

COMUNICATO STAMPA

SCALO PORTA ROMANA: COMPLETATE LE PALAZZINE DEL VILLAGGIO OLIMPICO

- A un anno dall'inizio delle Olimpiadi, completata la costruzione delle sei palazzine del Villaggio Olimpico. Sono in corso i lavori per ultimare le sistemazioni esterne, funzionali alla manifestazione
- Rispetto dei tempi: confermata la consegna a Fondazione Milano Cortina 2026 con un anticipo di sei mesi rispetto ai Giochi
- COIMA propone a Fondazione MiCo di consegnare il Villaggio già fornito di arredi, eliminando gli sprechi e ottimizzando i tempi di riconsegna immediatamente dopo la conclusione dei giochi a marzo 2026, in modo da consentire l'apertura agli studenti a settembre per l'anno accademico 2026-27. La trasformazione del Villaggio Olimpico in studentato si confermerebbe così una delle riconversioni più rapide nella storia degli eventi temporanei
- Il piano di sviluppo residenziale dello Scalo, fra studentato e abitazioni, coprirà il fabbisogno abitativo in edilizia sociale o convenzionata di oltre 2.500 persone, contribuendo concretamente al Piano Casa del Comune di Milano e al piano abitativo sostenibile promosso da Confindustria

Milano, 10 febbraio 2025 – Il Fondo immobiliare **COIMA Olympic Village** e il Fondo di investimento immobiliare **Porta Romana** (promosso e gestito da COIMA SGR in cui coinvestono Covivio, Prada Holding e COIMA ESG City Impact Fund) annunciano il **completamento a livello edile e architettonico delle sei palazzine che compongono la struttura del Villaggio Olimpico**, parte del più ampio progetto di rigenerazione urbana dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana, a Milano.

L'annuncio è stato dato durante una visita istituzionale per verificare lo stato di avanzamento lavori, alla presenza di **Matteo Salvini**, Vice Presidente del Consiglio dei Ministri e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, **Attilio Fontana**, Presidente Regione Lombardia, **Giancarlo Tancredi**, Assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, **Claudio Sgaraglia**, Prefetto di Milano e **Umberto Lebruto**, AD e DG FS Sistemi Urbani, accompagnati da **Manfredi Catella**, Founder e CEO COIMA e **Luca Mangia**, General Manager COIMA REM.

Il Villaggio Olimpico, che al termine dei Giochi sarà convertito nel più grande studentato convenzionato d'Italia con 1.700 posti letto, vede il coinvolgimento di primari investitori istituzionali attraverso il fondo COIMA Olympic Village partecipato da:

- **COIMA ESG City Impact Fund**, il maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, a sua volta partecipato da Cassa Forense, Cassa dei Commercialisti, Inarcassa, ENPAM, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Intesa Sanpaolo e Fideuram Vita
- il Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS), promosso e gestito da CDP Real Asset SGR (Gruppo CDP)

COMUNICATO STAMPA

- il **Fondo COIMA Housing**, partecipato da Intesa Sanpaolo e da COIMA ESG City Impact Fund

La componente abitativa complessiva dello Scalo vedrà, oltre ai posti letto convenzionati dello studentato, la realizzazione di circa **320 unità abitative in edilizia sociale o convenzionata nell'ambito dell'accordo quadro siglato tra COIMA e CCL** (Consorzio Cooperative Lavoratori), di cui 225 in Edilizia Convenzionata Ordinaria e 95 in Edilizia Residenziale a canone sociale (ERS), **coprendo così il fabbisogno abitativo di oltre 2.500 persone**. Il piano di sviluppo residenziale dello Scalo di Porta Romana, progettato in accordo con il Comune di Milano, rappresenta un contributo concreto e coerente con il **Piano Casa** promosso dal Governo e il **piano abitativo sostenibile** presentato a novembre scorso dal Presidente di Confindustria Emanuele Orsini a supporto dei dipendenti delle aziende che vivono lontano dai luoghi di lavoro, il progetto di politica economica finalizzato ad accelerare lo sviluppo del Paese attraverso il sostegno alla mobilità territoriale e all'inclusione lavorativa.

Grazie a tecniche di costruzione innovative, i lavori si mantengono in **anticipo rispetto al cronoprogramma** previsto dal CIO, in modo da rispettare il termine previsto per la consegna del Villaggio alla Fondazione Milano Cortina 2026 (MiCo) entro luglio 2025 e garantire il tempo necessario per mettere in atto i lavori di personalizzazione in vista della manifestazione olimpica. **COIMA sta attualmente lavorando insieme a Fondazione MiCo** per efficientare i processi legati agli arredi degli spazi interni, riducendo al minimo gli sprechi in termini economici, di materiali e di dispendio energetico. Fra le varie iniziative vi è quella di **consegnare gli alloggi per gli atleti già attrezzati con gli allestimenti per lo studentato**, in modo da evitare sprechi di materiali e risorse economiche che si genererebbero allestendo le stanze con arredi temporanei, dismessi al termine dei Giochi.

Dopo la manifestazione, con una riconsegna progressiva degli spazi al Fondo COIMA Olympic Village a partire dal mese di aprile 2026, **la struttura potrà essere convertita per accogliere gli studenti a partire dall'Anno Accademico 2026/2027**. Il Fondo ha già avviato interlocuzioni al fine di siglare accordi e convenzioni finalizzati ad ospitare gli studenti delle principali università di Milano affinché queste ultime possano pubblicizzare i posti letto presso i propri studenti già a partire dal mese di giugno 2025, in tempo utile per l'anno accademico 2026/2027.

Un progetto sostenibile

Sin dall'inizio, in collaborazione con Fondazione Milano Cortina 2026, il Villaggio, progettato dallo Studio di Architettura **Skidmore, Owings & Merrill – SOM**, è stato concepito tenendo conto della **configurazione post Olimpiadi, rendendolo di fatto uno tra gli interventi di riconversione più rapidi nella storia degli eventi temporanei**. La priorità è stata posta sull'integrazione nel futuro quartiere di tutti gli spazi fisici, i servizi e gli allestimenti progettati per gli atleti, **minimizzando così i lavori di riconversione in strutture permanenti e i relativi impatti ambientali**, al fine di massimizzare la sostenibilità del progetto nel suo complesso, mantenendo una elevata qualità di progettazione. In particolare, i circa 10.000 mq adibiti a servizi per gli atleti – che comprendono spazi

COMUNICATO STAMPA

dedicati a palestra, coworking, ristorazione e strutture medico-sanitarie – saranno destinati a **servizi privati di interesse pubblico o generale che possano contribuire all’attivazione del quartiere e dello studentato**.

Gli **spazi a verde pubblico e attrezzato** adiacenti all’area del Villaggio Olimpico sono stati progettati dall’architetto **Michel Desvigne**, in coordinamento con il masterplan generale di Outcomist, la cui parte paesaggistica è curata dall’architetto **Elizabeth Diller**, 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.

Il Villaggio Olimpico di Porta Romana è un modello di sostenibilità integrata, **con edifici a zero emissioni operative** grazie all’altissima efficienza energetica, all’assenza di combustibili fossili, all’uso di pompe di calore e alla produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici. Gli edifici sono **certificati LEED Gold**, garantendo elevati standard ambientali. Dotato di **impianto fotovoltaico da circa 1 MW**, il Villaggio assicura alte prestazioni energetiche. La costruzione ha adottato tecniche di prefabbricazione che hanno garantito tempi certi di realizzazione e un minore impatto ambientale, utilizzando **il legno come materiale sostenibile** per le pareti delle facciate. La progettazione include illuminazione LED con sensori e sistemi avanzati per la raccolta e il riutilizzo dell’acqua piovana. La mobilità sostenibile è incentivata con percorsi ciclabili, parcheggi per bici e colonnine di ricarica per veicoli elettrici, mentre il progetto promuove il **benessere sociale con spazi pubblici accessibili e un forte impegno per la coesione della comunità**.

Lo stato dell’opera

Ad oggi, **tutti i sei edifici che compongono il Villaggio**, per una SL complessiva di circa 30.000 mq, **sono stati completati**. Sono inoltre terminati i lavori di riqualificazione dei due edifici storici che caratterizzano architettonicamente l’area, ovvero la Squadra Rialzo, un tempo utilizzata per la manutenzione dei convogli ferroviari, e il “Basilico”, ex magazzino dello Scalo divenuto negli anni il simbolo del lavoro del celebre fotografo meneghino Gabriele Basilico.

In merito all’incremento dei **costi di costruzione** di circa 40 milioni di euro rispetto al dossier olimpico, COIMA conferma il proseguimento dei cantieri confidando nella rassicurazione del Governo su una soluzione relativa alle coperture, attesa a breve per consentire il completamento del progetto secondo il cronoprogramma previsto.

Lo studentato ospiterà circa **1.700 posti letto convenzionati, di cui il 30% a tariffa agevolata**. Le tariffe medie convenzionate, circa 680 euro a posto letto al mese più spese, sono inferiori del 25% rispetto alla media di mercato¹. La convenzione prevede un totale di 150 posti letto a tariffa agevolata, di cui 50 posti in camera singola a tariffa agevolata riservati a disabili e 100 posti in camera doppia a tariffa agevolata per studenti meno abbienti.

¹ Fonte: Colliers, Market comparables Milan 2024.

COMUNICATO STAMPA

Con l'obiettivo di favorire ulteriori agevolazioni agli studenti, COIMA, in **collaborazione con CDP Real Asset SGR tramite il FNAS**, ha deciso di incrementare il numero di posti letto in camera doppia a tariffa agevolata dagli attuali 150 a 450 (+300 posti letto rispetto alla convenzione). Il costo medio a posto letto verrà così ulteriormente ridotto a **circa 650 euro/mese** più spese (-25% circa rispetto alla media di mercato) e **i 450 posti letto saranno assegnati a circa 430 euro/mese**.

Inoltre, il Villaggio Olimpico è già stato **prequalificato dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR)** come studentato idoneo rispetto ai requisiti del bando pubblico del 26 febbraio 2024, che in attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza è finalizzato alla creazione di 60.000 posti letto entro il 2026. In tal senso, COIMA SGR ha programmato la presentazione del progetto per l'avvio dell'istruttoria. Qualora i fondi del bando MUR fossero riconosciuti al Villaggio Olimpico, già dall'anno accademico 2026/27 le tariffe potrebbero beneficiare di un'ulteriore diminuzione per un arco temporale di 12 anni, consentendo di ridurre ulteriormente la tariffa media complessiva.

POSTI LETTO E TARIFFE STUDENTATO VILLAGGIO OLIMPICO	Numero Posti Letto	Tariffa media	Tariffa media di mercato (Fonte Colliers)	Differenza Tariffa media Villaggio Olimpico vs Tariffa media di mercato	
Spese e Iva escluse	#	€	€	%	€
Posti letto con tariffe agevolate	450	431	895	-52%	-464
Posti letto complessivi	1698	647	895	-28%	-248

APPARTAMENTI IN VENDITA E LOCAZIONE A PREZZI CONVENZIONATI	Numero appartamenti	Prezzo/Canone convenzionato medio annuo	Prezzo/Canone medio di mercato (Fonte OMI)	Differenza Prezzo medio edilizia convenzionata vs Tariffa media di mercato	
Spese e Iva escluse	#	€/mq	€	%	€
Appartamenti a prezzo convenzionato	225	3800	4900	-22%	-1100
Appartamenti in locazione a canone sociale	95	30	205	-85%	-175

Il Villaggio Olimpico si innesta nel più ampio **progetto di riqualificazione dello Scalo di Porta Romana**, il cui iter urbanistico risulta ancora in corso dopo **l'avvio nel maggio 2021** attraverso la presentazione preliminare di Piano Integrato di Intervento (PII). L'obiettivo condiviso con la pubblica amministrazione prevede l'approvazione del PII entro l'estate e la sottoscrizione della convenzione urbanistica **entro dicembre 2025 (a oltre 4 anni dall'avvio dell'iter)**, in modo da avviare i lavori di realizzazione dei lotti privati nel primo trimestre 2026, comprese le 320 unità abitative di edilizia convenzionata e sociale.

COMUNICATO STAMPA

Manfredi Catella, Founder e CEO di COIMA SGR, ha dichiarato: *“Il cantiere procede speditamente mantenendo l’anticipo di tre mesi, avendo completato le sei palazzine e proseguendo con gli allestimenti delle terrazze di collegamento con le aree comuni esterne dedicate agli studenti, e delle aree pubbliche. Abbiamo proposto alla Fondazione Milano Cortina di consegnare il Villaggio Olimpico già allestito con gli arredi, eliminando in questo modo ogni spreco, e di anticipare la riconsegna immediatamente al termine dei Giochi per potere aprire a settembre 2026 lo studentato, che rappresenterebbe così una delle rifunzionalizzazioni più rapide a livello mondiale di infrastrutture dedicate ai grandi eventi.*

La rassicurazione del Governo, della Regione e del Comune per compensare gli extra costi, per cui attendiamo la soluzione entro il mese di marzo, ci consente di proseguire nel ruolo fiduciario che abbiamo assunto in un partenariato pubblico-privato virtuoso. Siamo inoltre pronti a partire con la realizzazione delle 320 abitazioni in edilizia sociale e convenzionata in collaborazione con la cooperativa CCL entro il 2026, qualora il piano attuativo venga approvato entro dicembre 2025”.

Lo sviluppo dello Scalo di Porta Romana è finanziato da **Intesa Sanpaolo**, che supporterà COIMA SGR, Covivio e Prada Holding nell’operazione attraverso un **“Sustainability-linked Loan”** – una particolare tipologia di finanziamento le cui le condizioni finanziarie dipendono dal raggiungimento di obiettivi di sostenibilità predeterminati – **del valore di 250 milioni di euro**, volto a sostenere un progetto di rigenerazione urbana che punta ai più alti standard ESG.

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 specializzata nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative, fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce oltre 30 fondi immobiliari con più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in 50 anni ha sviluppato e gestito immobili per più di 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l’abilitazione digitale degli spazi fisici.

Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, primo quartiere al mondo a ottenere le doppie certificazioni di sostenibilità LEED® e WELL® for Community.

Covivio

Con € 25 miliardi di patrimonio gestito, Covivio è una delle principali società immobiliari in Europa. Quotata all’Euronext di Parigi, 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

COMUNICATO STAMPA

sviluppo di nuovi spazi da vivere inclusivi, sostenibili e sicuri. A Milano, in cui è concentrato oltre il 95% 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

Nicole Zancanella

Tel: +39 349 7553217

nicole.zancanella@secnewgate.it

Letizia Donati

Tel: +39 329 0032286

letizia.donati@secnewgate.it

Covivio

Caterina Cagnazzo

Tel: +39 02 36664100

caterina.cagnazzo@covivio.it

Image Building

Claudia Caracausi, Erica Belluzzi

Tel. +39 02 89011300

covivio@imagebuilding.it

Prada Holding

corporatepress@pradaholding.com