

Sviluppo L'accordo tra Fs e Comune

# Milano riparte dalle stazioni

Valgono 5 miliardi: tutti i big in corsa

**V**ale non meno di 4 o 5 miliardi di investimenti il business delle sette stazioni milanesi in disuso che le Ferrovie dello Stato valorizzeranno di concerto con l'amministrazione comunale. Un enorme affare immobiliare che nei piani del sindaco Letizia Moratti decollerà tra la fine del 2007 e l'inizio del 2008, di modo che tutto possa essere completato in tempo per l'Expo del 2015 per cui Milano è in corsa.

In una città che sta diventando un cantiere a cielo aperto, in centro come in periferia, quello delle stazioni ferroviarie era uno sviluppo atteso da tempo e che alletta molti: Ligresti, Zunino, Pirelli Re, Euromilano e i texani di Hines, per limitarsi ai nomi più noti. Ma anche assicurazioni come Generali e Ras, che assieme a Ligresti stanno costruendo Citylife, nell'ex area della Fiera. «Hanno chiamato tutti», dicono in Comune. E infatti nel giro di poche ore dall'annuncio dell'accordo tra Ferrovie dello Stato e Comune di Milano, fatto il 10 marzo dal duo Moratti-Moretti (Mauro, l'amministratore delegato delle Fs), i big del mercato immobiliare milanese sono entrati in fibrillazione. Ed hanno iniziato a darsi da fare per saperne di più su tempi e modalità.

Gli interessi in gioco sono altissimi: le sette stazioni significano lo sviluppo immobiliare di oltre un milione di metri quadrati complessivi, 820 mila dei quali nel centro cittadino: lo scalo Farini (oltre 500 mila mq), la stazione di Porta romana (220 mila mq) e quella di Porta Genova (100 mila mq). Le altre aree sono quelle di Lambrate (53 mila mq), Certosa e Rogoredo (30 mila mq ciascuna) e San Cristoforo (110 mila mq).

Da parte loro, le Fs si impegnano ad investire il ricavato localmente, in infrastrutture e treni per l'area milanese. Un aspetto innovativo dell'accordo, quello del reinvestimento a livello locale, che potrebbe essere replicato altrove. Per assicurare l'unitarietà di intenti — e vantaggi comuni —, in comune si sottolinea che i proventi derivanti dalla valorizzazione delle stazioni saranno gestiti da un società paritetica tra comune ed Fs.

«Ci aspettiamo che la cessione delle aree possa rendere almeno 800 milioni — prevede l'assessore all'urbanistica Carlo Masseroli —. Il valore finale dipenderà dagli indici di edificabilità e dai vincoli urbanistici che porremo. È presto

per entrare nei dettagli, ma di certo indicheremo un indice unico, medio, per le sette zone e un indice massimo per ognuna di esse, in modo da consentire una migliore valorizzazione, ma non arriveremo di certo ai livelli del progetto Citylife/fiera (dove un indice di 1,15 si è tradotto in 523 milioni di euro incassati dalla Fiera di Milano per 245 mila metri quadrati, *nda*).

Nelle intenzioni del sindaco Moratti, e prevedibil-

mente anche in quelle di Moretti, visto che le casse di Fs non sono proprio floride, i tempi sono strettissimi. Masseroli prevede la conclusione dell'iter autorizzativo urbanistico — con tanto di delibera approvata dal consiglio comunale — entro la fine dell'anno. A quel punto potranno partire le aste per vendere le aree. E lì sarà battaglia. A solleticare i maggiori appetiti sono le aree di Farini, Porta Romana e Porta Genova. Ma a far gola sono soprattutto gli oltre mezzo milione di metri di Farini, che confinano con due aree in ricostruzione: la Bovisa e Garibaldi/Repubblica. Per questo c'è già chi scommette su un testa a testa tra l'accoppiata Hines/Ligresti, che sta sviluppando Garibaldi/Repubblica, ed Euromilano, al lavoro in Bovisa. Chiunque vinca, però, il risultato non cambia: dopo 30 anni i costruttori sono tornati i padroni di Milano.

GIOVANNI PACI



Grazia Neri

**Diretto per Milano  
Mauro Moretti,  
amministratore  
delegato delle  
Ferrovie dello Stato**

