SCALO DI
PORTA ROMANA

Comunicato stampa

FONDO PORTA ROMANA: PERFEZIONATA L'ACQUISIZIONE DELL'OMONIMO EX SCALO FERROVIARIO A MILANO DA GRUPPO FS ITALIANE

- **Valore dell'operazione: 180 milioni di euro**
- **Lavori per la realizzazione del Villaggio Olimpico avviati in anticipo rispetto al cronoprogramma per rispettare le tempistiche di consegna alla Fondazione MiCo entro luglio 2025**

Milano, 24 novembre 2022 – 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 – a seguito della procedura competitiva pubblica indetta da Gruppo FS Italiane a novembre 2020, annuncia **di aver perfezionato l'acquisto dell'area dell'ex Scalo di Porta Romana** per **180 milioni di euro**.

Un progetto di rigenerazione urbana a impatto zero e di restituzione alla città di Milano

Lo Scalo ospiterà il **Villaggio delle Olimpiadi Invernali** Milano-Cortina 2026, i cui lavori sono stati prudenzialmente anticipati dal Fondo Porta Romana rispetto al cronoprogramma, avviando le operazioni di bonifica e scavo fin dal mese di agosto 2022, con previsione di completamento di scavi e paratie entro l'inizio del 2023.

Il Villaggio Olimpico, la cui progettazione è stata affidata a Skidmore, Owings & Merrill – SOM, rappresenta il primo tassello del grande progetto di rigenerazione urbana dello Scalo di Porta Romana e riflette lo "spirito olimpico" di Milano: funzionale a offrire uno spazio primario per le Olimpiadi Invernali 2026, sarà restituito alla comunità cittadina attraverso la trasformazione in student housing con **circa 1.700 posti letto**. Come previsto dal Masterplan "Parco Romana", il Villaggio sarà posizionato nell'area a sud ovest dello Scalo e garantirà continuità con le funzioni esistenti e l'equilibrio generale del quartiere.

Grazie alla **collaborazione pubblico-privato fra gli acquirenti e Fondazione Milano-Cortina**, con Comune di Milano e Regione Lombardia, il Villaggio Olimpico sarà sviluppato coniugando le esigenze di utilizzo pre e post competizione, per realizzare un **progetto a impatto ambientale zero secondo i requisiti NZEB** (Nearly Zero Energy Building) e consentire l'integrazione, nel futuro quartiere, degli spazi fisici e dei servizi progettati per gli atleti, minimizzando i lavori di riconversione e gli impatti ambientali. I **materiali** usati saranno selezionati 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'istallazione di impianti che sfruttano le fonti rinnovabili, tra cui impianti solari

termici e fotovoltaici; le **acque meteoriche** saranno raccolte e riutilizzate, con una riduzione di CO_2 del 40% per riscaldamento/raffrescamento.

Gli **spazi a verde**, che rappresenteranno circa il 50% dello Scalo, sono stati progettati con riferimento all'area del Villaggio Olimpico dall'architetto **Michel Desvigne**, in coordinamento con il masterplan generale di Outcomist, la cui parte paesaggistica è curata dall'architetto **Elizabeth Diller**, già progettista dell'Highline di New York, con l'obiettivo di creare un luogo fruibile dagli studenti e dalla cittadinanza, in armonia con le altre strutture dello Scalo e con la città.

Dopo la manifestazione, 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. L'area sarà gestita attraverso una **piattaforma digitale** funzionale al monitoraggio delle performance degli edifici e al coinvolgimento della comunità, evoluzione del progetto pilota di digitalizzazione sviluppato attraverso un'infrastruttura IOT e un'app di quartiere in Porta Nuova, dove oggi ha sede anche il programma di accelerazione HabiSmart della Rete Nazionale Acceleratori CDP rivolto alle startup più innovative nel settore del proptech e smart buildings, le cui migliori esperienze potranno essere successivamente scalate in Porta Romana.

Investimenti previsti nell'area

Nel complesso l'operazione di riqualificazione dell'ex Scalo ferroviario consentirà il recupero di un'ampia area dismessa e la sua rigenerazione ispirata a principi di sostenibilità, con un progetto comparabile ai migliori interventi urbanistici a livello europeo per qualità, dimensioni e finalità. Lo sviluppo prevede un grande **parco centrale** come elemento in grado di garantire la continuità urbana e le connessioni pedonali e ciclabili con la città esistente, caratterizzato da eco-zone, corridoi verdi che potranno ospitare attrezzature anche di interesse pubblico (sportive, aree bambini, orti urbani) e da piazze pubbliche.
Gli acquirenti hanno inoltre definito il **conferimento di un incarico a Italferr**, la società di ingegneria delle Ferrovie dello Stato Italiane, per la **progettazione della Foresta Sospesa**, con l'obiettivo di candidare l'opera ai fondi europei dedicati alla rigenerazione urbana tramite il PNRR.

Attorno al parco centrale sorgeranno residenze, uffici, social housing, student housing e servizi interconnessi a tutta l'area metropolitana tramite le stazioni della ferrovia e della metropolitana. In particolare, all'interno dello Scalo, **COIMA SGR si occuperà, oltre che dello sviluppo del Villaggio Olimpico, della componente residenziale libera e agevolata** con destinazione di edilizia residenziale sociale (ERS) e la previsione ex ante di trasformazione del Villaggio Olimpico in studentato con stanze a prezzi calmierati, investendo nel progetto tramite COIMA ESG City Impact Fund, il maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, partecipato da Fondazione ENPAM, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e COIMA SGR.

Covivio curerà lo sviluppo di uffici di nuova generazione nel quadrante orientale (East Gate) dell'area dello Scalo, secondo i più elevati standard internazionali del Gruppo attingendo anche al

know how sviluppato in ambito hotellerie e residenziale nella direzione di una progressiva ibridazione delle destinazioni d'uso degli spazi.
Come già sperimentato in Symbiosis, sviluppo a scala di quartiere già scelto da primari brand italiani e internazionali, Covivio svilupperà nell'area dello Scalo uffici flessibili, sostenibili, che stimolino l'incremento della produttività e massimizzino collaborazione e inclusione.
Spazi attenti al benessere degli occupanti e capaci di rispondere alle esigenze attuali delle grandi corporate che interpretano sempre più l'ufficio come espressione della propria cultura aziendale e mezzo per comunicarla agli stakeholder interni ed esterni.

Prada Holding S.p.A., interessata soprattutto alla qualità del parco, **realizzerà un edificio a uso laboratorio e uffici** per estendere le sue attività già presenti nell'area.

Lo sviluppo dello Scalo di Porta Romana sarà **finanziato da Intesa Sanpaolo**, che supporterà COIMA SGR, Covivio e Prada Holding S.p.A. nell'operazione attraverso un "Sustainability-linked Loan" volto a sostenere un progetto di rigenerazione urbana che punta ai più alti standard ESG.

Il progetto è regolato dall'**Accordo di Programma** sottoscritto nel 2017 di cui sono parte Comune di Milano, Regione Lombardia, 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 insieme coprono una superficie di 1 milione e 250 mila mq, di cui circa 200 mila rimarranno a funzione ferroviaria. 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 Scalo Romana sono definite in 164.000 mq di SL le aree edificabili, mentre il 50% dello Scalo sarà dedicato ad aree a verde e spazi pubblici.

Un quartiere in costante trasformazione

Nell'area dello Scalo la consolidata vocazione residenziale si coniuga con sistemi industriali e artigianali, situati più a sud, ma anche con una intensa programmazione urbanistica che ha visto negli ultimi anni l'insediamento di importanti realtà del terziario e culturali, come Fondazione Prada, Symbiosis, Smemoranda e STEP FuturAbility District, situato all'interno dell'headquarter di Fastweb.

* * *

Per maggiori informazioni sul progetto di rigenerazione dello Scalo è possibile visitare il sito web www.scaloportaromana.com, costantemente aggiornato sullo stato dei lavori.

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 30 fondi di investimento immobiliare con oltre 9 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 € 27 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 oltre il 90% del portafoglio italiano a uso uffici del Gruppo, Covivio è uno dei principali player della trasformazione urbana: 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. si occupa della gestione di partecipazioni industriali e immobiliari e detiene l'80% di Prada S.p.A., che a sua volta controlla il Gruppo Prada, di cui fanno parte alcuni dei più prestigiosi marchi nel settore del lusso: Prada, Miu Miu, Church's, Car Shoe, Marchesi 1824 e Luna Rossa. Prada Holding è controllata da Patrizio Bertelli e Miuccia Prada, Presidenti di Fondazione Prada, voce che dal 1993 si distingue nel panorama culturale internazionale.

CONTATTI

COIMA
SECNewgate Italia +39 02 624.999.1
Nicole Zancanella, nicole.zancanella@secnewgate.it - +39 349 7553217

Covivio
Caterina Cagnazzo
Tel: +39 02 36664100
caterina.cagnazzo@covivio.it

Image Building
Cristina Fossati, Laura Filosi, Matteo Chiesa
Tel. +39 02 89011300
covivio@imagebuilding.it

Prada Holding
corporatepress@pradaholding.com