

# Comunicato stampa

26 settembre 2023

Per ulteriori informazioni, contattare:  
Cristina Fossati, Image Building  
Laura Filosi, Image Building  
+39 0289011300  
trotto@imagebuilding.it

## HINES PRESENTA IL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

### “EXTM” - EX TROTTO MILANO

# Hines

UN MODELLO INNOVATIVO DI SVILUPPO URBANO CHE OSPITERÀ OLTRE 3.000 PERSONE, DAL FORTE IMPATTO SOCIALE, INCLUSIVO E SOSTENIBILE, E CHE RIAPRE ALLA CITTÀ UN’AREA DISMESSA DA OLTRE UN DECENNIO

È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN MERCATO URBANO, SERVIZI EDUCATIVI E SPORTIVI PER LA COMUNITÀ, PARCO E SPAZI PUBBLICI CON UN MIX DI SOLUZIONI ABITATIVE, QUALI RESIDENZE ARREDATE IN AFFITTO A CANONE CONVENZIONATO PER SENIOR E FAMIGLIE

**Milano** – Hines, società globale di investimento, sviluppo e gestione immobiliare, a valle della firma del Piano Attuativo con il Comune di Milano, ha presentato oggi, in qualità di investitore e development manager, il masterplan del progetto di rigenerazione urbana **“EXTM” - Ex Trotto Milano**, firmato dallo studio internazionale di architettura **Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)**, che punta a trasformare l’area - dismessa dal 2012 - in un nuovo distretto urbano, a prevalente vocazione pedonale, pensato per ospitare oltre 3.000 persone e creare valore sociale attraverso un mix di funzioni intergenerazionali e soluzioni abitative, con servizi di pubblico interesse e nuovi spazi verdi aperti alla comunità. Il progetto, che prevede l’avvio dei lavori nel 2024 con un investimento complessivo di circa 450 milioni di euro nell’arco dei prossimi quattro anni, interessa un’area di 130.000 metri quadrati di proprietà del fondo Invictus - gestito da Prelios SGR - che sarà riaperta al quartiere grazie ad una rete di collegamenti pedonali e ciclabili e destinata per circa **50.000 metri quadrati alla realizzazione di un nuovo parco**, progettato dallo studio internazionale **LAND**, con **700 nuovi alberi, arbusti e spazi pubblici**.

L’idea fondante del progetto **EXTM** è un nuovo approccio alla rigenerazione urbana che mette al centro la **memoria storica del luogo**, racchiusa idealmente nel prefisso **EX** che accompagna il nome del progetto, quale simbolo dell’eredità che viene preservata e trasformata nell’identità futura del nuovo distretto urbano. A livello progettuale, questo principio si traduce in un importante intervento di riqualificazione degli edifici storici vincolati delle ex scuderie e degli ex fienili, che

verranno rifunzionalizzati per ospitare nuovi servizi, educativi e commerciali, a beneficio del tessuto sociale locale. Il progetto di recupero architettonico, curato dallo **Studio Freyrie Flores Architettura**, si integra con la realizzazione di un parco lineare ad anello lungo 1 km, che ricalca lo storico tracciato della pista dell'Ex Trotto.

**Impatto sociale, sostenibilità e memoria storica** sono i principi cardine del progetto, che nasce per contrastare la frammentazione del territorio e la carenza di attività commerciali di vicinato, come evidenziato dallo studio d'area "Mosaico San Siro" realizzato dal Comune di Milano. La porta di accesso del nuovo distretto sarà infatti un **mercato urbano** di circa 3.600 metri quadrati 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. Il mercato urbano sarà infatti destinato ad ospitare negozi a canoni calmierati riservati a produttori locali per la vendita di prodotti a Km 0 e laboratori di artigianato locale, uniti a spazi per attività aggregative. Il progetto si caratterizza anche per l'inserimento di **servizi educativi e sportivi** che, grazie al lavoro sinergico avviato con l'amministrazione comunale, potranno offrire una risposta concreta all'assenza nel quartiere di un'offerta adeguata di luoghi di aggregazione per i più giovani, anche di natura culturale, e di servizi di supporto per le famiglie.

L'impatto sociale del progetto è legato anche ad un'**offerta abitativa inclusiva**, caratterizzata da un mix di soluzioni rivolte ad un **target diversificato e multigenerazionale**, con **700 nuove residenze arredate in affitto a canone convenzionato, destinate a senior e famiglie**, e 600 residenze in vendita in regime di libero mercato, che verranno realizzate da un primario operatore, in partnership con Hines. I nuovi residenti potranno usufruire di una serie di **servizi alla persona**, quali co-working, baby-sitting, palestra, concierge e l'accesso a sale polifunzionali. Inoltre, per i cittadini senior è 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. L'offerta residenziale sarà sviluppata secondo i più avanzati criteri internazionali di sostenibilità, per garantire spazi di qualità e **servizi commerciali di prossimità** collocati alla base degli edifici di nuova costruzione, in linea con il modello "città dei 15 minuti" promosso dal Comune di Milano, quali negozi di vicinato e attività produttive innovative a impatto sociale.

**Il Sindaco di Milano Giuseppe Sala** ha commentato: "Il progetto EXTM presentato oggi da Hines gioca un ruolo strategico nel quadro complessivo della Milano di domani che stiamo disegnando e realizzando, anche grazie al supporto di soggetti privati. La riqualificazione dell'area dell'Ex Trotto porterà alla nascita di un nuovo quartiere sostenibile sotto il profilo ambientale sociale ed

economico, grazie al nuovo parco, ai servizi dedicati all'infanzia e allo sport e a residenze a canone convenzionato. L'ambizione è di abbattere emissioni e disuguaglianze, potenziando l'attrattività dell'area e le opportunità offerte ai cittadini. Un obiettivo possibile e fondamentale per migliorare la qualità di vita della zona”.

“È uno dei progetti più ambiziosi della Milano che cambia, che rigenera aree non utilizzate e, insieme, vede integrarsi molti dei temi attuali nell’agenda dell’Amministrazione comunale. Ed è anche un eccellente esempio di collaborazione pubblico-privato - commenta **l’Assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi** -. Un’ottima risposta al problema della casa, con 700 alloggi in affitto a canoni accessibili, molti servizi di quartiere, sportivi, di carattere sociale ed educativo, una grande area a verde pubblico, e uno sguardo anche al di fuori del perimetro, con 6 milioni di euro per interventi dello Studio d’area ‘Mosaico San Siro’, che vanno nella direzione di una mobilità più sostenibile e attraverso i quali verranno riqualificate diverse piazze del quartiere”.

**Mario Abbadessa, senior managing director & country head di Hines in Italia**, ha dichiarato: “Il progetto “EXTM” incarna il principio chiave che ispira tutti i nostri interventi di rigenerazione urbana, ovvero offrire una risposta sociale ai bisogni dei cittadini, con particolare attenzione alle fasce più deboli della popolazione. Creare valore sociale è infatti la missione che ci guida nel nostro lavoro di sviluppatori, nella consapevolezza che sia sempre più urgente agire, in ottica integrata e sistemica in primis con le Istituzioni, per contrastare la polarizzazione delle città. Per questa ragione ci concentriamo su progetti che hanno l’obiettivo di restituire dignità a tutte quelle aree delle nostre città dove oggi non è garantito un adeguato accesso a servizi di prossimità e non è possibile usufruire della presenza di luoghi di aggregazione sociale che alimentano il senso di comunità. Si tratta spesso di aree dismesse da decenni che vantano una memoria storica che, come nel caso dell’Ex Trotto Milano, rappresenta un valore da preservare nella costruzione dell’identità futura di quello che sarà un nuovo distretto urbano aperto alla città, inclusivo e sostenibile, che auspichiamo possa rappresentare un modello innovativo di sviluppo per altre realtà”.

**Brian Girard, Design Principal, Kohn Pedersen Fox Associates** ha spiegato: “Nelle grandi piazze europee, gli edifici fanno da cornice allo spazio pubblico, generalmente un parco o una piazza. In questo caso, con il masterplan per il progetto Ex Trotto Milano, proponiamo di costruire una parte di città dentro un grande parco, così da creare un'urbanistica naturale completamente integrata. L’area dell’Ex Trotto Milano ha una forte identità, fisicamente evidente nelle strutture storiche, e psicologicamente nella mente dei milanesi che associano questo spazio urbano al tempo libero e al divertimento, un mondo un po' fuori dal quotidiano. Aprendo la geometria chiusa della

pista alla vita quotidiana e allo svago, l'area un tempo dedicata alle gare sportive viene ripensata per le nuove generazioni”.

**I servizi educativi** del nuovo polo urbano includono una struttura, collocata all'interno degli edifici storici vincolati degli ex fienili, la cui gestione è stata affidata all'associazione **Portofranco**, che proporrà un servizio di **doposcuola gratuito**, insieme ad attività di aggregazione e di ascolto. Si aggiungono 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 e una **scuola d'infanzia pubblica** comunale per 125 bambini, che verrà costruita a nord-ovest dell'area, in un lotto di proprietà del Comune di Milano. Nel rispetto della tradizione sportiva del quartiere, il progetto riserva circa 4.200 metri quadrati alla creazione di nuovi impianti sportivi per la comunità, con tariffe di accesso convenzionate, quali un palazzetto sportivo con tribune per circa 100 spettatori, aperto alle associazioni sportive dilettantistiche, uno spazio palestra di 200 metri quadrati, campi da padel coperti e scoperti.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale, e in linea con i più **elevati standard internazionali ESG**, il progetto intende posizionarsi come best-in-class, puntando ad ottenere la certificazione **LEED**, o equivalente. Gli edifici di nuova realizzazione hanno l'obiettivo di essere classificati come **NZEB (Net Zero Energy Building)** e verranno sviluppati con soluzioni progettuali tese a minimizzare gli impatti ambientali e le emissioni di CO<sub>2</sub>. Infine, per favorire ulteriormente l'impronta ecologica del progetto, si è scelto di escludere gli attraversamenti veicolari ed incentivare la mobilità dolce all'interno dell'area, già servita dalle due fermate della metropolitana M5, che collegheranno in pochi minuti il nuovo distretto urbano EXTM con altre destinazioni chiave della metropoli, come CityLife, Hangar Bicocca, Monumentale e Isola Garibaldi.

## **Hines**

Hines è una società globale di investimento, sviluppo e gestione immobiliare. Fondata da Gerald D. Hines nel 1957, opera ora in 30 paesi. Gestiamo un portafoglio di \$87 miliardi di asset ad alte prestazioni in ambito residenziale, logistico, retail, uffici e mixed-use. I nostri team locali forniscono servizi a 790 proprietà per un totale di circa 25 milioni di metri quadrati a livello globale. Ci impegniamo a raggiungere un obiettivo di zero emissioni di carbonio entro il 2040 senza acquistare compensazioni. Per saperne di più, visita [www.hines.com](http://www.hines.com) e segui @Hines Italy su LinkedIn

<sup>1</sup>AUM include sia AUM dell'organizzazione globale Hines che AUM RIA al 30 giugno 2023.