

COIMA SGR E KPMG ANNUNCIANO L'ACCORDO DI LOCAZIONE DELLA TORRE GIOIA 20, IN PORTA NUOVA A MILANO

IL BUILDING DI OLTRE 40.000 MQ POTRA' OSPITARE FINO A 3.500 PROFESSIONISTI KPMG

- **Il progetto, certificato LEED® Platinum, raggiungerà l'obiettivo di sostanziale contributo alla mitigazione climatica secondo quanto definito dalla Tassonomia Europea**
- **Porta Nuova si consolida come principale campus urbano post Covid con oltre 65.000 professionisti complessivi entro il 2025**

Milano, 8 luglio 2022 – COIMA SGR, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, e **KPMG**, uno dei principali Network di servizi professionali alle imprese (Audit, Advisory, Tax&Legal), hanno perfezionato il preliminare del **contratto di locazione di lungo termine della torre di Gioia 20 ("I Portali")**, in fase di realizzazione in via Melchiorre Gioia a Milano.

Il progetto



La torre, 24 piani fuori terra per un'altezza di 98 metri e oltre 40.000 mq, progettata dallo Studio **ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel**, compone con il resto dell'immobile il portale di ingresso in Porta Nuova provenendo da nord ed è adiacente alla torre Gioia 22, progettata dallo studio americano PCPA, che rappresenta il più grande edificio nazionale nZEB.

Grazie a una serie di caratteristiche di eccellenza, **l'edificio interpreta le esigenze post pandemia** e potrà essere realizzato raggiungendo l'obiettivo di **"Sostanziale contributo alla mitigazione climatica"** per l'attività di costruzione e successiva gestione,

come definito dal framework europeo della Tassonomia per le attività economiche sostenibili (EU 852/2020).

Progettato per soddisfare i più alti standard di **flessibilità degli spazi interni** attraverso le dotazioni tecnologiche per l'illuminazione, la climatizzazione, il controllo e il monitoraggio degli impianti, è realizzato con materiali di costruzione accuratamente selezionati per **eliminare qualsiasi fonte di emissione inquinante** e garantire i più alti livelli di **salubrità degli spazi**.

I Portali sarà il **primo progetto in Italia a utilizzare impianti ascensori “Twin”**, prodotti da TK Elevator, con due cabine indipendenti funzionanti nello stesso vano corsa. Questa tecnologia, oltre a garantire tempi di attesa e di arrivo a destinazione altamente performanti, ha permesso la massima efficienza costruttiva di piano, **riducendo sensibilmente la quantità di area costruita**.

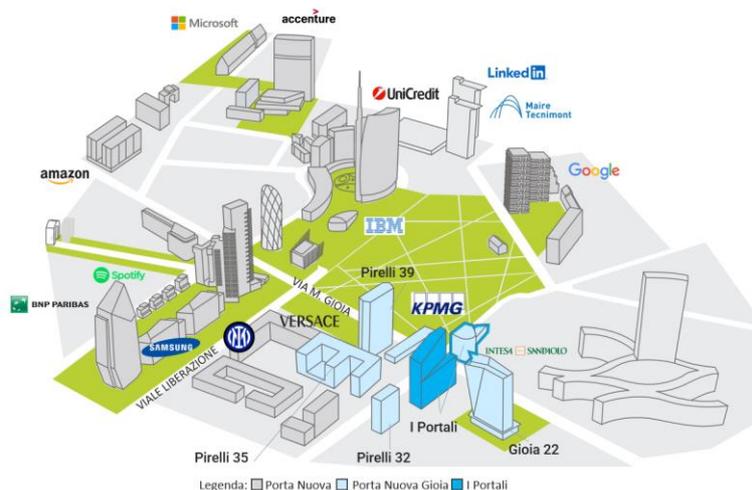
Per le sue caratteristiche tecniche in termini di **efficienza energetica**, l'edificio raggiunge elevati obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale:

- Certificazione LEED® Platinum
- Certificazione WELL® Gold
- Certificazione WiredScore® Platinum
- Zero uso di combustibili fossili
- Livello di emissioni operative di CO₂ allineato agli obiettivi EU 2050
- Copertura del fabbisogno annuale di energia >65% da fonti rinnovabili
- Attivazione di 5.000+ posti di lavoro per fasi progettuali, costruttive e di gestione
- €500 milioni di Valore Aggiunto Generato (contributo diretto, indiretto e indotto dell'attività economica svolta).

Il progetto si caratterizza inoltre per gli aspetti di **dialogo con il tessuto circostante**, al quale si riconnette grazie alle aree pubbliche adiacenti completamente ripensate con la realizzazione di una nuova piazza che compone il mosaico di aree pedonali e pubbliche del masterplan di Porta Nuova Gioia, che estende il perimetro di *BAM – Biblioteca degli Alberi Milano* sull'asse di via Melchiorre Gioia e verso la Stazione Centrale. Altri 20mila mq di spazi ciclopedonali si aggiungeranno così ai 120mila realizzati nella prima fase di Porta Nuova e ai 12mila aggiunti sull'asse che porta a Fondazione Feltrinelli.

I **lavori** sono iniziati ad aprile 2022 e il building sarà consegnato a KPMG per i lavori di personalizzazione entro la fine del 2024. Il progetto è stato finanziato da Unicredit e BPER Banca, come counsel dell'operazione di locazione hanno operato Shearman & Sterling per COIMA e Gianni & Origoni per KPMG. DILS ha assistito COIMA come advisor commerciale.

I Portali fanno parte del portafoglio del fondo **COIMA Opportunity Fund II (COFII)**, già successore del fondo COIMA Opportunity Fund I. COFII rappresenta il più grande veicolo di investimento immobiliare discrezionale raccolto sino ad ora in Italia, con oltre €500 milioni di raccolta e strategia value added. Il fondo è partecipato da primari investitori internazionali, asiatici e nord americani per oltre il 90%, con la parte rimanente rappresentata da principali investitori istituzionali italiani e dalla stessa COIMA SGR.



Lo sviluppo di Porta Nuova

I Portali si inseriscono nel **progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova Gioia**, soggetto a un masterplan unitario che include gli sviluppi di Gioia 22, Pirelli 35, Pirelli 39, Pirelli 32 e delle relative aree limitrofe, per le quali il Comune di Milano e COIMA SGR hanno sottoscritto lo scorso 21 marzo una convenzione per la riqualificazione delle aree pubbliche e pedonali nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana complessiva che porterà al raddoppio del quartiere di Porta Nuova.

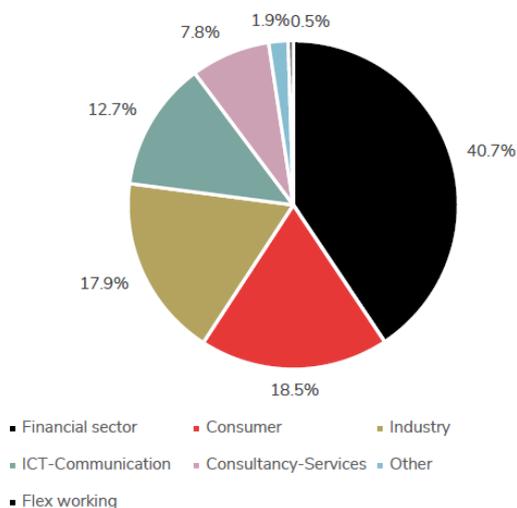
L'**obiettivo della convenzione** è riqualificare, mantenendo continuità e armonizzazione urbana, l'intera zona nei dintorni di via Melchiorre Gioia, in modo da incentivare la **mobilità sostenibile** e da avere sempre più spazi a misura d'uomo, che incoraggino gli spostamenti pedonali eliminando le barriere architettoniche e garantendo la continuità dei percorsi.

L'accordo prevede tra l'altro la riqualificazione con pavimentazione, elementi di mobilità, arredo urbano e nuove piantumazioni, della porzione di via Gioia verso viale Liberazione, e l'**estensione nella porzione di piazza Einaudi del Parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano**, luogo di servizio e di cultura per tutto il quartiere nato da una partnership pubblico privata fra Comune di Milano, COIMA e Fondazione Riccardo Catella che ne cura la sicurezza, la manutenzione e la ricca programmazione culturale dedicata alla cittadinanza.

Porta Nuova, che nell'ultimo decennio ha vissuto una radicale trasformazione, si conferma sempre più **laboratorio di innovazione della città**. Il quartiere, infatti, ospiterà HabiTech, l'acceleratore di startup per il settore proptech e per l'edilizia sostenibile lanciato da CDP Venture Capital SGR, di cui COIMA è co-promotore. COIMA metterà anche a disposizione la piattaforma tecnologica di gestione di distretto implementata il Porta Nuova con il vantaggio per le startup di essere completamente immerse nella realtà in cui testeranno i loro prototipi e poter quindi accelerare il processo di sviluppo e *scale-up*, ottenendo *feedback* dal campo in tempo reale.

L'insediamento di KPMG in **Porta Nuova** contribuirà a consolidare il quartiere come **hub corporate**. Oggi sono **oltre 50.000 i dipendenti** che lavorano nell'area operando in diversi settori che, oltre ai servizi professionali alle imprese, includono i servizi finanziari (UniCredit, BNP Paribas, AXA, China Construction Bank, che rappresentano oltre il 40% dei lavoratori), la tecnologia e le telecomunicazioni (Microsoft, Samsung, Amazon, Google, LinkedIn, TIM), l'ingegneria & l'energia (Maire Tecnimont), farmaceutica (Santen, Amgen), la moda (Versace, Moschino) e lo sport (FC Internazionale).

Take-up per settore
Mq (%), 2010-2022 YTD



La **pipeline di sviluppi nell'area**, con oltre 160.000 mq di uffici il cui completamento è previsto nel periodo 2022-2025, sarà in grado di ospitare complessivamente oltre 15.000 nuovi lavoratori. La contestuale crescita delle altre destinazioni residenziali, per oltre 1.000 famiglie, alberghi e negozi, contribuiranno a incrementare il **footfall complessivo del quartiere, destinato a passare da 10 milioni di persone pre-Covid ai 15 milioni nell'era post-Covid**.

Porta Nuova ha oggi completato il processo di certificazione per l'ottenimento delle **certificazioni**

LEED e WELL for Community: una volta concluse le operazioni di verifica, il quartiere potrà essere il primo al mondo a ottenere la doppia certificazione, esempio di eccellenza in termini di

riqualificazioni urbane con impatto ESG misurabile e trasparente. Elemento chiave per l'attivazione e il coinvolgimento della comunità è la **digitalizzazione dell'area**, resa possibile dalla realizzazione di un'infrastruttura IOT e dallo sviluppo dell'app di quartiere Portanuova Milano, che consentirà la creazione di un ecosistema di servizi digitali B2C "a impatto" con l'obiettivo di incoraggiare la sostenibilità, la riduzione dell'impatto ambientale e l'integrazione sociale e culturale.

Per **Mario Corti, Senior Partner di KPMG** *"Con questo investimento vogliamo creare un ambiente di lavoro armonico che permetta alle nostre persone di esprimere tutto il loro potenziale. Saremo posizionati nel cuore del Business District milanese con una sede iconica che esprime bene la nostra ambizione di crescita ed è coerente anche con lo stile e l'identità della nostra firm, sempre più improntato alla sostenibilità, all'innovazione e all'attrazione di giovani talenti. In prospettiva stiamo anche pensando ad uffici progettati secondo lay out innovativi in grado di favorire la collaborazione e lo scambio di idee tra le persone, in una logica organizzativa orizzontale e multidisciplinare."*

Manfredi Catella, Fondatore e CEO di COIMA, ha commentato: *"L'insediamento di KPMG in uno spazio di oltre 40.000 mq conferma quanto già emerso dalla ricerca sul futuro degli uffici che COIMA aveva realizzato durante l'emergenza sanitaria rispetto alla polarizzazione della domanda verso quartieri integrati e connessi ed edifici progettati e realizzati secondo obiettivi ESG quantitativi e trasparenti."*

Antonio Citterio, architetto e Chairman ACPV ARCHITECTS Antonio Citterio Patricia Viel, commenta: *"Il progetto, che rimanda all'astrazione formale tipica del movimento moderno, è caratterizzato nella facciata da una griglia di pannelli fotovoltaici. Gli spazi pubblici alla base ne rafforzano la relazione con la città, arricchendola di un'architettura rappresentativa e sostenibile."*

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 30 fondi immobiliari con oltre 9 miliardi di Euro di investimenti stabilizzati; COIMA REM, development e property manager che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.

KPMG

KPMG è un network globale leader nei servizi professionali per le imprese attivo in 144 paesi del mondo con oltre 236 mila persone. Nell'ultimo anno fiscale il network KPMG ha registrato ricavi aggregati a livello globale pari a 32,13 miliardi di dollari. In Italia il network KPMG è rappresentato da diverse entità giuridiche attive nella revisione e organizzazione contabile, nell'advisory e nei servizi fiscali e legali, con oltre 5 mila professionisti in 25 sedi diffuse in tutto il territorio nazionale.

Ufficio Stampa

SECNewgate Italia +39 02 624.999.1

Silvia Gentile – gentile@segrp.com +39 335 5833558

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com +39 335 7233872

Fabio Leoni – leoni@segrp.com + 39 348 8691144

KPMG

Michele Ferretti – mferretti@kpmg.it +39 348 3081289

Filomena Giammario – fgiammario@kpmg.it +39 349 7610626