



## COMUNICATO STAMPA

### COIMA PRESENTA IL VILLAGGIO OLIMPICO E FUTURO STUDENTATO PER LA CONSEGNA A FONDAZIONE MILANO CORTINA

#### APERTE DA OGGI LE PRENOTAZIONI PER GLI ALLOGGI PER L'ANNO ACCADEMICO 2026/27

- 105.000 mq - residenze previste nel quartiere Scalo Romana, di cui il 50% in edilizia convenzionata e popolare inclusi i 1.700 posti letto del Villaggio
- 320 - appartamenti realizzati nel quartiere in edilizia accessibile
- 6% - fabbisogno di alloggi per studenti a Milano coperto dal Villaggio
- - 25% - differenza dei prezzi convenzionati rispetto alla media di mercato
- 30 mesi - durata del cantiere del Villaggio
- 140 milioni di euro - appalti alla filiera italiana
- 4 mesi - prossima sfida di riconversione da opera olimpica a studentato
- 40.000 mq - spazi per la comunità
- 0 - emissioni del Villaggio

Milano, 30 settembre 2025 – **COIMA SGR** (“COIMA”), leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, **ha presentato oggi a Milano il Villaggio Olimpico** durante una cerimonia alla presenza di istituzioni, investitori, studenti, maestranze e di tutti coloro che hanno contribuito a realizzare quello che diventerà **il più grande studentato in edilizia convenzionata in Italia con 1.700 posti letto**: un contributo concreto che **coprirà il 6% del fabbisogno di posti letto per studenti della città di Milano** e che rientra nel 50% di edilizia accessibile del nuovo quartiere di Scalo Romana dove, grazie a un nuovo modello di sviluppo immobiliare fondato sulla collaborazione tra cooperative e fondi, verranno realizzati **320 appartamenti tra edilizia convenzionata ed edilizia residenziale pubblica (ERP)**.

Un progetto di rigenerazione urbana che vede coinvolti **primari investitori**, tra cui:

- **Intesa Sanpaolo**, nella doppia veste di investitore e finanziatore assieme a Crédit Agricole e l’Istituto per il Credito Sportivo a supporto dell’intera operazione attraverso un “Green Loan” di circa 110 milioni di euro (una particolare tipologia di finanziamento le cui condizioni finanziarie dipendono dal raggiungimento di obiettivi di sostenibilità predeterminati).
- **CDP** che - attraverso la controllata **CDP Real Asset SGR**, gestore del Fondo Nazionale Abitare Sociale (FNAS) - ha permesso l’aumento dei posti a tariffa agevolata dello studentato, passati da 150 agli attuali 450 (oltre il 25% del totale);
- il **Fondo Impact**, il più grande fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, che rappresenta i principali attori del sistema di previdenza italiano che investono nell’economia reale, tra cui Cassa Forense, ENPAM, Inarcassa, Cassa dei Dottori Commercialisti, Intesa Sanpaolo, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Fondo Pensione Monte dei Paschi di Siena e Fideuram Vita;
- i **promotori** COIMA, Covivio e Prada Holding, che insieme al Fondo Impact coinvestono nella riqualificazione dell’ex Scalo.

Il Villaggio è infatti il **primo tassello del progetto di rigenerazione urbana nell’ex scalo di Porta Romana**, che da storico snodo ferroviario si trasforma in un **nuovo quartiere sostenibile e**



**intergenerazionale**, progettato per accogliere 1.700 studenti, 2.000 residenti tra edilizia libera, convenzionata e pubblica, 6.000 lavoratori e con oltre 20 spazi per attività commerciali e servizi di prossimità al piano terra del nuovo complesso.

Un grande intervento di riqualificazione reso possibile dalla collaborazione tra investitori e istituzioni: **Regione Lombardia, Comune di Milano, Fondazione Milano Cortina 2026, Coni, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero dello Sport, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero dell'Università e della Ricerca e Gruppo FS Italiane.**

### **Un cantiere da record**

Le **strutture del Villaggio Olimpico** sono state completate con un anticipo di 30 giorni rispetto alla consegna originariamente prevista per fine luglio 2025, dopo **solli 30 mesi di cantiere** (da gennaio 2023 a giugno 2025), e **dal 1 ottobre entreranno nella disponibilità di Fondazione Milano Cortina 2026**, come previsto dall'accordo raggiunto tra quest'ultima e COIMA a luglio 2025.

La progettazione del Villaggio - che nel 2025 ha conseguito dal British Safety Council il prestigioso **'International Safety Award'** per gli elevati standard di sicurezza - è stata guidata dai più **alti standard di sostenibilità**, tenendo conto della configurazione post Olimpiadi del futuro studentato e rendendo **l'intervento di riconversione tra i 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** già progettati per gli atleti, minimizzando così i lavori di riconversione dell'esistente in strutture permanenti e i relativi impatti ambientali. In particolare, i circa 10.000 mq adibiti a servizi per gli atleti - che comprendono spazi 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**.

Questo risultato è stato raggiunto anche grazie al coinvolgimento di progettisti di standing internazionale - lo studio di architettura **Skidmore, Owings & Merrill - SOM**, affiancato da **COIMA Image** per la progettazione degli interni, e lo studio **Michel Desvigne** per gli **spazi a verde pubblico e attrezzato** - in coordinamento con il masterplan generale di Outcomist, con l'obiettivo di creare un luogo fruibile a tutta la cittadinanza, in armonia con le altre strutture dello Scalo e con la città.

Una **filiera di produzione tutta italiana** - per appalti assegnati del valore complessivo di **140 milioni di euro** - ha realizzato il Villaggio partecipando a un rigoroso processo di valutazione delle proprie performance di sostenibilità. L'innovazione introdotta nella produzione, dalla costruzione affidata al raggruppamento composto da **Impresa CEV SpA, Grassi e Crespi Srl e Milani S.p.A.** fino ai fornitori di componentistica e materiali, **ha permesso di efficientare la realizzazione della struttura attraverso tecniche avanzate di prefabbricazione e serializzazione** (es. scale e bagni), con una **media a regime di 200 operai al giorno** tra fabbrica e cantiere.

Il Villaggio Olimpico di Scalo Romana si propone come case study e modello di sostenibilità integrata, **con edifici a zero emissioni operative** certificati **LEED Gold e Wiredscore Platinum**, grazie all'altissima efficienza energetica, all'assenza di combustibili fossili, all'uso di pompe di calore e alla produzione di energia elettrica tramite un **impianto fotovoltaico da circa 1 MW**. La progettazione include l'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 biciclette e colonnine di ricarica per veicoli elettrici, mentre il progetto promuove il benessere sociale con spazi pubblici accessibili e un forte impegno per la creazione di una comunità. Tutte queste caratteristiche concorrono a qualificare Scalo Romana come **progetto pilota per la carbon neutrality** nell'ambito



del [Piano Aria e Clima](#) promosso dal Comune di Milano, pienamente allineato ai requisiti della tassonomia UE e quartiere idoneo all'ottenimento delle certificazioni **LEED e WELL for Community**.

### **Il Villaggio del futuro quartiere Scalo Romana**

Il Villaggio di Scalo Romana è stato progettato per lasciare un'eredità oltre il 2026 e diventare il **cuore giovane del quartiere**. Il progetto architettonico di SOM, incentrato sulla qualità della vita degli studenti, è finalizzato alla **creazione di luoghi di aggregazione al servizio di una comunità giovane e internazionale**, sia nelle aree esterne sia in quelle interne. Oltre alle sei nuove palazzine residenziali e al recupero e trasformazione dei due edifici storici preesistenti – l'ex Squadra Rialzo, un tempo officina dedicata alla manutenzione delle locomotive e l'edificio Basilico – verranno realizzati **40.000 mq di spazi pubblici e aree verdi**. In particolare:

- tre **campi sportivi** saranno destinati a basket e padel;
- le **piazze del Villaggio** diventeranno cuori pulsanti del quartiere, con servizi convenzionati a livello strada, oltre a spazi all'aperto dedicati a manifestazioni ed eventi comunitari;
- la presenza di **spazi flessibili alla base degli edifici** consentirà alle funzioni di pubblica utilità di adattarsi alle necessità del futuro studentato;
- le ampie **terrazze laterali delle sei palazzine**, eredità delle vecchie case di ringhiera milanesi, **saranno rivestite da piantumazioni verticali** e avranno la duplice funzione di connettere gli edifici tra loro e di poter diventare veri e propri spazi di ritrovo.

Il progetto sarà integrato con il resto del quartiere attraverso l'attivazione di un **programma civico e culturale**, con un palinsesto di eventi coordinato anche grazie all'esperienza maturata in Portanuova nella gestione di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, un progetto della **Fondazione Riccardo Catella**. Come esempio di questa attivazione, il Villaggio ha ospitato nel corso della presentazione una performance di **BAM Fair Play**, un viaggio in 70 tappe appositamente ideato da BAM per l'Olimpiade Culturale di Milano Cortina 2026, con performing arts e azioni partecipate per promuovere i valori Olimpici e Paralimpici attraverso la cultura, l'educazione e lo sport.

### **Un nuovo studentato convenzionato per Milano, l'Italia e il mondo**

Il Villaggio di Scalo Romana si trova nel raggio di soli 15' di bicicletta dalle Università Bocconi, Statale e Cattolica, e dalle scuole di alta formazione IULM, IED, NABA, Conservatorio Verdi, Accademia di Brera e Istituto Marangoni (95.000 studenti nel raggio di 4 km), e **con i suoi 1.700 posti letto** contribuirà attivamente a rispondere al **fabbisogno abitativo degli studenti** di Milano (ca. 200.000), fornendo il **6% dei posti letto necessari**: secondo i dati di Scenari Immobiliari (2022-23), il gap stimato di posti letto ha raggiunto le 30.000 unità a fronte di oltre 70.000 di studenti fuori sede.

L'accordo raggiunto a luglio 2025 prevede la consegna da parte di COIMA a Fondazione Milano Cortina 2026 di **stanze già arredate secondo la configurazione definitiva di studentato**, con l'obiettivo di:

- **minimizzare gli sprechi e ridurre a soli 4 mesi i tempi di conversione del Villaggio**, che rappresenterà una legacy importante per la città di Milano e per il Paese e un esempio di sostenibilità a livello mondiale. La trasformazione del Villaggio Olimpico in studentato sarà, infatti, la conversione più rapida di una struttura Olimpica in Italia e una delle più veloci nella storia dei Giochi;

- rendere la struttura accessibile e funzionante già dall'anno accademico 2026/27, con possibilità per gli studenti di registrarsi già da oggi per la prenotazione degli alloggi attraverso il sito [villaggio.coima.com](http://villaggio.coima.com)

Le tariffe dello studentato, tutte convenzionate, sono differenziate in funzione della tipologia di stanza (singola o doppia) e includono una serie di **servizi legati a sicurezza, confort e socialità** (, sorveglianza h24, 670 telecamere, portineria 7/7, 425 locker; pulizia stanze e spazi pubblici, 2 lavanderie, tutte le utenze incluso WiFi, 380 posti bici coperti; 42 cucine, 2 palestre, 3 campi sportivi, 42 sale studio, sale hobby). **La tariffa media complessiva** di 864 euro al mese (con tutti i servizi e IVA), è del **25% inferiore alla media di mercato** (1.150 euro al mese secondo il Report Colliers, luglio 2024). Inoltre, grazie all'accordo raggiunto con il Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale (FNAS) di CDP Real Asset nel luglio 2024, **i posti letto a tariffa agevolata sono stati triplicati** rispetto alla quota iniziale, raggiungendo le **450 unità**, con un costo a posto letto di **592 euro al mese** (con tutti i servizi e IVA).

VILLAGGIO - STUDENT HOUSING	Posti Letto	Tariffe Medie Servizi Inclusi*	Tariffa Media Complessiva VO*	Media di Mercato**	Delta % Vs Mercato
Singola	652	1065	<b>864</b>	<b>1150</b>	<b>-25%</b>
Doppia	1046	739			
<b>Di Cui Posti letto a tariffa agevolata***</b>	<b>450</b>		<b>592</b>		<b>-49%</b>
Di cui:					
Pulizia Settimanale			10		
Cambio Biancheria			7		
Utenze (elettricità, acqua, WiFi)			148		
<b>Totale Servizi (€/mese/p.l.)****</b>			<b>165</b>	<b>165</b>	
<b>Totale Tariffa Posto Letto (servizi esclusi)</b>			<b>699</b>	<b>985</b>	<b>-29%</b>
<b>Tariffa Agevolata (servizi esclusi)</b>			<b>427</b>		<b>-57%</b>

\* Tariffe Mensili IVA inclusa

\*\* Fonte: Report "PBSA Market Comparables" redatto da Colliers a Luglio '24 - La Tariffa Media di Mercato è da intendersi inclusiva delle utilities

\*\*\* Di Cui 448 posti letto Candidati al Bando MUR 481/24

\*\*\*\* Totale costo servizi come da Convenzione di Gestione sottoscritta con il Comune di Milano a dic. '22 - IVA inclusa

## Scalo Romana come nuovo modello di sviluppo immobiliare fondato sulla collaborazione tra cooperative e fondi

Il piano di sviluppo residenziale del nuovo quartiere **Scalo Romana** coprirà, fra studentato e abitazioni, 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.

Oltre ai posti letto convenzionati dello studentato, verranno realizzate circa **320 unità abitative in edilizia sociale o convenzionata nell'ambito dell'accordo quadro siglato tra COIMA e CCL** (Consorzio Cooperative Lavoratori), di cui **220 in edilizia convenzionata ordinaria** (con costi di assegnazione di circa 3.800 €/mq) che finanzieranno circa **100 alloggi in edilizia residenziale pubblica** (ERP, con canone di locazione medio di circa 30 €/mq anno).

La partnership tra CCL e COIMA mira a contribuire alla definizione di un **nuovo modello imprenditoriale, urbanistico e finanziario** in ambito residenziale finalizzato alla realizzazione di interventi immobiliari con prezzi e canoni sostenibili, ma allo stesso tempo pienamente integrati nella realtà di quartiere: un obiettivo che verrà perseguito mediante la **creazione di contesti residenziali dove le componenti di edilizia libera, convenzionata e sociale popolare coesisteranno**



armonicamente, esprimendo un canone estetico omogeneo a livello architettonico attraverso il coinvolgimento di giovani professionisti emergenti.

**Manfredi Catella, Fondatore e CEO di COIMA:** *“Il completamento del Villaggio Olimpico in tempi record, 30 mesi di cantiere e con 30 giorni di anticipo rispetto all'Accordo di Programma, rappresenta una vittoria per l'Italia ai Giochi Olimpici di Milano Cortina 2026. La collaborazione tra CDP, Intesa San Paolo e il fondo COIMA Impact promosso con la partecipazione di primarie istituzioni nazionali, tra cui Cassa Forense, ENPAM, Cassa Commercialisti e Inarcassa, ha consentito di realizzare un contributo concreto alle residenze universitarie con 1.700 posti letto che rappresentano il 6% del fabbisogno stimato per la città di Milano.*

*Ringraziamo tutti quelli che insieme a noi hanno lavorato a testa bassa con impegno, esprimendo passione ed energia che dedichiamo ai nostri atleti e studenti che saranno i primi abitanti di questo nuovo quartiere.”*

**Alberto Oliveti, Presidente AdEPP, Associazione degli Enti di Previdenza Privati:** *“La forza ulteriore di questa iniziativa che ha convinto le Casse dei professionisti a investire, è la sua capacità di trasformarsi diventando, al termine dei Giochi olimpici, uno studentato. Una struttura che, grazie a un mix efficiente tra offerta agevolata e commerciale, saprà garantire un corretto equilibrio tra finalità sociali e la comprensibile necessità di un ritorno economico sostenibile per i finanziatori. La missione delle Casse previdenziali private è infatti quella di investire responsabilmente, tutelare il futuro degli iscritti e, al tempo stesso, contribuire allo sviluppo dell'economia reale del Paese.”*

**Ferdinando Boccia, Presidente della Cassa Dottori Commercialisti e Presidente Comitato Consultivo Fondo COIMA Impact:** *“È un grande onore celebrare oggi la consegna del Villaggio Olimpico di Milano Cortina 2026, realizzato nell'area dell'ex Scalo Porta Romana. Questo progetto va oltre l'infrastruttura sportiva: è un simbolo della capacità del nostro Paese di creare valore e fare sistema. Cassa Dottori Commercialisti, Enpam, Inarcassa e Cassa Forense hanno sostenuto fin dall'inizio questo progetto, con l'obiettivo di coniugare rendimento e impatto sociale. Dopo i Giochi, il Villaggio diventerà il più grande studentato convenzionato d'Italia, un'eredità concreta per le future generazioni. Esperienze come questa dimostrano che le opere infrastrutturali possono vivere e trasformarsi nel tempo. La sostenibilità e i criteri ESG guidano le scelte degli Enti di Previdenza Privati, non solo perché investire in progetti di riqualificazione urbana significa investire in “civiltà” ma anche per creare valore tangibile per i professionisti di oggi e quelli di domani. Milano Cortina 2026 sarà ricordata per lo sport, ma il Villaggio resterà come segno tangibile di rigenerazione e responsabilità sociale.”*

**Alessandro Maggioni, Presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori:** *“Sul PII Porta Romana fa perno l'accordo tra il Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) e COIMA, sancito a marzo 2023, che prevede la realizzazione di circa 220 alloggi in edilizia convenzionata ordinaria (che non è propriamente edilizia sociale, ma edilizia a costo massimo “bloccato”); questi consentiranno di ricavare le risorse per realizzare circa 100 alloggi di Edilizia Economica e Popolare, perennemente pubblica nell'uso, privata nella proprietà. Una innovazione importante, una formula di reale redistribuzione di risorse che finalmente consentirà, dopo molti anni, di realizzare nuove case popolari in un'area della nuova centralità di Milano. Un passo concreto per un'edilizia più equa e abbordabile.”*

**Colin Koop, architetto e Design Partner dello studio Skidmore, Owings & Merrill – SOM:** *“Il Villaggio Olimpico è stato concepito per avere una lunga vita dopo i Giochi, tenendo conto del suo impatto e del benessere dei suoi utilizzatori finali. La semplicità e l'efficienza hanno guidato la risposta progettuale. In particolare, l'opera è stata progettata con un'attenzione alla riduzione del carbonio sia nella fase costruttiva sia a regime, restaurando le strutture storiche dello scalo*



*ferroviario e utilizzando una costruzione modulare a basse emissioni di carbonio per gli edifici. Inoltre, gli alloggi degli atleti utilizzeranno gli stessi arredi delle residenze degli studenti, riducendo al minimo gli sprechi e le interruzioni post-evento. Una volta completato, il disegno architettonico si fonderà anche su uno spazio pubblico vivo e accogliente, con terrazze verdi concepite come spazi per l'aggregazione sociale per gli studenti nella parte alta e un mix di servizi e negozi dedicati al quartiere nella parte bassa. Come ogni villaggio, si tratta di un attento connubio di spazi vecchi e nuovi che si fonderanno, nel tempo, in un unico spazio urbano."*

Per maggiori informazioni

- sullo studentato: [villaggio.coima.com/](http://villaggio.coima.com/)
- sul progetto di rigenerazione di Scalo Romana: [www.scaloportaromana.com](http://www.scaloportaromana.com)

#### **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 40 OICR immobiliari con più di 13 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.

#### **Ufficio Stampa COIMA**

Nicole Zancanella - [nicole.zancanella@secnewgate.it](mailto:nicole.zancanella@secnewgate.it) – Cel.: +39 349 7553217

Daniele Pinosa – [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) – Cel.: +39 335 723 3872

Letizia Donati – [letizia.donati@secnewgate.it](mailto:letizia.donati@secnewgate.it) – Cel.: +39 329 003 2286