

Scali ferroviari, piano recuperi per ricucire il territorio

Rigenerazione. Il progetto di FS Sistemi Urbani prevede di ripensare le aree ferroviarie attraverso poli cittadini, intermodalità e logistica

Paola Pierotti

Si chiama "polo urbano" il volto delle città per il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane. Il lancio è stato fatto in occasione del nuovo Piano Industriale 2022-2031 e sotto la guida di FS Sistemi Urbani ci saranno anche le società Metropark (100% del gruppo, che oggi gestisce 84 parcheggi e ne gestirà 250 su tutta la rete nazionale), la società di progettazione Fs Crew (100% di Italferr) e Gs Immobiliare (co-partecipata al 40% dai privati, proprietaria di 5 immobili in grandi città). Il target? La rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse, l'intermodalità, i parcheggi e la logistica di primo e ultimo miglio.

Umberto Lebruto, ceo FS Sistemi Urbani, racconta al Sole 24 Ore come viene declinato il piano industriale con attenzione ai temi della riqualificazione urbana e del real estate, spiegando come «si conta di scaricare a terra gli investimenti che hanno come core business lo spostamento di merci e persone, investendo in urbanità. **Aree inutilizzate e intermodalità** Prioritaria sarà la rigenerazione urbana di tutte le aree non più utilizzate dai treni: 30 milioni di mq di superficie, intorno alle stazioni delle grandi città e dei nodi ferroviari. Veri e propri vuoti e buchi che devono lasciar spazio a quartieri, eliminando quella barriera che storicamente è stata alzata con il fascio dei binari».

Dalle Ferrovie anche un contributo mirato alla città della prossimità, gestendo l'intermodalità, «per invitare a prendere il treno, occupandosi della

mobilità urbana (e non solo ferroviaria) come ci fosse un unico orologio – dice Lebruto – a dettare il tempo» e quindi considerando in un unico piano bike sharing, trasporto collettivo pubblico come metro e bus.

La logistica

Terzo filone quello della logistica, con attenzione allo sviluppo di aree nella cintura esterna della città per lo stoccaggio, e poi altre in città, anche in coerenza con la domanda del mercato intensificata dopo la pandemia. «Cerchiamo di catturare nel mondo che cambia il futuro con cui i cittadini vogliono muoversi e fanno spostare le merci – commenta Lebruto – meno rigidità e maggior interesse verso le tecnologie e l'innovazione, per cogliere le prospettive future, gestendole». E nel breve periodo Ferrovie manifesta l'interesse ad attivare partnership pubblico-private, «con operatori che sappiano contribuire al salto di qualità che il gruppo vuole fare».

E se per la rigenerazione urbana si stimano 30 milioni di mq di aree, Lebruto dettaglia che otto milioni sono in lavorazione in diverse città italiane (con le Pa che hanno portato avanti delle varianti in questi ultimi anni), altri 8-10 milioni riguardano la logistica, un altro terzo riguarda il progetto Green Energy. «Constatato che siamo un operatore particolarmente energivoro e consumiamo quasi il 2% del fabbisogno nazionale, la sfida è riuscire a coprire il 40% da fonti rinnovabili – dice Lebruto –. Investiremo nell'auto-produzione con impianti fotovoltaici sugli immobili di proprietà e in scali dove non è prevista la rigenerazione: il 40% dei treni si



Su 30 milioni di mq, otto sono in lavorazione, altri 8-10 milioni sono per la logistica, un altro terzo per Green Energy

muoverà con **energia** rinnovabile, da fonte sole ed eventualmente con una porzione di micro-eolico».

Non solo Milano e Roma

Quando si parla di rigenerazione degli scali, Milano e Roma non sono più le uniche città sotto i riflettori. E facendo seguito alle esperienze positive con la rete C40 per l'iniziativa *Reinventing Cities* – a Milano le ruspe sono in cantiere nello scalo Greco, a Lambrate per il rallentamento di un ricorso si conta di sottoscrivere preliminare e rogito entro l'anno, a Roma per Tuscolana si attende un ok della soprintendenza per chiudere entro dicembre preliminare e rogito – è appena decollata a Bologna un'iniziativa per l'area Ravone-Prati. Il sito proposto per la trasformazione copre circa 93.800 mq nella zona nord-ovest della città, a tre km dal centro.

Occhi puntati su Torino che conta sette scali come Milano, per 500 mila mq complessivi, «si sta ragionando con l'amministrazione come metterli in vetrina – commenta il numero uno di FS Sistemi Urbani – l'attuale piano regolatore prevede di realizzare dei volumi in queste aree, ma le funzioni previste non sono coerenti con quelle richieste dal mercato; riattiveremo una cabina di regia, ma se qualche privato vuole investire può iniziare a fare delle proposte». A Verona, intanto, per un'area di 45 ettari si sta chiudendo il contratto con l'operatore che si è aggiudicato la gara per lo scalo sud, con funzioni che cubano 100 mila mq e che serviranno a far vivere il grande parco previsto in quest'area.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5mila mq

PRESENTATO WELLIO DUOMO

Covivio ha presentato Wellio Duomo, il secondo sito a Milano e il nono in Europa del network di pro-working del gruppo In un immobile storico



tra via Torino e via dell'Unione e nei pressi del Duomo. Il sito ha già raggiunto la full occupancy. Il format offre spazi flessibili in locazione e servizi caratteristici dell'hotellerie.



LE CIFRE

30mln

In metri quadrati

È l'estensione delle aree da riqualificare

14

Gli scali

È il totale degli scali tra Roma e Milano. Mentre a Verona, per un'area di 45 ettari, si sta chiudendo il contratto con il vincitore della gara per funzioni che cubano circa 100mila metri quadrati

Aree restituite alle città.

La riqualificazione dello scalo di Torino Lingotto dove sorge il polo di sviluppo delle tecnologie più innovative

