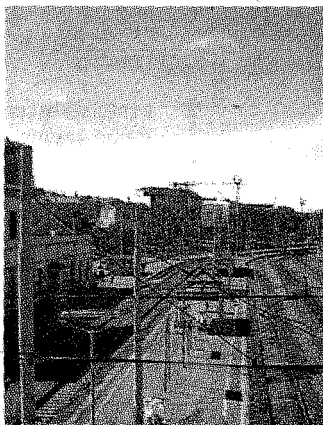


IL FUTURO DELLA CITTÀ/IN CONSIGLIO VIA ALLA DISCUSSIONE SULL'INDIRIZZO

Ex scali ferroviari, una partita da 1 miliardo di euro

È anche sul peso economico che si gioca la partita politica degli scali ferroviari. A cominciare dal valore di quel milione e 200mila metri quadrati di binari dismessi: oggi Fs hanno messo le aree a bilancio con un "prezzo" di 220 milioni di euro, che però potrà salire fino a 450 milioni. Il costo complessivo dell'operazione, invece, per alcuni esperti potrà variare: da 1 a 1,2 miliardi. La maggioranza rivoltica: «Il Comune incasserà 306 milioni, con benefici ancora più alti».

ALESSIA GALLIONE A PAGINA VII



Come cambia la città

Il piano. La trasformazione riguarderà un milione e 200mila metri quadrati di binari dismessi. Il valore dei terreni arriverà a 450 milioni, altri 150 saranno destinati alle bonifiche mentre Palazzo Marino incasserà oltre 300 milioni

Il futuro degli scali

La partita delle ex stazioni vale un miliardo

ALESSIA GALLIONE

È UNA prova generale, quella che è iniziata in Consiglio comunale. È qui che è partita la discussione sulla mozione di indirizzo per la riqualificazione dei sette ex scali ferroviari. Un documento politico — con tanto di corredo di 46 richieste di modifica presentate dalle opposizioni — che dovrà segnare la strada per l'accordo urbanistico da firmare con Fs. L'obiettivo della giunta rimane quello: approvare il documento, quello vero, in aula entro luglio. E far scattare la trasformazione attesa da anni di un milione e 200mila metri quadrati di binari dismessi. Un'operazione che potrebbe prendere il via proprio dai cantieri sull'area più grande e strategica, quella dei 550mila metri quadrati dello scalo Farini. E che complessivamente, stima Marco Percoco, docente di Economia urbana della Bocconi, tra acquisto dei terreni, costruzione, bonifiche, oneri vari, «potrebbe avere un costo compreso tra un

miliardo e un miliardo e 200 milioni a seconda dei progetti che verranno realizzati». Con un valore dei terreni che oggi Fs ha iscritto a bilancio per 220 milioni e che arriverebbe a toccare i 450.

È l'ultimo fronte che si è aperto sul tavolo della discussione politica quello economico. Perché quanto vale il dossier scali? Durante l'ultima commissione consiliare, i tecnici di Palazzo Marino hanno riproposto gli scenari (da un'ipotesi prudenziale a una "alta") disegnati con il precedente accordo del 2015 fatto dalla giunta Pisapia e naufragato in aula. Restano una base di (ri)partenza, anche per le valutazioni della prossima intesa. A cominciare dai benefici per Palazzo Marino che, è convinto il presidente della commissione Ambiente, Carlo Monguzzi, sono ancora attuali: «Sono convinto che abbiamo ottenuto il massimo anche della sostenibilità economica. Stiamo parlando di 306,5 milioni di euro che entreranno nelle casse del Comune, oltre alla bonifica dei suoli e a un enorme spazio ver-

de». In quel conto, i tecnici inseriscono i contributi che verranno versati per le costruzioni, i cosiddetti oneri di urbanizzazione calcolati in 131, 50 milioni di plusvalenze che Fs si è impegnata a investire nello sviluppo della rete ferroviaria, altri 80 milioni che in passato erano destinati alla ricicatura dei due quartieri più grandi, Farini e Romana, e che a questo giro la giunta vorrebbe ridistribuire. A parte, e potrebbe incidere sul costo di acquisto dei terreni, 150 milioni di bonifiche che i privati pagheranno.

Per capire i numeri bisogna ripartire dal vecchio documento che continua a rappresentare l'ossatura del nuovo. Le maggiori modifiche al piano sono indicate nella mozione. La quota di verde e servizi pubblici, è l'indicazione, dovrà salire dal 50 per cento al 66 per cento della superficie complessiva. Anche la quantità di case low cost sotto varie forme crescerà dal 23 al 30 per cento, con un'attenzione all'affitto. Se prima, però, questo genere di abitazioni era concentrato su tre sca-

li più periferici, adesso dovrebbe essere redistribuito, con molti progetti che "voleranno" da Lambrate a Romana. La quantità complessiva di costruzioni, però, non cambia: i metri quadrati di edifici resteranno 670mila, gli stessi del 2015, già tagliati del 30 per cento rispetto alla versione del 2009 con il marchio centrodestra. Tradotto: chi costruirà lo dovrà fare puntando verso l'alto per liberare una superficie maggiore a terra. Ovviamente il rialzo del verde e delle case di housing sociale cambia i pesi. Due anni fa, il bottino di volumetrie complessive variava da un minimo di 560 milioni di euro di valore a un massimo di 715. Anche per le aree, che Fs poi venderà a chi realizzerà le operazioni, venivano disegnati tre diversi conti: da 354 a 450 milioni. «Oggi mi sembra quest'ultima l'ipotesi più vicina — dice Percoco — anche se il progetto non può essere valutato solo dal punto di vista finanziario e urbanistico, ma anche per le ricadute positive che avrà sulla città, dall'occupazione al reddito».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

INUMERI

INUMERI

1,2 mln

LE AREE

17 scali si estendono per una superficie di 1,2 milioni di metri quadrati

9.396

I QUARTIERI

Agli oltre 9.000 abitanti si aggiungeranno 13.300 lavoratori

450 mln

IL VALORE DEI TERRENI

Secondo alcuni scenari le aree arriverebbero a valere 450 milioni di euro

306 mln

I BENEFICI

Per il centrosinistra Palazzo Marino incasserà 306 milioni di euro

66%

IL VERDE

L'obiettivo è di aumentare il verde fino a due terzi delle aree

150 mln

LE BONIFICHE

È il costo stimato delle bonifiche. Se scenderà salirà il valore dei terreni



Una immagine aerea dello scalo di Porta Genova

Tra le modifiche l'aumento degli spazi destinati a verde e quello delle case low cost



Lo scalo Farini, la più grande tra le ex aree ferroviarie che dovranno essere recuperate alla città



Il rendering della visione dell'archistar Stefano Boeri per il recupero dello scalo Farini