

COIMA E PIUARCH PRESENTANO IL PROGETTO IVORY A MILANO

La riqualificazione architettonica trasforma l'edificio anni '50 di Piazzale Zavattari 12 in un progetto direzionale dal design innovativo

Milano, 25 settembre 2023 - **COIMA SGR** ("COIMA"), leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, presenta **Ivory**, un progetto di riqualificazione efficiente, innovativo e tecnologico firmato dallo studio di architettura milanese **Piuarch**.

Situato in **Piazzale Zavattari 12**, tra San Siro e City Life, Ivory nasce dal recupero di un edificio degli anni '50, parte dello stabilimento della fabbrica automobilistica Isotta Fraschini, situato in una zona di Milano in forte sviluppo e che ambisce a diventare uno dei poli attrattivi della città. L'intervento, a destinazione direzionale, porterà alla riqualificazione di una **superficie di circa 14.000 mq su 12 piani fuori terra**, con circa **1.400 mq di terrazze panoramiche**, oltre a spazi polifunzionali e retail.

Ivory è un esempio virtuoso di edificio sostenibile, progettato per raggiungere i massimi livelli di benessere. È stato concepito nel rispetto dei **più alti standard ESG** che lo candidano alle prestigiose certificazioni **LEED Gold®**, **WELL Gold®**, **WiredScore Gold®**, e integra materiali e prodotti di provenienza locale e sicuri per l'ambiente certificati Cradle to Cradle®, basati su strategie di economia circolare.

Grazie alle avanzate tecnologie impiegate nello sviluppo, Ivory è stato progettato per raggiungere nuovi livelli di **efficienza energetica**: oltre il **65%** del fabbisogno è coperto da fonti rinnovabili, grazie all'installazione di un **impianto geotermico** per la climatizzazione e di un **impianto fotovoltaico in copertura**.

Inoltre, il progetto prevede l'installazione di un **particolare sistema di ventilazione** per migliorare la qualità dell'aria negli spazi di lavoro e si propone di contenere gli sprechi di acqua, tramite il **riutilizzo per fini irrigui** e l'adozione di strategie di **Indoor/Outdoor Water Efficiency**. Infine, l'edificio presenta un innovativo impianto di condizionamento dell'aria che sfrutta la tecnologia delle **travi fredde** per uffici e spazi comuni e si serve di un sistema di raffreddamento che basa il suo funzionamento unicamente sulla differenza di temperatura tra interno ed esterno, senza necessità di energia elettrica ("**Free Cooling**").

Il progetto di Piuarch mira a valorizzare la verticalità dell'edificio attraverso il recupero di alcuni elementi architettonici della **struttura originale, che viene mantenuta, alleggerita e ampliata** grazie all'integrazione di una seconda maglia di pilastri, creando **ampie balconate e terrazze** ogni due piani, fruibili come vere e proprie estensioni all'aperto degli uffici. Questa "doppia pelle" conferisce all'edificio un'estetica contemporanea, con **ampie vetrate incastonate tra elementi metallici e linee verticali** che slanciano l'intera struttura. Le diverse altezze della facciata, l'alternanza delle logge e il gioco di riflessi fra le vetrate donano movimento e dinamicità al progetto architettonico.

Gli spazi all'aperto, che si sviluppano per tutta la verticalità e che culminano nelle due grandi terrazze verdi all'8° e al 10° piano, consolidano il **rapporto tra paesaggio e architettura**, inserendo elementi di rinaturalizzazione atti a migliorare il microclima dell'area e creando un **dialogo con il contesto**

cittadino anche attraverso un ripensamento delle aree esterne al piano terra, che si aprono alla comunità.

“La riqualificazione di questo edificio in Piazzale Zavattari 12 risponde alla strategia value-added del nostro Fondo Odissea, che mira alla rigenerazione di edifici al fine di realizzare prodotti di nuova generazione che garantiscano i più alti standard di sostenibilità e di comfort per gli utilizzatori. Ivory è un edificio localizzato in un’area altamente connessa alla rete del trasporto pubblico e privato che si avvia a diventare un nodo nevralgico della città di Milano, ed è stato concepito in modo sinergico rispetto ai progetti di riqualificazione presenti in zona”, dichiara **Matteo Ravà, Head of Fund and Asset Management, COIMA**. *“Il progetto conferma la strategia di COIMA finalizzata al riuso edilizio, che negli ultimi 12 mesi ha portato al completamento di progetti per più di 50.000 mq con investimenti per oltre 400 milioni di euro, e che prevede ulteriori interventi per 140.000 mq e un valore di investimento di circa 1 miliardo di euro”.*

“Il disegno di un nuovo fronte urbano che riprende alcuni elementi del progetto originario degli anni ’50, unito all’obiettivo di coniugare natura, comunità, luoghi di lavoro e tecnologia, diventano gli elementi distintivi del progetto, in cui trovano posto spazi chiusi e aperti, uffici, terrazze”, afferma **Gino Garbellini, socio dello studio Piuarch**. *“Un edificio di nuova generazione, efficiente da un punto di vista energetico e dotato di spazi di qualità a disposizione delle persone: gli ambienti confortevoli e flessibili si aprono all’esterno con affacci privilegiati sulla città e diventano luoghi di socialità e di relazione, particolarmente importanti negli ambienti dedicati al lavoro”.*

La conformazione degli uffici si pone in continuità con le peculiarità architettoniche degli esterni: corpi semplici, eleganti e funzionali declinati in **ambienti di lavoro open space**, pensati secondo i più moderni standard di efficienza e wellness, e in **ambienti polivalenti**, per assecondare le necessità di lavoro condiviso dei team. Le logge e le terrazze, grazie alla loro versatilità, si prestano a diventare luogo di lavoro ma anche spazio creativo e di socialità, così come la zona del **Retail Food & Beverage**, uno spazio in cui creare nuove connessioni e fare networking.

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 33 fondi immobiliari con più di 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in oltre 40 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.

PIUARCH

Piuarch propone un’architettura contemporanea fortemente radicata nel luogo, rispettosa delle risorse del pianeta di oggi e del futuro, spaziando dalla progettazione di edifici per uffici, al retail, all’hospitality sino allo sviluppo di complessi residenziali e interventi di recupero e di rigenerazione su scala urbana.

Obiettivo primario, la progettazione di contesti urbani di qualità e spazi comuni che, attraverso nuovi concetti di uso e di condivisione funzionale, si propongano come luoghi di rinascita civile.

Ogni progetto di Piuarch si muove infatti nella direzione della sfida più entusiasmante dell’architettura: migliorare la città, la vita dei suoi abitanti e le condizioni del vivere insieme, nel rispetto delle diversità di ognuno. Un approccio volto a contemplare alcuni aspetti fondamentali: comfort e costruttività, benessere e sostenibilità. L’architettura diviene quindi un luogo significativo, un nuovo ambiente che va oltre lo spazio funzionale, un luogo di relazioni tra persone e paesaggi.

<https://piuarch.it/>

COIMA



PIUARCH

Ufficio Stampa

SEC Newgate

Nicole Zancanella

nicole.zancanella@secnewgate.it

Cel: +39 349 7553217

Piuarch

Comunicazione

Francesca Zani

francesca.zani@piuarch.it

T +39 347 7591414

Ufficio stampa

Keywords Design Srl

Monica Tagliabue

m.tagliabue@keywords.design

Tel. +39 02 40701473

Cel. 347 8813382