

Commissione Consiliare Farini e San Cristoforo

Marianna Beltrani

Responsabile Area Lombardia

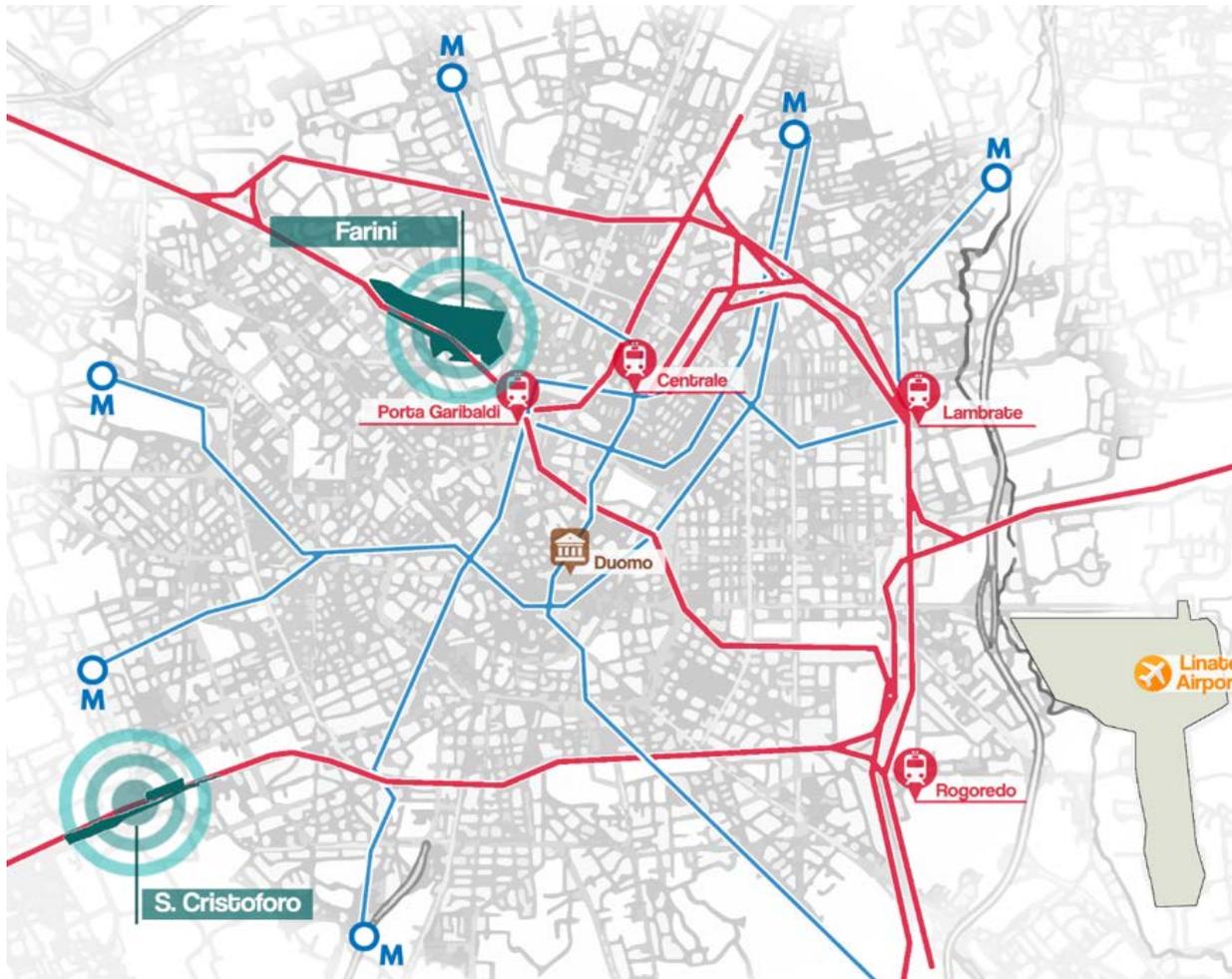
FS Sistemi Urbani



24 maggio 2023

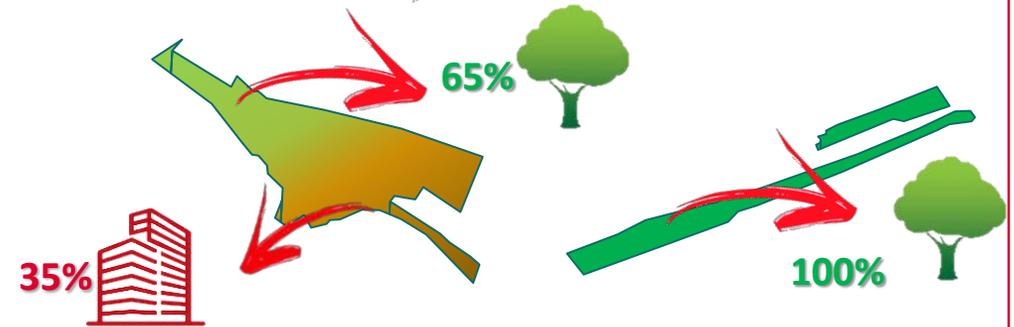
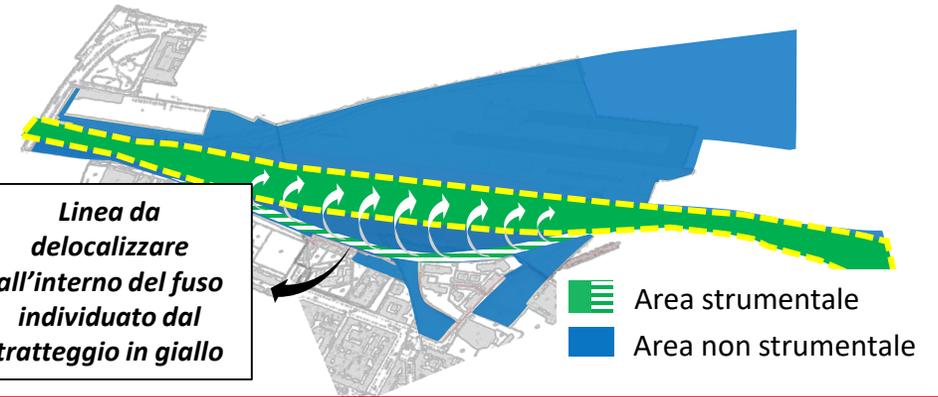
Scali Farini e San Cristoforo

Inquadramento territoriale



Impegni da **Accordo di Programma**:

1. **Delocalizzazione della linea Milano-Varese**
2. **San Cristoforo** sarà interamente destinato a diventare un **Parco Attrezzato**, la cui realizzazione sarà effettuata a cura dello sviluppatore che acquisirà scalo Farini

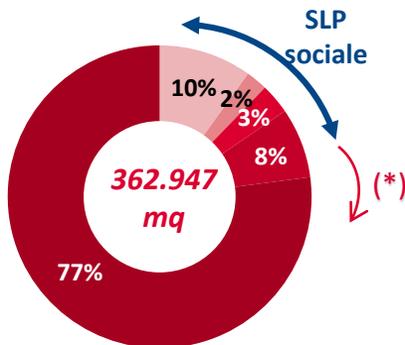
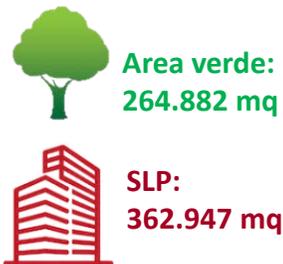


Scali Farini e San Cristoforo

Inquadramento Urbanistico

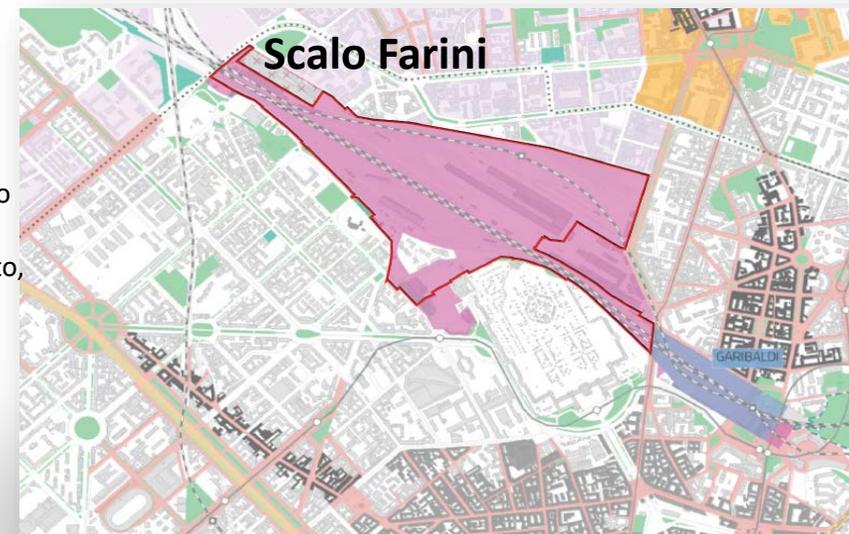
Superficie territoriale: 407.511mq

77% della SLP ad uso libero, di cui min 30% per funzioni non residenziali

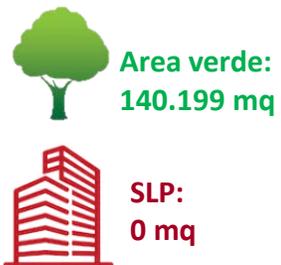


- A** Edilizia Agevolata/convenzionata in locazione con patto di futura vendita e Co-housing
- B** Edilizia a Canone Moderato/ concordato/convenzionato, Student Housing, Co-Housing Sociale
- C** Edilizia a Canone Sociale non sostituibile con monetizzazione
- D** Convenzione Ordinaria
- E** Libera

(*) Valori in corso di aggiornamento con il Comune



Superficie territoriale: 140.199 mq



Parco urbano attrezzato



Scali Farini e San Cristoforo

La Procedura per la rigenerazione urbana/cessione degli Scali è suddivisa per fasi e viene regolata da apposite “lettere di procedura”



Scali Farini e San Cristoforo

Operazione straordinaria: rigenerazione urbana e modalità di cessione Scali Farini e San Cristoforo

Cessione

Offerta per l'acquisto dell'area "as is"

Joint venture tramite veicolo societario (NewCo) tra FSSU e Investitore

- FSSU conferirà **100%** immobili nel veicolo /OICR, senza apporto di *equity*
- L'Investitore acquisterà una partecipazione/quote detenute da FSSU (non inferiore/i al 30%) e si farà carico delle attività di sviluppo e valorizzazione
- Exit di FSSU successivamente all'approvazione del Piano Attuativo con cessione all'Investitore della intera partecipazione

Partnership tramite OICR - Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio (Fondo Immobiliare o SICAF) tra FSSU e Investitore

Società Gestione Risparmio (SGR) individuata dal potenziale investitore o di comune accordo con FSSU

VINCOLI E OPPORTUNITÀ

- Spostamento della linea Milano-Varese previsto a progetto a cura di FSSU
- Progetto Operativo di Bonifica elaborato da FSSU e valore economico max su Analisi di Rischio Generica
- Opere di disarmo ferroviario previste a progetto a cura di FSSU

Scali Farini e San Cristoforo

Iter ed impegni



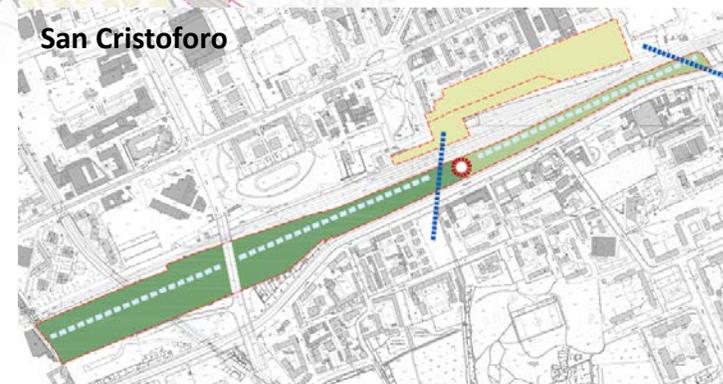
Lo scalo Farini, insieme allo scalo San Cristoforo, è stato oggetto di un Concorso Internazionale per l'elaborazione del **Masterplan** che si è concluso nel **2019**.

A **luglio 2022** FSSU, al fine di adempiere agli impegni da Accordo di Programma, ha presentato al Comune di Milano la **proposta iniziale di Piano Attuativo**, al fine di definire la struttura degli spazi e dei servizi pubblici.



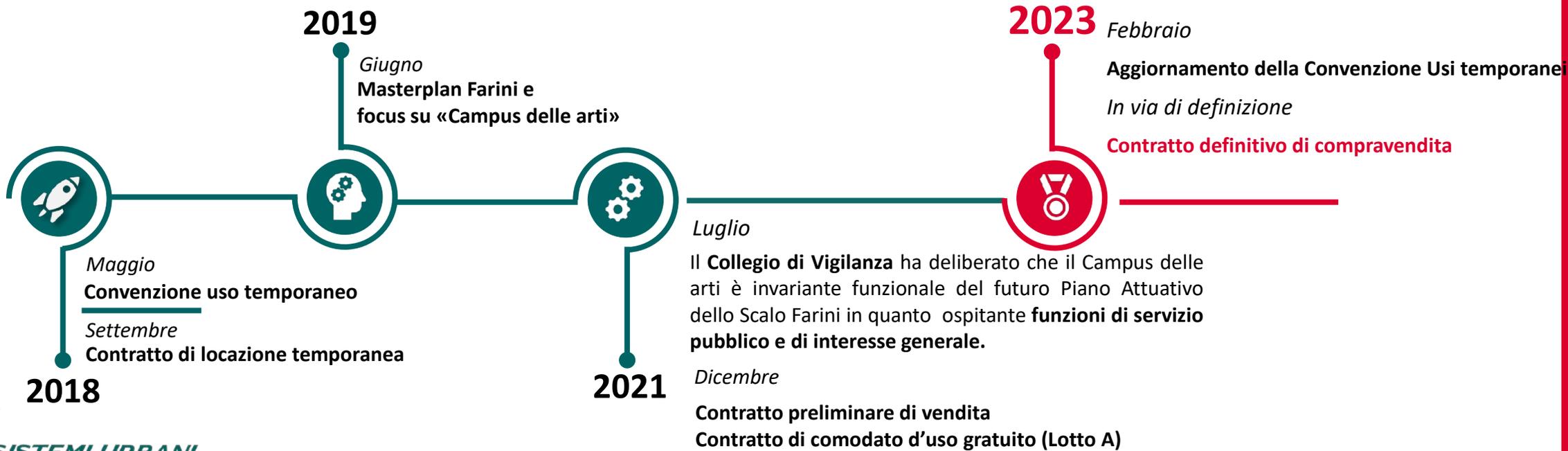
E' attualmente in corso la fase istruttoria da parte del Comune di Milano.

OMA LABORATORIO PERMANENTE VOGT Philippe Rahm architects NET ENGINEERING ARCADIS mesa temporiuso



Scali Farini e San Cristoforo

Focus Accademia di Brera



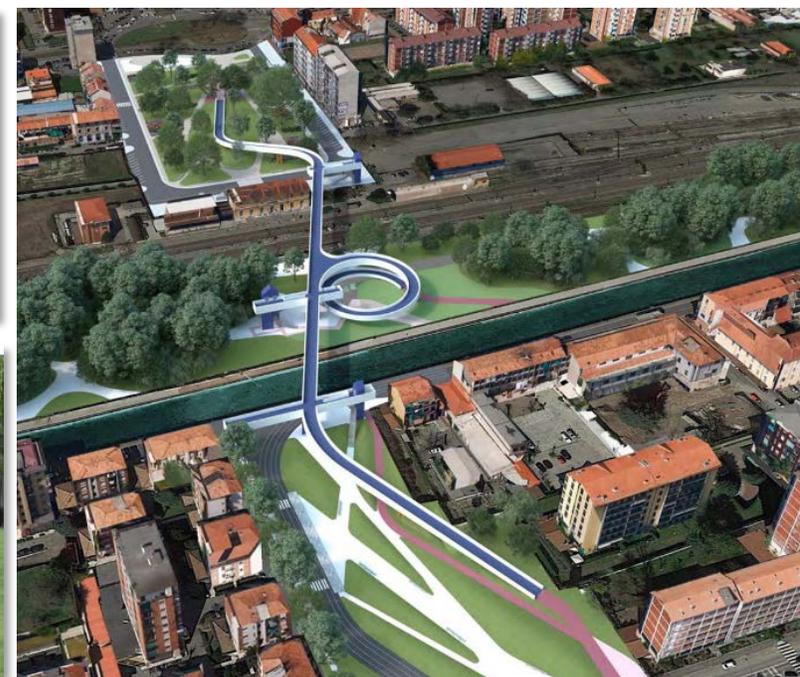
Scali Farini e San Cristoforo

Nuova fermata linea M4 San Cristoforo



Cessione anticipata di standard dell'area di sedime che ospiterà la nuova fermata della linea M4, la quale sarà collegata alla stazione ferroviaria con una passerella ciclopedonale.

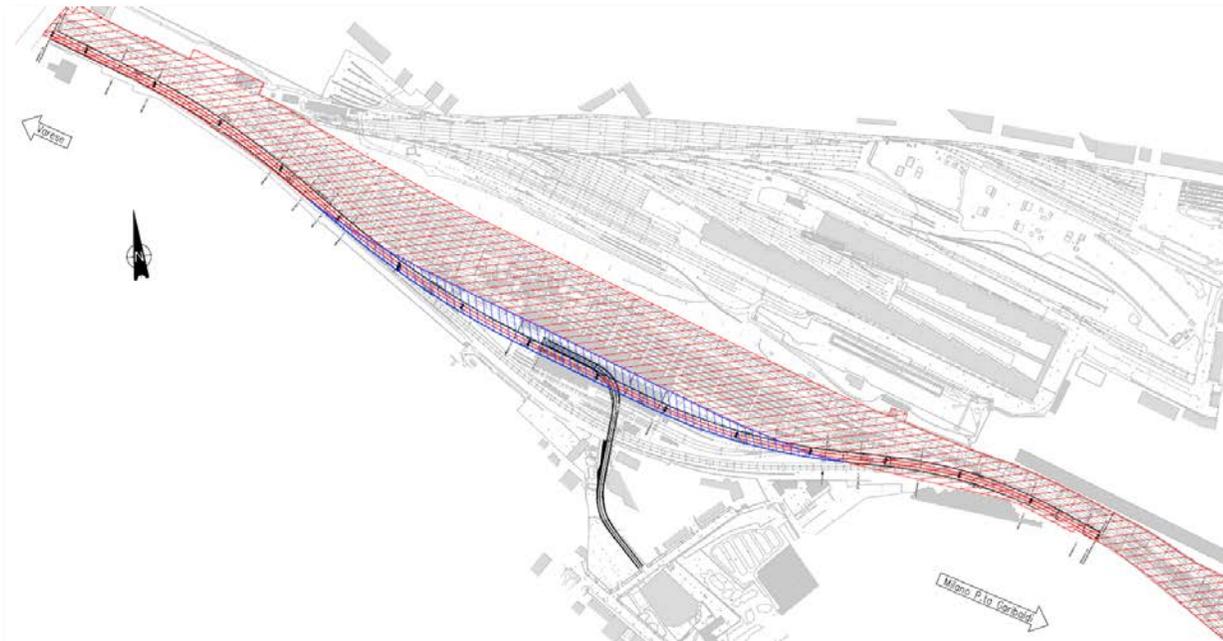
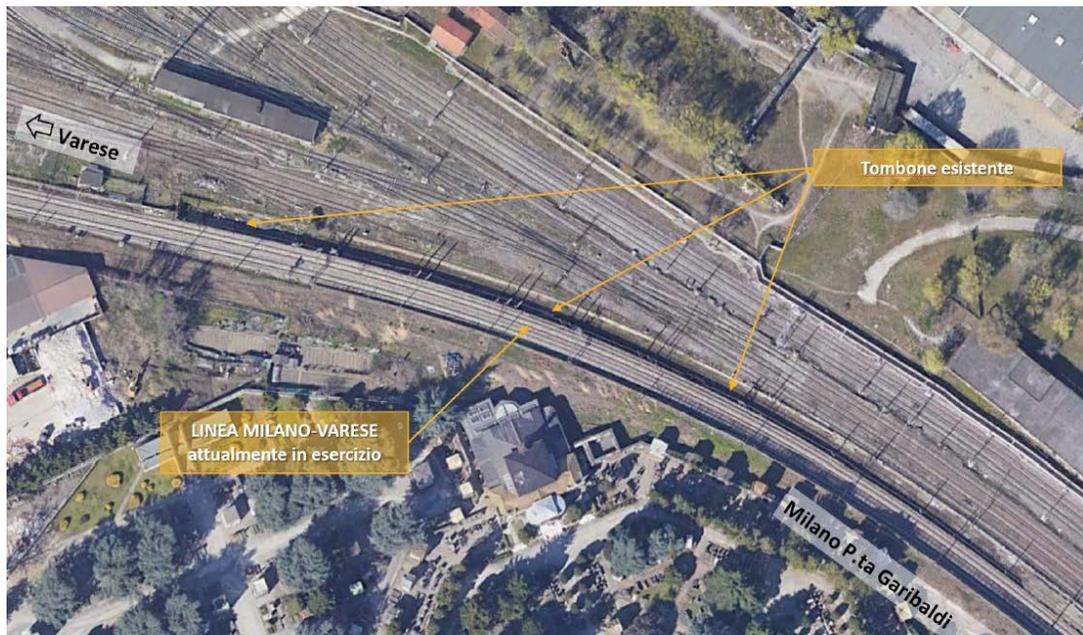
I lavori sono stati avviati nel 2023 e saranno ultimati nel 2024



Attività di valorizzazione svolte da FSSU

Delocalizzazione della linea Milano-Varese

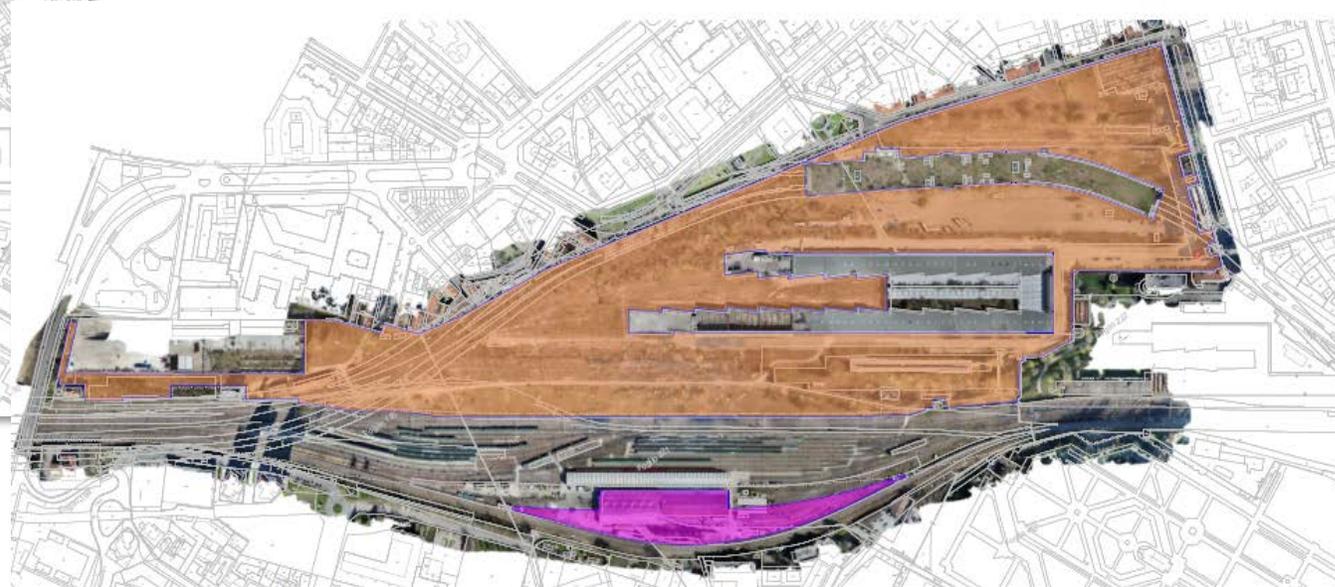
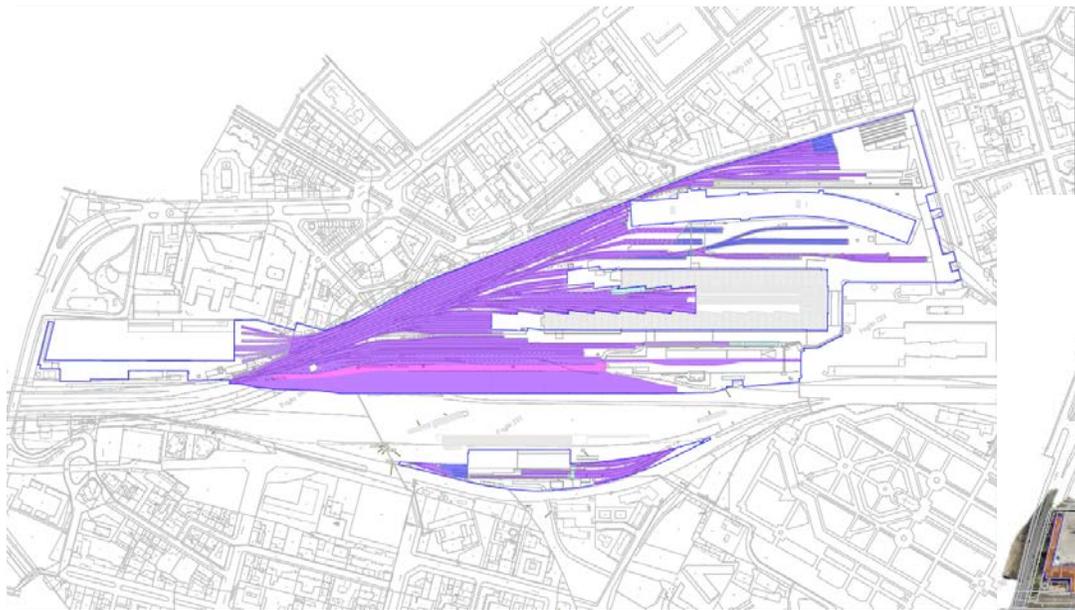
- Lo scalo Farini sarà interessato da interventi di razionalizzazione e compattazione della linea ferroviaria Milano-Varese esistente. A tal fine, FSSU ha elaborato un progetto di fattibilità tecnico-economica da mettere a disposizione degli operatori durante la procedura di vendita.



Attività di valorizzazione svolte da FSSU

Rimozione dell'infrastruttura ferroviaria esistente non più strumentale all'esercizio ferroviario

- FS Sistemi Urbani ha elaborato il progetto di fattibilità di rimozione dell'infrastruttura dismessa da mettere a disposizione degli operatori durante la procedura di vendita.



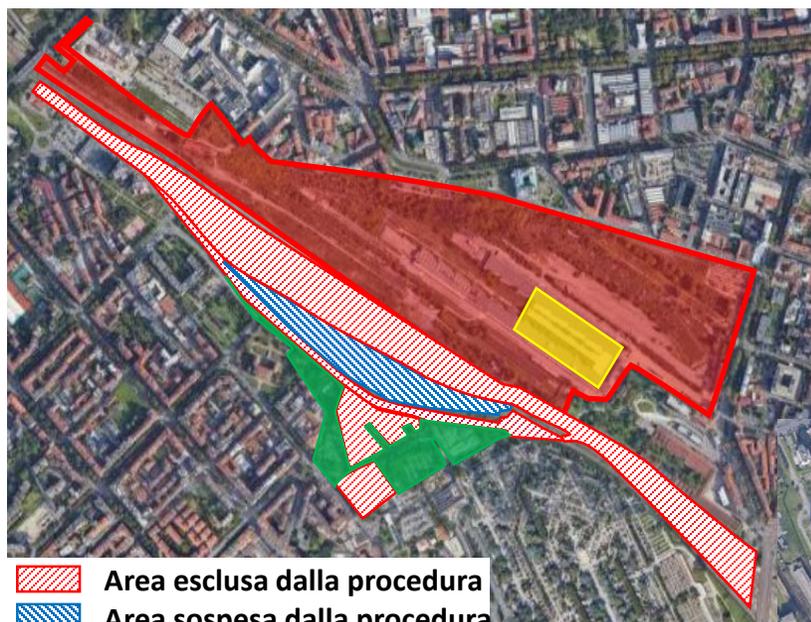
Attività di valorizzazione svolte da FSSU

Attività ambientali



Scalo Farini: Effettuate indagini preliminari, eseguito il Piano di caratterizzazione e trasmessa l'Analisi di Rischio considerando tutte le peggiori condizioni di esposizione dei recettori alle fonti di contaminazione.

Scalo San Cristoforo: Effettuate indagini preliminari ed eseguito il Piano di caratterizzazione.



-  Area esclusa dalla procedura
-  Area sospesa dalla procedura
-  ZONA A – Brera
-  ZONA B – Settore Nord Est
-  ZONA C – Settore Sud Est



Attività di valorizzazione svolte da FSSU

Usi temporanei

- In data 3 maggio 2018 è stata stipulata la Convezione usi temporanei tra Comune, FSSU e FS per le aree dello scalo ferroviario di Milano Farini, successivamente integrato il 16 dicembre 2021 al fine di garantire il presidio dell'area ed una preliminare restituzione degli spazi ai cittadini



Milano | Scalo Farini – Dal 2018 Brera si amplia allo scalo Farini

22 Dic, 2017 | Milano | Commenti: 9

Accademia di Brera, come sarà il Campus delle Arti all'ex scalo Farini: nel 2024 i primi studenti in classe



Etro, sfilata tra i binari omaggio a Franco Battiato

Milano, la moda riparte e torna a sfilare sulle piazze

Etro, Prada, e White scelgono passerelle alternative, come i binari dello Scalo Farini per Etro, con dedica a Franco Battiato

Grazie

