

# EX TROTTO MILANO

## IL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX TROTTO MILANO

CO-INVESTOR & DEVELOPMENT MANAGER

Hines

FUND MANAGER

PRELIOS  
SGR

EX  
TROTTO  
MILANO

# I PRINCIPI CHIAVE DEL PROGETTO

- **RIGENERAZIONE URBANA:**  
RIAPERTURA ALLA CITTÀ DI UN'AREA DISMESSA DAL 2012.
- **SOSTENIBILITÀ SOCIALE:**  
RESIDENZE **ARREDATE IN AFFITTO A CANONE CONVENZIONATO** DESTINATE AD UN **MIX MULTIGENERAZIONALE** – SENIOR, FAMIGLIE E GIOVANI COPPIE, **SPAZI PUBBLICI** PER CIRCA LA METÀ DELL'AREA, **MERCATO URBANO, SERVIZI EDUCATIVI E SPORTIVI** APERTI ALLA COMUNITÀ LOCALE.
- **PROGETTAZIONE COLLABORATIVA: ASCOLTO DELLA CITTADINANZA E DIALOGO CON LE ISTITUZIONI** PER COSTRUIRE UN LUOGO CHE RISPETTI I VALORI E LA STORIA DELL'AREA E CHE DIVENTI UNA NUOVA DESTINAZIONE PER LA CITTÀ.
- **IL PATRIMONIO STORICO:** TUTELA DELLA MEMORIA DEL LUOGO ATTRAVERSO IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI VINCOLATI.
- **ACCESSIBILITÀ:** UNA NUOVA DESTINAZIONE URBANA, COLLEGATA AL CENTRO DELLA CITTÀ CON LA METRO M5 E I MEZZI DI SUPERFICIE, E APERTA AL QUARTIERE GRAZIE A COLLEGAMENTI PEDONALI E PISTE CICLABILI.
- **AGORÀ VERDE:** IL VERDE È LA VERA INFRASTRUTTURA INCLUSIVA DEL PROGETTO, CON **UN PARCO E SPAZI PUBBLICI PER 50.000 METRI QUADRATI, 700 NUOVI ALBERI ED ARBUSTI**, UNA PIAZZA PEDONALE APERTA ALLA CITTÀ.
- **CONNESSIONE:** NUOVI **SPAZI DI AGGREGAZIONE** CHE ALIMENTANO IL **SENSO DI COMUNITÀ** PER CONTRASTARE LA FRAMMENTAZIONE DEL TESSUTO URBANO CIRCOSTANTE.

Il progetto di rigenerazione urbana **Ex Trotto Milano** interessa una superficie complessiva di **130.000 metri quadrati** nell'area nord-ovest di Milano, una delle zone residenziali più verdi della città, perfettamente collegata con il centro e a soli 30 minuti in auto dai due aeroporti di Malpensa e Linate. La sede storica dell'Ex Trotto, dismessa dal 2012, rappresenta un'area all'interno del quartiere San Siro che, grazie all'intervento promosso da Hines, verrà riconsegnata alla città diventando un **nuovo distretto urbano, a prevalente vocazione pedonale, con residenze arredate in affitto a canone convenzionato, destinate ad un target multigenerazionale integrato** - che include senior, famiglie, giovani coppie - anche grazie ad un mix funzionale di servizi aperti alla comunità e nuovi spazi pubblici che occuperanno circa la metà della superficie dell'area. Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di 600 residenze in vendita in regime di libero mercato. Con un investimento di circa **450 milioni di euro** nei prossimi quattro anni, Ex Trotto Milano è pensato per rispondere all'esigenza abitativa della città di Milano e colmare la carenza di attività commerciali di vicinato e di servizi locali nella zona a nord del quartiere, come evidenziato dallo studio d'area **"Mosaico San Siro"**, realizzato dal Comune di Milano. Ex Trotto Milano, che ospiterà oltre **3.000 persone**, punta a diventare un modello di sviluppo urbano sostenibile, sia ambientale che sociale, dove l'offerta di residenze che hanno l'obiettivo di essere classificate come **NZEB (Near Zero Energy Building)**, ampie aree verdi pedonali e nuovi servizi aperti al quartiere, si coniugano con la valorizzazione della **memoria storica del luogo**, attraverso la rifunzionalizzazione degli edifici vincolati delle ex scuderie e degli ex fienili del Trotto.

## I NUMERI CHIAVE DEL PROGETTO

**130.000**

METRI QUADRATI DI NUOVO SVILUPPO URBANO A PREVALENTE VOCAZIONE PEDONALE

**12.000**

METRI QUADRATI DI SERVIZI APERTI ALLA CITTÀ (MERCATO URBANO, SERVIZI COMMERCIALI DI PROSSIMITÀ, EDUCATIVI E SPORTIVI)

**50.000**

METRI QUADRATI DI PARCO E SPAZI PUBBLICI

**700**

RESIDENZE ARREDATE IN AFFITTO A CANONE CONVENZIONATO (43.000 METRI QUADRATI)

**600**

RESIDENZE IN VENDITA IN REGIME DI LIBERO MERCATO (46.000 METRI QUADRATI)

**700**

NUOVI ALBERI E ARBUSTI

**1 Km**

DI BIODIVERSITÀ

# IMPATTO SOCIALE E COMUNITÀ

La creazione di **valore sociale**, missione chiave di tutti gli sviluppi realizzati da Hines, assume una funzione ancora più strategica nel contesto urbano del quartiere San Siro, fortemente frammentato e caratterizzato da diversi profili di criticità, tra i quali l'assenza di spazi di aggregazione per i più giovani e luoghi per la socialità, alimentando così le fragilità sociali presenti nell'area.

La realizzazione del nuovo distretto urbano Ex Trotto Milano rappresenta un'opportunità per favorire un cambiamento sociale positivo, anche attraverso la realizzazione di iniziative sociali, collaterali al progetto di rigenerazione urbana dell'area, che Hines promuove dal 2021 attraverso il programma **"A scuola di comunità"**, sviluppato sul territorio in collaborazione con **Municipio 7** e con il patrocinio del **Comune di Milano**.

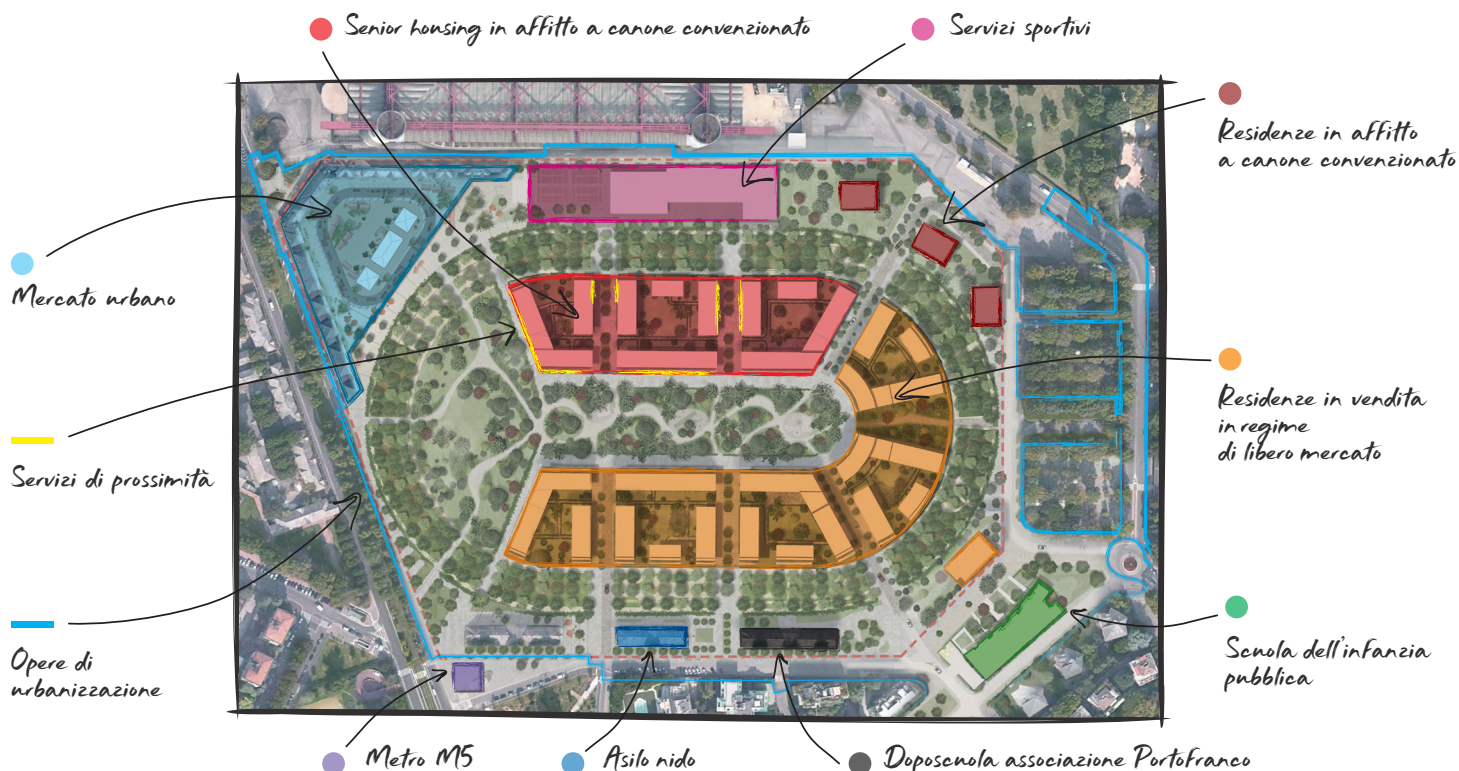
Le attività, che hanno coinvolto oltre 2.000 alunni di diverse classi delle scuole primarie del Municipio 7 in un percorso di laboratori didattici e attività extra-scolastiche, sono finalizzate a promuovere una collaborazione sinergica con il quartiere contribuendo alla costruzione di un tessuto sociale e urbano solido, inclusivo e sostenibile.

I progetti sono stati realizzati in collaborazione con altre realtà che condividono con Hines visione e valori, come **Legambiente**, **MUBA – Museo dei Bambini Milano** e **FIDAL Lombardia**.

Per supplire alla carenza di servizi rivolti alle famiglie del territorio, Hines sostiene da due anni anche l'iniziativa sociale pubblica **"Una comunità animata"** che promuove un programma di attività ludico-creative durante i mesi estivi, richiamando in strada e nelle piazze bambini, ragazzi e le loro famiglie.

# MASTERPLAN

Il masterplan, curato dallo studio internazionale di architettura Kohn Pedersen Fox Associates (KPF), è pensato per creare **un'area inclusiva e sostenibile aperta al quartiere circostante** e preservare al contempo la **memoria storica del luogo** attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli **edifici vincolati** degli ex fienili e delle ex scuderie e il mantenimento del tracciato sul quale gareggiavano i cavalli. Nel nuovo distretto è prevista la realizzazione di un **mercato urbano** (circa 3.600 metri quadrati), porta d'ingresso a tutte le esperienze di Ex Trotto Milano, e l'inserimento di **servizi educativi e sportivi**, integrati ad un mix di soluzioni abitative che si compone di **700 nuove residenze arredate in affitto a canone convenzionato**, di cui 400 dedicati al Senior Housing, e **600 appartamenti in vendita in regime di libero mercato** (circa 46.000 metri quadrati), che saranno sviluppati da un primario operatore, in partnership con Hines. I nuovi residenti potranno anche usufruire di alcuni servizi alla persona quali co-working, baby-sitting, palestra, concierge e l'accesso a sale polifunzionali. Per i cittadini senior è inoltre previsto un programma esperienziale dedicato, volto a promuovere la socializzazione, così come lo scambio intergenerazionale, fatto di iniziative socio-culturali che consentiranno di dare un contributo socialmente utile, a sostegno delle fasce più giovani e fragili della società. Elemento strutturale dell'intero progetto è rappresentato dal **verde** e dagli spazi pubblici che occupano **50.000 metri quadrati**, tra il parco anello, che preserva la memoria storica del tracciato della pista del Trotto, il parco centrale e i collegamenti di aree verdi pedonali che integrano il progetto nel tessuto urbano circostante, con Piazzale dello Sport e via Palatino, inseriti nel masterplan, per i quali sono previsti interventi di riqualificazione urbana. Il progetto a prevalente **vocazione pedonale**, in linea con i più elevati standard internazionali ESG, intende posizionarsi come best practice in termini di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, puntando ad ottenere la certificazione **LEED**, o similari.



# GLI EDIFICI STORICI VINCOLATI

Il distretto urbano Ex Trotto Milano si colloca in un'area storicamente a **forte vocazione sportiva**, con lo Stadio Giuseppe Meazza, l'Ippodromo di San Siro e il Trotto, che hanno scritto rispettivamente la storia del calcio e dell'ippica in Italia. È all'inizio del secolo scorso che questo sport ha vissuto nella città di Milano lunghi decenni di fortuna e sulla pista del Trotto, inaugurata nel 1925 e chiusa il 30 dicembre 2012, hanno corso indiscussi campioni italiani, come Varenne, Ribot, Nearco e Tony Bin. Un impianto ippico considerato ai massimi livelli internazionali, circondato da due blocchi di scuderie in stile cottage inglese: le più antiche affacciate su **via Piccolomini**, disegnate dall'architetto Vietti Violi e quelle più recenti, lungo **via degli Aldobrandini**, risalenti agli anni Cinquanta. Nel 2017 questi edifici sono stati posti sotto la tutela diretta della **Soprintendenza alle Belle Arti, Paesaggio e Beni Archeologici della Città Metropolitana** e saranno oggetto di un intervento di recupero, per essere destinati ad ospitare il mercato urbano e i servizi educativi aperti alla comunità previsti all'interno del progetto.

## I SERVIZI

Ad integrare l'offerta residenziale, è previsto un articolato mix di **servizi non abitativi (circa 12.000 metri quadrati)**, che si distinguono tra **mercato urbano, servizi commerciali di prossimità, educativi e sportivi** che andranno a soddisfare le esigenze dei suoi cittadini differenti per età e attitudini. Negli edifici vincolati delle ex scuderie, che si affacciano su Piazza Axum, verrà realizzato un **mercato urbano** che, in collaborazione con il Comune di Milano, promuoverà la politica del **Buon Lavoro** e il **reinserimento sociale** a livello locale, per favorire la creazione di nuova occupazione nel quartiere.

Nel nuovo mercato sarà possibile acquistare prodotti a Km 0 e artigianato locale di qualità all'interno di negozi locati a canoni calmierati, abbinati a spazi aggregativi per favorire la socialità e lo sviluppo del senso di comunità. I servizi commerciali di prossimità (circa 2.700 metri quadrati), ubicati al piano terra degli immobili residenziali di nuova costruzione, in linea con il modello "città dei 15 minuti" promosso dal Comune di Milano, includono negozi di vicinato e spazi destinati ad attività produttive innovative a impatto sociale. Gli **ex fienili**, lungo via degli Aldobrandini, verranno invece riconvertiti per ospitare nuovi **servizi educativi** per la comunità (1.500 metri quadrati), oltre all'energy center che alimenterà l'area. In particolare, l'ex fienile centrale verrà riconvertito in un **asilo nido** per circa 60 bambini, con il 50% dei posti disponibili a canone convenzionato, che verrà locato ad un operatore specializzato già attivo nella città di Milano, mentre, nell'ex fienile a nord dell'area, verrà collocata una struttura che ospiterà un servizio di **doposcuola gratuito** per i ragazzi delle scuole superiori, con attività educative di assistenza allo studio, di aggregazione e di ascolto. Un centro di aiuto allo studio, gestito dai volontari dell'associazione **Portofranco**, per contrastare l'abbandono scolastico e aiutare i ragazzi a recuperare e mantenere interesse nello studio attraverso un processo crescente di responsabilizzazione. Completa l'offerta di nuovi servizi educativi la realizzazione di una **scuola pubblica comunale per l'infanzia** nel lotto di proprietà del Comune di Milano, a nord-ovest dell'area, con una capienza stimata di circa 125 alunni.

Nel rispetto della vocazione sportiva del quartiere, il progetto prevede, inoltre, di destinare circa **4.200 metri quadrati** alla creazione di **nuovi impianti sportivi aperti alla comunità, con tariffe di accesso convenzionate**, quali un palazzetto sportivo, aperto alle associazioni sportive dilettantistiche, uno spazio palestra di 200 metri quadrati e campi da padel coperti e scoperti.

# AGORÀ VERDE

Ex Trotto Milano rappresenta un vero e proprio **nuovo tassello verde nel panorama di Milano**. L'obiettivo del progetto paesaggistico, realizzato dalla società internazionale di consulenza e progettazione paesaggistica **LAND**, è quello di promuovere la continuità del verde e l'uso pedonale dell'area, favorendo la sostenibilità ambientale e il benessere dei suoi abitanti. Principi chiave del progetto paesaggistico sono inoltre la promozione della **biodiversità** e del valore ecologico dell'intervento, in linea con la strategia adottata dall'Unione Europea a maggio 2021, finalizzata alla protezione e alla valorizzazione di tutti gli ecosistemi del mondo. Uno degli obiettivi dell'agenda europea è infatti "inverdire le zone urbane e periurbane", al quale il progetto Ex Trotto Milano contribuisce attraverso l'impianto di oltre **700 alberi** ed arbusti, e la realizzazione di **50.000 metri quadrati di nuovo verde e spazi pubblici**.

**IL SISTEMA DELLE AREE VERDI PROGETTATO NEL MASTERPLAN È DEFINITO DALLA PRESENZA DI DIVERSI CONTESTI, COSÌ SUDDIVISI:**

- **1 KM DI COMUNITÀ - IL PARCO ANELLO:** l'antica pista del Trotto è soggetta a tutela della Soprintendenza e il masterplan intende valorizzarne la memoria con la realizzazione di un parco che ricalca la forma unica della pista e si configura come elemento monumentale dello sviluppo. Prenderà così vita "1 km di biodiversità": alberi, arbusti e prati fioriti creeranno un ecosistema che favorisce la presenza di specie impollinatrici. L'iconico anello si apre alla comunità, ospitando anche spazi per eventi, aree per bambini, un percorso fitness, un'area cani e una "canopy square" con sedute e tavoli per la collettività, salotti urbani immersi nel verde.
- **L'AGORÀ VERDE - IL PARCO CENTRALE:** il cuore del distretto è un parco centrale costituito da grandi aree alternate a piazze, che vengono attraversate e circondate da percorsi in pavimentazione naturale. L'area avrà un ruolo strategico nel miglioramento della qualità ambientale assicurando mitigazione delle isole di calore, protezione acustica e assorbimento degli agenti inquinanti. Sempre nell'ottica della protezione e del ripristino della biodiversità, nel parco è prevista l'integrazione di alberature di varie grandezze che offrono una maggior variabilità durante le stagioni, grazie a fioriture diverse, aspetto fondamentale per il supporto dell'intero ecosistema.
- **L'OASI E LE CONNESSIONI - IL PARCO RADIALE E VIA PALATINO:** la zona a sud si aprirà a ventaglio verso il parco anello e verso la città, regalando un'ampia superficie a prato, dedicata ad attività all'aria aperta. Ulteriori collegamenti pedonali e ciclabili agevoleranno la connessione con la città, l'anello e il parco centrale. Su via Palatino, erbacee perenni e diverse alberature daranno continuità tra il progetto e le aree esterne.
- **LA RICUCITURA - PIAZZALE DELLO SPORT:** anche l'attuale parcheggio di Piazzale dello Sport diventerà un'area pedonale ricca di verde, che connette in un'unica soluzione due aree della città in una ricucitura a misura d'uomo.



# GLI ATTORI DEL PROGETTO

## **HINES CO-INVESTOR E DEVELOPMENT MANAGER:**

fondata nel 1957, Hines è un player a livello globale attivo nel real estate con una presenza in 31 paesi e un portafoglio di circa \$86,9 miliardi di asset under management, a raggiungere l'obiettivo di net zero carbon entro il 2040. Prima del 2015 Hines ha realizzato a Milano l'area di Porta Nuova, vero e proprio punto di svolta per la città, avvicinandola sempre più alle grandi capitali europee e cambiandone radicalmente lo skyline. Dal 2016, sotto la guida di Mario Abbadessa, Senior Managing Director & Country Head, Hines ha concluso in Italia investimenti fino ad oggi pari ad oltre 7 miliardi di euro con un team di circa 90 persone. Concentrata principalmente tra Milano, Firenze e Bologna, la strategia di Hines in Italia si declina su quattro direttrici principali: rigenerazione urbana, nella quale rientra il progetto Ex Trotto Milano; living, nelle diverse soluzioni di student housing, multifamily e senior living; logistica tradizionale e last mile, e uffici. La strategia living di Hines prevede un nuovo modello residenziale votato a politiche di affitti a canoni accessibili rivolti ad un mix intergenerazionale, che includa servizi ancillari pensati per le esigenze e le ambizioni dei diversi target. In linea con questo modello, Hines prevede la realizzazione di circa 5.000 unità residenziali in affitto a Milano entro il 2027 e di 5.000 nuovi posti letto per le residenze universitarie, considerando i progetti di aparto Milan Giovenale, aparto Milan Ripamonti, Milano Bovisa e Manifattura Tabacchi a Firenze.

## **CDP REAL ASSET SGR - GRUPPO CASSA DEPOSITI E PRESTITI - CO-INVESTOR:**

Opera attraverso fondi d'investimento diretti e indiretti per lo sviluppo di infrastrutture per l'abitare sociale, la rigenerazione urbana, il sostegno al settore turistico-ricettivo e lo sviluppo di infrastrutture sostenibili. CDP ricopre il ruolo di co-investor del progetto Ex Trotto Milano per le 360 unità abitative in locazione a canone convenzionato di senior housing e dei relativi servizi dedicati.

## **GRUPPO BANCA FININT - CO-INVESTOR:**

Il Gruppo Banca Finint opera nel mercato italiano del corporate & investment banking, della finanza strutturata, dell'asset management e del private banking. La capogruppo Banca Finint è specializzata in attività di Debt Capital Markets, operazioni di cartolarizzazione, covered bond e finanza strutturata, in consulenza su operazioni di finanza straordinaria e basket bond. Del Gruppo fanno parte inoltre Finint Investments, Finint Private Bank e Finint Revalue.

Banca Finint ricopre il ruolo di investor del progetto Ex Trotto Milano per le 360 unità abitative in locazione a canone convenzionato di senior housing e dei relativi servizi dedicati.

## **PRELIOS SGR - GESTORE DEL FONDO IMMOBILIARE ASHITA:**

il Gruppo Prelios è leader nell'alternative asset management, nei servizi immobiliari specializzati e nella gestione dei crediti distressed. Vanta oltre 40 miliardi di euro di asset under management e più di 10 milioni di metri quadrati di aree in gestione. Prelios SGR, una delle principali società di gestione del risparmio in Italia, detiene la proprietà dell'area denominata Ex TrottoMilano attraverso il fondo gestito AshITA.



## GLI ATTORI DEL PROGETTO

### **BORIO MANGIAROTTI - DEVELOPER:**

Borio Mangiarotti è una società di sviluppo immobiliare, con oltre 100 anni di attività nel settore, che opera come developer e general contractor, anche nell'ambito di questo progetto.

### **BAIN CAPITAL - INVESTOR:**

Bain Capital è uno dei principali gruppi di investimento alternativo multi-asset al mondo che crea un impatto duraturo per i nostri investitori, team, aziende e le comunità in cui viviamo. Dalla nostra fondazione nel 1984, abbiamo applicato le nostre intuizioni ed esperienze per espanderci organicamente in numerose classi di asset, tra cui private equity, credito, azioni pubbliche, venture capital, immobiliare e altre aree strategiche di interesse. La società ha uffici su quattro continenti, più di 1.750 dipendenti e circa 185 miliardi di dollari in gestione patrimoniale.

Bain Capital ricopre il ruolo di investor del progetto Ex Trotto Milano per le 600 residenze in vendita in regime di libero mercato sviluppate da Borio Mangiarotti.

### **NATISSA - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO - GESTORE DEL FONDO IMMOBILIARE BISTROT:**

Natissa SGR S.p.A. è una società di gestione del risparmio, autorizzata dal 2021 dalla Banca D'Italia rivolta a investitori istituzionali e investitori. Natissa detiene la proprietà di parte dell'area denominata Ex Trotto Milano attraverso il Fondo Bistrot.

### **KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES - PROGETTAZIONE DEL MASTERPLAN:**

studio di architettura di fama internazionale, ha curato il masterplan del progetto. Fondato a New York nel 1976, è oggi presente in 34 Paesi con uno staff di oltre 700 architetti. Tra i suoi progetti più noti, il grattacielo 30 Hudson Yards di New York, e la Robinson Tower di Singapore.

### **STARCHING - LOCAL ARCHITECT DI KPF PER LA REALIZZAZIONE DEL MASTERPLAN:**

studio di architettura e ingegneria che opera con un team di 120 risorse, tra architetti e ingegneri, impegnato anche nella realizzazione di edifici complessi.

**FREYRIE FLORES ARCHITETTURA - PROGETTAZIONE DELLA RIFUNZIONALIZZAZIONE E RESTAURO DEGLI EDIFICI STORICI DEL PROGETTO:** Leopoldo Freyrie, dello Studio Freyrie Flores Architettura, è autore di importanti progetti di rigenerazione urbana e ambientale; è stato Presidente del Consiglio degli Architetti d'Europa e del Consiglio Nazionale Architetti PPC. Dal 2021 è membro del gruppo di esperti per la rigenerazione urbana dei Comuni delle aree dei sismi 2009 e 2016 del PNC PNRR.

**LAND - PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI VERDI E DEL PARCO PUBBLICO:**

società di consulenza internazionale per strategie paesaggistiche sostenibili con sedi in Italia, Svizzera, Germania, Austria e Canada. Andreas Kipar e un team di oltre 130 paesaggisti, architetti, urbanisti, agronomi, ingegneri e ricercatori lavorano in Europa, Canada e Medio Oriente alla trasformazione e rigenerazione di regioni, città e luoghi dal 1990.

**MIC-HUB - SVILUPPO DELLA STRATEGIA DI MOBILITÀ, STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA SOSTA:**

società internazionale che opera su ogni aspetto della mobilità e dei trasporti con team multi-disciplinari in grado di formulare risposte progettuali innovative e sostenibili.

**CONSORZIO LEONARDO - PROGETTAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE (STRADE E SOTTOSERVIZI):** società cooperativa consortile stabile, che offre prestazioni di altissimo livello qualitativo in ogni ambiente.

# EX TROTTO MILANO

CO-INVESTOR & DEVELOPMENT MANAGER

Hines

FUND MANAGER

PRELIOS  
SGR

EX  
TROTTO  
MILANO