



Comunicato stampa

COMPLETAMENTO DEL QUARTIERE DI PORTA NUOVA CON LA RISTRUTTURAZIONE DEL PIRELLINO COIMA AVVIA IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI TRIENNALE

Semplificazione del progetto di rigenerazione del Pirellino per evitare ulteriori ritardi nel rilascio del titolo abilitativo: l'attuale struttura a ponte verrà riqualificata per mantenere l'omogeneità con l'edificio a torre, con mantenimento dell'originaria funzione direzionale per l'intero complesso immobiliare

Avviato il programma di investimento per il prossimo triennio per oltre 3 miliardi di euro con priorità nel settore residenziale, turistico e nella rigenerazione di progetti di quartiere

Milano, 28 febbraio 2025 – **COIMA SGR** (“**COIMA**”), leader nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, comunica di aver presentato al Comune di Milano un aggiornamento del **progetto per P39**, noto come “Pirellino” - affidato allo studio di architettura Diller Scofidio + Renfro e già approvato dalla Commissione Paesaggio nell’ottobre 2023 - che consiste in una **ristrutturazione della torre e un risanamento conservativo dell’edificio a ponte, con mantenimento della destinazione d’uso direzionale**.

L’aggiudicazione all’asta pubblica dell’immobile per un valore totale di 194 milioni di euro, a favore di COIMA, è avvenuta nel marzo 2019. Il rogito tra il Comune di Milano e COIMA è avvenuto a novembre 2019. **La normativa applicabile al momento dell’aggiudicazione e del rogito consentiva la destinazione libera dell’immobile**.

Successivamente al rogito, nel febbraio 2020 il Comune ha pubblicato il **nuovo PGT** introducendo la previsione di edilizia residenziale sociale (ERS) in caso di conversione della destinazione in residenziale oltre la soglia di 10.000 mq di SL, cambiando di fatto lo stato di diritto dell’immobile in base al quale è stato acquistato da COIMA senza prevedere l’applicazione delle norme di salvaguardia.

In seguito all’applicazione del nuovo PGT, il Pirellino ha quindi subito una sostanziale limitazione nelle destinazioni d’uso rispetto alle condizioni applicabili al momento del rogito. Qualora le limitazioni fossero state indicate nell’ambito della procedura di vendita (e non successivamente), il **valore di mercato** sarebbe stato necessariamente inferiore.

In conseguenza a tale limitazione, COIMA si è trovata costretta a richiedere il rispetto della certezza delle regole applicabili al momento dell’aggiudicazione dell’asta, con ricorso al TAR nel giugno 2020, procedimento giunto infine al **Consiglio di Stato** che, con sentenza n. 10976 del 18 dicembre 2023, ha riconosciuto le ragioni della Società rispetto all’affidamento sulla disciplina vigente al momento della formazione del prezzo in asta; qualsiasi cambiamento dell’assetto urbanistico dell’immobile potrà, secondo il Consiglio di Stato, essere effettuato solo se adeguatamente e specificamente motivato.

Malgrado l’orientamento della sentenza del Consiglio di Stato, lo scorso novembre il Comune ha deciso di procedere con una **variante al PGT applicabile al Pirellino** che confermerebbe la



necessità di prevedere edilizia residenziale sociale in caso di modifica di destinazione d'uso in residenziale.

Conseguentemente, in considerazione degli inevitabili ulteriori ritardi nel rilascio del titolo abilitativo (già presentato nel 2022 e tuttora non perfezionato a distanza di oltre 30 mesi), **COIMA ha provveduto a semplificare il progetto**, mantenendo la destinazione originaria e l'edificio a ponte nello stato attuale, al fine di poter **procedere tempestivamente con il rilascio del titolo aggiornato** e non ritardare oltre l'avvio del cantiere.

Il nuovo progetto prevede la ristrutturazione delle strutture dell'edificio con una riduzione del 90% delle emissioni generate nella fase di costruzione. Rimane confermato l'**obiettivo di neutralità carbonica** per l'intera fase operativa dell'immobile. Questo risultato sarà possibile grazie all'elevata performance energetica dell'edificio, alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili attraverso l'impianto fotovoltaico e all'acquisto della quota residua di energia tramite un contratto di fornitura green. Sotto il profilo delle certificazioni, l'immobile otterrà la certificazione LEED Platinum e WELL Gold. Inoltre, grazie all'elevato livello di efficienza energetica e alle analisi climatiche effettuate, sarà riconosciuto come un immobile sostenibile secondo la definizione della Tassonomia UE.

P39 rientra nella **seconda fase di sviluppo del progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova** a Milano, primo quartiere al mondo ad aver ottenuto la doppia certificazione LEED® e WELL® for Community per la sostenibilità ambientale e sociale. Post Covid sono stati locati oltre 70.000 mq, con contestuale trasferimento nell'area di oltre 5.000 professionisti. Nel complesso, oggi **il distretto può contare su un'occupancy del 100%**, con oltre 35.000 professionisti e 60 aziende di settori ampiamente diversificati (bancario, assicurativo, finanziario, digitale, consulenza, moda, farmaceutico, editoria) che hanno scelto di stabilirvi la propria sede, tra cui, negli ultimi due anni, Intesa SanPaolo - con Isybank e Intesa San Paolo Fideuram Private Banking – KPMG, Hitachi Zosen Inova, HPE, TeamSystem, Kanadevia, adidas.

Si prevede che, nei prossimi nei tre anni, la popolazione complessiva residente supererà i 50.000 professionisti, accogliendo un flusso di oltre 15 milioni di visitatori l'anno. Complessivamente il patrimonio terziario in edifici prime gestito da COIMA è di oltre 4 miliardi di euro.

Nell'ambito dei programmi di investimento di COIMA, le **principali linee strategiche** si stanno sviluppando, oltre che nelle riqualificazioni di quartieri a destinazione mista, nel settore turistico, nell'ambito della logistica con investimenti di oltre 1 miliardo di euro completati nel corso dell'ultimo triennio, e nel residenziale per la realizzazione di 5.000 appartamenti, con la **previsione tra investimenti in corso e previsti nel prossimo triennio di oltre 3 miliardi di euro**. Nell'ambito residenziale, COIMA è attiva in tutti i principali segmenti dell'abitare in affitto e in vendita, e negli studentati.

In particolare, COIMA è attiva nella realizzazione di **edilizia residenziale a valori calmierati** in tutti i grandi progetti di rigenerazione urbana che la vedono coinvolta a fianco dei principali investitori istituzionali italiani e stranieri attraverso alcuni dei propri fondi, tra cui **COIMA Housing**, un fondo chiuso immobiliare multicomparto dedicato al tema dell'abitare sostenibile e destinato sia alla realizzazione e alla gestione di studentati, sia a interventi nel residenziale accessibile. Il primo investitore e sponsor è COIMA ESG City Impact Fund (Fondo Impact), il maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, partecipato da Cassa Forense, Cassa dei Commercialisti, Inarcassa, ENPAM, Compagnia di San Paolo, Fondazione Padova e Rovigo, Intesa Sanpaolo e Fideuram Vita.

COIMA sta realizzando complessivamente **oltre 800 residenze e 1.700 posti letto in edilizia convenzionata** nell'area metropolitana di Milano. In particolare, il Fondo COIMA Housing ha investito nella struttura che ospiterà il Villaggio Olimpico per i Giochi di Milano-Cortina 2026, nell'ex **Scalo di Porta Romana**, che al termine della manifestazione verrà trasformato nel più grande studentato convenzionato d'Italia, con circa 1.700 posti letto. Nell'ambito del medesimo sviluppo urbano, COIMA realizzerà 320 unità abitative, di cui 95 in edilizia residenziale pubblica (ERP) e 225 in edilizia convenzionata ordinaria (ERS). L'operazione costituisce il primo progetto nato dall'accordo tra COIMA e il Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL), storica realtà del mondo cooperativo milanese, stipulato con l'obiettivo di creare un modello di sviluppo immobiliare misto, fondato su società cooperative partecipate da fondi con un effetto moltiplicatore grazie al modello mutualistico, con la partecipazione sin dal principio degli acquirenti finali, per iniziative replicabili e scalabili sul territorio nazionale. COIMA Housing sta inoltre investendo nella componente di edilizia residenziale convenzionata del lotto "Unione Zero" a **MilanoSesto**, il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i maggiori in Europa, che vede COIMA e Redo SGR Società benefit come principali attori. Infine, COIMA prevede di realizzare 200 residenze in edilizia convenzionata nel lotto Valtellina, all'interno dell'ex **Scalo Farini**.

Oltre 800 residenze e 2.000 posti letto convenzionati (in studentato) entro 3 anni

	Edilizia convenzionata ed ERP	Posti letto convenzionati
Scalo Romana	320	1.700
MilanoSesto (Unione Zero)	350	
Valtellina (Farini)	200	
Totale	870	1.700

Manfredi Catella, Founder e CEO di COIMA SGR: *“La necessità di non ritardare ulteriormente i lavori ha imposto la semplificazione del progetto originario nella forma di un risanamento-ristrutturazione in chiave conservativa, mantenendo l'attuale edificio a ponte e integrandolo nel disegno architettonico dell'edificio a torre di Elizabeth Diller. Il mercato non può prescindere da regole certe, trasparenti e stabili per contribuire a un'evoluzione virtuosa e inclusiva delle nostre città nel rispetto della pianificazione pubblica”.*

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 oltre 30 fondi immobiliari con più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, 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