

SCALO ROMANA: PRESENTATI OGGI IL MASTERPLAN AGGIORNATO E IL PROGETTO DEL VILLAGGIO OLIMPICO INVERNALE 2026

AFFIDATO A SKIDMORE, OWINGS & MERRILL IL PROGETTO ARCHITETTONICO DEL VILLAGGIO OLIMPICO

- Il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma degli scali ferroviari ha preso atto del Masterplan Parco Romana, che raccoglie i suggerimenti pervenuti a seguito della consultazione pubblica
- Masterplan e Villaggio Olimpico allineati con i parametri previsti dal PNRR
- Il Villaggio per gli Atleti, che sarà consegnato a luglio 2025, avrà un'architettura aperta che consentirà la permeabilità e l'integrazione con l'area circostante
- Villaggio a impatto zero, rappresenterà un modello per criteri ESG e grazie alla collaborazione pubblico/privato risponderà alle esigenze di utilizzo durante e dopo la competizione
- Rispettati tutti i tempi previsti nella timeline del progetto

Milano, 15 luglio 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, presenta **l'aggiornamento del Masterplan dello scalo e il progetto del Villaggio Olimpico**, assegnato a Skidmore, Owings & Merrill – SOM.

I progetti sono stati illustrati oggi durante una conferenza stampa alla quale hanno partecipato il Presidente di Regione Lombardia Attilio Fontana, il Sindaco di Milano Giuseppe Sala, l'Amministratore Delegato di Fondazione Milano-Cortina 2026 Vincenzo Novari, il Sottosegretario alla Presidenza della Regione Lombardia con delega a Sport, Olimpiadi 2026 e Grandi Eventi Antonio Rossi, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Milano Pierfrancesco Maran, l'Assessore a Turismo, Sport e Qualità Della Vita del Comune di Milano Roberta Guaineri, l'Amministratore Delegato di FS Sistemi Urbani Umberto Lebruto, il CEO Italia di Covivio Alexei Dal Pastro, il Presidente di Prada S.p.A. Paolo Zannoni, il CEO & Founder di COIMA Manfredi Catella, i progettisti Elizabeth Diller, Founding Partner di Diller Scofidio + Renfro, e Colin Koop, Partner di Skidmore, Owings & Merrill, con Valeria Peverelli, Supervisor Community Relations, Sec Newgate.

Il Masterplan Parco Romana

Il progetto presentato oggi integra le principali osservazioni emerse dal dibattito con i cittadini, dalle istituzioni e dai proponenti a valle della **consultazione pubblica avviata il 31 marzo e terminata il 14 aprile 2021**, in adempimento dell'Accordo di Programma sugli Scali. Il percorso, che si è necessariamente tenuto in modalità virtuale e ha dovuto tener conto delle tempistiche stringenti imposte dalla timeline di progetto in osservanza degli impegni assunti dal Comune di Milano con i

comitati olimpici, ha visto un'ampia **partecipazione**: 2.700 persone collegate alla presentazione del progetto, 1.500 iscritti alla newsletter, 1.695 questionari compilati, 1.685 risposte aperte.

Nell'aggiornamento del Masterplan del team Outcomist, Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati, Arup, che terrà in considerazione le osservazioni emerse in sede di collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma, si rafforzano gli elementi distintivi dello spazio pubblico già presenti nel Masterplan vincitore, quali l'importanza del **parco centrale** come elemento in grado di garantire la continuità urbana e le connessioni pedonali e ciclabili con la città esistente, dell'**eco-zone**, corridoi verdi che potranno ospitare attrezzature anche di interesse pubblico (sportive, aree bambini, orti urbani), delle piazze pubbliche e della **foresta sospesa**, su cui è in corso la valutazione di fattibilità tecnica ed economica. Le **volumetrie** del Masterplan sono distribuite in modo più omogeneo, migliorando il dialogo con le aree circostanti e favorendo l'attivazione del piano terra.

Sostenibilità

Il progetto Parco Romana, **allineato con i parametri previsti dal PNRR** secondo le linee guida di transizione ecologica, digitalizzazione, inclusione sociale e territoriale, ambisce ad essere un riferimento di sostenibilità nella riqualificazione urbana, contribuendo allo sviluppo economico-sociale della città. Per il Masterplan sono stati definiti specifici obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale e di governance:

Sostenibilità ambientale:

- Certificazione LEED® per tutti gli edifici
- Emissioni CO₂ in fase operativa allineate con gli obiettivi 2050 della Comunità Europea
- Certificazione LEED® for Community per tutto il Masterplan

Impatto sociale:

- Edilizia sociale convenzionata
- Creazione di spazi di interesse pubblico e attivazione di programmi culturali ed educativi accessibili per giovani e adulti
- Integrazione della mobilità sostenibile: pedonale, elettrica e condivisa
- Creazione di spazi verdi attrezzati per la promozione della salute e dello sport
- Certificazione WELL for Community per tutto il Masterplan
- Attivazione socioeconomica dell'area attraverso l'insediamento di attività commerciali
- Analisi degli scenari di cambiamento climatico e integrazione di infrastrutture per la mitigazione

Governance:

- Rating ESG indipendente (GRESB)
- Valutazione e mitigazione dei rischi di cambiamento climatico

Il Villaggio Olimpico

Per la progettazione del Villaggio Olimpico è stato indetto un concorso di architettura al quale hanno partecipato 27 raggruppamenti formati da 71 studi di 9 nazionalità diverse. Il disegno dell'area del Villaggio Olimpico è stato affidato a **Skidmore, Owings & Merrill – SOM**, lo studio che si era

classificato secondo al concorso per il Masterplan. Il progetto è stato valutato positivamente per il dialogo e l'apertura nei confronti del resto del Masterplan e delle porzioni limitrofe della città. Il Villaggio Olimpico, rispetto alla proposta iniziale del Masterplan, sarà realizzato con edifici più bassi e diffusi armoniosamente, integrato con servizi per creare un **quartiere cittadino aperto a una frequentazione intergenerazionale** anche attraverso la composizione di spazi pedonali e piazze, ben connesse anche con i nuovi spazi in via di sviluppo e le aree adiacenti allo scalo.

Il Villaggio Olimpico – che sarà realizzato da COIMA SGR, Covivio e Prada Holding – rappresenta il primo tassello del grande progetto di rigenerazione urbana di Scalo Porta Romana. La progettazione procede in parallelo a quella del **Masterplan di Scalo Porta Romana**, le scadenze serrate del programma industriale di sviluppo della riqualificazione dello scalo seguono i tempi imposti dalla pianificazione delle Olimpiadi invernali, che prevedono la **consegna del Villaggio a luglio 2025**.

Posizionata nel **quadrante sud ovest dello scalo**, per una continuità con le funzioni esistenti nell'area e per un equilibrio generale del quartiere, la superficie fondiaria di circa 60.000 mq ospiterà il villaggio degli atleti delle Olimpiadi Invernali 2026 che poi, al termine della competizione, sarà convertito da COIMA SGR in student housing dotato di tutti i servizi necessari agli studenti, oltre ai servizi privati di interesse pubblico richiesti dalla Fondazione Milano Cortina.

Grazie alla **collaborazione pubblico/privato fra i proponenti e Fondazione Milano-Cortina**, con Comune di Milano e Regione Lombardia, il Villaggio Olimpico sarà sviluppato coniugando le esigenze di utilizzo durante e dopo la competizione, creando un **villaggio a impatto ambientale zero secondo i requisiti NZEB** (Nearly Zero Energy Building). La rigenerazione urbana del villaggio, e dello scalo, adotta un approccio di "outcome investing" con l'obiettivo di poter contribuire a un impatto sociale positivo nella comunità.

Il progetto è stato studiato fin da subito nella sua configurazione post Olimpiadi consentendo di far confluire nel futuro quartiere gli spazi fisici e i servizi progettati per gli atleti, minimizzando i lavori di riconversione e gli impatti ambientali. I **materiali** usati per il Villaggio Olimpico saranno scelti per le loro caratteristiche di sostenibilità (riciclabilità, riuso, ecocompatibilità ambientale), tutti gli edifici saranno certificati LEED®, le strutture edilizie saranno permanenti e quelle temporanee saranno riutilizzabili.

Più del 30% dell'**energia** sarà prodotta grazie all'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici; le **acque meteoriche** saranno raccolte e riutilizzate, con una riduzione dell'uso di acqua potabile di oltre il 50% e una riduzione di CO₂ del 40% per riscaldamento/raffrescamento.

L'impianto del Villaggio Olimpico, riprendendo la morfologia urbana e predisponendosi già in questa fase in relazione alla sua trasformazione definitiva, si organizza in **tre settori funzionali**.

1. La **zona residenziale e alcuni servizi collettivi** sono definiti nella destinazione finale come abitazioni per studenti, e seguendo criteri di semplicità di adattamento fra la fase olimpica e quella definitiva. L'impianto morfologico richiama i piccoli complessi industriali e artigianali propri di questa parte di città, articolandosi in diversi corpi edilizi. Il piano terra conserva una vocazione prevalentemente pubblica, accogliendo funzioni di servizio alla vita quotidiana, prima degli atleti e poi degli studenti e della cittadinanza.
2. La **parte centrale dell'impianto** è destinata ai servizi e funzionalità propri della fase olimpica (servizi collettivi di accoglienza, ristorazione, transport mall, ecc.) che saranno

successivamente riconvertiti in servizi privati di interesse generale. Fanno parte di quest'area anche gli edifici industriali esistenti, che si è scelto di conservare e di integrare nell'impianto a memoria permanente dei luoghi, con l'obiettivo che diventino attrattori a scala urbana per l'incontro, lo scambio e la creazione di comunità.

3. L'ultimo settore è quello che sia in fase olimpica sia nella sua destinazione definitiva ha la vocazione più pubblica, **la piazza olimpica**. Questo spazio potrà essere configurato sin da subito in maniera permanente, con percorsi di accesso al parco, e sarà l'unica area del Villaggio Olimpico aperta al pubblico durante la manifestazione, per poi poter ospitare uno spazio espositivo nella sua destinazione definitiva. I percorsi pedonali costituiscono parte strutturante del sistema, con piantumazioni e allestimenti degli spazi collettivi all'aperto.

Il Villaggio dopo le Olimpiadi

Con **obiettivo di conversione da funzione olimpica a funzione studentato in soli 4 mesi**, il Villaggio Olimpico sarà trasformato in un **laboratorio di sperimentazione urbana sostenibile focalizzata sulle persone, sulla comunità, l'integrazione e la resilienza**; sarà un vivace ecosistema di abitazioni studentesche, residenze, co-working, servizi privati di interesse pubblico e spazi pubblici; sarà luogo di scambio e di dibattito della città: attrarrà giovani, imprenditori, micro-aziende che potranno socializzare, sperimentare e condividere. L'area sarà gestita attraverso una **piattaforma digitale** funzionale al monitoraggio delle performance degli edifici e al coinvolgimento della comunità, con previsione della realizzazione del digital twin.

Sono previste **serre e orti** per la produzione di cibo all'interno dell'area, consentendo la creazione del primo villaggio per studenti con prodotti a chilometro zero. Le abitazioni degli atleti saranno riutilizzate per la loro nuova destinazione di **student housing** (circa 1.000 posti letto) utilizzabili anche da altre categorie professionali al di fuori del periodo accademico; gli edifici lato parco e ferrovia nell'area della piazza olimpica saranno destinati a **residenza libera e agevolata**; l'Olympic Village Plaza sarà la nuova **piazza del quartiere**, sulla quale si affacceranno i negozi e gli esercizi previsti al piano strada degli edifici, e nella quale si potranno prevedere mercati contadini ed eventi. Il polo sarà sviluppato in **continuità con il tessuto circostante**: la permeabilità fra spazi aperti e pubblici consentirà la creazione di una comunità che potrà usufruire delle nuove aree integrate nelle preesistenti; lo sviluppo di funzioni miste e servizi accessori renderà vivo il quartiere; programmi ricreativi e culturali consentiranno - anche attraverso collaborazioni con associazioni e aziende del territorio - **l'attivazione di comunità** e la creazione di una nuova centralità per Milano, anche in partnership pubblico-privata.

L'area dello scalo di Porta Romana si inserisce all'interno dell'Accordo di Programma degli scali ferroviari sottoscritto da Ferrovie dello Stato, Comune di Milano e Regione Lombardia, e relativamente al Villaggio Olimpico da realizzare per la Fondazione Milano-Cortina e il Comitato Olimpico Internazionale, in attuazione di una legge nazionale specificamente predisposta al fine di accelerare le procedure urbanistiche. 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.

Manfredi Catella, CEO & Founder COIMA

“Il Villaggio Olimpico 2026 rappresenterà un nuovo laboratorio urbano per Milano, il primo a essere pensato e realizzato nella sua configurazione futura con spazi, funzioni e materiali già pensati per una loro conversione a impatto NZEB. Il quartiere integrato sarà gestito attraverso una piattaforma digitale evolutiva del prototipo già in fase di test nella Biblioteca degli Alberi Milano (BAM) di Porta Nuova. Il progetto rappresenta il nostro impegno in tema ESG attraverso COIMA ESG City Impact, primo fondo italiano di investimento chiuso con obiettivi misurabili per una rigenerazione sostenibile del territorio nazionale, che manterrà in portafoglio il quartiere olimpico convertito in studentato.”

Alexei Dal Pastro, CEO Italia Covivio

“Questo progetto di rinascita urbana conferma il nostro impegno per il futuro di Milano, città strategica per Covivio al pari di Parigi, Berlino e delle altre grandi metropoli europee in cui il Gruppo opera. Il progetto dello scalo rappresenta per noi una priorità assoluta, e siamo pronti a investire tutte le nostre energie con risolutezza ed entusiasmo per consegnare alla città un quartiere capace di rispondere alle aspirazioni della società contemporanea.”

Paolo Zannoni, Presidente Prada S.p.A.

“Siamo orgogliosi di partecipare attivamente a una realizzazione di grande importanza per la città di Milano e più in generale per il Paese. La storia e il commitment di Prada sono strettamente legati a entrambe. Tutto il Gruppo è impegnato nel successo dell’operazione.”

COIMA

COIMA è un gruppo leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 27 fondi di investimento immobiliare con oltre 8 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 34 immobili certificati LEED. COIMA REM, 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@secnewgate.it - +39 335 5833558

Covivio

Caterina Cagnazzo

Tel: +39 02 36664100

caterina.cagnazzo@covivio.it

Image Building

Cristina Fossati, Valentina Corsi

Tel. +39 02 89011300

covivio@imagebuilding.it

Prada Holding

corporatepress@pradaholding.com