

# Milano, Villaggio olimpico al via Intesa finanziaria per 250 milioni

**Immobiliare.** Arrivato il permesso di costruire per il complesso di alloggi per i Giochi e che a settembre 2026 sarà riconvertito in studentato

**Paola Dezza**

Le ruspe sono partite circa un mese fa per riuscire a rispettare, e se possibile anticipare, i tempi per la realizzazione del Villaggio Olimpico per i giochi invernali 2026. È di questi giorni invece la notizia, che il Sole 24 Ore può anticipare in esclusiva, del rilascio del permesso a costruire, unitamente alle Convenzioni edilizie e urbanistiche, per il fondo immobiliare "Porta Romana" gestito da Coima Sgr e sottoscritto da Covivio, Prada Holding e dal fondo Coima Esg City Impact, permesso relativo al Villaggio per le Olimpiadi Invernali 2026, a seguito della richiesta presentata a ottobre 2021.

A realizzare le opere un raggruppamento di imprese, formato da Impresa CEVSPA, Grassi e Crespi Srl e Milani Spa. E soprattutto a so-

di scavo e paratie saranno completate entro il mese di febbraio. Come previsto dal Masterplan il Villaggio sarà posizionato nell'area a sud ovest dello Scalo.

Con l'assegnazione del permesso a costruire, dopo l'avvio delle bonifiche e degli scavi, l'opera ha già raggiunto tre degli obiettivi previsti dal cronoprogramma con un anticipo di quattro mesi, mettendo le basi quindi per consegnare il Villaggio Olimpico alla Fondazione Milano Cortina entro la scadenza prevista di luglio 2025.

A suo tempo le aree sono state acquistate per 180 milioni di euro dal fondo Porta Romana in cui coinvestono Covivio, Prada Holding e Coima Esg City Impact. Coima Sgr si occuperà della componente residenziale, libera e agevolata. Nel progetto hanno investito, tramite il fondo Esg City Impact Fund soggetti quali Enpam, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e la stessa Coima Sgr. Covivio curerà lo sviluppo di uffici di nuova generazione nel quadrante orientale, forte dell'esperienza maturata con il vicino progetto Symbiosis che la società ha portato avanti negli ultimi anni, mentre Prada Holding, che qui ha la sua Fondazione, realizzerà un edificio a uso laboratorio e uffici e si occuperà della supervisione del parco.

Il progetto porta avanti una filosofia di sostenibilità che si declina tanto nell'obiettivo di emissioni zero raggiungendo i requisiti Nzeb (Nearly Zero Energy Building) quanto nell'utilizzo di materiali selezionati per le loro caratteristiche di riciclabilità, riuso ed ecocompatibilità ambientale.

Tutti gli edifici saranno certificati Leed, le strutture edilizie saranno permanenti e quelle temporanee saranno riutilizzabili. Più del 60% dell'energia sarà prodotta grazie all'installazione 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<sub>2</sub> del 40% per riscaldamento/raffrescamento.

Gli spazi a verde pubblico e attrezzato, che rappresenteranno circa il 50% dello Scalo, sono stati progettati per il Villaggio Olimpico dall'architetto Michel Desvigne, in coordinamento con il masterplan generale di Outcomist, la cui parte paesaggistica è curata invece dall'architetto Elizabeth Diller, nome noto come progettista della celebrata Highline di New York.

«Dopo aver superato lo scoglio dei ricorsi si sta procedendo rapidamente con tutti i passaggi necessari - ha dichiarato Giancarlo Tancredi, assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano -. Quello appena avvenuto è fondamentale, la firma delle convenzioni tra il Comune e gli operatori, e il rilascio del permesso di costruire. Come già emerso nelle recenti visite del CIO a Milano, questo dimostra il lavoro intenso che stiamo portando avanti per le Olimpiadi 2026 e il pieno rispetto delle tempistiche prefissate».



**Ex Scalo Porta Romana.** Il render del Villaggio Olimpico che sarà pronto per i Giochi Invernali del 2026

## Residenze sopra i binari di Cadorna, alleanza tra Nhood e Ferroviennord

### Progetto visionario

Accordo di programma con la Regione il passo per l'avvio lavori a fine 2025

Prende avvio da una partnership pubblico-privato l'idea di un progetto immobiliare di rigenerazione nel pieno centro di Milano. In quella piazza Cadorna che la matita di Gae Aulenti ha ridisegnato intorno agli anni 2000.

Uno snodo della Milano del centro che si presta a ulteriori rivoluzioni. E così si può definire il progetto portato avanti da Nhood. La società, che fa capo al gruppo francese Association Familiale Mulliez - circa 200 aziende in 52 Paesi, tra cui Decathlon, Leroy Merlin, Brico, Norauto, Midas, Kiabi con mille collaboratori in dieci Paesi (dieci miliardi di valore patrimoniale globale) -, nella sua ultima veste si concentra su grandi progetti di rigenerazione urbana e ha messo gli occhi sull'area Cadorna, ottenendo così, attraverso la controllata Ceetrus Italy, l'ok da Ferroviennord per ridisegnare l'infrastruttura che oggi copre i binari della linea ferroviaria regionale, nell'area che va dalla Stazione di Milano Cadorna fino al ponte di via Mario Pagano.

Qui tra fine 2025 e inizio 2026 potrebbero partire i cantieri, se tutto procede come previsto, per dare vita a una piattaforma di circa 60mila mq a copertura dei binari, creando quindi un parco urbano di 30.000 mq. Per un valore complessivo dell'operazione di circa 800 milioni di euro, di cui circa 180 milioni di contributo pubblico.

Intorno al parco sorgerà così un nuovo quartiere - di lusso si immagina vista la centralità della zona - con case, strutture ricettive, servizi e negozi destinati agli abitanti e ai 150mila passeggeri che ogni giorno transitano nella Stazione. Al centro del polo intermodale un polo scientifico e divulgativo, che prenderà il nome di "Fabbrica dell'Ossigeno", votato alla riduzione dell'impronta carbonica attraverso le più avanzate tecnologie, in collaborazione con il Politecnico di Milano. La proposta si inserisce nel programma "Filli", voluto da FNM, uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana ed extra-urbana in Europa.

La fattibilità della proposta per Ferroviennord - riguarda la rilevanza e la compatibilità dell'intervento proposto rispetto ai fini istituzionali della gestione e manutenzione dell'infrastruttura ferroviaria. Coinvolto anche un terzo soggetto, Regione Lombardia, che il



**Ferroviennord.** I binari della stazione di Cadorna, nel centro di Milano, e sullo sfondo i grattacieli di CityLife

ceda di Ferroviennord vuole chiamare a promuovere un accordo di programma finalizzato alla prosecuzione del procedimento previsto dal Codice dei Contratti Pubblici. Sarà nell'accordo di programma che la proposta assumerà aspetti più concreti, a partire dal masterplan. A oggi non è dato ancora sapere quanti e quali saranno gli edifici in arrivo. Alla fine dell'accordo, che potrebbe durare più di un anno, partirà la gara internazionale, nell'ambito della quale Nhood avrà il diritto di prelazione in quanto società proponente il progetto. Ceetrus Italy ha coinvolto nel progetto un team di consulenti che conta Arcadis, Corris, Land, MIC-Hub, Stefano Boeri Architetti, Studio Amministrativisti Associati, Studio Pettinelli, il Politecnico Milano e Università degli Studi di Milano-Bicocca.

Dasottolineare che durante il periodo dei lavori i treni non si fermeranno. La proposta sarebbe il terzo tassello che Nhood aggiunge alle riqualificazioni di Milano, dopo il progetto LOC-Loreto Open Community, per la rigenerazione di Piazzale Loreto, e Propcity - Centro di Architettura e Design che riqualifica 10mila mq del Magazzini Raccomati in via Sarmarini.

In Italia Nhood gestisce 37 asset commerciali per un patrimonio immobiliare di due miliardi di euro. Tra i progetti in corso anche il nuovo Urban Smart Mall Merlata Bloom Milano.

Il gruppo ha oggi una doppia anima di developer e gestore di servizi, dopo aver fondato la propria storia sui centri commerciali e le gallerie Auchan. «Nhood spinge su diversi settori - racconta Carlo Masseroli, head of strategy and development del gruppo -, tra cui il retail organizzato dentro la città e mischiato ad altre funzioni, come nei mall di Cascina Merlata». Ma anche come il progetto di Torino, centro di urban retail con mix di funzioni che vedrà il primo opening nella primavera 2023 fino allo spazio urbano a uso misto che sorgerà a Genova, nel complesso Waterfront di Levante ed esattamente nell'ex palazzotto dello sport. «Su questi format ragioniamo anche per iniziative in altre città in Italia» dice ancora Masseroli.

Il valore complessivo degli investimenti nei progetti come Merlata Bloom Milano, Waterfront Mall di Genova, LOC-Loreto Open Community, Cohousing Chiaravalle Cascina Gerola è di più di 2,5 miliardi di euro. Nel residenziale il gruppo ha avviato in partnership con Bell Group il progetto di Cascina Gerola, riqualificazione urbana in atto a Milano che vedrà la realizzazione di 51 unità abitative in vendita.

— P. De.

**L'edificio per gli atleti, disegnato da Skidmore, Owings & Merrill-SOM è il primo tassello del progetto**

stenero l'imponente progetto di riqualificazione dell'intera area è un finanziamento del controvalore di oltre 250 milioni di euro sostenuto da Intesa Sanpaolo.

Il Villaggio Olimpico, progettato da Skidmore, Owings & Merrill-SOM è infatti il primo tassello di una rigenerazione urbana che cambierà il volto dell'ex Scalo di Porta Romana. Una riqualificazione che interessa 216mila metri quadri, di cui 164mila mq di superficie lorda per le aree edificabili, mentre il 50% dello Scalo sarà dedicato ad aree verdi e spazi pubblici (compresa la passeggiata sopraelevata che si ispira all'Highline di New York).

Oltre al parco da circa 100mila mq, ci saranno uffici (per circa 5mila impiegati), 1.700 appartamenti (in vendita o locazione, di cui 400 in edilizia convenzionata) e lo student housing da 1.700 posti letto pronto già da settembre 2026 (che nascerà proprio dalla riconversione del Villaggio olimpico terminata la kermesse sportiva).

I lavori di costruzione inizieranno a gennaio 2023, mentre le opere

### IN NUMERI

250

**Milioni di finanziamento**  
È la cifra che Intesa Sanpaolo ha messo sul tavolo per sostenere la riqualificazione dell'intero ex Scalo Porta Romana.

216mila

**1 mq dell'intera area**  
Di cui 164mila mq di superficie lorda per le aree edificabili, mentre il 50% dello Scalo sarà dedicato a parco e spazi pubblici.

### IL PROGETTO

800

**Milioni di investimento**  
È il valore dell'operazione di rigenerazione dei binari della Stazione di Cadorna e la realizzazione di un quartiere residenziale con parco.

30mila

**1 mq di verde pubblico**  
È la dimensione "green" che si andrà ad aggiungere al poco lontano parco Sempione.

2,5

**Le iniziative in miliardi**  
È il valore dei progetti in via di realizzazione in Italia da parte di Nhood-Ceetrus.

**IL FUTURO**  
Una volta coperta la ferrovia l'area di 60mila mq avrà case e negozi oltre a 30mila mq di verde pubblico

**IL GRUPPO**  
Nhood-Ceetrus detiene oggi in Italia un patrimonio immobiliare del valore di due miliardi di euro