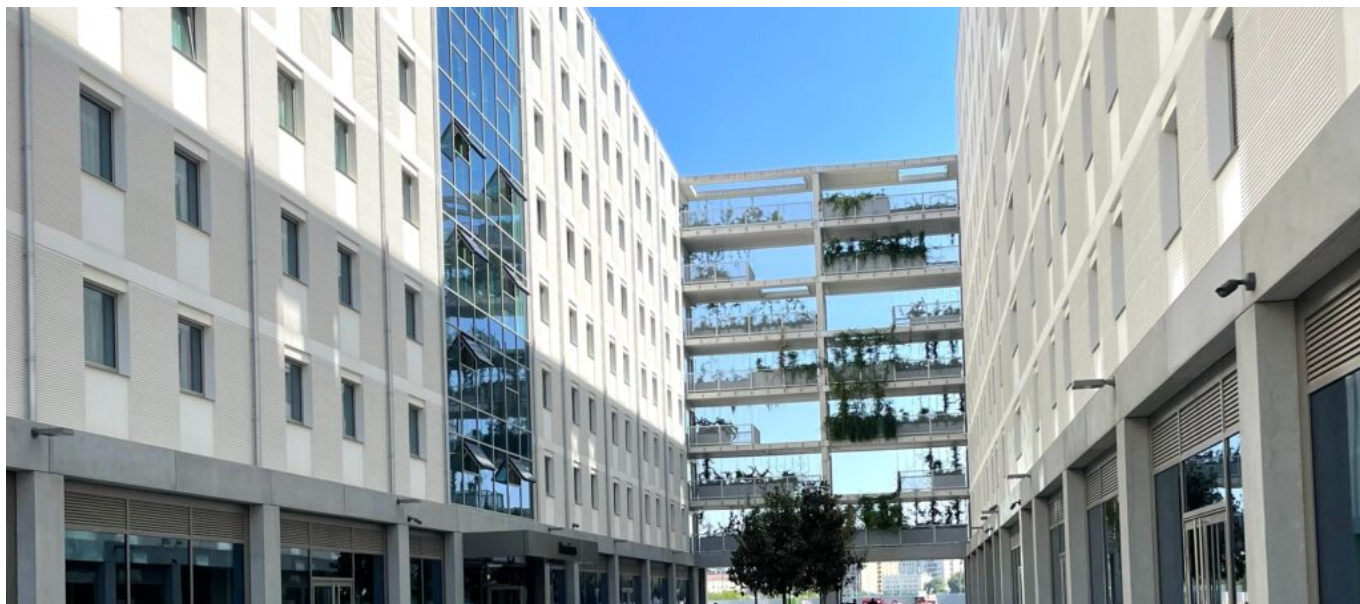




Milano, nello studentato più discusso d'Italia

Allo Scalo di Porta Romana, riapre l'ex Villaggio olimpico dei Giochi 2026. Alle ironie sulla qualità architettonica si sommano le critiche per i costi di affitto e i dubbi sulla reale integrazione urbana, con un quartiere ancora tutto da costruire. Una visita ad un luogo emblematico delle condizioni delle città di oggi, e delle sue esigenze, per andare oltre i giudizi retorici

MILANO. A 4 mesi dalla fine dei [Giochi](#) **il Villaggio olimpico di Scalo di Porta Romana riapre come studentato**: 1.698 posti letto, circa 1.300 studenti già presenti, 6 nuovi edifici, spazi collettivi e un sistema di piazze e verde destinato a connettersi al [futuro quartiere](#). Un progetto che mette alla prova l'idea stessa di legacy olimpica e, insieme, **il modello di rigenerazione urbana milanese** di cui questo è uno dei casi più emblematici.

Se ne è parlato molto prima ancora che fosse abitato. Prima per l'aspetto delle nuove palazzine, **oggetto di una raffica di giudizi spesso tranchant quando erano ancora un cantiere**; poi per il costo delle stanze e per le domande sull'effettiva accessibilità dello studentato. Oggi alcune di quelle domande possono finalmente essere riportate **alla scala reale dell'architettura**: come sono gli edifici dal vivo? Come si stanno vivendo gli spazi? E, soprattutto, quanto è davvero urbano questo luogo?

Il complesso per atlete ed atleti era stato realizzato in 30 mesi, la riconversione è avvenuta in 4. **Manfredi Catella**, fondatore e amministratore delegato di [COIMA sgr](#), parla di "record a livello

mondiale”, sottolineando le condizioni tutt’altro che ordinarie nelle quali il progetto è stato portato avanti. Al di là dell’enfasi della dichiarazione inaugurale, resta un fatto significativo: **una grande infrastruttura costruita per un evento temporaneo non viene smantellata né lasciata in attesa di una nuova destinazione, ma passa immediatamente a un uso ordinario**. Con una riconversione, in questo caso, prevista fin dall’inizio.

Connessioni urbane

Il progetto architettonico del Villaggio era stato affidato a [SOM \(Skidmore, Owings & Merrill\)](#). Alla progettazione hanno contribuito COIMA Image per gli interni e **Michel Desvigne per gli spazi a verde pubblico e attrezzato**, in coordinamento con il [masterplan generale di Outcomist](#). Una squadra che ha messo insieme architettura, paesaggio e progetto degli interni, coerentemente con l’ambizione di **fare del Villaggio non un episodio isolato**, ma una parte del più ampio disegno dello Scalo.

Il complesso si compone di **6 palazzine residenziali di nuova costruzione e 2 edifici esistenti recuperati**: l’ex Squadra Rialzo, struttura legata alla manutenzione dei convogli ferroviari, e l’edificio Basilico. Nuovo e preesistente convivono così dentro la trasformazione dell’ex Scalo, mantenendo una relazione con la memoria produttiva e ferroviaria dell’area. COIMA aveva indicato fin dall’origine proprio il recupero e la costruzione ex novo elementi della strategia di riuso successiva ai Giochi. Ma il vero banco di prova è forse nello **spazio fra gli edifici**. Il Villaggio è costruito attorno **a un sistema di spazi aperti che dovrà progressivamente entrare in relazione con il resto del nuovo quartiere**. Il progetto complessivo prevede circa 40.000 mq di spazi pubblici e aree verdi, insieme a piazze e attrezzature sportive. Alcuni elementi sono già osservabili, mentre l’integrazione con il quartiere è ancora necessariamente parziale. L’obiettivo è creare luoghi utilizzabili non soltanto dagli studenti, ma anche dalla cittadinanza, in continuità con il sistema urbano circostante. Anche l’architettura prova a lavorare su questa dimensione collettiva.

Dal vivo, l’impressione è meno dura di quanto lasciassero pensare le immagini circolate nei mesi della costruzione. **Le palazzine hanno certamente una presenza seriale, ma la percezione del complesso cambia quando ci si muove al loro interno e fra gli edifici**: sono gli spazi intermedi, le terrazze, le distanze reciproche e le relazioni con il piano terra a costruire una scala più domestica e collettiva. È qui che il progetto va giudicato, più che nella

fotografia frontale delle facciate, dove il verde che si sta arrampicando su alcune di esse **mitiga l'effetto carcere** a cui spesso si è fatto riferimento.

L'architettura (che ha puntato sulla prefabbricazione per questioni di velocità e economicità) è **minimalista ma di qualità**. Anche gli spazi aperti attraverso gli arredi, il verde, il disegno delle pavimentazioni, raccontano la ricerca di valore urbano (a differenza di alcuni recenti progetti comunali). E, per quanto non ancora ultimati completamente, sono spazi pronti a dialogare con la città.

Le terrazze verdi, nella parte alta degli edifici, sono pensate come elementi di aggregazione, mentre al piano terra ci sono servizi e attività rivolti al quartiere. **Le connessioni e gli spazi intermedi assumono così un ruolo che va oltre la semplice distribuzione**, cercando di costruire occasioni di incontro. Il riferimento alla **casa di ringhiera milanese**, utilizzato nel racconto del progetto, è significativo proprio per questo: evoca uno spazio intermedio fra la dimensione privata dell'alloggio e quella collettiva, dove la circolazione diventa anche occasione di socialità.

Spazi, listini, formule commerciali

Entrando negli edifici, la discussione cambia registro. La qualità non si misura più nell'immagine complessiva delle facciate, ma **nella proporzione degli ambienti, nella luce, nella materia, nella possibilità di appropriarsi degli ambienti e nel rapporto fra dimensione privata e collettiva**. La riconversione rende particolarmente evidente questa seconda scala del progetto: camere relativamente compatte si affacciano su una quantità significativa di ambienti condivisi, mentre cucine, sale studio, lavanderie e luoghi per lo sport costruiscono una rete di spazi intermedi che dovrebbe rendere meno isolata la vita individuale.

La trasformazione urbana cambia anche il significato degli spazi interni. **È proprio qui che la riconversione diventa più leggibile**. Il progetto di interior design assume la qualità come metodo, attraverso 3 principi: sostenibilità, durata e Made in Italy. Materiali naturali, riciclati ed ecologici si combinano con **soluzioni pensate per una lunga durata e una facile manutenzione**, mentre la scelta di produzioni italiane punta a coniugare qualità ed eccellenza. Il tema non è però soltanto quello della resistenza nel tempo. Gli ambienti sono flessibili e condivisi, capaci di adattarsi alle esigenze degli studenti e di **favorire il senso di comunità**. Il design lascia inoltre margine alla personalizzazione: spazio misurato e ordinato, pensato per

lasciare spazio alla creatività individuale. Luce e materia contribuiscono a modificare la percezione degli ambienti, mentre la memoria dell'esperienza olimpica non viene rimossa, ma entra a far parte dell'identità del luogo.

Gli spazi collettivi sono parte sostanziale del progetto: **42 cucine, 42 sale studio e hobby, due palestre**, oltre a lavanderie, auditorium, cinema e spazi dedicati a musica e meditazione. Sono previsti anche servizi di sorveglianza e portineria e 1.000 posti bici coperti. A gestire il complesso è **CX Living** (attraverso il brand CX Campus & Hotel) con una piattaforma che propone un modello di student housing fondato sulla combinazione di spazi, servizi e community.

È interessante osservare come questa idea viene tradotta **sul piano commerciale**. Sul sito di [CX Living](#), il Villaggio è presentato come un **campus di nuova generazione**, non semplicemente come uno studentato. Le camere sono proposte in diverse formule: lo studio singolo da 17 mq parte da 1.059 euro al mese; la soluzione doppia da 21 mq da 699 euro; **lo studio da 32 mq per due persone da 999 euro**. Le tariffe pubblicate riguardano l'anno accademico 2026/27 e comprendono, secondo la formula, servizi e utenze. Il dato va letto insieme a quello della convenzione. **COIMA indica una tariffa media complessiva di 785 euro per i 1.698 posti**, nell'arco dei 12 anni, e 450 posti con un costo medio di 592 euro al mese; di questi, 135 sono destinati a borse di studio, a circa 250 euro mensili.

Le cifre non sono direttamente sovrapponibili: la piattaforma commerciale presenta prezzi 'da' e formule promozionali, mentre COIMA comunica valori medi relativi alla convenzione e alle diverse fasce. Ma la differenza mette in luce una caratteristica peculiare dell'operazione: **il Villaggio è contemporaneamente edilizia residenziale sociale, studentato convenzionato e prodotto di living gestito secondo una logica commerciale**. Il sito di CX riassume questa dimensione con una promessa esplicita: **Stay, Live, Level Up**. Sarà la vita quotidiana a dire se la "community" sarà davvero una forma di socialità oppure semplicemente il nuovo lessico del mercato dello student living.

La legacy olimpica e un quartiere da costruire

Il Villaggio risponde a una necessità evidente. Milano conta, secondo i dati riportati da COIMA, **circa 200.000 studenti e di un fabbisogno stimato di 30.000 posti letto**; i 1.698 posti del complesso corrispondono quindi a circa il 6% della domanda. Ma il punto più interessante non è il Villaggio preso isolatamente, è ciò che gli crescerà intorno.

Il piano complessivo di Scalo di Porta Romana prevede 105.000 mq di residenza e **una quota del 50% destinata a edilizia convenzionata e pubblica**, studentato compreso. Nell'ambito dell'accordo fra COIMA e il [Consorzio Cooperative Lavoratori](#) sono inoltre previste circa **320 abitazioni in edilizia sociale o convenzionata**. A queste si aggiungeranno gli uffici e le altre funzioni previste dal masterplan. L'obiettivo è costruire progressivamente un nuovo quartiere, nel quale residenza libera, convenzionata e sociale, servizi, lavoro e spazio pubblico convivano. È qui che il progetto diventa realmente interessante, e problematico. Un quartiere non è semplicemente un mix funzionale sulla carta. Si misura sulla **continuità dello spazio pubblico**, sull'accessibilità dei percorsi, sulla permeabilità, sulla qualità dei piani terra, sulla possibilità di incontrare persone che abitano altrove e sull'effettiva disponibilità degli spazi comuni. La riconversione non si ferma agli alloggi: circa 9.000 mq sono destinati a funzioni commerciali concordate con il Comune di Milano e rivolte agli studenti e al territorio. È un elemento particolarmente significativo perché **sposta il tema dell'abitare oltre il perimetro delle camere**.

Oggi possiamo però osservare soltanto **il primo frammento di una trasformazione molto più ampia**. Il Villaggio è già abitato, mentre il quartiere al quale dovrebbe appartenere è ancora in costruzione. Sarà la relazione fra ciò che esiste e ciò che arriverà a determinare la sua qualità urbana.

Processi e ambizioni sotto osservazione

Il problema è che Scalo Romana arriva a questa fase in un momento nel quale il modello di trasformazione urbana milanese è sotto pressione. Nel 2025 **l'inchiesta sull'urbanistica milanese ha coinvolto anche Manfredi Catella** (posto agli arresti domiciliari nel luglio 2025, misura poi annullata dal Tribunale del Riesame). La Procura contestava, nell'ambito più generale dell'indagine, rapporti e presunti meccanismi irregolari tra operatori immobiliari, professionisti e amministrazione.

Quello che l'inchiesta rende inevitabile è una domanda ampia: come valutare oggi una grande trasformazione urbana quando la sua riuscita non può essere misurata soltanto dalla qualità degli edifici o dalla rapidità del cantiere, ma deve essere verificata anche **sul terreno dell'interesse pubblico, dell'accessibilità abitativa e della qualità della città che produce?** Non è una domanda teorica. È esattamente la questione che accompagna il progetto

per lo Scalo di Porta Romana. Il progetto dichiara di voler mettere insieme investimento privato e obiettivi sociali, residenza libera e convenzionata, servizi e spazio pubblico. COIMA presenta questo modello come una possibile formula per la residenza accessibile. Il Villaggio **offre oggi una prima verifica concreta di quella promessa**. Ma è una prima verifica, non un verdetto. L'interesse di questa operazione urbana sta nella sua doppia natura. Da un lato c'è un'architettura progettata per attraversare **il passaggio dall'evento alla residenza**; dall'altro una macchina abitativa nella quale lo spazio fisico viene integrato con servizi, gestione, prenotazione e community. Il risultato è già visibile: gli edifici sono stati riconvertiti, gli studenti sono arrivati, gli spazi collettivi sono operativi. Ma la vera prova riguarda la scala urbana.

Allo Scalo di Porta Romana questo significa far dialogare i nuovi edifici con quelli ferroviari recuperati, i percorsi con le piazze, gli spazi collettivi con quelli pubblici, **gli studenti con gli abitanti che arriveranno**, il Villaggio con gli uffici e con l'housing sociale e convenzionato da costruire. È qui che la legacy olimpica smette di essere uno slogan e diventa un criterio di giudizio: non basta il nuovo uso per ciò che è stato costruito per i Giochi. Dovrà contribuire alla costruzione di una città diversa da quella che c'era prima. Per ora, il Villaggio ha superato due prove: quella dell'evento e quella della riconversione. La terza, molto più difficile, è diventare città.

Il Villaggio olimpico è dunque un progetto difficile da giudicare per immagini. Le fotografie delle facciate hanno alimentato una polemica in parte comprensibile, ma non restituiscono la complessità dell'esperienza spaziale di grandi dimensioni e **realizzata da un privato**. Allo stesso modo, il prezzo di una stanza non racconta da solo la qualità o l'accessibilità di un sistema abitativo che comprende servizi, spazi comuni e diverse fasce tariffarie (**stiamo parlando sicuramente di prezzi alti, ma in linea con tutto quello che sta succedendo a Milano**). Forse lo sguardo più interessante con cui osservare oggi questo luogo non lo vede come opera conclusa o come una nuova cittadella in formazione ma come una frattura nella città che finalmente viene ricucita e restituita.

*Immagine di copertina: Milano, Scalo di Porta Romana, studentato ex Villaggio Olimpico, 2026
(©Arianna Panarella)*

About Author



Arianna Panarella

Si laurea in Architettura al Politecnico di Milano nel 2005 e nel 2012 consegue un Master di II livello in Progettazione e tecnologie. Dal 2006 al 2022 ha collaborato alla didattica presso il Politecnico (Scuola di Architettura Urbanistica e Scuola del Design) e presso la Facoltà di Ingegneria di Trento (Dipartimento di Edile e Architettura). Dal 2010 insegna presso la Scuola Linguaviva Educational Group (Storia dell'architettura, del design e dell'arte). Dal 2005 al 2012 ha svolto attività professionale presso alcuni studi di architettura di Milano e dal 2013 lavora come libero professionista e si occupa di progettazione di interni, allestimenti e grafica. Dal 2005 al 2013 ha collaborato con la Fondazione Pistoletto e dal 2013 al 2019 con il direttivo di In/Arch Lombardia. Ha partecipato a convegni, concorsi, mostre e scrive articoli per riviste e testi.

[See author's posts](#)

[!\[\]\(d66ff64371a51729ac8c1cdaa685ba6f_img.jpg\) Condividi](#)