

VareseNews

Le Fs rimettono in vendita le Officine di Gallarate, prezzo 855mila euro

Pubblicato: Mercoledì 13 Agosto 2025



Il gruppo Fs, tramite la controllata Ferservizi, **mette in vendita tre aree ex ferroviarie a Gallarate**, per un valore complessivo superiore al milione e mezzo di euro. Tre aree molto diverse, una delle quali da tempo al centro del dibattito su un possibile recupero: **le ex Officine di via Pacinotti e parte dell'ex scalo merci**.

L'area di **“via Antonio Pacinotti 3-5-7?”** è riproposta in vendita per **855mila euro**.

Prezzo unico per due lotti: il **lotto nord**, include le officine vere e proprie, che comprendono un nucleo storico del 1905, grandi padiglioni industriali postbellici, una rimessa sempre costruita nel Dopoguerra, un edificio ex dormitorio su più piani.

Superficie coperta totale: circa **9.916 mq** e un'area di pertinenza di **10.410 mq**.

Il lotto sud, libero, comprende due edifici e spazi annessi per un totale di circa **9.400 mq** tra coperto e scoperto: si tratta dell'area dell'**ex “triangolo” di binari** che consentiva di far invertire il senso di marcia della locomotive a vapore usate a Gallarate fino al 1965. L'area è **oggi prevalentemente occupata da un boschetto spontaneo**.

Le due aree sono inserite all'interno del vasto ambito di trasformazione AT 08b, che definisce in prospettiva di far diventare una zona “a prevalente destinazione residenziale e terziaria”.



Il parcheggio a lato della Questura

Il secondo bene si trova tra via Generale Galvaligi e viale Milano: è l'area attualmente adibita a parcheggio a pagamento, ma che – in caso di acquisto – verrebbe liberata dalla società Fs Park (sempre gruppo Fs) che oggi gestisce la sosta.

La superficie totale è di circa 6.000 mq e il prezzo richiesto è di 411.950 euro. Dal punto di vista urbanistico, il Comune lo inserisce all'interno di un **“ambito di trasformazione”**, l'AT 08b, che prevede “prevalente destinazione residenziale e terziaria”.

Terzo lotto: i terreni lato Sciarè

Il terzo immobile in vendita è un **compendio di due lotti di terreno** situati in **via Montenero, accanto al viadotto della Mornera dal lato Sciarè**, parzialmente occupati e separati dalla viabilità pubblica (in realtà una piccola traversa cieca della via Montenero).



Le superfici sono di **2.690 mq** e **1.825 mq**, per un totale di **4.515 mq**. Il prezzo complessivo è di **297mila euro**.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata come "ambito residenziali semi-estensivi" dove si può costruire – in sostanza – villette o palazzine (0,33 mc/mq, per altezze massime di 3-4 piani).

Una storia lunga più di un secolo. E un futuro da disegnare

Tornando all'area delle Officine FS di Gallarate, va ricordato che queste nascono nei **primi anni del Novecento** come centro nevralgico per la **manutenzione e la riparazione** dei convogli ferroviari elettrici, sperimentati per la prima volta in Italia proprio sulle "varesine", la linea da Milano per Varese e Porto Ceresio. Per decenni hanno rappresentato uno dei **poli produttivi più importanti** del territorio, dando lavoro a centinaia di operai specializzati e fungendo da **motore economico** per la città (negli anni Venti all'interno furono persino costruiti da zero alcuni treni).



Il nucleo storico delle Officine, risalente al 1905

Come ricordato in **un approfondimento di Varesenews del 2011**, le Officine erano molto più di un luogo di lavoro: erano una **comunità operosa**, con tradizioni, regole e una vita sociale che si intrecciava a quella dei quartieri vicini.

L'avvento di **nuove tecnologie** e i cambiamenti nella logistica ferroviaria – con l'esternalizzazione di molte lavorazioni – segnarono però l'inizio di una lenta dismissione, culminata nella **chiusura definitiva** nel 1997.

Timeline storica

- **1905** – Avvio delle Officine FS a Gallarate per la manutenzione dei treni
- **Anni Cinquanta-Sessanta** – Massimo sviluppo: centinaia di operai al lavoro
- **Anni Ottanta**– Inizio del ridimensionamento a causa dei cambiamenti industriali
- **Anni Novanta**– Progressivo abbandono e chiusura definitiva
- **Oggi** – Area dismessa in attesa di riqualificazione

Come detto, dal 2011 il Piano di Governo del Territorio – con cui il Comune individua le regole per lo sviluppo – **individua l'area delle ex Officine come Ambito di Trasformazione**.

Gli ambiti di trasformazione sono aree di valore strategico, se non altro – almeno in questo caso – per le dimensioni: se partisse, la riqualificazione delle ex Officine creerebbe quasi un nuovo quartiere, tra centro e Madonna in Campagna.

Ma queste operazioni sono complesse e prevedono **lunghe verifiche tra chi vuole investire e il Comune**. Quest'ultimo formalmente **“detta” le regole**, ma in realtà è **anche il privato che ha la possibilità di attendere il momento e le condizioni migliori** per investire e guadagnare di più (è per

questo che, spesso, ci sono aree che rimangono a lungo inutilizzate).

Roberto Morandi

roberto.morandi@varesenews.it