

Fs vende 4,1 milioni di metri quadri

Michela Finizio

Difficile ottenere la stima del patrimonio immobiliare di Ferrovie dello Stato, ma tra i padiglioni di Eire - la fiera del real estate in corso a Milano - appare evidente il coinvolgimento del gruppo ferroviario italiano in molte delle più grandi operazioni di sviluppo sul territorio nazionale. Sono 41 le aree proposte sul mercato, in cerca di investitori privati, per un totale di oltre 4 milioni di metri quadrati.

In particolare, attraverso la società controllata Fs Sistemi Urbani, il gruppo cerca player in grado di valorizzare alcune aree dismesse negli ex scali ferroviari. Si tratta di 1,45 milioni di mq in piccoli e medi centri urbani, 2,1 in grandi città e 570mila mq già messi in vendita tramite procedure pubbliche di gara. La strategia di Fs è ovunque sempre la stessa: «Per selezionare gli acquirenti - afferma Carlo De Vito, amministratore delegato di Fs Sistemi Urbani - eseguiamo procedure di vendita pubbliche al rialzo. Abbiamo molte aree a costo che gravano sul bilancio, tra necessità di presidio e manutenzione. Definiamo il carico urbanistico con gli enti locali, cercando una soluzione che tenga conto dell'interesse pubblico, e poi cediamo le aree a investitori che vogliono sviluppare, tramite alienazioni tout court».

Lo scorso 31 maggio Bnp Paribas Real Estate ha completato il processo di acquisizione per 73 milioni di euro dell'area di Ro-



Scalo Farini. Entro fine mese il Comune di Milano chiuderà l'accordo con Fs

LE ALIENAZIONI

Ceduto il primo lotto di Roma Tiburtina per 73 milioni, altri tre in gara entro il 2013. In arrivo sul mercato anche Genova Buoizzi-Zingari

ma Tiburtina, dando seguito al contratto preliminare stipulato a settembre 2012, dove i lavori per la costruzione della nuova sede Bnl dovrebbero terminare entro il 2015. «Nell'area adiacente alla stazione dell'alta velocità - afferma De Vito - venderemo altri 10 lotti, di cui tre entro il 2013». Si tratta complessivamente di 150.900 mq di diritti edificatori (di cui circa 43mila mq già

ceduti a Bnp Paribas Re), dove sono previsti spazi direzionali, commerciali e ricettivi. Fs Sistemi Urbani fa sapere di aver venduto il primo lotto per circa 1.700 euro al mq: «L'area è molto apprezzata - aggiunge De Vito - ma siamo realisti e sappiamo che i prezzi di mercato potranno subire delle riduzioni».

Nella giornata di ieri, inoltre, si è conclusa la vendita alla fondazione Clinical industry research park di un lotto dello Scalo Vallino a Torino, per quasi 3 milioni di euro, dove sorgerà il nuovo Polo delle Biotecnologie. Nell'area accanto è appena partito l'iter urbanistico attuativo, per lo sviluppo di una parte residenziale e ricettiva (26mila mq di slp): Fs spera di concludere e

procedere alla gara pubblica di vendita entro fine anno. Sempre a Torino i riflettori sono puntati sul primo lotto residenziale del Lingotto, l'area che si estende su 39mila mq rilanciata dal vicino grattacielo in costruzione della Regione Piemonte, progettato da Massimiliano Fuksas: entro l'estate verrà pubblicato il bando di gara, per un valore di 16 milioni di euro. Per il secondo lotto, più grande, ci vorrà più tempo. Grande attesa, inoltre, per conoscere il valore dell'area Buoizzi-Zingari a Genova, a due passi dallo sviluppo Ponte Parodi che rinnoverà l'immagine del porto: qui è prevista un'edificabilità turistico-ricettiva per circa 6.500 mq di superficie agibile. «La variante è stata approvata, avvieremo alla gara nei prossimi mesi», assicura De Vito.

Agli accordi territoriali, infine, è demandata anche la partita degli scali ferroviari milanesi. «Entro fine mese chiederemo la bozza dell'accordo di programma, poi avvieremo il processo di ascolto», afferma l'assessore all'urbanistica del Comune di Milano, Ada Lucia De Cesaris. «Il core business del gruppo - conclude De Vito - non è l'immobiliare, ma nel nostro piano d'impresa la quota del real estate è significativa e deve dare il suo contributo. Non è possibile reinvestire tutto nelle città: va bene farsi carico di extra-oneri che eccedono i minimi tabellari, ma una quota deve andare al risanamento dell'azienda».