

COIMA SGR ASSEGNA A DILLER SCOFIDIO + RENFRO E STEFANO BOERI ARCHITETTI LA RIGENERAZIONE DI PIRELLI 39

Riconnessione della Biblioteca degli Alberi con una serra laboratorio dedicata a educazione su temi di impatto ambientale e riuso edilizio

- **Restituzione alla città dei benefici derivanti dalla Legge Regionale n. 18/2019**
- **Primo progetto di riqualificazione dell'agenda post Covid, allineato agli obiettivi di impatto ESG e alle linee guida di Next Generation EU**
- **Rigenerazione progettata secondo criteri di investimento ad impatto secondo i più elevati standard di sostenibilità, con investimenti di oltre 300 milioni di euro e l'impiego tra progettazione, realizzazione e indotto di 5.000 lavoratori**
- **Team selezionato fra 70 raggruppamenti composti da 359 Studi provenienti da 15 Paesi**

Milano, 28 gennaio 2021 – **COIMA SGR** - società indipendente leader nella gestione patrimoniale di fondi di investimento immobiliare per conto di investitori istituzionali - **assegna a Diller Scofidio + Renfro (DS+R) e Stefano Boeri Architetti il concorso internazionale di architettura per l'edificio di Via Pirelli 39**. Il concorso era stato indetto il 25 novembre 2019 secondo linee guida condivise con il Comune di Milano. Il progetto è stato presentato oggi da **Manfredi Catella** (CEO COIMA SGR), **Elizabeth Diller** (DS+R) e **Stefano Boeri** (Stefano Boeri Architetti).

Pirelli 39 è collocato al centro dell'area Porta Nuova Gioia in una **posizione strategica** fra la stazione Centrale, a est, e scalo Farini, a ovest, e rappresenta il punto di accesso a Porta Nuova provenendo da nord verso il centro città. La sua riqualificazione si inserisce nel **processo di rigenerazione dell'area su scala di quartiere** iniziato con Gioia 22 e che si completerà nei prossimi anni con lo sviluppo dei progetti di Pirelli 35 e Gioia 20. Oggi l'immobile, dismesso dal Comune di Milano nel marzo 2015, rappresenta una frattura urbana che interrompe le diverse parti dei quartieri circostanti: privo di certificazioni di sostenibilità, non conforme alle norme anti-sismiche, inefficiente per un uso moderno e con problemi strutturali, di inquinamento e degrado ambientale-urbanistico-edilizio.

I temi principali indicati dal committente COIMA SGR, per conto del fondo di investimento Coima Opportunity Fund II, nello sviluppo dei progetti sono stati:

- **ricomposizione delle parti della Biblioteca degli Alberi oggi separate da Via Melchiorre Gioia ed estensione della qualità degli spazi pedonali di Porta Nuova verso nord, Stazione Centrale e scalo Farini**
- **riuso edilizio privilegiato rispetto a demolizione e ricostruzione**
- **sviluppo di una metodologia di investimento a impatto, misurabile declinando obiettivi ed effetti rispetto a target definiti**
- **creazione di un simbolo culturale di un periodo storico che se da una parte ha accentuato le emergenze ambientali e sociali a livello planetario, dall'altra sta alimentando la formazione di un modello culturale di sviluppo più resiliente.**

Il progetto è stato selezionato dalla **giuria** composta da Gregg Jones (partner dello studio di architettura Pelli Clarke Pelli e responsabile del masterplan di Porta Nuova Gioia), Alberto Artioli (già Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della città di Milano), Nicolò Di Blasi (già responsabile logistica, infrastrutture e acquisti dell'università Bocconi), oltre a Manfredi Catella,

Gabriele Bonfiglioli, Matteo Ravà ed Ettore Nobili di COIMA SGR. L'architetto Leopoldo Freyrie ha svolto il ruolo di RUC, Responsabile Unico del Concorso.

Al **concorso internazionale** hanno preso parte **70 raggruppamenti** con **359 Studi** di architettura, landscape/urban design e ingegneria in rappresentanza di **15 Paesi** (Austria, Belgio, Cina, Colombia, Danimarca, Francia, Germania, Giappone, Inghilterra, Italia, Norvegia, Olanda, Spagna, Svizzera, Usa). I finalisti selezionati dalla giuria sono stati gli Studi 3XN (Danimarca), David Chipperfield (Inghilterra/Italia), Diller Scofidio + Renfro / Stefano Boeri Architetti (USA/Italia), Heatherwick (Inghilterra), Vittorio Grassi (Italia), Wilmotte (Francia). Il **progetto vincitore** è quello presentato da **Diller Scofidio + Renfro / Stefano Boeri Architetti**, che ha interpretato armoniosamente le linee guida condivise da COIMA e dal Comune di Milano.

La **collaborazione fra DS+R, al primo progetto in Italia, e Stefano Boeri Architetti** rappresenta una partnership virtuosa scelta da COIMA come risultato di un approccio metodologico volto a proseguire il percorso, sviluppato negli ultimi 10 anni di progetti di rigenerazione promossi dal gruppo, di **contaminazione fra gli architetti italiani e internazionali, alimentando una nuova stagione di architettura fondata su un nuovo paradigma culturale espressione del nostro Paese**. I due Studi hanno mostrato un forte allineamento sui principi di sostenibilità, ben interpretando le **linee guida del concorso** soprattutto in tema di impatto ambientale, continuità con la trasformazione urbana dell'area, innovazione, attivazione della comunità, relazione fra natura e città.

La **riqualificazione del complesso immobiliare** potrà essere sviluppata, come pubblicamente presentato e **previo iter autorizzativo comunale**, grazie al riconoscimento di Pirelli 39 quale **immobile dismesso** da parte del Comune (in applicazione dei criteri disposti dall'art. 40 bis della Legge Regionale n. 18/2019).

La proposta DS+R e Stefano Boeri prevede un **modello di utilizzo misto** di spazi pubblici-residenziale-terziario attraverso il recupero della torre esistente, dell'edificio a ponte su Melchiorre Gioia e la realizzazione di una nuova torre.

- **Recupero dell'edificio esistente:** l'edificio sarà ripensato mantenendone la prevalente destinazione terziaria ma adeguandolo agli attuali standard di uso degli spazi uffici nel segno dell'innovazione e della sostenibilità, in linea con i parametri Next Generation EU; il progetto prevede il mantenimento del carattere dell'edificio originario, aggiornandolo nella dotazione impiantistica e nelle performance energetiche e adeguandolo strutturalmente al fine di consentirne parametri adeguati di efficienza risolvendo i limiti attuali e consentendo di potere considerare il riuso dell'edificio esistente rispetto all'alternativa di una demolizione e ricostruzione integrale.
- **Edificio a ponte:** percepito oggi come un "muro" di separazione su via Melchiorre Gioia, grazie all'applicazione della L.R. 18/2019 il progetto lo ripensa svuotandolo e rendendolo leggero, pur mantenendone il segno architettonico di ponte a scavalco sulla strada e aggiornandolo nei contenuti come un nuovo "hub" a servizio della città, uno spazio aperto per eventi, mostre ed esposizioni, con aree incontri e wellness, dedicato ad essere un laboratorio sull'impatto climatico ed ambientale ed estensione della Biblioteca degli Alberi. Punto centrale della trasformazione dell'edificio sarà la *green house*, una vera e propria serra della biodiversità dove vivere un'esperienza immersiva, educativa, interattiva e innovativa tra svariate specie vegetali.
- **Nuova torre residenziale:** 1.700 mq di vegetazione, distribuita sui piani in modo che le fioriture cambino i colori dell'edificio al variare delle stagioni, assorbiranno 14 tonnellate di Co2 e produrranno 9 tonnellate di ossigeno l'anno, al pari di un bosco di 10mila metri quadrati. Con 2.770 mq di pannelli fotovoltaici la torre sarà in grado di autoprodurre il 65% del proprio fabbisogno energetico. L'edificio prevede parti strutturali in legno che ne

diminuiranno il carbon footprint, tra cui 1.800 metri cubi di legno dei pavimenti che consentiranno di risparmiare fino a 3.600 tonnellate di biossido di carbonio nelle fasi di costruzione.

Pirelli 39 sarà il primo progetto italiano interamente misurabile secondo criteri ESG:

- certificazioni LEED Platinum, WELL Gold, WiredScore
- contributo per il raggiungimento della certificazione LEED e WELL for Community del quartiere Porta Nuova (primo distretto al mondo)
- zero uso di combustibili fossili
- livello di emissioni operative di CO₂ già allineato con gli obiettivi EU 2050
- recupero edilizio >70% dell'edificio esistente e contenimento delle emissioni di costruzione (< 600 kg CO₂/m²)
- copertura del fabbisogno annuale di energia >65% da fonti rinnovabili
- creazione di spazi pubblici e commerciali per contribuire all'attivazione dell'area
- 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).

Manfredi Catella, Founder & CEO di COIMA, ha dichiarato: *“La presentazione di oggi è un importante momento di confronto con Milano e con il nostro Paese. Anche alla luce dell'emergenza sanitaria ritengo che la rigenerazione del territorio rappresenti una chiave industriale strategica di rilancio del Paese, da un punto di vista culturale, ambientale, sociale ed economico. L'Italia è ricca di edifici iconici e luoghi straordinari che, come nel caso presentato oggi, hanno la necessità di essere riscritti e ripensati secondo criteri di sostenibilità e di innovazione: un percorso ed una missione che già da molto tempo condividiamo con i nostri investitori e che può rappresentare una leva determinante per le nostre città e per il nostro Paese.”*

Elizabeth Diller, Partner di Diller Scofidio + Renfro ha dichiarato: *“Il nostro studio è entusiasta di avere la possibilità di dare un contributo architettonico significativo alla città di Milano, il nostro primo progetto in Italia. Poiché gran parte del nostro lavoro si concentra sul futuro delle città, il progetto Pirelli 39 rappresenta una grande opportunità per un nuovo modello di sviluppo ad uso misto e di crescita urbana sostenibile. Il progetto combina il riuso di edifici storici con un nuovo edificio responsabile dal punto di vista ambientale, e una vibrante destinazione culturale 'vivente' dedicata all'arte e alla scienza delle piante.”*

Stefano Boeri, Founder di Stefano Boeri Architetti, ha dichiarato: *“Il nostro progetto riporta in vita un nobile edificio (l'ex Pirellino), propone una torre dove la Botanica si intreccia con l'architettura e inventa con il nuovo Ponte/Serra uno spazio verde aperto a tutta la città. In un periodo così difficile, questo progetto rilancia nel mondo la visione di una Milano che scommette sul futuro e affronta con coraggio le grandi sfide della crisi climatica.”*

Pirelli 39 era stato messo in vendita nel 2019 dal Comune di Milano tramite un'asta pubblica a cui avevano preso parte cinque fra i maggiori operatori italiani e internazionali del mondo immobiliare e finanziario e aggiudicata a COIMA SGR. Finanziata da un pool di primarie banche italiane composto da UniCredit, Intesa San Paolo-UBI Banca e Banco BPM, l'operazione era stata perfezionata da **COIMA Opportunity Fund II (“COFIL”)**, il più grande fondo immobiliare discrezionale italiano con una capacità di investimento di oltre 1 miliardo di euro. Il fondo è partecipato da principali investitori istituzionali (fondi sovrani, fondi pensione ed assicurazioni) internazionali e nazionali.

L'edificio rientra nel tracciato del **masterplan unitario per l'area Porta Nuova Gioia**, avviato da COIMA in collaborazione con il Comune di Milano e coordinato da Gregg Jones assieme a un team



qualificato composto da Patricia Viel dello studio Antonio Citterio Patricia Viel, Chris Choa di AECOM (masterplan Olimpiadi Londra), Ibrahim Ibrahim di Portland (animazione spazi pubblici), Jim Burnett dello studio OJB e Andreas Kipar di Land come paesaggisti.

L'area - per la quale COIMA SGR prevede **investimenti totali di oltre 1 miliardo di euro**, 270mila mq di superfici sviluppate o rigenerate, 20.000 mq di aree pubbliche e 3.600 m di percorsi ciclopodali - rappresenta il completamento di Porta Nuova e sarà presentata dalla società nei prossimi mesi.

Con Pirelli 39 salgono a **oltre 280 i raggruppamenti che hanno partecipato ai concorsi indetti da COIMA negli ultimi 10 anni**. Dopo avere sviluppato progetti di rigenerazione urbana per un valore economico di oltre 5 miliardi di euro, **COIMA sta dando vita a progetti urbani strategici per ulteriori 3 miliardi di euro**.

COIMA è una piattaforma leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 27 fondi di investimento immobiliari con oltre 7 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso 34 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

Ufficio stampa

SEC Relazioni Pubbliche +39 02 624.999.1

Silvia Gentile, gentile@segrp.com - +39 335 5833558

Federico Forcieri, forcieri@segrp.com - +39 335 1862415