

COMUNICATO STAMPA

**DAGLI ATLETI AGLI STUDENTI, APRE IL VILLAGGIO DI
SCALO ROMANA, IL NUOVO STUDENTATO NATO DALLA
RICONVERSIONE DEL VILLAGGIO OLIMPICO**

**ASSEGNATO L'80% DEI POSTI LETTO GRAZIE AD ACCORDI
CON UNIVERSITA' PUBBLICHE E PRIVATE**

- Dopo il successo dei Giochi invernali 2026, rifunzionalizzazione record in 4 mesi e avvio dell'attivazione del quartiere post-Giochi
- Già presenti 1.300 studenti e studentesse provenienti da 70 nazionalità
- Il Villaggio tra i principali investimenti del Fondo COIMA ESG City Impact, partecipato da primari investitori istituzionali italiani, che si propone di generare ritorni sociali, ambientali e finanziari

Milano, 4 settembre 2026 – Apre ufficialmente agli studenti il **Villaggio**, lo studentato convenzionato più grande d'Italia con **1.698 posti letto**, realizzato per i Giochi Invernali 2026 da **COIMA SGR** ("COIMA"), leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, e rifunzionalizzato in tempi record. Ad oggi **l'80% dei posti letto della struttura (circa 1.300 studenti) è già stato assegnato** attraverso accordi raggiunti con le università pubbliche e private del territorio, aziende e collocamento diretto tramite sito web.

Gestito da **CX – Campus X**, tra i principali operatori specializzati nello sviluppo e nella gestione di soluzioni abitative per studenti universitari, il Villaggio ha accolto i primi residenti già a fine agosto, in anticipo rispetto all'avvio delle lezioni e in piena coerenza con l'obiettivo di rendere immediatamente operativa la struttura per l'anno accademico 2026/2027. La comunità studentesca che oggi abita la struttura è ampia e composita, espressione del **forte carattere internazionale del campus**: oltre un terzo degli studenti è italiano (39%), mentre la restante quota proviene da **70 Paesi**, con presenze significative da Stati Uniti (5%), Francia (3%), Turchia (6%), India (5%) e numerose altre nazionalità.

Il Villaggio conferma così la propria vocazione di **spazio di incontro** già sperimentata durante i Giochi, quando ha accolto oltre 1.000 atleti olimpici e paralimpici provenienti da più di 40 delegazioni internazionali. La qualità della permanenza è stata raccontata dagli stessi atleti, che hanno valorizzato comfort, funzionalità dei servizi e cura degli spazi.

Realizzato in tempi particolarmente contenuti con un **cronoprogramma di soli 30 mesi**, il Villaggio diventa oggi casa per gli studenti al termine di un percorso di riconversione record: dalla conclusione dell'evento olimpico e paralimpico alla piena rifunzionalizzazione della struttura sono infatti trascorsi **appena quattro mesi**, tempistiche **fra le più rapide trasformazioni post-evento di infrastrutture temporanee di questa scala**. Ciò è stato possibile anche grazie alla stretta collaborazione e integrazione di **filiera, costituita da fornitori e know how interamente italiani**, selezionati tramite un rigoroso processo di valutazione delle performance di sostenibilità.

Lo studentato contribuisce oggi a coprire il 6% del fabbisogno di posti letto per studenti della città di Milano, stimato in 30mila unità a fronte di una popolazione complessiva di 200mila studenti.

Il futuro quartiere

Il Villaggio si trova nel cuore del **nuovo quartiere Scalo Romana**, che ospiterà complessivamente 105.000 mq destinati a residenziale; di questi, il 50% sarà in edilizia residenziale convenzionata e pubblica, inclusi i circa 1.700 posti letto del Villaggio, fornendo così una risposta concreta al fabbisogno abitativo **di oltre 2.500 persone** e contribuendo attivamente al Piano Casa del Comune di Milano e al piano abitativo sostenibile promosso da Confindustria. Oltre ai posti letto convenzionati dello studentato, 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.

Un investimento privato

Il Villaggio è un **progetto sostenuto interamente da investitori istituzionali italiani, con un rendimento del 5%** previsto dalla Convenzione sottoscritta con il Comune di Milano. Si tratta di un rendimento calmierato rispetto al mercato, superiore di un solo punto percentuale rispetto al rendimento del BTP trentennale (considerato uno strumento privo di rischio) e allineato alla natura di edilizia residenziale sociale (ERS) dell'intervento.

Il progetto ha visto inoltre una **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** - il più grande fondo nazionale italiano di rigenerazione urbana con una raccolta di 1 miliardo di euro -, sostenuto dai **principali enti di previdenza del Paese, tra cui numerosi aderenti ad ACRI e Adepp**: 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.

Il Fondo rappresenta uno dei primi esempi in Italia di fondo immobiliare strutturato secondo i **principi dell'impact investing**, con l'obiettivo di integrare rendimenti finanziari e impatto ambientale e sociale attraverso KPI quantitativi definiti ex ante e costantemente monitorati. Nel 2025 è stato certificato da GRESB tra i 40 migliori fondi globali come *Global Sector Leader*, con punteggio 99/100 e rating a 5 stelle. Nei primi cinque anni di attività, il fondo Impact ha generato **risultati misurabili sul piano economico, sociale e ambientale**: 13.700 posti di lavoro attivati lungo la filiera, 3,6 miliardi di euro di attività economica generata, 1,9 miliardi di euro di contributo al PIL nazionale, con oltre 13.300 nuove abitazioni previste. Ha inoltre attivato **interventi dall'alto valore simbolico**, tra cui importanti progetti di rigenerazione urbana a scala di quartiere: **Scalo Romana** a Milano, che già ospita il Villaggio, l'area **MilanoSesto** a Sesto San Giovanni e le ex **caserme Guido Reni** a Roma.

L'intervento è stato infine supportato 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.

Tariffe e Servizi

L'intervento 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. Grazie al contributo del **Ministero dell'Università e Ricerca**, le **tariffe medie** complessive (per tutti i 1.698 posti letto) su 12 anni si sono attestate a **785 euro + IVA, servizi inclusi**, con una riduzione media del 5% rispetto a quanto previsto dalla convenzione con il Comune, raggiungendo una cifra del 25% **inferiore alla media di mercato milanese** riferita alle locazioni comprensive di servizi (1.150 euro al mese¹). Fra queste, 450 unità presentano 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/mese².

Oltre alle registrazioni pervenute direttamente attraverso il sito www.villaggio.coima.com, sono state siglate diverse convenzioni con enti universitari del territorio:

- 135 posti DSU (Diritto allo Studio) in convenzionamento con l'Università Statale di Milano
- 730 posti letto all'Università Bocconi
- 40 posti a NABA

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).

Sotto il profilo dell'**inclusività**, il Villaggio ha già garantito ottime performance durante le Paralimpiadi, con dotazioni di accessibilità 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.

Dicono di noi

«Abbiamo la palestra inclusa e la vigilanza all'ingresso e tra i palazzi, qui ci sentiamo sicure, di sera la piazza centrale è sempre molto ben illuminata»

Teodora e Irina

«Fa effetto sapere che qui, prima di noi, sono stati ospitati atleti olimpici. In camera c'è una piccola targa a ricordare che, proprio nella mia stanza, hanno alloggiato i campioni dello short track della Corea del Sud che hanno vinto l'oro»

Maxime

«Vengo dalla capitale del Ruanda, Kigali. Ci sono davvero tantissimi giovani: non credo riuscirò mai a conoscerli tutti!»

Albina

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,

¹ Fonte: Colliers, luglio 2024.

² Per l'accesso ai posti letto a tariffa agevolata ordinaria è 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.



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