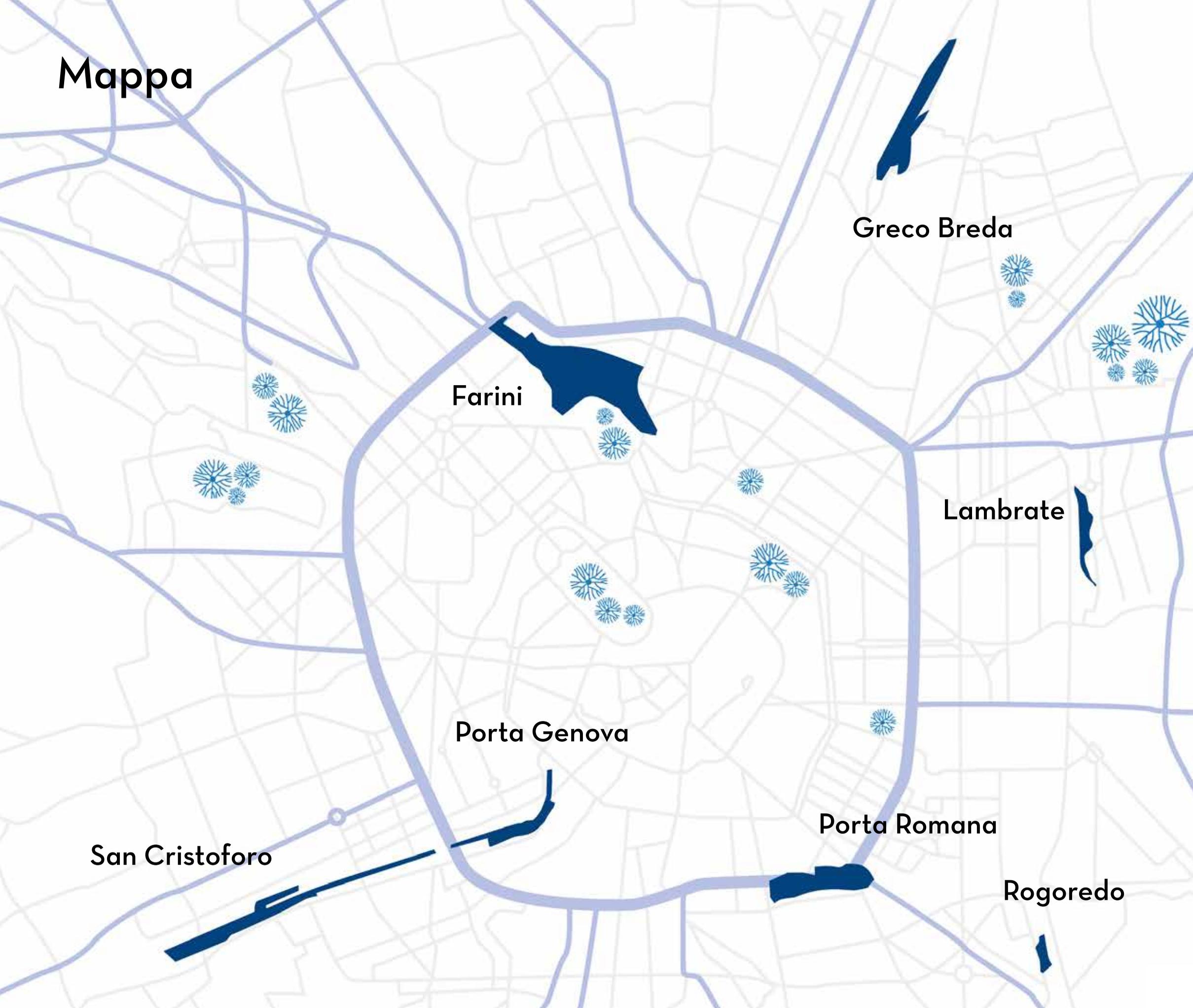
05/22 Il Fondo Porta Romana ha depositato la proposta
definitiva del Piano Integrato di Intervento (PII);
07/22 È pubblicato il bando per gli usi temporanei del
magazzino e dello scalo di Milano p.ta Genova;
09/22 È approvata l'analisi del rischio di Milano Farini,
con prescrizioni sui monitoraggi;
09/22 Inizio lavori di costruzione del villaggio olimpico a
Porta Romana
10/22 È sottoscritta la convenzione con SPV linea M4 e
Comune di Milano per futura stazione della metropolitana
attualmente in costruzione a San Cristoforo;
10/22 **Sentenza Consiglio di Stato che sancisce la
legittimità dell'AdP Scali Milano e del procedimento che
ha portato alla sua approvazione;**
11/22 **Asset Porta Romana venduto per 180 milioni di
euro al "Fondo Porta Romana"**

2022

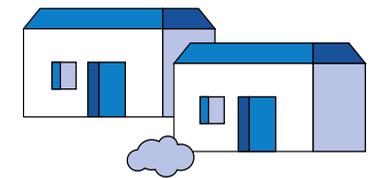
Data valorizzazione
completata

2030

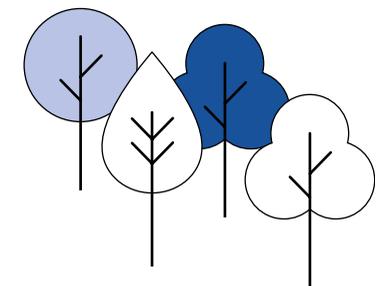
Mappa



973.800
MQ LA SUPERFICIE
TERRITORIALE IN
TRASFORMAZIONE



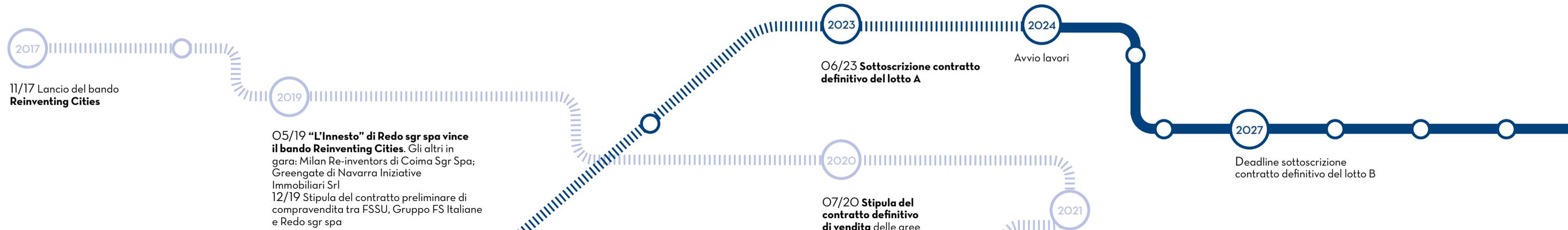
203.700
MQ DI SOCIAL HOUSING E
EDILIZIA CONVENZIONATA



635.800
MQ DI VERDE

Sette storie

GRECO BREDA



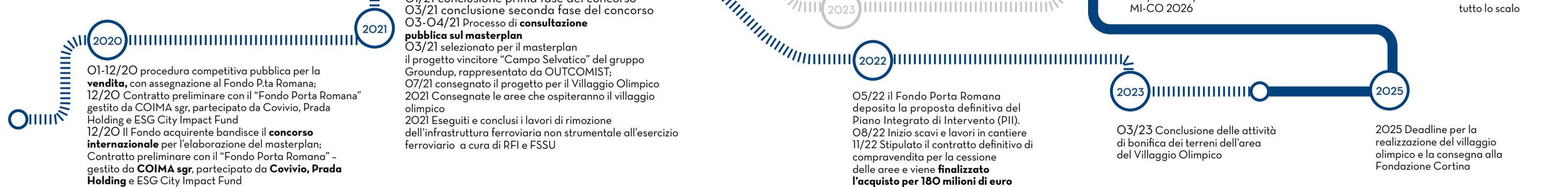
LAMBRATE



ROGOREDO



PORTA ROMANA



FARINI

2018

2019

05/18 Comune di Milano, FSSU e **Accademia di Brera** sottoscrivono la convenzione per la disciplina dell'uso temporaneo delle aree dell'ex scalo Farini/Unità Scalo
10/18 Al via il **concorso per il masterplan**
04/19 Proclamazione vincitore del concorso per gli scali Farini e San Cristoforo: OMA e Laboratorio Permanente
04-05/19 Processo di **consultazione pubblica sul masterplan** vincitore del concorso
06/19 Aggiornamento della proposta, con un focus sullo sviluppo del campus delle arti e lo studentato
06/2019 FS Sistemi Urbani sottoscrive l'Accordo con l'Università Bicocca per il Programma di ricerca National Biodiversity Future Centre (NBFC), diventando affiliato allo Spoke 5 dedicato alla biodiversità urbana.

12/21 **Sottoscrizione del preliminare di vendita tra FSSU e Accademia di Brera**

Con termine 10 settembre 2021 è pubblicato il bando per gli usi temporanei dei magazzini di Milano Farini, poi consegnati a dicembre 2021
12/21 **Sottoscritto l'Atto integrativo della Convenzione sugli usi temporanei** tra FSSU e Comune di Milano per lo scalo di Milano Farini

2021

2022

09/22 sono avviate le bonifiche sul lotto di Farini Accademia di Brera;
09/22 Al via la locazione con la Prefettura per l'insediamento della caserma dei carabinieri;
RFI su incarico di FSSU elabora il progetto di fattibilità tecnico economica per la rimozione dell'infrastruttura ferroviaria non più strumentale all'uso;
Italferr, su incarico di FSSU, elabora uno studio di fattibilità per lo **spostamento della linea Milano Varese**;
09/22 è approvata l'analisi del rischio di Milano Farini, con prescrizioni sui monitoraggi;
10/22 è presentato a Ferrovie e al Comune di Milano il progetto dell'Accademia di Brera per la realizzazione del Campus e Studentato, con contributi del Pnrr, cofinanziamento Regione Lombardia e Cassa depositi e prestiti

2024

02/24 nuova campagna soil gas in contraddittorio con Arpa;
02/24 **firmato l'atto definitivo di compravendita tra FS Sistemi urbani e l'Accademia delle Belle Arti di Brera**;
03/24 L'Agenzia del Demanio esercita il diritto di prelazione di una parte dell'area di Farini;
03/24 **Gli asset Farini e San Cristoforo vengono venduti per 500 milioni di euro a Redeus Fund**;
07/24 Firmato l'atto definitivo di compravendita tra FSSU e Agenzia Demanio

2023

04/23 Si tiene il Roadshow per la procedura di vendita con Roadshow per degli scali Farini e San Cristoforo;
04/23 consegnati gli esiti della quarta campagna soil gas
06/23 consegnate le adr definitive lotti B e C
Proseguono gli usi temporanei dei magazzini con mostre e gallerie d'arte
ottobre 2023 sopralluoghi entro il progetto di ricerca NBFC

SAN CRISTOFORO

02/22 trasmesso a cura di FSSU il Piano di Caratterizzazione ambientale
03/22 autorizzato il Piano di Caratterizzazione ambientale
07/22 esecuzione indagini nel terreno
10/22 è sottoscritta la convenzione con SPV linea M4 e Comune di Milano per futura stazione della metropolitana attualmente in costruzione a San Cristoforo;

2022

03/22 Approvazione Analisi del rischio secondo il nuovo modello concettuale con prescrizioni sui monitoraggi
04/22 **inaugurazione usi temporanei nei fabbricati viaggiatori**
2022 avvio lavori aree esterne del casello via Pesto Milano p.ta Genova
07/22 è pubblicato il **bando per gli usi temporanei del magazzino** e dello scalo di Milano p.ta Genova

2023

03/23 trasmissione esiti della quarta campagna soil gas
12/23 presentato al comune il progetto Mega, per gli usi temporanei nello scalo

2024

06/24 sistemazioni e apertura al pubblico del giardino del casello via Pesto Milano p.ta Genova con eventi culturali, ciclofficina, cura del verde
06/24 trasmissione ADR p.ta Genova con focus sugli usi temporanei

Previsione fine lavori

2030

PORTA GENOVA

2018

Nell'AdP, per gli usi temporanei deve essere garantita la sistemazione delle aree di via Pesto e la messa a disposizione degli immobili e delle aree da riqualificare

2019

03/19 presentazione Piano di Caratterizzazione Ambientale
05/19 autorizzazione Piano di Caratterizzazione
07/19 esecuzione indagini ambientali
08/19 Pubblicato da parte del Comune un bando per l'affidamento in concessione d'uso del casello già in comodato con ferrovie.

2020

07/20 trasmissione ADR
10/20 è pubblicato il bando per gli usi temporanei entro il fabbricato viaggiatori di Milano p.ta Genova

2021

02/21 su incarico di FSSU Crew elabora alcuni scenari di adeguamento del piano del ferro
2021 Elaborazione di un progetto per la sistemazione e l'adeguamento idoneo e sicuro dell'immobile di via pesto
02/21 Approvazione Analisi del rischio ambientale per lo scalo

2023

02/23 Nulla osta al Piano operativo ex art 242ter d.lgs 152/06 per la realizzazione della passerella sopra i binari a cura di M4
04/23 Si tiene il Roadshow per la procedura di vendita con Roadshow per degli scali Farini e San Cristoforo;
07/23 sopralluoghi entro il progetto di ricerca NBFC
07/23 consegna ADR San Cristoforo

2030

Previsione fine lavori

Greco Breda: uno showroom delle strategie sostenibili

Lo scalo Greco Breda, ubicato in una zona strategica nel nord-est di Milano, si compone di tre ambiti: l'ex scalo ferroviario accanto alla stazione Greco-Pirelli, a pochi minuti di distanza dallo snodo di Porta Garibaldi, un'area verde ubicata più a est su via Breda, e una fascia lunga e stretta di terreno, sede di un binario dismesso, che si affaccia ad ovest sul quartiere Bicocca. Una cesura urbana, ma anche una preziosa opportunità per migliorare i collegamenti tra Precotto, un quartiere storico a uso misto, ricco di servizi e attività, e Bicocca, un'ex area industriale che ha avviato fin dagli anni '90 un programma di rinnovamento urbano ideato dall'architetto Vittorio Gregotti. In quest'area ci sono oggi il campus dell'Università degli Studi, il teatro degli Arcimboldi e altri attrattori culturali, come il centro d'arte Pirelli Hangar Bicocca e un cinema multisala. Qui insiste, tra l'altro, una delle più dinamiche stazioni ferroviarie per i servizi suburbani in direzione Monza e la riqualificazione dello scalo costituirà un'occasione per ridurre il traffico veicolare e promuovere l'uso di mezzi di trasporto sostenibili, superando la barriera ferroviaria.

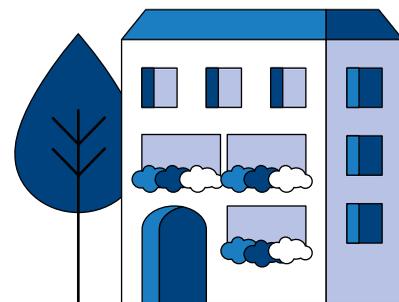
La vocazione del sito viene dettata dai servizi esistenti, quali l'università e le istituzioni culturali, ma si completa solo con appartamenti a prezzi accessibili, posti letto destinati

a studenti e lavoratori temporanei, servizi di quartiere per la popolazione locale, da integrarsi con attività produttive, e con spazi pubblici e aree verdi.

Nel 2017 lo scalo è stato candidato alla prima edizione di Reinventing Cities e nel 2020 è stata formalizzata la vendita a Redo sgr Società benefit, che con il suo team si è aggiudicata la gara con il progetto denominato "L'Innesto". La sfida? Riconnettere due quartieri separati dalla ferrovia e dare forma al primo housing sociale zero carbon in Italia con un programma di 400 nuovi alloggi e 380 posti letto per universitari, inseriti in un'area di 38mila mq di giardini che disegneranno un'ampia isola pedonale. I cantieri partiranno nel 2024 e la consegna dei lavori è fissata per il 2027.

In fase di concorso L'Innesto era stato presentato da InvestiRe sgr (ora Redo) con Barreca & La Varra per l'architettura, Arup Italia per la progettazione ambientale e urbanistica; nel team si erano uniti i principali attori impegnati nella gestione del quotidiano e nella creazione di un futuro sostenibile, con l'ambizione che L'Innesto potesse diventare lo showroom delle nuove strategie della sostenibilità a Milano. Il concept prevede una molteplicità di spazi aperti di relazione (portici, piazze, broletti) attorno a edifici residenziali scanditi da importanti servizi (Circular Economy

District, Community Food Hub, Zero Waste Food Store). Tra le case e lo spazio pubblico, la relazione sarà mediata da una serie di "diaframmi" verdi (orti privati, orti didattici, viale dei gelsi, frutteti, community gardens, macchie boschive). **Come in un bosco, dove la massima biodiversità** consente una maggiore ricchezza e varietà, così questo ampio ventaglio di forme di spazi aperti consentirà una notevole diversità di forme di interazione tra le persone, tanti modi di stare assieme nello spazio aperto. Varietà che caratterizza anche la forma degli edifici - costruiti con una tecnologia mista che prevede l'utilizzo combinato di legno e calcestruzzo - che sono ricchi di logge, balconi, portici, terrazze.



400
ALLOGGI,
L'HOUSING SOCIALE
ZERO CARBON



Lambrate Streaming: edilizia agevolata e vita collettiva

Lo scalo di Lambrate, a Nord Est della città di Milano, è stato aggiudicato da FS Sistemi Urbani **attraverso la seconda edizione milanese dell'iniziativa Reinventing Cities**, e la vendita sarà articolata in due fasi: il primo lotto sarà venduto entro il 2023; il secondo lotto coincidente con la restante parte dello scalo sarà venduto nel 2027. Il 4 giugno 2021 è stata proclamata vincitrice la soluzione proposta dalla cooperativa edilizia Sant'Ilario, con un team interdisciplinare per la progettazione guidato da Caputo partnership



1,2
KM DI PISTE CICLABILI

international srl (masterplan e architettura) e composto da Tekne spa (per ambiente, strutture, impianti), Pro Iter srl (mobilità e infrastrutture), Studio Giorgetta (per il paesaggio), Consorzio Poliedra - Politecnico di Milano (per i processi socio-partecipativi), Ernst&Young e Ambiente Italia progetti srl, l'avvocato Guido Bardelli e l'artista Giorgio Milani. Il progetto si distingue per la costruzione di un sistema di tre

piazze interconnesse, che animano e promuovono la vita collettiva; oltre l'80% dell'area sarà dedicata a spazi pubblici e ad uso pubblico, anche con frutteti, orti didattici e comunitari, aree ricreative attrezzate, parchi giochi e aree sportive.

Il sito si inserisce in un contesto urbano in cui sono già avvenute significative trasformazioni e costituisce una preziosa occasione per ridisegnare aree marginali compresa la ferrovia e per riparare il tessuto urbano esistente in continuità con funzioni e spazi pubblici già presenti. Il piano di trasformazione, in particolare, prevede lo sviluppo di un quartiere sostenibile, integrato e permeabile, con alloggi sociali a prezzi accessibili, ampi spazi pubblici, aree verdi e servizi di quartiere.

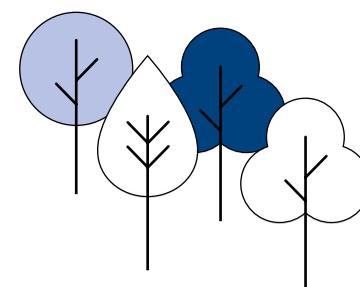
Il cuore di Lambrate Streaming sono infatti i 41.500 mq di parco pubblico che circonda gli edifici, attraversato da 1,2 km di piste ciclabili, sia lungo il rilevato ferroviario, a collegare la stazione di Lambrate e via Rodano, sia nella nuova area urbanizzata. Spazio anche all'arte pubblica: il muro del rilevato ferroviario verrà riqualificato con un allestimento che si configurerà come una "quinta urbana" incisa di poesie e versi legati ai temi del treno e del viaggio di poeti milanesi lombardi.

Il piano prevede oltre 19mila mq di residenziale con oltre 300 alloggi sociali: un insediamento studiato principalmente per i giovani e gli studenti, vista anche la localizzazione a ridosso di Città Studi; con spazi per condividere i servizi (uffici, mensa, lounge) e massimizzando l'uso delle risorse. Sia gli edifici rinnovati che quelli nuovi contribuiranno alla riduzione delle emissioni di carbonio utilizzando



tecnologie e pratiche costruttive scelte in coerenza, mantenendo allo stesso tempo l'identità culturale della comunità. Le coperture dei nuovi edifici accoglieranno un sistema di pannelli fotovoltaici in grado di generare energia pulita a servizio del distretto.

Il progetto si completa con la realizzazione di diversi servizi per il quartiere, come un polo culturale e ricreativo per mostre ed esibizioni, servizi per l'infanzia, spazi di coworking, un centro di aggregazione giovanile e



41.500
MQ DI PARCO
PUBBLICO

"Lambrate Streaming": © Sant'Ilario Società cooperativa edilizia, coordinata da Caputo partnership international S.r.l. (masterplan e architettura) e composto da Tekne S.p.A. (ambiente, strutture, impianti), Pro Iter S.r.l. (mobilità e infrastrutture), Studio Giorgetta (Paesaggio), Consorzio Poliedra - Politecnico di Milano (processi socio-partecipativi), Ernst&Young e l'avv. Guido Bardelli e l'artista Giorgio Milani

a supporto di categorie fragili; per la progettazione di dettaglio degli spazi pubblici sarà garantito un processo di ascolto e coinvolgimento di cittadini e stakeholder. Il quadrante urbano in cui si inserisce lo scalo è fortemente caratterizzato dalla presenza di grandi infrastrutture, la cintura ferroviaria e la linea Milano-Treviglio, la strada provinciale Cassanese a nord e la Tangenziale ad est, tracciati che ne hanno determinato

il carattere intercluso. La linea M2 collega in pochi minuti le principali stazioni Milano Centrale, snodo dei treni ad alta velocità, Garibaldi, che dà accesso al quartiere di Porta Nuova e Cadorna, stazione del centro storico.

Rogoredo, nuove forme dell'abitare per la periferia milanese

Tra gli scali venduti e pronti per la riconversione c'è quello di Rogoredo, 21.150 mq di superficie territoriale e 16mila mq di superficie lorda di pavimento, nel quadrante sud-est della città di Milano. Un'area in completa rigenerazione che confina a nord con un altro ambito di trasformazione, e strettamente connessa con la nuova area produttivo/residenziale di Milano Santa Giulia. La sua posizione è baricentrica rispetto alla stazione ferroviaria di Milano Rogoredo e metropolitana di Porto di Mare, con collegamenti frequenti tramite le linee ferroviarie AV e regionali, oltre a bus urbani ed interurbani.

La valorizzazione dello scalo e la scelta delle possibili destinazioni d'uso sono state oggetto di un concorso **di idee indetto nel 2019 da Confcooperative Habitat** e rivolto a progettisti under 33, nell'ambito dell'iniziativa AAA architetterscasi che ha restituito un'offerta progettuale multidisciplinare e complessa, con un ventaglio di proposte di giovani talenti, per un



350
STUDENTI NELLA
NUOVA RESIDENZA

intervento residenziale cooperativo alla scala della città, dell'edificio e degli spazi aperti. Proposte progettuali per un'area periferica particolarmente significativa per il mondo delle cooperative, loro territorio elettivo di intervento. Una riflessione corale sul ruolo non solo architettonico ed economico, ma anche politico e culturale che riveste la cooperazione, come ogni soggetto chiamato a rispondere al problema abitativo, per dare concretezza a un paradigma di intervento attento non solo alla dimensione dell'impresa, ma anche all'equità sociale ed economica.

Il concorso non era previsto per questo scalo, ma è stata una via sostenuta da FS Sistemi Urbani che ha inserito nella data room per i potenziali investitori le visioni e le proposte dei giovani architetti, che rientrano a pieno nella fascia di popolazione che più crescerà nel prossimo decennio e sarà protagonista del cambiamento. Dopo questa fase di scouting ideativa, in campo in questa partita c'è Redo (che con Reinventing Cities tramite InvestiRe si è aggiudicato anche lo scalo di Greco Breda) che ha finalizzato le pratiche tramite procedura competitiva indetta da FS Sistemi Urbani.

In quest'area, l'intervento di Redo procederà sulle due aree attigue, l'ex scalo (acquisito a fine 2020) e una porzione a nord in via Toffetti (acquisita nel primo semestre 2021), caratterizzate da **un unico masterplan, ma con tempistiche differenti**: il lotto nord nel 2023 vedrà l'avvio dei lavori mentre per il lotto sud è prevista la conclusione delle bonifiche. Tra gli obiettivi del progetto in fase di elaborazione da parte di MAB Arquitectura, SCE Project e Luca Mangoni, quello di creare un nuovo parco attrezzato che definisca il limite tra la nuova città e la ferrovia, insieme ad un nuovo fronte urbano in via Toffetti. L'area sarà dotata di uno

spazio pubblico polifunzionale e di spazi verdi pedonali e ciclabili dedicati alle attività sportive, al fitness, alle attività ricreative e culturali.

Un progetto per Rogoredo che propone un mix sociale prevedendo per il nuovo quartiere circa 350 appartamenti di *affordable housing* convenzionati,

per giovani e famiglie, e una nuova residenza universitaria per 350 studenti fuori sede. Il nuovo quartiere ospiterà anche una media superficie di vendita e negozi di vicinato.

Sullo scalo di Rogoredo è stato inoltre attivato un progetto pilota per l'installazione di una velostazione

per parcheggio di biciclette e mezzi di micro mobilità, nonché una stazione di ricarica elettrica ad energia solare per monopattini, biciclette e scooter elettrici nel parcheggio gestito da Metropark della stazione di Milano Rogoredo. La novità si chiama ChallengeMyCity e fa parte del progetto cofinanziato dall'EIT Urban

Mobility, un'iniziativa dell'Istituto Europeo di Innovazione e Tecnologia (EIT) - un organismo dell'Unione Europea - e supportato dal Comune di Milano. L'obiettivo del progetto è risolvere le sfide delle città europee per migliorare la vita dei cittadini, prendendo idee innovative e mettendole alla prova nella vita reale.



"Abitare il Bordo": © Gregorio Pecorelli, Tobia Davanzo, Chiara Dorbolo tratta dal concorso di idee AAA architetterscasi

Porta Romana, valorizzazione Esg per le Olimpiadi 2026

Le Olimpiadi invernali Milano Cortina 2026 sono il traino per la valorizzazione accelerata dello scalo di Porta Romana: quest'area - che si estende per una superficie territoriale di 187.300 mq (con una superficie lorda di pavimento di 164mila mq) all'interno del Municipio 5 nella zona sud/sud est della città, in zona semicentrale - è stata scelta per la realizzazione del villaggio olimpico, e FS Sistemi Urbani fin dal 2018 ha dialogato con le istituzioni internazionali (è del 2019 la presentazione del dossier olimpico dove il Gruppo FS Italiane è stato protagonista) per rendere concreto il programma e ha avviato la procedura di gara per la vendita dell'area con il rogito a fine 2022. Pubblico e privato insieme sono al lavoro per garantire l'uso temporaneo in vista del grande evento sportivo, e per progettare un pezzo di città con una visione di lungo periodo.

Siamo in un contesto ex industriale che ha già conosciuto importanti interventi di riqualificazione come l'ex OM / Centro Leoni, e altri in via Adamello e via Calabiana, con Fondazione Prada e la maxioperazione Symbiosis. Il potenziale immobiliare della zona è alto anche grazie al sistema infrastrutturale dei servizi pubblici (MM3 e S9 Linea 91), alla vicinanza con il centro, con le zone residenziali di pregio e al polo universitario della Bocconi e allo Iulm. L'area è inoltre nell'ambito di competenza di importanti strutture ospedaliere come il Gaetano Pini e il San Paolo. La posizione e i cantieri in corso fanno di questo sito un'occasione per un insediamento con un ricco mix funzionale che include residenze, anche per studenti, uffici e ambiti commerciali.

Il bando di gara per la vendita ha avuto la durata di un anno, e si è articolata in tre fasi con la manifestazione di interesse, l'offerta non vincolante, e l'offerta vincolante. Nel dicembre 2020 l'asset è stato aggiudicato ad una compagine di tre player italiani che hanno dato vita al

fondo di investimento immobiliare Porta Romana nel 2021 - promosso e gestito da Coima sgr e sottoscritto da Covivio, Prada Holding e dal fondo Coima Esg City Impact. A novembre 2022 il fondo ha annunciato di aver perfezionato l'acquisto dell'area dell'ex scalo per 180 milioni di euro.

Lo sviluppo prevede un grande parco, che si estenderà per circa 100mila mq, attorno al quale sorgeranno residenze, uffici, social housing, student housing e servizi, interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana. All'interno dello scalo verrà realizzato il villaggio olimpico dei Giochi invernali 2026 che al termine delle competizioni sarà trasformato in student housing con circa 1.000 posti letto da parte di Coima, che svilupperà anche la componente residenziale libera e agevolata; Covivio svilupperà funzioni

a uso ufficio e servizi; Prada Holding, interessata soprattutto alla qualità del parco, realizzerà un edificio a uso laboratorio e uffici per estendere le sue attività già presenti nell'area.

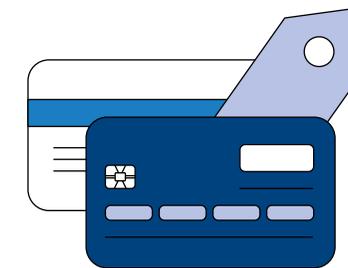
L'operazione di riqualificazione dell'ex scalo ferroviario consentirà il recupero di un'ampia area dismessa ispirandosi a principi di sostenibilità, tendendo ai requisiti NZEB (Nearly Zero Energy Building). Lo sviluppo dello scalo si concentra sulla decarbonizzazione coerente con le condizioni climatiche locali; sulla creazione di una comunità resiliente che promuova la salute e il benessere dei cittadini; sull'approccio circolare che porti valore nel breve e lungo periodo; sul supporto della biodiversità, valorizzazione del capitale naturale, soluzioni di silvicoltura e agricoltura urbana.



"Parco Romana": © OUTCOMIST, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati e ARUP



I lavori sono stati anticipati rispetto al cronoprogramma, avviando le operazioni di bonifica e scavo fin dal mese di agosto 2022. Con l'orizzonte delle Olimpiadi la consegna, tassativa, è fissata entro il 2025.



180
MILIONI DI EURO,
L'ACQUISTO DELL'AREA

Come previsto dall'Accordo di Programma la compagine privata ha affidato la progettazione attraverso lo strumento del concorso. Una gara ha riguardato il masterplan ed è stata aggiudicata, a marzo 2021, al team guidato da Outcomist con Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati, con Gross. Max., Nigel Dunnett Studio, Arup, Portland Design, Systematica, Studio Zoppini, Aecom, Land, Artelia.

Una soluzione progettuale orientativa e non vincolante che è stata oggetto di una **consultazione pubblica** nei mesi successivi. La progettazione del villaggio olimpico, sempre attraverso un concorso, è stata affidata a Skidmore, Owings & Merrill - SOM.

È attualmente in fase di studio la proposta di realizzazione di una passerella ciclopeditonale sopra i binari denominata Foresta Sospesa.

Farini: una città nella città, prossimità e connessioni

Farini è lo scalo più esteso dei sette che, a Milano, il Gruppo FS Italiane ha scelto di rigenerare e restituire alla città, con un mix di funzioni capaci di ridisegnare un nuovo insediamento con servizi di innovazione per attività artigianali e manifatturiere, e altri di carattere pubblico, oltre ad una quota significativa di residenze in affitto a prezzi accessibili. Il tutto in dialogo con la nuova cittadella degli uffici a ridosso dell'area e promossa dallo stesso Comune.

Farini sarà un nuovo quartiere per oltre 8.000 nuovi residenti, infrastrutturato e accessibile, dove abitare, vivere e lavorare. Un pezzo di città di nuova costruzione con un grande parco lineare da Porta Nuova verso MIND, un insediamento duraturo e sostenibile che partecipa alla trasformazione della metropoli europea. Un laboratorio che si inserisce nella strategia del Comune di Milano per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la resilienza urbana.

La superficie dello scalo Farini si estende per oltre 540mila mq. Storicamente si connota come una forte cesura lungo l'asse urbano nord-ovest tra i quartieri di via Cenisio-Mac Mahon e l'Isola, in un quadrante urbano soggetto a fortissime trasformazioni, lungo un asse che va da Porta Nuova, attraverso la Stazione Garibaldi e lo scalo stesso, fino all'area di Bovisa e oltre. Si tratta di un'area che ha una forte accessibilità metropolitana (fermata SFR Lancetti, con la possibilità di realizzare anche una quota di parcheggi interrati nelle strutture sotterranee dell'attuale passante) e urbana (MM5 Cenisio), ma che oggi presenta diverse criticità in termini di connessioni, in ragione del numero esiguo di scavalchi limitati ai cavalcavia Farini e Bacula, che ne definisce il confine a sud est.

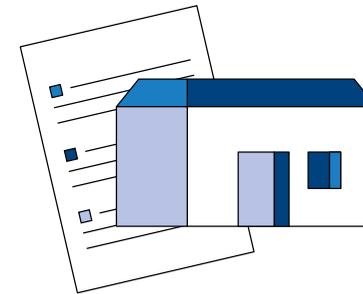
Concorso per il masterplan e percorso di partecipazione. Come previsto dall'Accordo di Programma per gli



scali di grandi dimensioni, ad ottobre 2018 è stato lanciato un concorso internazionale - al quale hanno partecipato 48 team interdisciplinari, con i più grandi studi internazionali rappresentati - per la redazione del masterplan di trasformazione e rigenerazione dei due scali Farini e San Cristoforo. Una delle invariante del masterplan è stata la collocazione della nuova sede dell'Accademia delle Belle Arti di Brera a seguito di intese tra l'Ateneo, il Comune e il Gruppo FS. Il concorso, articolato in due fasi, ha premiato il gruppo guidato da OMA con Laboratorio Permanente come partner locale, con la soluzione denominata Agenti Climatici. Il progetto propone due nuovi dispositivi ambientali: uno verde - un grande bosco lineare presso scalo Farini in grado di raffreddare i venti caldi provenienti da sud-ovest e di depurare l'aria dalle particelle più tossiche; l'altro blu - costituito da un sistema lineare presso lo scalo San Cristoforo funzionale alla depurazione delle acque, che definisce un paesaggio di biodiversità. l'assetto di Farini

prevede una griglia urbana dotata di un sistema di spazi pubblici distribuiti strategicamente ad assicurare il massimo della flessibilità, con modelli insediativi resilienti ed adattabili agli shock dell'economia globale. Come stabilito dallo stesso Accordo di Programma, il progetto nato dal concorso è stato sottoposto ad un processo di partecipazione, accompagnato da tavoli di lavoro, incontri e questionari, che hanno permesso di raccogliere dati importanti di consultazione pubblica in cui sono state recepite le volontà e le necessità degli stakeholder coinvolti. Tra le revisioni più impattanti quella relativa all'ampliamento dei cosiddetti *landbridge* (scavalchi verdi), oltre al riposizionamento di alcune funzioni pubbliche, come la realizzazione di un secondo accesso al passante ferroviario. A fine 2022 il livello di approfondimento progettuale è quello del piano di fattibilità tecnica ed economica e spetterà ai player privati l'affinamento e la proposta di sviluppo, tendendo insieme la visione con i valori

di sostenibilità economica e finanziaria. **Dal 2018 intanto lo scalo è stato teatro di numerose iniziative legate agli usi temporanei**, con particolare riferimento alle iniziative legate al design e alla moda. E sulla scorta di quanto fatto a Porta Romana, i tecnici del Gruppo FS Italiane hanno affinato un progetto per la rimozione dell'infrastruttura ferroviaria esistente; è stata portata avanti anche la procedura di bonifica con la presentazione dell'annessa analisi del rischio e affinato il progetto di fattibilità della ricollocazione della linea Milano



VENDITA DELL'AREA PER 500 MILIONI DI EURO

"Agenti Climatici" © OMA e Laboratorio Permanente

- Varese, che dal comparto sud verrà trasferita entro il fuso strumentale dei binari in esercizio.

L'iter per la vendita è stato avviato ad aprile 2023, il primo player con cui si sono consolidati i rapporti è l'Accademia di Brera, un'ancora pubblica con una vocazione culturale, creativa e rivolta ai giovani. A Farini infatti si insedierà il Campus delle Arti dell'Accademia di Brera, con un progetto in fase di sviluppo da parte del Politecnico di Milano: un'occasione sia per l'ampliamento di un'istituzione di alta formazione ma anche un'opportunità per la città di Milano, che a Farini vedrà decollare un polo didattico e culturale al servizio di tutto il Paese. In questa partita è entrata in campo anche Cassa Depositi e Prestiti, che ha concesso 8,2 milioni di euro per la realizzazione del primo lotto del nuovo campus su un'area di 15mila mq, con l'intento di dare impulso alla riqualificazione sostenibile del territorio con un impatto diretto in termini di crescita economica, culturale, sociale e ambientale. A regime il progetto prevede una serie di interventi volti al recupero del sito dismesso con nuovi e funzionali laboratori, atelier e aule, ma anche la costruzione di uno studentato di 10mila mq. La conclusione dei lavori è prevista per la fine del 2025 e sarà il primo tassello del nuovo

scalo Farini che, secondo le stime, sarà completamente rigenerato entro il 2028.

Milano, 28 marzo 2024 - È stata perfezionata oggi la vendita a REDEUS Fund - Fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR S.p.A. - degli scali ferroviari dismessi Farini e San Cristoforo da parte di FS Sistemi Urbani, società capofila del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane.

L'importo della cessione è di 489,5 milioni di euro.

Con il closing di questa operazione, prosegue il programma di rigenerazione urbana dei sette scali ferroviari dismessi nel capoluogo lombardo, avviato nel 2017 con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma "Scali Milano" da parte di Gruppo FS Italiane, Comune di Milano e Regione Lombardia.

L'intesa è nata con l'obiettivo di riqualificare gli ex scali ferroviari Farini, Porta Romana, Porta Genova, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo e San Cristoforo in un'ottica di riciclaggio urbana e destinare spazi verdi di aggregazione per la cittadinanza per oltre la metà della loro superficie complessiva.



Milano nasconde una città d'acqua.

San Cristoforo 100% landscape

Per l'area di San Cristoforo, viste le sue caratteristiche intrinseche, si è pensato di mantenere la destinazione a verde.

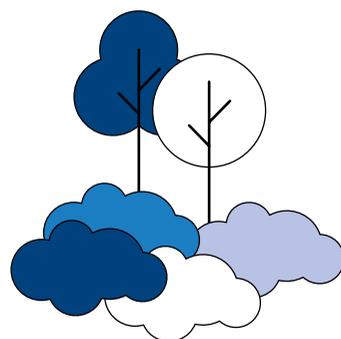
Da qui l'idea di sviluppare insieme le due zone di San Cristoforo e Farini, con un'operazione sostenibile che consideri i due ambiti urbani, seppur non contigui. Il masterplan frutto del concorso internazionale ha quindi previsto la realizzazione di un «dispositivo ecologico blu». Nel 2023 la procedura di vendita dei due scali, con un orizzonte di consegna delle opere per il 2028.

San Cristoforo ospiterà quindi un nuovo parco per Milano, un'area di 140.200 mq che sarà al 100% destinata a verde. Originariamente non era uno scalo, non c'erano merci e vagoni; ma un terreno di proprietà dello Stato di derivazione demaniale, con una piccola volumetria che nell'ambito del Pgt si è pensato di trasferire nello scalo Farini. L'area si trova nel settore urbano sud-ovest della città e si compone di una parte a nord del fascio ferroviario, già attrezzata con campi sportivi e servizi annessi, spazi verdi e una porzione a sud che risulta totalmente libera e prossima al Naviglio Grande.

L'area è già servita dalla stazione ferroviaria di Milano S. Cristoforo, e a breve sarà servita dalla omonima stazione della metropolitana.

È stata infatti firmata la convenzione con M4 e con il Comune di Milano - la società per azioni costituita ad hoc il 16 dicembre 2014 dal Comune di Milano, socio pubblico di maggioranza e da soci privati - per la realizzazione di nuova stazione metropolitana, attualmente in costruzione.

Il reticolo idrico del territorio milanese riaffiorerà nello scalo di San Cristoforo riportando la natura in città in un inedito paesaggio d'acqua. Il Parco San Cristoforo diventerà un common ground alla scala metropolitana per la comunità umana ed animale dando luogo ad attività che oggi non esistono a Milano: galoppare lungo le sponde del Naviglio, nuotare all'aperto per chilometri, osservare le specie di uccelli migratori in transito. In quest'area, la più ampia piscina naturale della città esaudirà il sogno cittadino di consentire la balneazione nei canali milanesi.



140.200
MQ DI VERDE

Le acque verranno convogliate all'interno del parco in un sistema articolato di rogge e bacini di depurazione per poi immettersi nella lunga vasca balneabile prima di defluire nella pianura agricola del Parco Sud. Liberata dai suoi agenti tossici l'acqua è il materiale principale del Parco di San Cristoforo, supporto fluido per sport e attività all'aria aperta, casa per specie animali e vegetali, luogo della comprensione profonda e corporea del rapporto che lega l'uomo all'ambiente.



"Agenti Climatici": © OMA e Laboratorio Permanente

Sostenibilità per i privati, senza rinunciare al bene comune.
Una procedura per due scali

L'Accordo di Programma (art. 9 commi 2 e 9) prevede che, con riferimento agli scali principali (Farini, San Cristoforo, Porta Genova e Porta Romana) ci sia l'obbligo di indire dei concorsi aperti internazionali per la redazione di masterplan funzionali alla successiva fase di attuazione di iniziativa privata.

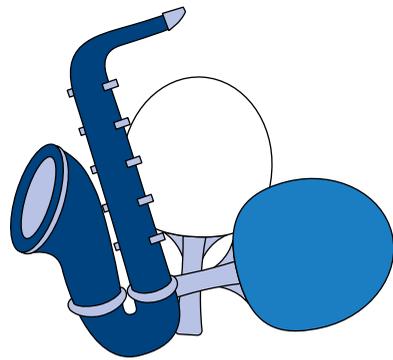
Per gli scali Farini e San Cristoforo si è scelto di procedere con un'iniziativa combinata per una vendita congiunta, nonostante la non contiguità delle due aree urbane. Il masterplan unitario ha quindi sviluppato due soluzioni per l'ambito verde: Limpidarium d'aria presso il parco Farini, incentrato su un grande parco lineare destinato a raffrescare i venti caldi e a depurare l'aria, e Limpidarium d'acqua al parco San Cristoforo, in parte balneabile, dove ci sarà anche una vasca di fitodepurazione.

A Porta Genova, valorizzazione con gli usi temporanei

Lo scalo ferroviario di Porta Genova sarà l'ultimo dei sette scali a iniziare la sua seconda vita. Con una superficie territoriale di 88.400 mq e quella lorda di pavimento di 44mila mq, questo sito si sviluppa parallelamente alla direttrice costituita dal Naviglio Grande e si incunea all'interno del tessuto urbano seguendo solo per un breve tratto, lungo via Dezza, il sedime ferroviario che nell'Ottocento costituiva l'anello ferroviario ovest di Milano. L'area è attualmente di proprietà del Gruppo FS, e come gli altri scali, è interessata dall'Accordo di Programma, avviato in variante al Pgt e con obbligo di sviluppare il masterplan attraverso un concorso di progettazione internazionale ai fini dell'attuazione della trasformazione. In questo caso specifico, dovranno essere finalizzate le scelte politiche e industriali in merito alla delocalizzazione della stazione e dei binari.

Al momento c'è un accordo tra il Comune di Milano e Gruppo FS Italiane per gli usi temporanei. A fine 2017 il Comune di Milano, FS e FS Sistemi Urbani hanno sottoscritto in attuazione all'articolo 16 dell'AdP una

convenzione che disciplina l'utilizzo temporaneo delle aree dell'ex scalo, aggiornata poi a dicembre 2021, cui sono seguiti i bandi pubblici. Esperite le verifiche e nulla osta da parte degli enti, l'ex scalo sarà nuovamente accessibile **per funzioni a carattere prevalente sociale, culturale e ricreativo.** Si tratta



2018
AVVIO DEGLI
USI TEMPORANEI

di circa 20mila mq comprendenti anche l'ex magazzino merci con l'area pertinenziale, e il cosiddetto fondocorsa, collocati in posizione strategica tra il quartiere di via Tortona e quello dei Navigli, con possibilità di offrire a chi abita un'area di servizi e iniziative anche volte alle famiglie. Protempore - come già in precedenza, da quando lo scalo è dismesso - sono attivate locazioni brevi volte ad assicurare il presidio dell'immobile e offrire servizi alla comunità. Sempre in attuazione e quale ulteriore impegno di Accordo di Programma nel 2018 FSSU si è impegnata alla messa a disposizione dell'ex casa cantoniera sita in via Pesto al Municipio 6 ad eventuali associazioni, società sportive, istituti di formazione, e onlus. Il Comune ha formalmente aderito all'iniziativa con una delibera della primavera 2019; a seguire è stato pubblicato un bando per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile. Tre associazioni hanno presentato un progetto di riqualificazione e una proposta di utilizzo decennale, ed entro il 2023 prenderanno avvio le iniziative ricreative e sociali, con il **coinvolgimento della comunità.**

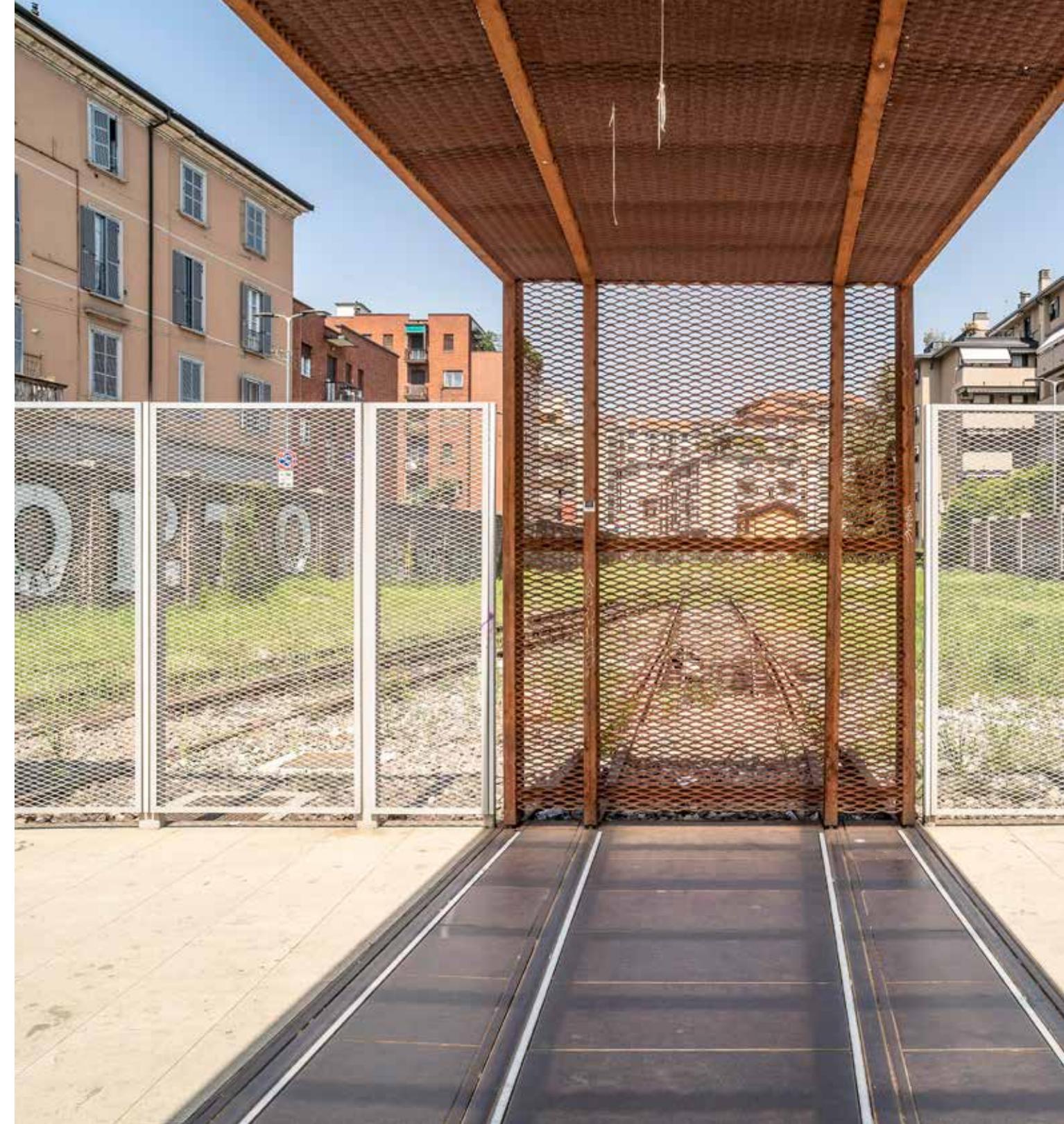
Nel 2022 sono stati avviate le locazioni di altri spazi in disuso all'interno dei vari immobili: il fabbricato di stazione in particolare accoglie al piano terra nuovi servizi ai viaggiatori e alla comunità, entro due locali commerciali che prospettano sulla piazza di stazione già oggetto dell'iniziativa "piazze aperte" per la costituzione di nuovi spazi pubblici e pedonali.

Già a partire dal 2013, Ferrovie ha avviato l'esplorazione dello stato ambientale degli scali, compreso quello di Porta Genova. Quindi, nel 2019, è stato avviato il procedimento ambientale volto alla **bonifica dei suoli** con presentazione dei piani di caratterizzazione, dell'analisi di rischio e previsione di elaborazione, entro il 2023, del progetto di bonifica.

L'area insiste su un tessuto edilizio che racconta l'evoluzione urbanistica che ha interessato Milano nei suoi vari passaggi **da città preindustriale a città post industriale.** Lo storico tracciato del Naviglio Grande si impone come elemento ordinatore originario, al quale si affiancano nel tempo reti di trasporto,

prima stradale e successivamente ferroviario, aventi la medesima origine e destinazione della via d'acqua. La rigenerazione di questo scalo parte dall'utilizzo temporaneo degli spazi, con eventi pubblici e attività per lo sport e la cultura.

Per le iniziative relative alla definitiva trasformazione dell'area bisognerà attendere il 2024, per arrivare anche con lo scalo di Porta Genova, entro il 2030, alla sua rigenerazione.



La città del verde

Piantumazione e valorizzazione degli spazi al centro dello sviluppo urbano

Giardini, parchi ed orti domestici sono elementi sempre più presenti nelle nostre città. Il verde urbano è fondamentale per migliorare la qualità della vita nei grandi centri, dall'assorbimento della CO2 alle funzioni sociali e ricreative. In occasione del Workshop Scali Milano del 2016, il Tavolo la "Città del Verde" ha riflettuto sulla necessità di una pianificazione che dia più spazio alle piante e agli alberi nei processi di rigenerazione urbana.

Tra i principi guida della programmazione e progettazione degli scali quello che riguarda la protezione e il miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e storiche esistenti, la

creazione di percorsi pedonali e ciclabili tra le aree verdi, la promozione di **stili di vita sani**, ma anche il sostegno di una gestione sostenibile del suolo.

Il team di lavoro ha espresso anche la volontà di avere un nuovo sistema di spazi, interconnessi tra loro, facilmente raggiungibili e accessibili. La richiesta si è concentrata su una **programmazione chiara della dimensione gestionale** attraverso modelli innovativi di **partnership tra pubblico e privato**. E per la valorizzazione degli spazi il primo passo è quello delle **funzioni temporanee**, per garantire una continuità degli usi e un costante presidio del territorio.

Altro elemento cruciale è stata la protezione e la **promozione di suoli non coperti artificialmente** per fronteggiare i cambiamenti climatici e rendere i territori più resilienti. I terreni non cementificati sono infatti in grado di assorbire l'acqua piovana e limitare i danni in caso di alluvioni, mitigare il calore urbano grazie alla capacità di assorbimento dei raggi solari e di fornire, nel caso di terreni agricoli, beni alimentari.



La trasformazione dei sette scali ferroviari dismessi nel volume "Scali Milano. Progettare la trasformazione. Il ruolo di FS Sistemi Urbani". La prima edizione di Scali Milano realizzata nel 2018.

Una storia di urbanistica negoziata, con un workshop aperto agli stakeholder e 5 visioni proposte da altrettanti team interdisciplinari. Un percorso inedito in Italia promosso da FS Sistemi Urbani, raccontato anche dalle voci di quanti hanno contribuito alla costruzione di un dialogo fra pubblico e privato.



La città del vivere

Benessere, indicatori quantitativi e parametri qualitativi

Vivere una città comporta relazionarsi con realtà e persone diverse, muoversi su tragitti medio-lunghi e alla ricerca della disponibilità di spazi verdi. Nel workshop 'Scali Milano' organizzato a dicembre 2016, il Tavolo dedicato alla "Città del vivere" ha affrontato il tema della rigenerazione urbana con particolare attenzione alla vivibilità degli spazi e alle connessioni fisiche tra i luoghi, con focus sulla sostenibilità della pianificazione territoriale. In questo contesto sono stati evidenziati **alcuni indicatori che esprimono, in maniera implicita, anche le richieste alla Pa**, come il numero di zone pedonali e car free, le caratteristiche degli spazi dedicati ad attività culturali e artistiche, la **quantità di aree verdi; tra gli altri dati considerati il tasso di microcriminalità e quello sui consumi di CO2 degli edifici.**

Parametri quantitativi ma anche dei principi guida, utili ad indirizzare le azioni di trasformazione del territorio. L'obiettivo del workshop è stato quello di guardare a Milano prossima come **una città giovane, attenta al suo progresso**, pilota nelle iniziative culturali. Decisiva in questo ambito la regia del pubblico per una trasformazione urbana di valore. Il workshop Scali Milano è stato un passaggio fondamentale nell'iter di costruzione del processo che ha portato all'Accordo di Programma e più in generale come iniziativa che vede la partecipazione attiva degli stakeholder nelle scelte che riguardano l'urbanistica negoziata. Per la prima volta, il riutilizzo di vaste aree, così importanti nella morfologia e nella vita della città, viene rielaborato **in collaborazione con i cittadini e le loro rappresentanze**: la quantità di persone e l'intensità del confronto sono stati un contributo importante alle decisioni che negli anni a seguire sono state prese sul destino degli ex scali ferroviari.

PIERFRANCESCO MARAN



ASSESSORE A CASA E PIANO QUARTIERI DEL COMUNE DI MILANO DAL 2021 AL 2024

Affrontare la questione abitativa del prossimo decennio cercando di dare risposte a chi cerca casa a Milano. Gli scali ferroviari rappresentano una svolta negli scenari di cambiamento della città. Si tratta di una riqualificazione straordinaria: un milione di metri quadri di territorio cittadino che rappresenterà un'opportunità importante, non solo per la rigenerazione urbana e la realizzazione di nuove aree verdi fruibili, ma anche per proseguire la strada tracciata negli ultimi anni a Milano attraverso l'aumento dell'offerta abitativa in housing sociale.

Dallo scalo Farini, dove insieme al grande parco di oltre 25 ettari saranno realizzati 1000 appartamenti in edilizia residenziale sociale, allo scalo Greco che vedrà 400 nuovi alloggi in housing sociale e 300 posti negli studentati destinati agli universitari. Da San Cristoforo che diventerà un grande parco pubblico e nuovo polmone verde di Milano a Rogoredo dove arriveranno nuovi alloggi convenzionati e un grande parco di 350 mila metri connesso a Santa Giulia. Senza dimenticare lo scalo di Porta Romana, vero protagonista di MilanoCortina 2026 con il villaggio olimpico che sarà trasformato, al termine della manifestazione, in un quartiere destinato al housing sociale e agli studenti con il 50% dello spazio a verde.

Insomma, quella degli scali ferroviari è probabilmente la più grande trasformazione di Milano dal dopoguerra ad oggi: un piano di ricucitura e riqualificazione cittadina che sarà strategico dal punto di vista abitativo e permetterà a Milano di continuare ad essere, nei prossimi anni, una città per tutti.

case
per tutti

housing sociale



La città delle risorse

Coinvolgere le aziende per promuovere il territorio

Le vocazioni lavorative milanesi producono ogni anno circa 138 miliardi di euro di valore aggiunto, rispetto ai 134 di Roma e i 58 di Torino, a braccetto con un tasso di occupazione del 67%, tra i più elevati d'Italia, allo stesso livello di quello di Parigi, e più basso di Berlino, Bruxelles e Londra. Una realtà quindi ricca di risorse capace di poter crescere ancora di più e diventare città globale, in grado di lavorare in **collaborazione con il resto del Paese**. Questi i dati all'attenzione del Tavolo "La Città delle Risorse" nell'ambito del Workshop Scali Milano. Da qui una riflessione aperta sulle possibili destinazioni d'uso delle aree dei sette scali dismessi che possano essere le più fruttuose sia a livello economico che culturale e rendere Milano una città capace di offrire un'alta qualità della vita. I soggetti di riferimento nella

riqualificazione del territorio, con questa particolare lente delle "risorse" sono state le **imprese**. L'ambito è ampio e non secondario il tema del **digital** con le ricadute legate alla diffusione di internet a banda larga a supporto dei settori economici innovativi; tra i temi posti all'attenzione della Pa e di chi entrerà in campo per la valorizzazione dei sette scali quello relativo alle strategie atte a supportare il **cambiamento demografico** in atto, con la conseguente capacità di fornire un ambiente di sostegno per attrarre giovani talenti. Ancora, considerare attentamente il capitale umano legato alle **università e alla presenza di studenti stranieri** sarà un altro indicatore del successo delle politiche di gestione delle risorse, insieme al numero di brevetti pro-capite, a quello delle nuove start-up e di quelle invece già attive.

ALESSIA CAPPELLO



ASSESSORA ALLO SVILUPPO ECONOMICO E POLITICHE DEL LAVORO DEL COMUNE DI MILANO

L'operazione Scali Milano è una delle più importanti e imponenti sfide di riqualificazione su cui la città sta lavorando da anni e su cui proseguirà in quelli a venire. Un'opera di trasformazione e valorizzazione di alcuni quartieri che abbracciano il centro città - da Porta Romana a Farini, da Rogoredo a Greco, da Lambrate a Porta Genova e San Cristoforo - che, con la rigenerazione di spazi urbani, rinnova anche i tessuti produttivi e sociali di quelle aree che sono a loro volta il cuore del quartiere stesso.

Una rigenerazione, infatti, passa non solo dal verde, dall'urbanistica, dalle politiche dell'abitare ma, ne sono convinta, anche dal commercio,

dall'artigianato, dalla formazione e dall'innovazione: fattori di crescita per la città e generatori di opportunità di lavoro.

E' grazie a negozi, botteghe, ristoranti, bar, alimentari, scuole, mercati e servizi che un quartiere può dirsi vivo, anche in quell'ottica di 'Città a 15 minuti' che puntiamo a far crescere sempre di più. Le imprese di vicinato, a cui diamo sostegno anche attraverso bandi, sono preziose inoltre per non perdere risorse e capacità di saper fare e per impedire che il mancato ricambio generazionale lasci scoperti interi settori e attività. Una comunità di quartiere, infine, non è composta solo da residenti ma anche da chi vive la città arrivando ogni giorno per lavorare e studiare: il numero di pendolari raddoppia di fatto ogni giorno la popolazione di Milano.

Ecco perché nella nostra città dobbiamo immaginare e progettare anche nuovi spazi da condividere: penso ad esempio ai co-working - che vanno incontro alle necessità di lavoratrici e lavoratori in un'epoca in cui lo smart e il near working hanno modificato radicalmente l'organizzazione del lavoro, le abitudini e di conseguenza il modo di vivere la città - e agli hub dedicati a startup e innovazione, luoghi di confronto, incontro e sperimentazione che arricchiscono la città di nuovi progetti e opportunità.

co-working

comunità di quartiere



La città delle connessioni

Smart mobility alla base della pianificazione urbana

Trasporti pubblici efficienti e a basso impatto ambientale, insieme a infrastrutture ben sviluppate, sono elementi sempre decisivi per l'attrattività e la competitività di una città internazionale, come dimostrano i dati forniti dall'Ue in occasione del lancio del progetto "l'Europa in Movimento", per la promozione del potenziamento dei servizi di trasporto pubblici. Nell'ambito del Workshop Scali Milano del 2016, il Tavolo "La Città delle Connessioni" si è dedicato all'analisi del ruolo degli scali come punti strategici di interconnessione degli spazi urbani. **Le sette aree analizzate sono state dedicate sempre a servire la mobilità di persone e merci sulla media e lunga distanza**, raccordando Milano con il suo hinterland e con il resto del continente. Le aree ferroviarie dismesse hanno di fatto rappresentato un potenziale

ostacolo alle connessioni urbane, una cesura del tessuto insediativo. I cittadini e gli stakeholder auspicano che la riconversione delle aree dei sette scali sia un'occasione per un nuovo processo di riqualificazione dei percorsi che li connettono uno all'altro, favorendo la diffusione della **smart mobility** con mezzi a basso impatto ecologico, di tragitti pedonali e ciclabili, e della presenza di spazi verdi pubblici. Focus sulla mobilità delle persone ma sulla **logistica dell'ultimo miglio**. Milano, ad esempio, è una metropoli con decine di migliaia di esercizi commerciali che servono una vasta clientela e ciò induce la necessità di spostare ingenti masse di merci. La forte domanda di ridurre l'uso degli automezzi pesanti all'interno della città ha portato a valutare nuove soluzioni per migliorare il processo di distribuzione delle merci.

ARIANNA CENSI



ASSESSORA ALLA MOBILITÀ DEL COMUNE DI MILANO

Le trasformazioni di una città passano anche dallo sviluppo della sua mobilità, che non incide solo sugli spostamenti delle persone, ma può condizionare profondamente la qualità della vita di tutti i cittadini.

La sfida per il futuro di Milano è quella di provare a immaginare nuovi modi di muoversi e un utilizzo differente dello spazio urbano, cercando di rispondere alla domanda di efficienza, inclusività, sicurezza, ma anche alle urgenze di risposta alla crisi energetica, ambientale e climatica.

Gli scali erano un punto nodale per i trasporti milanesi, ora diventeranno un luogo di sviluppo urbano. E insieme a loro, in una metropoli sempre più attrattiva come Milano, si deve modificare il sistema della mobilità, per sviluppare l'offerta di trasporto pubblico

e privato, tenendo conto anche del miglioramento della qualità della vita, che gli abitanti ci stanno chiedendo.

Nelle grandi città tutti, dai più grandi ai più piccoli, hanno sempre più bisogno di spazio pubblico fruibile e luoghi di socialità accessibili e sicuri. Piazze, aree verdi, marciapiedi possono rispondere a questa domanda se si agisce anche sul fronte della mobilità, della qualità dell'aria, della sicurezza e della vivibilità per restituire spazio di qualità alle persone.

Milano ha avviato in questi anni una rivoluzione sui temi della mobilità: più piste ciclabili, potenziamento dello sharing, realizzazione di nuove fermate di metropolitana, sviluppo delle zone 30. Ripensare lo spazio urbano aiuta a immaginare una città del futuro che possa offrire ai suoi cittadini una città più vivibile e sostenibile.

spazi pubblici

vivibilità
e sostenibilità



La città delle culture

Ripartire dalle periferie: opportunità di lavoro e occasioni per le comunità

La globalizzazione, le migrazioni e la facilità di spostamento per studiare, lavorare o per viaggiare, sono elementi che costringono i cittadini di Milano e di molte altre città italiane a confrontarsi con realtà e culture diverse. Nell'ambito del Workshop Scali Milano del dicembre 2016, il Tavolo della "Città delle Culture" ha proposto una riflessione sulla futura destinazione infrastrutturale, fisica e immateriale, degli scali, in relazione ai diversi livelli del sistema culturale milanese. Dalle università ai musei, dalle fondazioni alle manifestazioni, il team di lavoro ha discusso sulle possibili destinazioni infrastrutturali che potranno avere le diverse offerte culturali milanesi. Particolare attenzione alla riqualificazione dei **nodi periferici** per rendere Milano una città multiforme che crea distretti e luoghi

rappresentativi con respiro europeo e che sfrutta il policentrismo culturale per far nascere anche opportunità di **lavoro**. Fra le proposte anche l'aggiornamento della mobilità verso **circuiti verdi e sostenibili** e la promozione di contaminazioni fra **dimensione artistica e scientifica** come imprinting della progettazione dei luoghi fisici. Per lo sviluppo sono state individuate diverse opzioni, dall'integrazione delle banche dati esistenti sulle caratteristiche fisiche e sociali del territorio fino ai processi partecipativi che analizzino le **richieste della comunità** e la costruzione di un osservatorio socioeconomico che orienti la futura pianificazione. Essenziale investire su nuove aree della città per creare una metropoli multiforme, un paesaggio dinamico dove coesistano spazi per l'aggregazione, la cultura, lo sport e la musica.

TOMMASO SACCHI



ASSESSORE ALLA CULTURA DEL COMUNE DI MILANO

La cultura è uno straordinario fattore rigenerativo dello sviluppo urbano. La dimensione culturale e creativa, innanzitutto, attraversa tutta la progettazione urbanistica, dal modello degli edifici al disegno degli spazi esterni, dalla configurazione del verde alla creazione di nuove piazze per la condivisione di vita ed esperienze. La creazione di questi nuovi "territori" sarà poi un'occasione straordinaria per riattivare quella collaborazione pubblico-privato, che Milano sperimenta con successo da anni, tra istituzioni, imprese, associazioni e reti di sviluppo creativo in campo artistico, musicale, performativo.

Le aree degli ex scali, inoltre, svolgeranno un'importante funzione di cucitura tra le aree più centrali e i quartieri, in particolare con quelle

isole artistico-culturali che si stanno configurando sempre più chiaramente in città grazie alla nascita di nuovi centri culturali o alla riqualificazione di altri già esistenti.

Lo Scalo Farini ospiterà la nuova sede dell'Accademia di Brera, grande polo culturale dedicato alla formazione e alla ricerca artistica, che già attrae studenti da ogni parte del mondo, e si troverà al centro di un distretto che comprende il Cimitero Monumentale, vero proprio museo a cielo aperto, l'ADI Museum con la sua straordinaria collezione di design e la Fabbrica del Vapore con i suoi nuovi progetti artistici e culturali.

In zona sud, lo Scalo di Porta Romana connetterà il centro a due recenti e importanti centri artistici dedicati alla sperimentazione contemporanea - Fondazione Prada e Fondazione ICA - arricchendo la vivacità e la vivibilità di tutta la zona e rinforzandone la vocazione culturale.

I progetti relativi agli scali si inseriscono perfettamente nel processo di trasformazione complessiva di Milano, che vede tra l'altro la nascita della nuova Biblioteca Europea in zona Porta Vittoria, per una città sempre più policentrica e in grado di rispondere alle istanze del domani.

pubblico-privato

condivisione
di esperienze



LA PARTITA PER I PRIVATI

Placemaking e innovazione sociale per la qualità della rigenerazione

FABIO CARLOZZO
AD DI REDO

Iniziativa come “Scali Milano” promosse da FS Sistemi Urbani con il Comune di Milano e la Regione Lombardia, così come quelle dei “Reinventing Cities” promosse dal network C4O, hanno un effetto positivo che le rende uniche se lette dal punto di vista degli investitori, da un punto di vista imprenditoriale: innanzitutto, **riducono quegli elementi di discontinuità che si manifestano nel tempo tra mandati diversi delle amministrazioni locali**, facilitando il perseguimento di quegli obiettivi che necessitano di policy framework stabili, di maggiore durabilità e persistenza come le politiche di transizione climatica e di inclusione sociale.

Dall'energia alla mobilità, dalla salute alla cultura, dalla casa allo spazio pubblico, **Redo fornisce risposte progettuali integrate** con una logica *multiple-wins*.

Le priorità di questi progetti innovativi per noi sono chiarissime: inclusione e partecipazione sociale, transizione climatica e ricadute positive sui quartieri quali, ad esempio, il miglioramento della qualità della vita e lo sviluppo economico locale.

Questi benefici vanno di pari passo con un proficuo ritorno degli investimenti privati da parte degli investitori istituzionali coinvolti.

A Milano il rapporto tra affitto e reddito disponibile in città si attesta al 42%, tra i più alti d'Europa, uno squilibrio che riguarda 415.000 nuclei residenti, di cui 146.000 ricadenti nella categoria di “rischio impoverimento”, cioè con redditi mensili compresi tra 1.000 e 1.500 euro. L'edilizia residenziale sociale gestita a Milano da Redo propone un canone sostenibile, cioè che incide per il 25% sul reddito annuale medio di 25.600 euro per nucleo.

Per questo tra le sfide più interessanti per il mercato c'è quella legata ad una **nuova generazione di gestori immobiliari che sappiano promuovere nel lungo periodo la trasformazione delle periferie** integrando le energie della conversione e del rinnovamento fisico della città con azioni complesse di welfare locale e sviluppo economico basato su interventi immateriali

di ricostruzione di comunità, innovazione sociale, placemaking, incubazione di impresa, sviluppo di nuovi servizi e sostegno all'occupazione. Azioni che nei nuovi quartieri richiedono la nascita, spontanea o accompagnata, di referenze culturali, sociali ed economiche nuove, per una governance locale dedicata alle trasformazioni urbane.

REDO gestisce fondi immobiliari che conciliano abitazioni a prezzi accessibili e rigenerazione urbana a basso impatto ambientale: Redo è il vincitore di tre concorsi internazionali di C4O Reinventing Cities a Milano, con i progetti “L'innesto”, “Green Between” e “Aria”, per un totale di circa 22,5 ettari, che diventeranno tra i più grandi quartieri “carbon neutral” di edilizia sociale in Europa.

Redo sgr è la prima sgr impegnata nella creazione di spazi di vita che siano allo stesso tempo di qualità ed economicamente sostenibili per le persone. Gestisce investimenti sostenibili che promuovono l'accessibilità alla casa e rafforzano le comunità attraverso progetti di riqualificazione urbana che minimizzano l'impatto ambientale.

Con 20 anni di esperienza nel settore e un team interno di sviluppo immobiliare, la società coglie l'innovazione e la ricerca, implementando tecnologie di decarbonizzazione, metodi di costruzione innovativi, soluzioni e servizi smart, oltre a favorire le comunità locali e le relazioni tra le persone.

Da Porta Nuova a Porta Romana, un modello in evoluzione

MANFREDI CATELLA
FOUNDER E CEO DI COIMA

Gli ex scali ferroviari hanno una forte valenza strategica per la rigenerazione di una città come Milano, caratterizzata da dimensioni relativamente contenute: sono **aree in posizione semicentrale, di fatto dismesse, che richiedono piani di riqualificazione basati sul riuso, con l'obiettivo di ricucire** porzioni di territorio integrando le funzioni esistenti e garantendo l'equilibrio generale a livello di ecosistema. In particolare, COIMA oggi sta investendo in progetti di sviluppo immobiliare a scala di quartiere. Tra questi possiamo citare Porta Nuova, primo quartiere al mondo ad aver ottenuto la doppia certificazione Leed e Well per la sostenibilità ambientale e sociale, che sta continuando a crescere con gli sviluppi previsti nell'estensione di Porta Nuova Gioia con oltre 200mila metri quadrati.

L'ex scalo di Porta Romana, che assieme a Covivio e Prada Holding sarà completamente riqualificato, ospiterà tra gli altri sviluppi il Villaggio Olimpico, un progetto funzionale a offrire uno spazio fondamentale per le Olimpiadi Invernali 2026. Al termine della manifestazione il Villaggio sarà restituito alla comunità attraverso la trasformazione nel più grande studentato d'Italia realizzato in edilizia residenziale sociale, con circa 1.700 posti letto.

Lo sviluppo dell'intero scalo sarà finanziato da Intesa Sanpaolo attraverso un "sustainability-linked loan", una soluzione di finanziamento innovativa che premia il raggiungimento di specifici obiettivi ESG. Infine, siamo presenti nello Scalo Farini, lo scalo ferroviario più

ampio di Milano con 400mila mq di superficie, dove è stato avviato l'iter urbanistico relativo al piano attuativo del quartiere di Via Valtellina adiacente allo sviluppo dell'Accademia di Brera, con cui condivide una progettazione unitaria degli spazi pubblici, viabilità e accessibilità. Valtellina è un'area strategica anche perché rappresenta la naturale estensione di Porta Nuova, primo scalo ferroviario milanese ad essere riqualificato.

Il confronto con i soggetti pubblici è la chiave di volta delle grandi operazioni di rigenerazione urbana a cui stiamo lavorando, che si fondano su una **logica di partenariato tra pubblico e privato.** Ne è un esempio la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana e in particolare la realizzazione del Villaggio Olimpico: il progetto sta proseguendo nel pieno rispetto del cronoprogramma, grazie alla collaborazione delle parti coinvolte nell'Accordo di Programma - Regione Lombardia, Comune di Milano e Gruppo FS Italiane -, così come della Fondazione Milano Cortina e di importanti stakeholder politici nazionali, tra cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero dello Sport, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dell'Università e

della Ricerca.

La rigenerazione urbana degli scali milanesi è un tema strategico, e fin da principio li abbiamo identificati come nostro obiettivo per contribuire allo sviluppo della città. Rispetto ad altre capitali europee, le dimensioni relativamente limitate di Milano rendono preferibile avviare un percorso di riuso delle aree dismesse e contestuale recupero delle relative funzioni (come, ad esempio, gli edifici pubblici) piuttosto che mirare a una crescita "estensiva". Questo "modello" ha preso vita con Porta Nuova, il primo scalo oggetto di riqualificazione, che ha una sua specifica rilevanza **in quanto laboratorio di sperimentazione che può generare innovazione e buone pratiche anche per gli altri scali in diversi ambiti, come per esempio la mobilità elettrica, la gestione di spazi pubblici in ottica di partenariato pubblico-privato** (come nel caso di BAM-Biblioteca degli Alberi Milano) o ancora l'acceleratore HabiSmart di CDP, dedicato allo sviluppo di servizi proptech, dove le start up ammesse al programma hanno già iniziato a lavorare.

COIMA è specializzata nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG.

COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce 33 fondi immobiliari con oltre 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

Ripensare la città in modo strutturale con interventi alla scala di quartiere

ALEXEI DAL PASTRO
AD ITALIA COVIVIO

Il progetto di rigenerazione dello Scalo di Porta Romana, di cui Covivio è protagonista insieme a Coima e Prada Holding, rappresenta per noi un impegno prioritario che abbiamo accolto con entusiasmo e passione sin dall'aggiudicazione della gara di acquisizione dell'area. Abbiamo scelto di intraprendere questa avventura perché per Covivio significa **contribuire a una delle principali sfide urbanistiche dei prossimi decenni per la città di Milano, strategica per il nostro Gruppo al pari di Parigi, Berlino e delle altre grandi metropoli europee in cui operiamo.**

L'obiettivo comune del team di lavoro consiste nel riconnettere al centro storico della città i limitrofi quartieri a sud dello Scalo di Porta Romana per anni separati dalla linea ferroviaria, favorendo l'integrazione dell'area nella città esistente, e prevedendo la contestuale creazione di spazi verdi e di nuova socialità, la vera e propria ossatura di questa opera di ricucitura urbana.

La dimensione dell'intervento, che si declina su scala di quartiere, e il potenziale dell'area stessa, in prossimità di uno dei nostri principali sviluppi a Milano, Symbiosis, sono stati i fattori che il nostro Gruppo ha considerato chiave nella scelta di mettere il proprio know-how e la propria esperienza internazionale al servizio di questo importante progetto. L'opportunità di rigenerare da green field, inoltre, ci consente di consegnare alla città un quartiere caratterizzato da un'offerta unica di funzioni diverse e tra loro complementari, capace di rispondere alle esigenze della società contemporanea, con un focus, nel nostro caso, su un prodotto in linea

con la nostra **offerta di uffici di nuova generazione flessibili, sostenibili, e progettati per favorire in primis il benessere dei propri utenti.**

Negli interventi di questa portata è fondamentale lavorare fianco a fianco con le istituzioni pubbliche perché solo tramite il lavoro sinergico di tutti gli attori coinvolti è consentito il rispetto dei tempi stabiliti e la garanzia di successo per la rigenerazione dell'intera area. Il partenariato pubblico-privato, che ha contribuito in modo decisivo alla rinascita del capoluogo lombardo negli ultimi anni, è un volano per la rigenerazione urbana soprattutto nello sviluppo di progetti ad alto contenuto d'innovazione, in cui all'opportunità di business per gli investitori corrisponde il beneficio da parte della Pa di poter far leva anche sulle **competenze del settore privato, con l'obiettivo comune di ripensare in modo strutturale le nostre città.** A Milano, in particolare, dove siamo molto attivi, c'è un'interlocuzione costruttiva con il Comune nell'interesse della comunità.

La volontà condivisa è ripensare alcune porzioni della città con edifici green, tech e inclusivi, anche nell'interesse delle generazioni future.

COVIVIO Con 26 miliardi di euro di patrimonio gestito, Covivio è una delle principali società immobiliari in Europa. Quotata all'Euronext di Parigi e su Borsa Italiana, conta oltre 1.000 dipendenti, ed è attiva nei segmenti uffici, residenziale e alberghiero. Grazie alle consolidate competenze immobiliari, ai lunghi rapporti di partnership con i propri clienti e a una forte connotazione europea, Covivio contribuisce alla progettazione delle città del futuro, attraverso lo sviluppo di nuovi spazi da vivere

A Milano, in cui è concentrato circa il 90% del portafoglio italiano a uso uffici del Gruppo, Covivio è uno dei principali player della trasformazione urbana con una pipeline di sviluppo immobiliare pari a circa 1 miliardo di euro.

I progetti già realizzati a Milano, quali per esempio City Life e Porta Nuova, dimostrano che l'approccio consolidato degli operatori immobiliari di oggi alla rigenerazione urbana è orientato allo sviluppo di iniziative che diano valore alla città nel tempo, pervadendo e comprendendo l'intera città, non solo la porzione oggetto dell'intervento, e contribuendo così alla costruzione di ambiti sempre più sostenibili, sicuri e inclusivi. La rinascita dei vecchi scali ferroviari rappresenta una risposta concreta alle esigenze della città, alle istanze di equità sociale e benessere della comunità avanzate dai cittadini, con specifica attenzione all'aspetto del verde pubblico. Questi interventi contribuiranno a realizzare **nuovi distretti metropolitani connotati da un forte spirito contemporaneo** e capaci di definire nuovi standard per gli spazi pubblici, i trasporti e le connessioni sociali non solo a livello locale, ma anche regionale e globale. Un modello replicabile ed esportabile di rigenerazione urbana coerente con le priorità indicate da Next Generation EU: green transition, digitalizzazione, sostenibilità e inclusione sociale.

Barcellona e Parigi i riferimenti, come cresce la Milano metropolitana

ALESSANDRO VADELKA
PRESIDENTE SOCIETÀ
COOPERATIVA SANT'ILARIO

Molteplicità, strategicità, prospettiva sul futuro, trasversalità. Questi gli **ingredienti dell'operazione Scali Milano, un'iniziativa sistemica, capace di produrre effetti moltiplicatori sul territorio urbano e non solo**; organica nei tempi e nelle componenti messe in gioco; in grado di far scaturire e ospitare in maniera inclusiva risposte avanzate sul piano sociale, sugli equilibri del mercato immobiliare; luogo di generazione di avanzamenti e affinamenti tecnologici a beneficio soprattutto degli utenti finali (cittadini e city users); prodromica di attenzioni e benefici ambientali; protesa verso un contenimento di consumo energetico; promotrice di servizi tradizionali e innovativi; alimentativa della partecipazione sociale e dalla mobilità green, aperta al territorio della città metropolitana.

L'elemento caratterizzante è il valore del confronto con il soggetto pubblico, che coordina e indica le linee di indirizzo agli investitori. A Milano certamente accadrà quello che è successo a proposito del "Piano Direttore sul Progetto Passante" e sul "Piano Direttore del Progetto sulle Aree Industriali Dismesse", documenti degli anni '80 del Comune di Milano che hanno aperto la strada al passaggio dalla civiltà industriale a quella post-industriale e che hanno dato luogo, a seguire, a tutte le operazioni di trasformazione della città rendendola adeguata ad interpretare le rivoluzioni economiche, produttive,

sociali, tecnologiche (e gli stili di vita conseguenti) del nuovo secolo.

Di nuovo, il capoluogo lombardo è stato anticipatore rispetto alle altre città del paese e non solo, garantendo alla ormai sempre più integrata area metropolitana milanese e lombarda, di tenere il confronto con i contesti urbani più avanzati del mondo e soprattutto in Europa.

Forse per percepire tali effetti occorreranno anche più di dieci anni.

Le esperienze più vicine a quella milanese sono senza dubbio quelle di Barcellona e Parigi.

Dal punto di vista dell'infrastrutturazione ferroviaria ne scaturisce, in funzione dell'allargamento della rete e dell'avanzamento e adeguamento tecnologico-territoriale, una consistente ed organica razionalizzazione del sistema e della rete su ferro riferita alla mobilità dell'intera area metropolitana con le relative conseguenze sul piano delle relazioni con gli altri poli metropolitani e più in generale con i nodi del sistema nazionale e internazionale. Sul piano della città, un'innovazione nel campo dei servizi, dello spazio pubblico, delle tipologie abitative e dei modelli insediativi complessi.

SANT'ILARIO è una cooperativa edilizia con 30 anni di storia e oltre mille appartamenti in proprietà divisa realizzati, consegnati e rogitati.

Oltre il business as usual della trasformazione urbana

Gran parte delle emissioni globali proviene dalle città e dal loro ambiente costruito: il 50% dagli edifici e il 35% dai trasporti. Urge quindi creare un modello di sviluppo urbano a basse emissioni che possa essere replicato e ampliato su grande scala.

In questo senso, reinventare spazi urbani sottoutilizzati, valorizzare gli scali dismessi e decarbonizzare edifici nuovi ed esistenti attraverso progetti ambientalmente sostenibili è fondamentale. Tutti i nuovi progetti urbani devono prevedere la massima riduzione delle emissioni intrinseche derivanti da costruzione e uso di materiali sostenibili, taglio del consumo energetico, utilizzo di energia pulita e incentivi alla mobilità green. Azioni sottovalutate in passato, ma importanti per ridurre rapidamente le emissioni globali.

L'intorno urbano e il costruito sono architravi di uno stile di vita più sostenibile. Architetti, urbanisti, costruttori, ingegneri non devono quindi costruire meri edifici, ma luoghi vivibili. Si possono attrezzare le comunità a uno stile di vita a basse emissioni con edifici e spazi pubblici ben progettati e l'integrazione di strutture per la gestione di rifiuti e acque, parcheggi per biciclette, negozi a rifiuti zero, centri di 'riuso e riciclo' e altri servizi condivisi.

Con Reinventing Cities, C4O vuol creare uno **spazio di collaborazione tra pubblico e privato, in cui l'industria del real estate sperimenta nuove soluzioni per affrontare queste sfide e collabora con menti creative, operatori, esperti ambientali, accademici e associazioni locali** nell'ottica di un futuro urbano più innovativo, sostenibile ed equo. Il bando internazionale Reinventing Cities ha riscosso grande successo a Auckland, Chicago, Houston, Madrid, Milano, Montréal, Oslo, Parigi, Reykjavík, Roma, San Francisco, São Paulo, Singapore, e altre città

come Bologna, Cape Town, Lione, Napoli, Phoenix che partecipano alla terza edizione. In queste città, le amministrazioni o loro partner identificano le aree da trasformare; oltre 3.500 imprese a livello globale hanno risposto con progetti innovativi. L'iniziativa è stata quindi una fucina di cambiamento per nuovi modelli di rigenerazione urbana.

La collaborazione di C4O con FSSU nasce dal desiderio di riqualificare e valorizzare ex-aree ferroviarie per **rifunzionarle con pratiche e progetti** ambiziosi d'intesa con le amministrazioni cittadine. Il primo sito messo a bando è stato a Milano, città faro per il programma che ha partecipato alle tre edizioni e ad oggi vede già nove progetti in fase di realizzazione. Nell'area dello Scalo Greco Breda ha vinto il progetto L'Innesto, il primo in Italia di edilizia sociale a emissioni zero: prevede 400 nuovi alloggi in housing sociale e 300 posti letto per studenti. Inoltre, il 60% dello spazio è destinato a verde, è previsto un sistema energetico rinnovabile e un'ambiziosa strategia per la mobilità. Il progetto dimostra come benefici ambientali e sociali possano essere raggiunti insieme. Dal progetto di rigenerazione di Scalo Lambrate, area di oltre 60mila metri quadrati messa a vendita, nasce Lambrate Streaming che con un team multidisciplinare ripensa lo scalo dedicando più dell'80% della superficie allo spazio pubblico, inclusi quattro ettari di parco. Il progetto realizza inoltre quasi 300 nuovi alloggi in housing sociale, usa materiali sostenibili e si basa totalmente su fonti rinnovabili.

La partnership con FSSU si spinge oltre Milano, con un progetto sfidante su Roma Tuscolana dove oltre 5 ettari di scalo diventano un'area senza auto, ma con un mix di servizi e usi: residenze, uffici, spazi flessibili, hotel per studenti, un centro energetico e negozi. Campo Urbano prevede la ristrutturazione di

C4O è una rete di sindaci di quasi 100 città leader a livello mondiale che collaborano per affrontare la crisi climatica. Reinventing Cities è uno dei tanti programmi promossi da C4O per accelerare tramite azioni tangibili un futuro urbano più sostenibile e inclusivo.

edifici esistenti, la costruzione di nuove strutture modulari e una gestione sostenibile di rifiuti e acque. Ancora, a Bologna nello scalo di Ravone-Prati è in corso il bando in cui cinque team finalisti stanno ripensando gli oltre 90mila mq di aree ferroviarie dismesse attraverso un mix di usi basati su sostenibilità, innovazione e mobilità green.

Le esperienze raccontate provano che questa collaborazione virtuosa genera progetti faro con i quali rigenerare scali dismessi valorizzando le aree dal punto di vista sociale e ambientale i quali, ben oltre il business as usual, sono d'ispirazione per le città di tutto il mondo.

testo a cura di **HÉLÈNE CHARTIER**
Direttrice Pianificazione Urbana
e Design C4O Cities

Interventi di potenziamento del sistema ferroviario previsti dall'AdP scali ferroviari

STAZIONE	STATO ATTIVITÀ	FINE ATTIVITÀ
Porta Romana	progettazione definitiva conclusa, progettazione esecutiva in corso a cura dell'appaltatore	2025
Tibaldi	lavori conclusi	2022
San Cristoforo	progettazione da avviare	-
Greco Pirelli	progettazione in corso	2026
Romolo	progettazione da avviare	-
Rogoredo	progettazione da avviare	-

circle line

biodiversità

Nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha finanziato la creazione di cinque centri nazionali dedicati alla ricerca di frontiera relativa ad ambiti tecnologici coerenti con le priorità dell'agenda della ricerca europea e con i contenuti del PNRR 2021-2027. FS Sistemi Urbani ha aderito al National Biodiversity Future Centre (NBFC), coerentemente con la propria mission, diventando affiliato allo Spoke dedicato alla biodiversità urbana (Spoke 5) e intende supportare il NBFC per monitorare, preservare e ripristinare la biodiversità negli ecosistemi urbani nazionali e valorizzare la biodiversità e renderla un elemento centrale su cui fondare lo sviluppo sostenibile. Nell'ambito di tale iniziativa FS Sistemi Urbani intende mettere a disposizione dei ricercatori del NBFC alcuni lotti sul territorio nazionale, partendo dagli scali milanesi, per la realizzazione di progetti finalizzati a studiare Nature-Based Solutions (NBS) in aree urbane.

Gli ambiti di ricerca includono: la forestazione urbana, la progettazione integrata e sostenibile al fine di realizzare un catalogo interrogabile e navigabile di casi studio, la definizione di linee guida per la progettazione integrata del verde urbano e il ripristino ecologico e ambientale attraverso tecniche di fito-risanamento. Le ricerche

affrontano il tema della forestazione in aree critiche (zone industriali, dismesse, discariche, aree agricole abbandonate) individuando soluzioni sostenibili per realizzare NBS efficaci analizzando i fattori di rischio degli interventi di forestazione, inclusi gli aspetti fitosanitari e la qualità dei materiali biologici utilizzati, proponendo sistemi efficienti di diagnostica e tracciabilità.

Decarbonizzazione è la parola chiave dei masterplan redatti secondo i principi di sostenibilità del concorso Internazionale "Reinventing Cities" organizzata dal network "C4O", nati con il principale obiettivo di assicurare sviluppi incentrati sull'abbattimento delle emissioni di CO2.

Tutti gli scali sono stati interessati a partire dal 2013 da una impegnativa attività di indagine ambientale che ha consentito di conoscere lo stato dei suoli e delle acque, attivando in alcuni casi verifiche in contraddittorio con gli Enti. Nel caso di Farini l'analisi dei rischi in via di perfezionamento proporrà anche soluzioni alternative al conferimento in discarica dei suoli, approfondendo le possibilità di decontaminazione attraverso l'azione delle piante e altri agenti biologici, con le tecniche del fitorimediale.

SCALI MILANO È UN MODELLO REPLICABILE

FS Sistemi Urbani come partner
della rigenerazione urbana.
In campo c'è la partita Esg

La Pubblica Amministrazione deve sentirsi parte attiva nei processi di rigenerazione urbana sul territorio, co-progettando la trasformazione. FS Sistemi Urbani rappresenta un partner strategico, un centro di eccellenza che si pone come interfaccia tra i Comuni, i privati e le società del Gruppo FS Italiane, garantendo un presidio unitario per il coordinamento e l'attuazione dei progetti». **Giuseppe Savoia**, Direttore Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare di FS Sistemi Urbani, racconta così l'identikit del modello Scali Milano, con quegli ingredienti che ne fanno un laboratorio di successo, da replicare. L'Accordo di Programma utilizzato per lo sviluppo degli scali, in particolare, rappresenta uno strumento vincente che potrebbe essere studiato e adattato anche in altre città italiane; fondamentale è stata l'attivazione e il coordinamento continuativo di tavoli di lavoro dove il progetto di opere e servizi destinati ai cittadini viene sviluppato, dialogando con le Pa in maniera costante e costruttiva. In particolare, l'esperienza del Villaggio Olimpico nello scalo di Porta Romana ha dimostrato che attraverso gli strumenti dell'AdP, delle segreterie tecniche e dei tavoli di lavoro, è possibile indirizzare i finanziamenti pubblici e privati per ottenere il corretto equilibrio tra i vari contributi e centrare il risultato, per realizzare in tempi brevi e certi un'opera strategica per la crescita della città.

Scali Milano è anche un laboratorio di ricerca

Un'innovazione quella sottolineata da Giuseppe Savoia perché sul tavolo della negoziazione pubblica ci sono gli interessi di tutti gli attori coinvolti: non si tratta di valorizzare un'area abbandonata con la moneta urbanistica ma di trovare un accordo per mettere a terra gli investimenti e al contempo monitorare la qualità del progetto. Modello che ha visto già nuove applicazioni in diverse città italiane come Pavia, Roma e Napoli. L'urbanistica rappresenta dunque la leva per attrarre investimenti, anche privati, e realizzare infrastrutture pubbliche, e l'accordo sottoscritto a Milano è il modo per assicurarne la fattibilità.

Non solo, Scali Milano è anche un laboratorio di ricerca. FSSU, infatti, è diventato partner del nuovo centro di ricerca Nbf (National Biodiversity Future Center), guidato dal Cnr con un consorzio di atenei italiani e una cinquantina di soggetti pubblico-privati, iniziativa che ha ricevuto un finanziamento di 39 milioni di euro di investimento dal Pnrr. Argomento di grande attualità che ha spinto FSSU a proporre i propri asset, a partire da Farini e San Cristoforo, come siti di ricerca dove attuare sperimentazioni nell'ambito forestazione urbana e

fitorimedio. Anche sugli usi temporanei Scali Milano è stato apripista inserendo già nell'Accordo di Programma una norma per il cambio di destinazione d'uso, per un periodo transitorio, al fine di poter accogliere funzioni coerenti con le vocazioni delle aree richieste dai quartieri: culturali, sportive, etc. Non un cambio di destinazione d'uso che anticipa quella della rigenerazione stessa, ma un uso intermedio volto ad anticipare la fruibilità degli spazi, a soddisfare esigenze contingenti, a creare un interesse per i siti, a comunicare le aspettative e gli scenari possibili. Con la legge regionale sulla Rigenerazione urbana arrivata due anni dopo la sottoscrizione dell'AdP, nel 2019, l'iniziativa ha trovato una cornice legislativa adeguata e la stessa legge ha informato le nuove Convenzioni per gli usi temporanei sottoscritte nel 2021 per gli scali di Farini e Porta Genova con estensione della durata temporale da 3 a 5 anni.



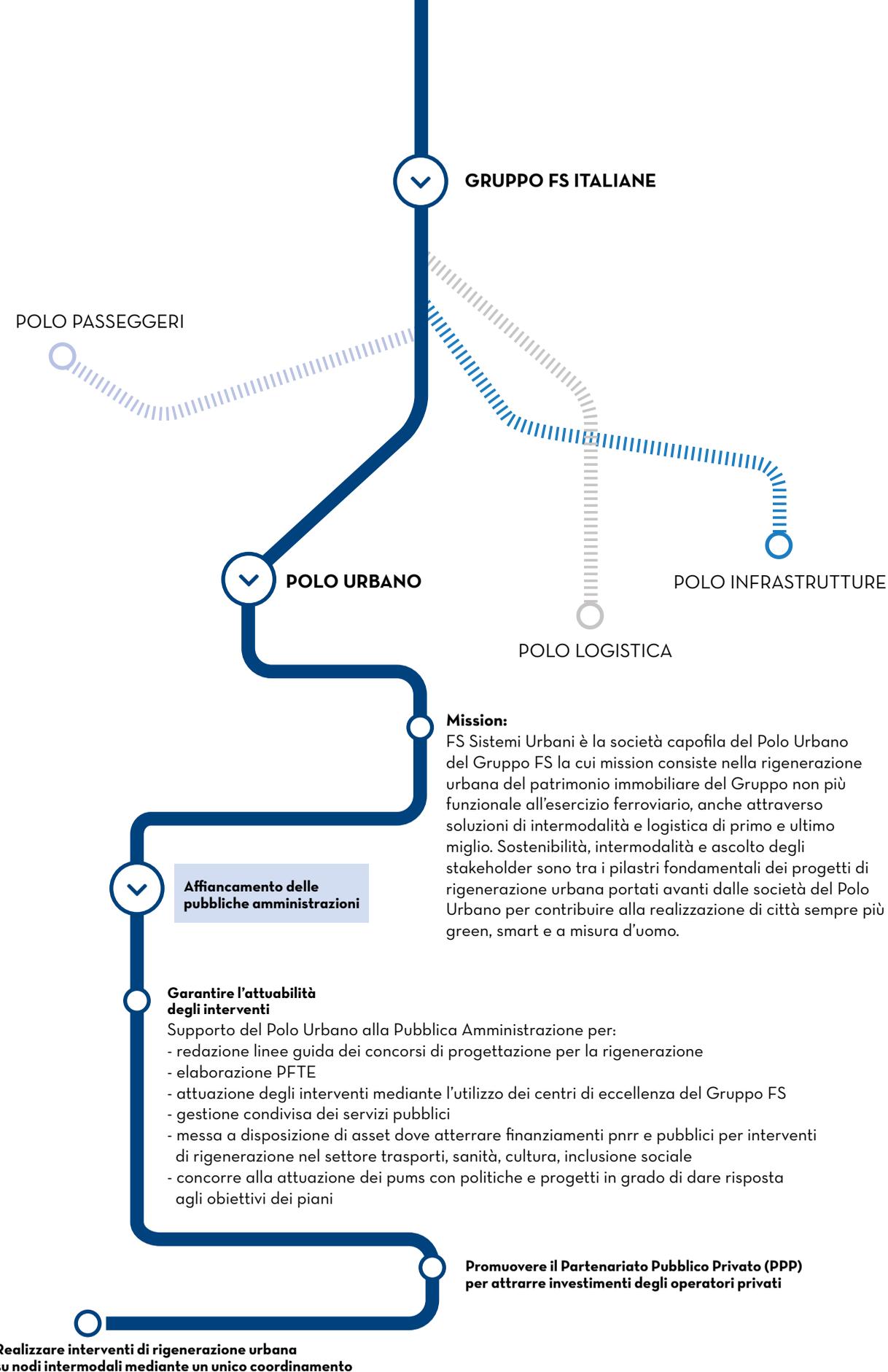
GIUSEPPE SAVOIA
Direttore Valorizzazione E Sviluppo
Immobiliare di FS Sistemi Urbani

Gli ex scali ferroviari rappresentano gli ultimi tasselli urbani, di grandi dimensioni, da rigenerare a Milano. Aree che stanno tornando nella disponibilità pubblica e privata attraverso un accordo tra istituzioni e con una virtuosa negoziazione con i player privati. Gli scali come diamanti, incastonati nel tessuto consolidato, di valore per le aree limitrofe e per l'intera città, capaci di dare un contributo alla transizione ecologica, di creare nuove opportunità di lavoro nell'economia cittadina, di soddisfare esigenze abitative a prezzi calmierati, di contribuire all'inclusione sociale. Dopo cinque anni, il programma Scali Milano, decollato nel 2017, si può considerare un'eccellenza nella attuazione delle politiche pubbliche nazionali, a partire dai driver che guidano da sempre l'attività di FS Sistemi Urbani: partecipazione e ascolto degli stakeholder, sostenibilità, intermodalità.

Un modello esportabile anche in altre città italiane, dove le Pa sono in dialogo con FS Sistemi Urbani per valorizzare e rigenerare siti che necessitano di nuove destinazioni d'uso. A Milano il successo si racconta tenendo conto del processo di partecipazione, di ascolto e del tavolo di lavoro che continuamente ha potuto contare sulla professionalità e responsabilità di amministrazioni e mercato, che insieme hanno condiviso un progetto, arrivando a tradurre una visione in cantieri. Le giornate di consultazione pubblica hanno riscosso ampio successo tra la cittadinanza, consentendo di raccogliere spunti e istanze da chi quotidianamente vive la città.

Grande risalto è dato anche alla sostenibilità: tutti i progetti portati avanti vengono selezionati anche sulla base del loro impatto ambientale, favorendo la realizzazione di aree verdi, zone pedonali e piste ciclabili a vantaggio della mobilità dolce e dell'intermodalità. Il tutto con ricadute dirette sull'adattamento climatico e su come ripensare la mobilità privilegiando soluzioni sostenibili, incentivando l'uso della bicicletta e del treno, a discapito dell'auto privata, il tutto ispirandosi al paradigma della città dei 15 minuti, teorizzato dal professor Carlos Moreno. In tal senso, come anticipato, un'eccellenza è rappresentata dal concorso di progettazione internazionale Reinventing Cities, indetto dal network di città C40 per favorire lo sviluppo di città sempre più resilienti e costruite secondo i principi della decarbonizzazione.

FS Sistemi Urbani può far tesoro di questa esperienza milanese e applicare il format in altri contesti, dal Nord al Sud del Paese, con garanzie di successo sul metodo che nel capoluogo lombardo sta portando a segno la valorizzazione di oltre un milione di metri quadri di superficie, un tempo utilizzabili per la sola ferrovia e che, grazie alla negoziazione con la Pubblica amministrazione, vengono rimessi a disposizione della città. contestualmente alla rigenerazione ed entro l'Accordo di Programma, il Gruppo Ferrovie dello stato concorre ad attuare un piano della mobilità pubblica potenziato, dotato di nuove stazioni e infrastrutture: si adopera per la ricucitura di quartieri spesso divisi in due dalla linea ferrata, nel ruolo di partner della rigenerazione e delle politiche di sostenibilità.



Pubblicazione promossa da

FS Sistemi Urbani - Gruppo FS Italiane

Raffaele Ferrara / Presidente

Umberto Lebruto / Amministratore delegato e Direttore Generale

Con i contenuti di

FS Sistemi Urbani - Gruppo FS Italiane

PPAN

Testi di

Alessia Cappello

Fabio Carozzo

Manfredi Catella

Arianna Censi

Hélène Chartier

Alexei Dal Pastro

Attilio Fontana

Umberto Lebruto

Pierfrancesco Maran

Tommaso Sacchi

Giuseppe Sala

Giuseppe Savoia

Giancarlo Tancredi

Claudia Maria Terzi

Alessandro Vadelka

Coordinamento editoriale e progetto grafico

PPAN, Paola Pierotti e Andrea Nonni

Viola Gasparini, Annalisa Mingione, Alessia Tabbì

Con la collaborazione di

Giuseppe Savoia, Marianna Beltrani, Egle Bianco, Paola Tessitore, Anna Strusi, Niccolò Proietti Savina

