

## CDP e Banca Finint investono con Hines nel senior housing: nuovi fondi per il progetto di riqualificazione dell'Ex Trotto Milano

*L'operazione prevede la creazione di 360 nuove unità abitative a canone convenzionato e iniziative rivolte agli over 65 autosufficienti all'interno del piano complessivo di rigenerazione urbana e sociale dell'intera area del capoluogo lombardo*

*L'investimento sarà realizzato attraverso il neo costituito  
Fondo Affordable Senior Housing ITA gestito da Prelios SGR*

Milano, 8 ottobre 2024 - **CDP** sceglie per il suo primo investimento nel senior housing a Milano il progetto di riqualificazione dell'[Ex Trotto](#), l'impianto ippico dismesso nel 2012 nel quartiere di San Siro. L'iniziativa è promossa da [Hines](#) in qualità di co-investitore e development manager e contribuirà alla realizzazione di **360 unità abitative** di senior housing in locazione a canone convenzionato<sup>1</sup> e dei relativi servizi dedicati volti a promuovere la socializzazione e lo scambio intergenerazionale.

L'operazione rientra nel più ampio progetto di rigenerazione urbana e sociale, [presentato da Hines a settembre 2023](#), che interesserà i 130mila metri quadrati dell'area del capoluogo lombardo.

Nel dettaglio, **CDP Real Asset SGR** attraverso il [Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale \(FNAS\)](#) si impegna per una cifra che potrà salire progressivamente fino a 50 milioni di euro. Le nuove risorse confluiranno nel fondo Affordable Senior Housing ITA (**AshITA** - che in giapponese significa "domani") la cui gestione sarà affidata a **Prelios SGR** e che sarà aperto alla sottoscrizione di ulteriori investitori.

Al fianco di CDP RA c'è **Banca Finint** in qualità di co-investitore con 15 milioni di euro a valere sul [Fondo Tematico Piani Urbani Integrati \(Fondo PUI\)](#), lanciato dal Ministero degli Interni e dalla Banca Europea per gli Investimenti (**BEI**) per gestire nell'ambito di [NextGenerationEU](#) le risorse del

---

<sup>1</sup> Ossia ridotto sulla base di una convenzione con il Comune di Milano

PNRR destinate a rafforzare i Piani Urbani Integrati delle 14 Città Metropolitane d'Italia in partnership con **Finint Investments** e con il Gruppo di consulenza **[Sinloc Spa](#)**.

L'investimento congiunto da parte di CDP e Finint prevede l'acquisto da parte del fondo AshITA di una porzione dell'Ex Trotto nella quale verranno realizzate in più fasi le residenze dedicate agli **over 65 autosufficienti**, i relativi servizi e nuovi spazi verdi aperti alla comunità.

L'obiettivo del Fondo sarà di arrivare a un investimento di **circa 250 milioni di euro** per la costruzione di un modello innovativo che integra la residenzialità con servizi sia di carattere sociosanitario (ad esempio un presidio medico-infermieristico), sia di socialità intergenerazionale (area per le attività fisiche, laboratori artistici) dedicati al benessere dei futuri residenti e aperti anche al quartiere.

Il progetto complessivo di riqualificazione dell'area dell'Ex Trotto, come detto, prevede la realizzazione in tutto di **700 abitazioni a canone convenzionato dedicate** ad un target multigenerazionale, anche al social housing oltre che al senior housing. L'operazione trasformerà questa zona del capoluogo lombardo in **un nuovo polo urbano che ospiterà oltre 3.000 persone**, con l'obiettivo di creare valore sociale su un territorio che verrà "ricucito" grazie anche ad un insieme di servizi non abitativi cui sarà destinata un'area di circa 12.000 metri quadrati: un mercato urbano, strutture commerciali di prossimità, educative e sportive rivolte a un target diversificato e intergenerazionale.

Elemento strutturale è rappresentato dal **verde e dagli spazi pubblici che occuperanno 50.000 metri quadrati**: un parco a forma di anello che preserva la memoria storica del tracciato della pista del Trotto, un parco centrale e i collegamenti di aree verdi pedonali che integrano il nuovo distretto nel tessuto urbano circostante. L'identità del luogo verrà inoltre preservata attraverso un importante intervento di recupero architettonico e rifunzionalizzazione degli edifici vincolati.

Il progetto ha già completato l'iter relativo alla firma della Convenzione Urbanistica, che prevede l'inizio dei lavori entro la fine del 2025 e la consegna dei primi spazi alla città a partire dal 2027.

*"Con questo secondo programma di investimento dedicato agli over 65 autosufficienti, diamo un ulteriore impulso ad un asset class ancora non consolidata in Italia: la terza delle 3 ESSE dell'abitare sociale – social, student e senior housing – che sono al centro della nostra attività. Al tempo stesso – attraverso la valorizzazione di un "vuoto urbano" - contribuiamo al processo di rigenerazione urbana di Milano".* È il commento di **Giancarlo Scotti, AD di CDP Real asset SGR**, che sottolinea come anche nel progetto Ex Trotto l'intervento di CDP sia caratterizzato *"dal suo ruolo istituzionale di catalizzatore di importanti risorse di mercato ed europee su iniziative del nostro Paese a forte impatto economico e sociale"*.

**Lucio Izzi, Amministratore delegato del Gruppo Banca Finint**, ha commentato: *“Banca Finint e Finint Investments, forti dell’esperienza e della collaborazione di Sinloc SpA, sono orgogliosi di essere promotori attivi di questa iniziativa che persegue obiettivi di inclusione sociale e sostenibilità ambientale, perfettamente allineati a quelli del fondo tematico dei Piani Urbani Integrati. In particolare, questo progetto nell’area ex Trotto di Milano conferma il nostro impegno per rispondere ad un fabbisogno abitativo sempre più forte nel nostro Paese. Il nostro obiettivo è dare la possibilità a giovani, famiglie e anziani di avere una casa in cui vivere bene e in modo confortevole puntando allo stesso tempo sulla rigenerazione urbana e l’eco-sostenibilità per favorire una crescita sana delle città metropolitane e rivitalizzare l’economia dei territori”.*

**Mario Abbadessa, senior managing director & country head di Hines in Italia**, ha commentato: *“La partnership strategica con investitori istituzionali di alto profilo come CDP Real Asset ed il Gruppo Banca Finint, che mettono al lavoro capitali con un orizzonte di lungo periodo, rappresenta un importante riconoscimento del valore sociale del modello di sviluppo urbano sostenibile e innovativo che contraddistingue Ex Trotto Milano. Si apre una nuova importante fase per questo progetto che ha l’obiettivo di dare una risposta concreta ai bisogni della città di Milano, a partire dall’esigenza di ampliare l’offerta abitativa a canoni accessibili, tenendo conto dei trend demografici che stanno trasformando profondamente la società contemporanea”.*

**Patrick Del Bigio, AD Prelios SGR**, ha dichiarato: *“Riteniamo che per creare valore sostenibile nel lungo termine sia necessario intercettare i megatrend sociali e demografici che stanno emergendo con sempre maggiore pervasività, tra questi l’innalzamento dell’età demografica e il disagio abitativo sono fenomeni che necessitano da subito di risposte concrete. L’attenzione agli aspetti ambientali e il rispetto dei principi e obiettivi europei costituiscono un ulteriore elemento di valore di questo progetto e garanzia degli investitori long term e di tutti gli stakeholder, tra cui il territorio di riferimento”.*

\*\*\*

**CDP Real Asset SGR Spa** è una società di gestione del risparmio il cui capitale è detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP Spa e per il 30% in quote equivalenti rispettivamente da **ACRI** e da **ABI**. Gestisce fondi d’investimento alternativi di tipo chiuso e riservati ad investitori professionali nei seguenti 4 settori:

**-Abitare sociale:** FIA - Fondo Investimenti per l’Abitare, FNAS - Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale e Fondo Nazionale dell’Abitare (con garanzia del Programma InvestEU);

**-Valorizzazione immobiliare e rigenerazione urbana:** FIV - Fondo Investimenti per la Valorizzazione e Fondo Sviluppo;

**-Sostegno al settore turistico-ricettivo:** FNT - Fondo Nazionale del Turismo;

**-Sviluppo infrastrutture green:** FoF Infrastrutture.

**Hines** è leader globale nella gestione di investimenti immobiliari, con un portafoglio di €86,9 miliardi<sup>1</sup> di asset in ambito residenziale, logistico, retail, uffici e mixed-use gestiti per conto di stakeholder istituzionali e privati. Grazie a 67 anni di esperienza e con il contributo di 5.000 professionisti in 31 Paesi, lavoriamo per costruire un futuro sostenibile attraverso l’investimento, lo sviluppo e la gestione di immobili iconici e all’avanguardia in tutto il mondo.

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 2024

**Banca Finint.** Il Gruppo Banca Finint è attivo nel mercato italiano del corporate & investment banking, della finanza strutturata dell'asset management e del private banking. Nata a fine 2014, Banca Finint è il punto di arrivo di oltre 40 anni di attività del Gruppo Finanziaria Internazionale, fondato nel 1980 da Enrico Marchi e altri soci, nel settore finanziario. Nel 2016 si è costituito il Gruppo Banca Finint, con Banca Finint nel ruolo di capogruppo. Banca Finint è specializzata in attività prevalentemente legate al Debt Capital Markets (minibond e specialized lending) e alla strutturazione e gestione di operazioni di cartolarizzazione, covered bond e finanza strutturata, nella consulenza in operazioni di finanza straordinaria e nella realizzazione di operazioni di basket bond sostenendo le imprese e l'economia reale dei territori in cui opera. Il Gruppo ha sede a Conegliano (TV) e uffici a Milano, Roma e Trento.

**Prelios SGR,** parte del Gruppo Prelios, è una delle principali Società di gestione del risparmio in Italia, con Assets under Management per 8,7 miliardi di euro al 30/06/2024. La Società è attiva nella promozione, istituzione e gestione di fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA) e di credito, advisory e gestione di separate accounts per conto di primari investitori istituzionali sia italiani sia internazionali. Prelios SGR riveste un ruolo di pioniere nell'innovazione dei prodotti di investimento, sia con riferimento alle asset class sia alle tipologie: ha lanciato, infatti, una delle prime SICAF eterogestite e gestisce il fondo UTP più grande in Italia e tra i maggiori d'Europa. Prelios SGR ha sviluppato elevati standard e sistemi di controllo in termini di governance, risk management e trasparenza, mantenendo elevata flessibilità operativa. La Società è impegnata, inoltre, nella promozione dei valori di sostenibilità, come dimostrato dall'adesione agli UN PRI - Principles for Responsible Investment e al GRESB.

#### CDP Relazioni con i Media

Contatti:

Mail: [ufficio.stampa@cdp.it](mailto:ufficio.stampa@cdp.it)

Tel: 06 42213990

[www.cdp.it](http://www.cdp.it)

Seguici anche su:



CDP adotta sistemi di consumo responsabili.  
Pensa prima di stampare questa e-mail.

#### Gruppo Banca Finint - Direzione Comunicazione

Emanuela Vecchiet

[emanuela.vecchiet@bancafinint.com](mailto:emanuela.vecchiet@bancafinint.com)

Carlo Frioli

[carlo.frioli@bancafinint.com](mailto:carlo.frioli@bancafinint.com)

#### Per ulteriori informazioni su Hines:

##### Image Building

Cristina Fossati, Laura Filosi, Alessia Zanotti

+39 02 89 011 300

[trotto@imagebuilding.it](mailto:trotto@imagebuilding.it)

#### Per ulteriori informazioni su Prelios:

##### Prelios

Press Office Prelios Group

+39 02 6281.4176/4826 - [pressoffice@prelios.com](mailto:pressoffice@prelios.com)

##### Image Building

Tel. +39 02 89 011 300

[prelios@imagebuilding.it](mailto:prelios@imagebuilding.it)