

COMUNICATO STAMPA

VILLAGGIO OLIMPICO: AL VIA LA RIFUNZIONALIZZAZIONE PER APERTURA AD AGOSTO 2026

ASSEGNATO IL 65% DEI POSTI LETTO

135 POSTI PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO IN CONVENZIONAMENTO CON UNIVERSITÀ PUBBLICHE

- **Accordo con l'Università Bocconi e convenzionamenti sulle stanze DSU in corso con le università statali**
- **Dopo il successo della fase olimpica e paralimpica, con oltre 1.000 atleti ospitati da più di 40 delegazioni, rifunionalizzazione record in 4 mesi e avvio dell'attivazione del quartiere post-Giochi**
- **Villaggio Olimpico come investimento simbolo del Fondo COIMA ESG City Impact, partecipato da primari investitori istituzionali e orientato a ritorni sociali, ambientali e finanziari**

Milano, 2° aprile 2026 – Il **Villaggio Olimpico di Milano** – sviluppato da **COIMA SGR** (“COIMA”), leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, e progettato per diventare lo studentato convenzionato più grande d’Italia con oltre 1.700 posti letto – in occasione della riconsegna da parte di Fondazione Milano Cortina 2026 delle stanze utilizzate durante i Giochi, dopo il successo olimpico **avvia il processo di rifunionalizzazione in studentato**. In soli sei mesi dall’avvio delle prenotazioni, **il 65% dei posti letto della struttura è già stato assegnato** attraverso accordi raggiunti con le università e richieste dirette tramite sito web. Inoltre, grazie ai contributi di CDP Real Asset SGR e del MUR (Ministero dell’Università e Ricerca), che ha confermato l’idoneità del Villaggio rispetto ai requisiti del Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 per la realizzazione di nuovi posti letto nelle residenze universitarie, **450 posti letto presentano tariffe agevolate e per il 30% di questi (135 posti letto) viene introdotta una tariffa di 250 euro al mese**.

I Giochi e la rifunionalizzazione

Nel corso delle settimane olimpiche, gli spazi del Villaggio si sono configurati come un punto di incontro multiculturale, accogliendo **più di 1.000 atleti olimpici e paralimpici** provenienti da **oltre 40 delegazioni internazionali** e vincitori di numerose medaglie. Attraverso i social media, in molti hanno condiviso feedback positivi sulla qualità della permanenza: dal comfort delle camere e dei letti alla funzionalità dei servizi, dall’organizzazione degli spazi comuni dedicati alla socialità e al riposo, fino alla cura degli arredi e dei dettagli progettuali. L’armonia di questi elementi, che ha contribuito a creare un ambiente funzionale a una preparazione sportiva di alto livello, ha consolidato l’immagine di una Milano moderna, efficiente e capace di offrire standard in linea con le aspettative della comunità olimpica internazionale.

Oggi, dopo la riconsegna delle stanze da parte della fondazione Milano Cortina, prende avvio la **riconversione** del Villaggio in studentato, la più veloce nella storia degli eventi temporanei in Italia¹

¹ 2 anni per Roma 1960, 17 anni per Torino 2006, 10 anni per EXPO 2025.

e una delle più rapide al mondo (**4 mesi da aprile a luglio**). L'obiettivo è di aprire la futura residenza **ad agosto, in tempo per l'avvio dell'anno accademico 2026/27**, e raggiungere la piena occupazione della struttura già a settembre 2026. Gli interventi di **rifunzionalizzazione** prevedono, **all'esterno**, i lavori di accesso veicolare e pedonale, la realizzazione dei campi sportivi, l'integrazione degli spazi destinati a verde e degli elementi di arredo urbano. Inoltre, sin dall'inizio della progettazione, i **piani terra** sono stati ideati tenendo conto della configurazione post Olimpiadi per minimizzare costi e sprechi. Infatti, 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 attività e servizi che possano contribuire all'attivazione del quartiere e dello studentato. All'**interno** del Villaggio verranno invece completati gli arredi, in particolare delle camere (con inserimento di scrivanie e sedie, non necessarie durante i Giochi), e i lavori di riconversione di lobby e spazi comuni (inclusi cucine, sale studio o aree relax).

Il futuro studentato, con i suoi 1.700 posti letto, **contribuirà a coprire il 6% del fabbisogno di posti letto per studenti della città di Milano**, ad oggi stimato in 30mila unità a fronte di una popolazione complessiva di 200mila studenti. L'intervento è infatti uno degli investimenti simbolo del fondo Coima ESG City Impact ("Fondo Impact"), tra i primi in Italia strutturati secondo i principi dell'impact investing. Si pone, quindi, l'obiettivo di generare simultaneamente ritorni finanziari, ambientali e sociali sulla base di target quantitativi definiti ex ante, all'interno di una strategia che privilegia la riqualificazione di aree già urbanizzate e la realizzazione di edifici fossil fuel free, nZEB e in Classe energetica A. Dal 2020 il Fondo ha mobilitato capitali complessivi per circa 5 miliardi di euro attraverso partnership strategiche e coinvestimenti e si è affermato a livello globale per la performance ESG, risultando Global Sector Leader nel benchmark GRESB con 99/100 e 5 stelle.

L'assegnazione dei posti letto

Avviata il 30 settembre 2025 tramite il [sito web](#) e le interlocuzioni con le università del territorio, **l'assegnazione dei posti letto del Villaggio ha già raggiunto il 65% del totale**, come segue:

- 135 posti DSU (Diritto allo Studio) in convenzionamento con università pubbliche
- 730 posti letto all'Università Bocconi
- 245 posti letto tramite registrazioni pervenute direttamente attraverso il sito www.villaggio.coima.com

Dei 450 posti a tariffe agevolate già previsti, **il 30% (135 unità)** vengono offerti a una **tariffa ulteriormente agevolata di circa 250 euro al mese** (IVA e servizi inclusi) a seguito della conferma dell'idoneità del Villaggio rispetto ai requisiti del bando MUR (Ministero dell'Università e Ricerca). Le stanze sono in corso di convenzionamento con gli atenei statali di Milano.

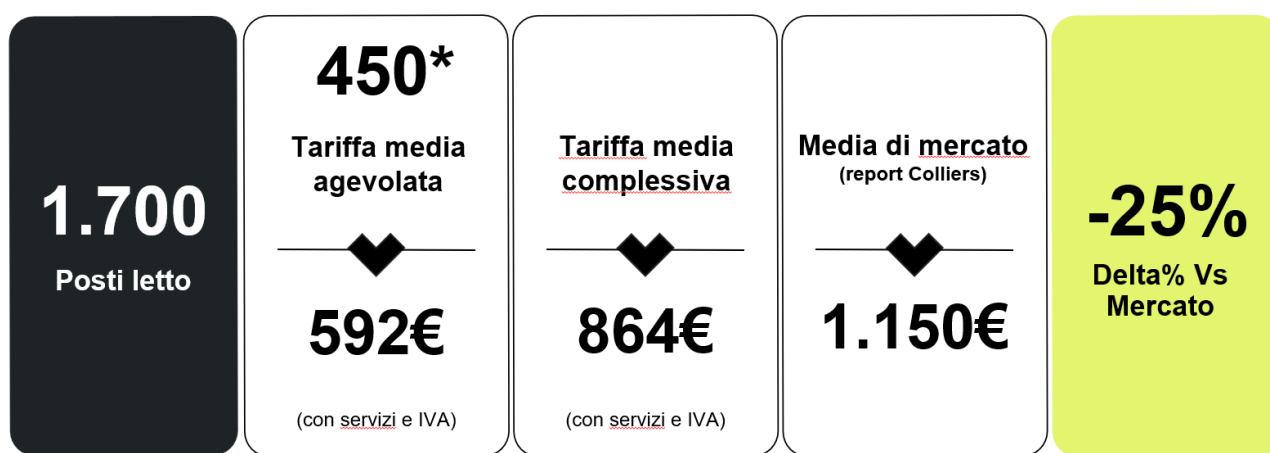
Tutti i posti letto includono i **servizi necessari per garantire sicurezza, comfort e socialità**: sorveglianza h 24, 670 telecamere, portineria 7/7, 425 locker, pulizie, 6 locali lavanderia, tutte le utenze incluso WiFi, 1.000 posti bici coperti, 42 cucine 2 palestre, 42 sale studio e sale hobby (es. auditorium, cinema, musica e meditazione).

Le tariffe del Villaggio

Il Villaggio è uno studentato privato che rientra nella quota di edilizia residenziale sociale (ERS) prevista nel quartiere di Scalo Romana e, come tale, prevede un sistema di tariffe calmierate attraverso una convenzione con il Comune di Milano.

In particolare, i **prezzi sono stati calcolati per coprire il costo di realizzazione dell'opera** garantendo agli investitori di lungo termine che hanno investito nel progetto (es. casse di previdenza, fondi pensione, fondazioni bancarie) un **rendimento del 5%**, solo marginalmente superiore al rendimento dei BTP decennali malgrado un profilo di rischio dell'investimenti sostanzialmente maggiore.

Le **tariffe** dello studentato, tutte convenzionate, sono differenziate in funzione della tipologia di stanza (singola o doppia) e **includono l'IVA e tutti i servizi** legati a sicurezza, comfort e socialità. La tariffa media complessiva di 864 euro al mese (IVA e servizi inclusi) è del **25% inferiore alla media di mercato milanese** riferita alle locazioni comprensive di servizi (1.150 euro al mese²). Inoltre, grazie ai contributi del Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale (FNAS) di CDP Real Asset e del Ministero dell'Università e Ricerca (MUR), i posti letto a tariffa agevolata sono stati triplicati rispetto alla quota iniziale, raggiungendo **450 unità con un costo medio a posto letto di 592 euro** al mese (IVA e servizi inclusi), di cui il 30% (pari a 135 posti letto) destinato al Diritto allo Studio (DSU), al costo di circa 250 euro/mese. Per l'accesso ai posti letto a tariffa agevolata ordinaria sarà richiesta la certificazione ISEE inferiore a 44 mila euro/anno; per i posti letto DSU saranno applicati dagli atenei pubblici i criteri specificamente previsti per questa tipologia di posti letto.



*di cui 135 in convenzionamento DSU (Diritto allo Studio Universitario) a €250/mese

Il Villaggio come esempio di eccellenza

Progettato come campus aperto e connesso al quartiere per diventare parte integrante della città dopo i Giochi, lo studentato di Scalo Romana è stato **completato in soli 30 mesi** grazie alla stretta collaborazione e integrazione di **filiera, costituita da fornitori e know how italiani**, selezionati tramite un rigoroso processo di valutazione delle performance di sostenibilità, al fine di realizzare un progetto nel pieno rispetto dei requisiti nZEB (Nearly Zero Energy Building, alta efficienza energetica e consumi ridotti).

Durante i Giochi **la struttura è stata utilizzata senza riscontrare criticità**, ospitando oltre 1.000 atleti, che hanno mostrato apprezzamento per la qualità della struttura e dei servizi offerti, oltre che per l'integrazione con il resto della città.

Sotto il profilo dell'**inclusività**, le Paralimpiadi si sono confermate un banco di prova per tutte le dotazioni di accessibilità che verranno mantenute nello studentato come legacy dei Giochi e che rientrano nel piano di interventi definiti con il Comune di Milano, la Fondazione Milano Cortina 2026 e il Commissario per le Paralimpiadi: in particolare, **il 5% delle camere è già completamente accessibile (85 unità)** e l'intera struttura è stata disegnata con l'obiettivo di eliminare le barriere architettoniche.

Il futuro quartiere

Il Villaggio risiede nel nuovo quartiere Scalo Romana che coprirà, fra studentato e abitazioni, il fabbisogno abitativo in **edilizia residenziale sociale ed edilizia residenziale pubblica 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,

² Fonte: Colliers, luglio 2024.

verranno infatti 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 inferiori a 4.000 €/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 accessibili, 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.

La collaborazione tra investitori e istituzioni

La realizzazione del Villaggio Olimpico è stata resa possibile da un'estesa collaborazione tra investitori e istituzioni: Intesa Sanpaolo, in qualità di investitore e finanziatore insieme a Crédit Agricole e all'Istituto per il Credito Sportivo attraverso un Green Loan di circa 110 milioni di euro, e CDP, che tramite CDP Real Asset SGR e il Fondo Nazionale Abitare Sociale ha contribuito all'ampliamento dei posti a tariffa agevolata. A questi si aggiunge il fondo Impact, sostenuto dai principali enti di previdenza del Paese, tra cui Cassa Forense, ENPAM, Inarcassa, Cassa dei Dottori Commercialisti, Gruppo Intesa Sanpaolo, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Fondo Pensione Monte dei Paschi di Siena, ENPACL, Fondo Pensione Nazionale BCC-CRA. L'intervento è stato inoltre sostenuto da un ampio fronte istituzionale che comprende 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.

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 – Cel.: +39 349 7553217

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – Cel.: +39 335 723 3872

Letizia Donati – letizia.donati@secnewgate.it – Cel.: +39 329 003 2286