

## SCALO DI PORTA ROMANA: IL TEAM GUIDATO DA OUTCOMIST CON IL PROGETTO PARCO ROMANA VINCE IL BANDO PER IL MASTERPLAN PRELIMINARE DI RIGENERAZIONE URBANA

- **Rispettati tutti i tempi** per la pubblicazione e l'assegnazione del Bando
- Progetto allineato ai protocolli dell'Accordo di Parigi, del **Green Deal europeo** e del Piano nazionale di recupero e resilienza definito a livello di SDG delle Nazioni Unite
- Da oggi al via la **Consultazione Pubblica** che si concluderà il 30 aprile 2021
- I promotori si impegnano a presentare il Masterplan definitivo entro maggio avviando immediatamente il tavolo di lavoro con i progettisti.

Milano, 31 marzo 2021 – Il Fondo di investimento immobiliare “Porta Romana” – promosso e gestito da COIMA SGR e sottoscritto da Covivio, Prada Holding e dal fondo COIMA ESG City Impact – in accordo con il Gruppo FS Italiane e in qualità di banditore del concorso internazionale per la redazione del **Masterplan preliminare di rigenerazione dello Scalo di Porta Romana**, predisposto secondo le linee guida del Comune di Milano, annuncia il vincitore: **il progetto Parco Romana presentato dal team OUTCOMIST, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati**, con Gross. Max., Nigel Dunnett Studio, Arup, Portland Design, Systematica, Studio Zoppini, Aecom, Land, Artelia.

**Motivazione:** Il progetto fa di un grande spazio verde il baricentro generatore dello sviluppo, invertendo i paradigmi urbanistici tradizionali. Attento a ricucire la città posta a nord e a sud, il progetto realizza un impianto urbanistico assai chiaro, per strategia, forma e funzioni e ipotizza il riuso di alcuni edifici, memoria della storia industriale del luogo. La linea verde, che connette l'est all'ovest, è uno stimolo ad ulteriori interventi di mitigazione della ferrovia.

Scelto fra i sei team finalisti guidati da **BIG - Bjarke Ingels Group; Cobe A/S; John McAslan + Partners; OUTCOMIST, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati; Skidmore, Owings & Merrill (Europe) LLP – SOM; Studio Paola Viganò**, il progetto vincitore è stato presentato oggi durante una conferenza stampa alla quale hanno partecipato il Sindaco di Milano Giuseppe Sala, l'Assessore alle Infrastrutture, Trasporti e Mobilità sostenibile di Regione Lombardia Claudia Maria Terzi, l'Amministratore Delegato di Fondazione Milano-Cortina 2026 Vincenzo Novari, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Milano Pierfrancesco Maran, l'Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani Umberto Lebruto, il CEO & Founder di COIMA Manfredi Catella, il CEO Italia di Covivio Alexei Dal Pastro, il Consigliere Delegato di Prada Holding Carlo Mazzi, il membro della Commissione giudicatrice Laura Montedoro, il Presidente della Commissione giudicatrice Gregg Jones e il team progettista vincitore del bando, coordinati dal Responsabile Unico del Concorso Leopoldo Freyrie.

Il **lavoro della giuria** (Gregg Jones, Design Principal, Pelli Clarke Pelli Architects; Manfredi Catella; Simona Collarini, Direttore Area Pianificazione Urbanistica Generale Comune di Milano; Alexei Dal Pastro; Carlo Mazzi; Bruno Finzi, Presidente Ordine degli Ingegneri Provincia di Milano; Laura Montedoro, Professore associato Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Politecnico di Milano. Responsabile Unico del Concorso Arch. Leopoldo Freyrie) si è svolto durante due sedute in data 29 e 30 marzo con ampia discussione data l'ottima qualità di tutti i progetti presentati.

## Il progetto

**Parco Romana** propone un **nuovo modello di integrazione tra natura e città**. Da un lato il progetto rigenera uno scalo ferroviario, dall'altro lo sviluppa riunisce residenti, atleti e visitatori in una comunità con una sua specifica identità collegata, attraverso il network di trasporti pubblici, al territorio circostante. Residenze e spazi lavorativi vivono in simbiosi con il paesaggio naturale e le attività all'aperto; la pianificazione integrata del quartiere incentiva gli **spostamenti pedonali**, creando un'area *car free* per la mobilità dolce. Il mix di spazi pubblici e di percorsi accessibili ospita servizi essenziali e commercio di prossimità come parti integranti e vive del progetto.

Parco Romana è il cuore naturale del progetto, **un prato naturale privo di barriere architettoniche** che rende fruibile l'ex sito ferroviario all'interno del tessuto urbano circostante creando un nuovo bene pubblico ricco di biodiversità. Una connessione da est a ovest che ispira ulteriori interventi di mitigazione della ferrovia, inclusa una potenziale highline milanese sopra il fascio dei binari per ricreare permeabilità perseguendo l'ambizioso obiettivo di consentire ai residenti e ai visitatori di attraversare l'intera lunghezza dello Scalo, trasformando la caratteristica più ostruttiva dell'ex area industriale in un connettore tra spazi pubblici e privati.

Gli **isolati urbani** tracciano i bordi delle strade circostanti; i loro perimetri alberati, i piani terra con servizi di vicinato per le comunità, si estendono nelle aree a nord e a sud del sito, creando un polo attrattivo anche per i quartieri adiacenti; al centro delle architetture residenziali, cortili che richiamano la tradizione milanese, creano aree semi-pubbliche all'interno delle quali socializzare, lavorare e rilassarsi.

Il nuovo **Distretto Lodi** è caratterizzato da una piazza pubblica a più livelli che fa da ponte sui binari attivi per collegare al grande parco Piazza Lodi, la Stazione della Circle Line e gli edifici a uso ufficio previsti nel settore orientale dello Scalo.

All'estremo opposto, nel quadrante sud ovest, il progetto è dedicato all'evento olimpico di Milano 2026. Gli spazi per il **Villaggio Atleti** sono quanto più possibile semplici e regolari, per consentire la massima funzionalità e la loro conversione in componente residenziale che ne raccolga la legacy al termine delle competizioni. La scelta di posizionare in questo quadrante il villaggio olimpico, condivisa da tutti i finalisti della competizione, è determinata dalla sua funzione temporanea e dalla destinazione residenziale futura che consentirà di mantenere un equilibrio generale del quartiere.

Un sistema integrato collega il quartiere residenziale preesistente a nord con i distretti culturale, tecnologico e agricolo a sud. Parco Romana integra un approccio progettuale basato sulla programmazione temporale e una valutazione continua del ciclo di vita. Un'infrastruttura basata sui dati e su strumenti parametrici ottimizza la distribuzione dell'uso del suolo e delle risorse, disegnando anche nuove forme di coinvolgimento degli utenti e supportando la sostenibilità economica. Il **Digital Twin** del masterplan (un modello digitale dello sviluppo fisico) ottimizza fattori economici, sociali, culturali e ambientali durante tutto il ciclo di vita del progetto.

L'impegno per la sostenibilità del masterplan definisce e misura gli **obiettivi ambientali ed ecologici** con indicatori di prestazione (KPI) che guidano il processo di progettazione e di costruzione.

Oltre a soddisfare e integrare ogni requisito dell'Accordo di Programma per lo Scalo Porta Romana, **gli obiettivi Ambiente ed Ecologia si allineano ai protocolli dell'Accordo di Parigi, del Green Deal europeo e del Piano nazionale di recupero e resilienza definito a livello di SDG delle Nazioni Unite.**

Lo sviluppo dello Scalo si concentra su:

- decarbonizzazione coerente con le condizioni climatiche locali;
- creazione di una comunità resiliente che promuova la salute e il benessere dei cittadini;
- approccio circolare che porti valore nel breve e lungo periodo;
- supporto della biodiversità, valorizzazione del capitale naturale, soluzioni di silvicoltura e agricoltura urbana.

Il Masterplan designato oggi vincitore, come previsto dall'Accordo di Programma, è un **documento orientativo e non vincolante**. I progettisti avvieranno immediatamente l'elaborazione della versione finale che i promotori si sono impegnati, nei confronti delle istituzioni, a presentare entro maggio con un percorso a tappe serrate per il rispetto dei tempi limitati derivanti dalle scadenze per la realizzazione del Villaggio Olimpico. Al fine di integrare coerentemente il Masterplan, tra le componenti in fase di sviluppo parallelo e accelerato i promotori hanno avviato gli approfondimenti per la **definizione del programma e dello schema progettuale del Villaggio Olimpico**.

Lo sviluppo del Masterplan terrà conto delle indicazioni ricevute dalla giuria, dai promotori, e delle osservazioni e istanze della città raccolte durante la fase di **Consultazione Pubblica**, che viene avviata oggi stesso, adempimento essenziale previsto dall'Accordo di Programma sugli Scali.

Dalla giornata odierna, sul sito [www.scaloportaromana.com](http://www.scaloportaromana.com) sarà possibile prendere visione del Masterplan preliminare e del **calendario degli appuntamenti** del percorso partecipativo: tra i principali si citano **lo Scalo di Porta Romana Day**, un doppio incontro pubblico aperto alla città in programma martedì 6 aprile alle ore 18 e alle ore 21; il **questionario sul Masterplan**, online dal 7 aprile; due **Commissioni consiliari** nei Municipi 4 e 5; un **indirizzo mail dedicato** a cui inviare commenti e suggerimenti.

Sebbene l'aggiudicazione dell'area si sia conclusa, a causa del COVID-19, circa 12 mesi dopo la data originariamente prevista, i promotori hanno **rispettato i tempi** sia per la pubblicazione sia per l'assegnazione del Bando per la redazione del Masterplan di rigenerazione dello Scalo di Porta Romana avviando l'elaborazione del progetto finale del Masterplan che sarà consegnato **entro maggio** e del progetto del Villaggio Olimpico che sarà consegnato **entro ottobre**. Le scadenze serrate del programma industriale di sviluppo della riqualificazione dello Scalo di Porta Romana richiederanno la collaborazione e l'impegno delle Istituzioni al fine di garantire un iter amministrativo efficiente in modo tale da poter rispettare gli stretti tempi imposti dalla pianificazione delle Olimpiadi invernali che prevedono la consegna del Villaggio a luglio 2025.

A questo fine dovendo assicurare almeno 3 mesi di lavoro per i partecipanti, ferma restando la scadenza improrogabile della consegna del Villaggio Olimpico per luglio 2025, il **concorso** è stato pubblicato il 10 dicembre 2020, simultaneamente con la firma del contratto preliminare di acquisto dell'area. Il 18 gennaio è stata selezionata la prima rosa di 6 team finalisti (scelti fra 47 gruppi multidisciplinari per un totale di 329 studi provenienti da 14 Paesi), e oggi proclamiamo il vincitore.

Il concorso si inserisce nell'**Accordo di Programma** sottoscritto nel 2017 di cui sono parte il Comune di Milano, la Regione Lombardia, il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane (con Rete Ferroviaria Italiana e FS Sistemi Urbani) per la riqualificazione dei sette scali ferroviari dismessi (Farini, Porta Romana, Porta

Genova, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo, San Cristoforo), che complessivamente coprono una superficie di 1 milione e 250 mila mq, di cui circa 200 mila rimarranno a uso ferroviario. Si tratta del più grande piano di rigenerazione urbana che interesserà Milano nei prossimi 20 anni, uno dei più grandi progetti di ricucitura e valorizzazione del territorio in Italia e in Europa. Per lo Scalo di Porta Romana sono previste aree edificabili per 164.000 mq di SL, mentre il 50% della superficie dello Scalo sarà dedicato ad aree a verde e spazi pubblici.

COIMA SGR, Covivio e Prada Holding si sono aggiudicate, tramite la partecipazione al bando di gara lanciato dal Gruppo FS Italiane a gennaio 2020, **lo Scalo di Porta Romana** (area che si estende per una superficie di circa 190.000 mq, oltre alla residua porzione di 26.000 mq delle Ferrovie) per 180 milioni di euro. Lo sviluppo prevede un grande parco, che si estenderà per circa 100.000 mq, attorno al quale sorgeranno residenze, uffici, social housing, student housing e servizi, interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana. All'interno dello Scalo verrà realizzato il Villaggio Olimpico dei Giochi Invernali 2026 che al termine delle competizioni sarà trasformato in student housing con circa 1.000 posti letto da parte di COIMA, che svilupperà anche la componente residenziale libera e agevolata; Covivio svilupperà funzioni a uso ufficio e servizi; Prada Holding, interessata soprattutto alla qualità del parco, realizzerà un edificio a uso laboratorio e uffici per estendere le sue attività già presenti nell'area.

\*\*\*

#### **Giuseppe Sala, Sindaco di Milano**

*"Con la presentazione del masterplan di Porta Romana, il percorso di rigenerazione degli ex scali ferroviari compie un nuovo importante passo avanti. La realizzazione del progetto vincitore offrirà nuove opportunità all'intero quartiere e alla città, a cominciare da più verde e servizi. Nel 2026, in occasione dei Giochi olimpici invernali Milano-Cortina, quest'area ospiterà atleti provenienti da tutto il mondo e, a fine manifestazione, il villaggio olimpico lascerà spazio a residenze universitarie. La rinascita dei vecchi scali ferroviari sarà una risposta concreta alle esigenze della città, alle istanze di equità sociale e di impegno ambientale che i milanesi chiedono. Ringrazio quindi Coima, Covivio, Prada Holding, FS Sistemi Urbani e le istituzioni che hanno deciso di credere con noi in questa sfida e che con il loro contributo renderanno più accogliente non solo il quartiere di Porta Romana, ma l'intera Milano."*

#### **Claudia Maria Terzi, Assessore alle Infrastrutture, Trasporti e Mobilità Sostenibile, Regione Lombardia**

*"L'annuncio del vincitore del concorso per lo Scalo di Porta Romana è un passo nella direzione giusta: ridisegnare gli spazi urbani e farlo secondo criteri di sostenibilità è fondamentale. Parliamo di una prospettiva che riguarda le Olimpiadi: vale per il recupero degli scali ferroviari come per tutte le opere da realizzare per i Giochi 2026, dato che i benefici rimarranno nel tempo. Lo sforzo congiunto delle istituzioni in ottica Olimpiadi è anche l'occasione, in Lombardia ma non solo, per agevolare l'uscita dalla crisi economica innescata dalla pandemia. Regione ha messo in campo risorse ingenti che si aggiungono a quelle statali: sono stati infatti allocati attraverso il Piano Lombardia 574,8 milioni di euro tra l'acquisto di treni nuovi e gli investimenti su infrastrutture viarie e ferroviarie. Andiamo avanti, il 2026 è più vicino di quanto si immagini."*

#### **Vincenzo Novari - CEO, Fondazione Milano-Cortina 2026**

*"Il percorso che comincia oggi e porterà alla trasformazione del Villaggio Olimpico per Milano Cortina 2026 in residenza universitaria incarna alla perfezione uno dei capisaldi che abbiamo messo alla base*

*della nostra visione dei Giochi: il circolo virtuoso tra sostenibilità a 360 gradi e lascito di una infrastruttura per le generazioni future. Milano vuole e deve rialzare la testa dopo la pandemia e lo fa anche così, mettendo a frutto i Giochi Invernali per offrire un'opportunità in più alla realizzazione del diritto allo studio dei nostri giovani."*

**Pierfrancesco Maran, Assessore all'Urbanistica, Verde e Agricoltura, Comune di Milano**

*"Come previsto dall'Accordo di Programma e come avvenuto per Farini, anche per Porta Romana abbiamo selezionato il masterplan attraverso un concorso internazionale. Una scelta che ha consentito di attingere tra alcuni dei migliori studi di progettazione a livello mondiale per configurare uno dei nuovi quartieri, tra i più strategici e simbolici, della Milano che verrà. Oggi finalmente abbiamo un'anteprima di come sarà il parco, che sarà più ampio di quanto previsto dall'Accordo, il villaggio olimpico, il sistema degli spazi pubblici, le connessioni pedonali che avvicineranno il Corvetto a Porta Romana e quelle che consentiranno di superare i binari della ferrovia. Adesso parte la consultazione pubblica e nelle prossime settimane cittadini ed associazioni potranno inviare le loro considerazioni per migliorare ed integrare la proposta vincitrice."*

**Umberto Lebruto, Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani**

*"Il Masterplan selezionato dal concorso internazionale conferma la visione di città del futuro lanciata dalle Istituzioni e voluta dai cittadini. Il progetto vincitore ha saputo cogliere la necessità di riempire il vuoto urbano dell'ex scalo di Porta Romana offrendo nuove funzioni e servizi pubblici che andranno a soddisfare le esigenze dei cittadini, con specifica attenzione all'aspetto del verde pubblico. L'elemento fondante di questa ricucitura urbana è rappresentato dal miglioramento della mobilità e dell'accessibilità, da intendersi non solo relativamente alla ferrovia, ma anche ad altre modalità di trasporto, tutte rivolte alla sostenibilità ambientale."*

**Manfredi Catella, Founder & CEO di COIMA SGR**

*"Dopo la crisi pandemica, Scalo Porta Romana rappresenta un progetto industriale anche simbolico di ripartenza italiana che riavvia cantieri di ricostruzione che attiveranno occupazione e innovazione su tutta la filiera produttiva. L'aspirazione come promotori, insieme al nostro partner finanziario Intesa San Paolo, è quella di trasformare lo scalo ferroviario in un quartiere straordinario che interpreti e anticipi l'evoluzione futura delle città con radici profonde nella sostenibilità e nell'innovazione, generando bellezza e inclusività e diventando un modello di rigenerazione urbana coerente con le linee guida di Next Generation EU e del Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza che il governo Draghi si appresta a presentare in sede europea. Come impegno concreto nello sviluppare un approccio rigoroso di outcome investing con impatto ESG nello sviluppo urbano, COIMA SGR in ottemperanza al Regolamento UE Sustainable Finance Disclosure Regulation, il 10 marzo ha adottato l'approccio "comply" e qualificato il fondo COIMA ESG City Impact, che investe sullo Scalo di Porta Romana per lo sviluppo della componente residenziale e del Villaggio Olimpico, come primo fondo italiano di investimento chiuso che promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. EU 2019/2088."*

**Alexei Dal Pasto, Amministratore Delegato Italia di Covivio**

*"Covivio metterà il proprio know-how e la propria esperienza internazionale al servizio di questo importante progetto che, sono certo, contribuirà in modo significativo allo sviluppo della città di Milano, dando vita a un nuovo distretto metropolitano caratterizzato da un'offerta unica di funzioni tra loro complementari e in grado di stabilire nuove forme di connessioni, innovazione e sostenibilità ambientale. Crediamo fortemente in questa iniziativa e nella sua capacità di valorizzare la vivibilità e l'inclusione dell'intero quartiere, che risulterà sempre più amalgamato con il contesto circostante e perfettamente"*

*integrato con i nostri importanti sviluppi nell'area Symbiosis e Vitae. Il nostro focus sarà sulla realizzazione di uffici di nuova generazione flessibili, confortevoli, progettati in ottica di design thinking con i nostri stakeholder e pensati per favorire benessere, creatività e socialità.”*

**Carlo Mazzi, Consigliere Delegato di Prada Holding S.P.A.**

*“La aspirazione di Prada Holding per lo Scalo Porta Romana è sempre stata, da quando fu deciso di recuperare la antica distilleria per promuovere nuove iniziative in un'area della città bella ma abbandonata, quella di preservare i valori del passato.*

*La creatività è la missione del Gruppo, ma tutti sappiamo che non c'è innovazione senza tradizione. Il progetto che anche noi abbiamo scelto è quello che meglio riesce a valorizzare il verde dei nostri paesaggi, che abbatte la barriera fra nord e sud della città ed al contempo mantiene il ricordo della strada ferrata, integrandola con i nuovi edifici che le sorgeranno a fianco e mantenendo la sensazione di uno spazio libero oggi trasformato in parco intorno al quale si può passeggiare senza che nessuno possa occuparlo in modo esclusivo.”*

## **COIMA**

COIMA è una piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 27 fondi di investimento immobiliari con oltre 7 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 34 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

## **Covivio**

Con € 25,7 miliardi di patrimonio gestito, Covivio è una delle principali società immobiliari in Europa. Quotata all'Euronext di Parigi e su Borsa Italiana, conta oltre 1.000 dipendenti, ed è attiva nei segmenti uffici, residenziale e alberghiero.

La mission di Covivio sintetizzata nel claim "Build sustainable relationships and wellbeing", pone le persone al centro della propria strategia di business, e conferma la volontà del Gruppo nell'assumere impegni concreti e ambiziosi nei confronti di tutti i propri stakeholder.

Grazie alle consolidate competenze immobiliari, ai lunghi rapporti di partnership con i propri clienti e a una forte connotazione europea, Covivio contribuisce alla progettazione delle città del futuro, attraverso lo sviluppo di nuovi spazi da vivere inclusivi, sostenibili e sicuri.

A Milano, in cui è concentrato il 91% del portafoglio Italiano a uso uffici del Gruppo, Covivio è uno dei principali player della trasformazione urbana con una pipeline di sviluppo immobiliare pari a circa € 1 miliardo: tra i progetti in corso, oltre agli interventi di rigenerazione dello Scalo di Porta Romana, e dei business district Symbiosis e The Sign, anche i progetti di riqualificazione del proprio portafoglio esistente per adeguarlo ai più recenti standard in termini di flessibilità ed efficienza.

## **Prada Holding S.p.A.**

Prada Holding S.p.A., costituita in Lussemburgo nel 1997 e trasferita a Milano nel 2014, è una società che si occupa della gestione di partecipazioni industriali e immobiliari.

In particolare detiene l'80% circa di Prada S.p.A., quotata presso l'Hong Kong Stock Exchange (codice HKSE: 1913) che a sua volta controlla il multinazionale Gruppo Prada il quale possiede alcuni dei più prestigiosi marchi nel settore del lusso, Prada, Miu Miu, Church's, Car Shoe e Pasticceria Marchesi 1824.

I suoi interessi immobiliari si rivolgono principalmente al comparto del retail di elevato standing.

Prada Holding è controllata dai coniugi Patrizio Bertelli e Miuccia Prada, i quali hanno promosso la Fondazione Prada, attiva a Milano nel campo dell'arte contemporanea, che ha raggiunto una posizione di rilievo in campo culturale a livello internazionale.

## **CONTATTI**

### **COIMA**

SECNewgate Italia +39 02 624.999.1

Silvia Gentile, gentile@segrp.com - +39 335 5833558

### **Covivio**

Caterina Cagnazzo

Tel: +39 02 36664100

caterina.cagnazzo@covivio.it

Image Building

Cristina Fossati, Valentina Corsi, Jacopo Bernardini

Tel. +39 02 89011300

covivio@imagebuilding.it

### **Prada Holding**

corporatepress@pradaholding.com