

MONTEROSA 91 - Milano

RPBW - DEERNS

IL RESTAURO DEGLI EDIFICI IN PRECEDENZA SEDE DEL SOLE 24ORE SU UNA SUPERFICIE DI 47000 MQ HA L'OBIETTIVO DI MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE ESALTANDO PER ALTRO LE POTENZIALITÀ COMMERCIALI E SOCIALI DI UNO SPAZIO RICREATIVO APERTO ALLA COMUNITÀ CON RISTORANTI, NEGOZI, UNA PALESTRA E UN ASILO NIDO.



Situato a metà strada tra lo stadio di San Siro e il noto quartiere City Life, il complesso fu realizzato negli anni '50 per uso industriale, poi ristrutturato nei primi anni 2000 su progetto del RPBW per ospitare la sede del gruppo editoriale Il Sole 24 Ore e da altre grandi realtà.

AXA IM Alts, leader mondiale negli investimenti alternativi, che l'ha acquisita nel 2019 ha poi attivato un progetto di riqualificazione affidato a RPBW e Deerns. L'obiettivo era realizzare un polo all'avanguardia, promotore del concetto di lavoro più flessibile e, soprattutto, spazio per lo scambio di idee, di cultura e socializzazione. Accanto agli uffici privati e le aree per il lavoro condiviso, trovano infatti posto audito-





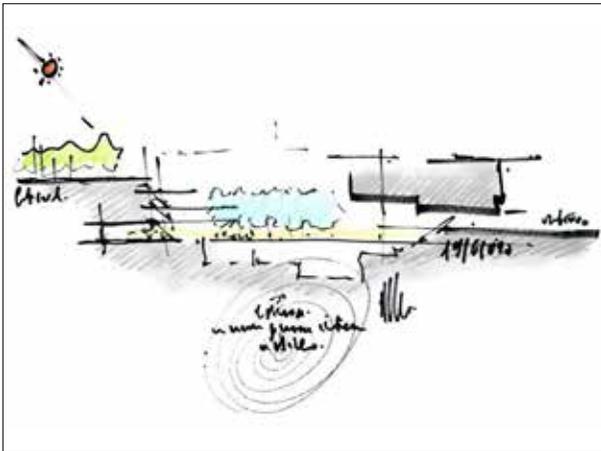
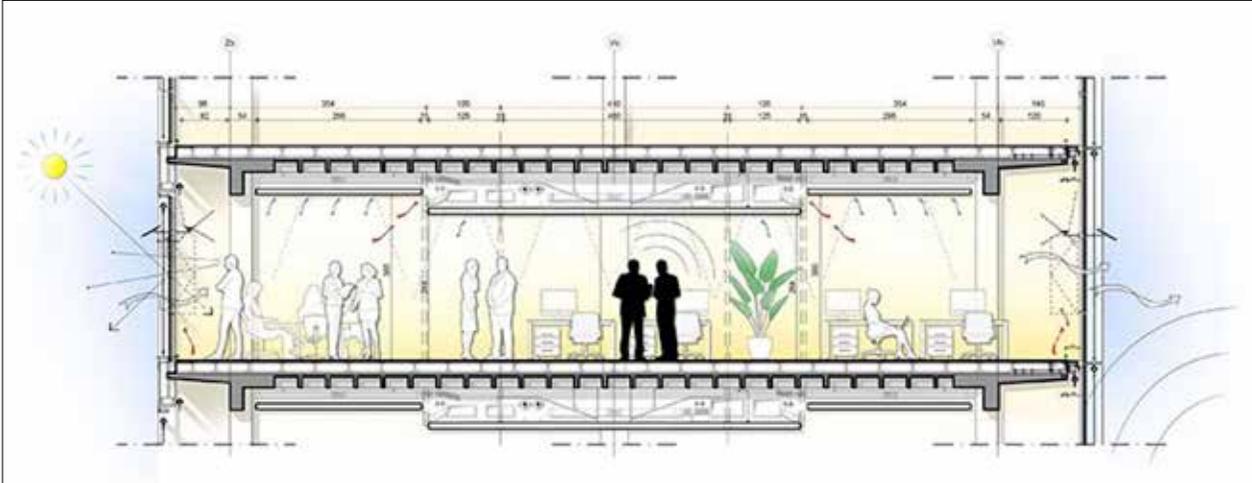
SCHEMA TECNICA

Committente: AXA IM, Alts
General Contractor: Ricci S.p.A.
Engineering: Deerns
Progettista architettonico: RPBW
Fine lavori: 2023



rium, sale riunioni, zone lounge per meeting informali, un ristorante e una caffetteria, spazi per eventi e attività commerciali, oltre a una collezione permanente di opere d'arte di artisti italiani.

Non da meno il "Parco della Luce", un ampio spazio verde di oltre 10.000 mq. Con una superficie di circa 80.000 mq - di cui 47.000 mq di uffici affittabili suddivisi su 7 livelli - il complesso, che richiama la tipologia dell'edificio a corte, mostra tre blocchi rettangolari disposti ad U che disegnano la piazza interna adibita a pubblica fruizione. Per il quarto lato, che in origine presentava una copertura curva in vetro, il nuovo disegno ha previsto, invece, un tetto giardino e una sezione terrazzata che lo pone in dialogo con il corpo centrale.



Ad enfatizzare il rapporto interno/esterno, inoltre, sono le ampie facciate vetrate che, oltre a far entrare la luce naturale per la salute psicofisica dei dipendenti, accoglie il paesaggio nella struttura. Un accorgimento, questo, strettamente legato ai principi di sostenibilità che hanno guidato l'intervento, con l'utilizzo di sofisticate tecnologie utilizzate per implementare i sistemi di gestione e ridurre il consumo energetico. Grazie ai vari interventi di efficientamento perseguiti - tra cui il completo rifacimento degli impianti M&E e l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto - si stima, infatti, che la riqualificazione possa portare ad un abbattimento dei consumi energetici di circa il 40%. Apertura alla città e massima espressione in termini di sostenibilità, che gli vale il titolo di primo immobile riqualificato in Italia con certificazione Platinum Wired Score, oltre che LEED Core & Shell Platinum, con particolare riguardo all'efficienza energetica e climatica.



LA CERTIFICAZIONE WIREDSCORE® PLATINUM per Monterosa 91

I criteri di certificazione WiredScore sono stati prontamente integrati nelle fasi iniziali, risultando nella creazione di un'infrastruttura dedicata che comprende stanze, aree, cavi, fibra e altri sistemi correlati. Questa infrastruttura è stata progettata meticolosamente per fornire spazi ottimali, vie di cavi e servizi per le esigenze attuali, preparandosi anche per futuri miglioramenti ed espansioni.

MonteRosa91 si contraddistingue per la sua integrazione senza soluzione di continuità di strutture pubbliche e private, che soddisfano una vasta gamma di esigenze. Oltre agli spazi per uffici, lo sviluppo offre ampio spazio per diverse strutture, tra cui ristoranti, una palestra, un asilo nido e un'area dedicata al co-working. Per favorire la collaborazione e facilitare la comunicazione, sono disponibili sale riunioni condivise accessibili a tutte le aziende presenti nel campus. Questi spazi ben arredati fungono da centri di incontro, promuovendo l'interazione e lo scambio di idee. Inoltre, è disponibile un auditorium gestito da un inquilino professionale per ospitare vari eventi e presentazioni, aumentando ulteriormente la versatilità dei locali. L'inclusione di queste funzionalità aggiuntive all'interno di MonteRosa91 crea un ambiente vibrante e dinamico, promuovendo un sano equilibrio tra vita lavorativa e privata e incoraggiando un senso di comunità tra i suoi occupanti.

"Il livello Platinum della certificazione WiredScore conferma l'allineamento di MonteRosa ai più alti standard globali in termini di qualità e resilienza dell'infrastruttura digitale. Va notato che MonteRosa91 è il primo edificio italiano ristrutturato a ottenere la certificazione WiredScore. Le soluzioni connettive e tecnologiche nell'edificio sono fondamentali per rendere il nuovo MonteRosa91 un modello di luogo di lavoro sostenibile e all'avanguardia. Uno dei nostri obiettivi nella riqualificazione di questo complesso, dopo appena vent'anni dalla sua edificazione, era creare un ambiente aperto ai cittadini, un luogo che potesse essere un centro di connessione, socialità e nuove sinergie. Questi obiettivi si riflettono anche nella scelta di migliorare la connettività digitale degli abitanti e degli utenti della proprietà."

Francesco Rovere - Senior Development Manager presso AXA Investment Managers

Il concetto di edificio cablato di MonteRosa91

L'eccezionale risultato di certificazione è attribuito a una serie di funzionalità utente e principi tecnologici che distinguono MonteRosa91 dagli altri edifici. All'interno di questa struttura, le caratteristiche di connettività sono facilmente accessibili agli utenti e possono essere aggiornate senza la necessità di lavori di costruzione disruptivi. Le operazioni dell'edificio mantengono costantemente uno standard elevato, indipendentemente dai cambiamenti nelle aree degli inquilini.

Deerns ha organizzato con cura la connessione alle reti dei fornitori di comunicazione esterni stabilendo interconnessioni tra le reti esterne e due stanze designate con il nome di sale TelCo. Queste sale TelCo fungono da punti centrali da cui si estendono cavi in fibra ottica, esclusivamente destinati a stabilire connessioni con tutte le aree dell'edificio. Queste connessioni soddisfano i nodi della rete condivisa così come le reti degli inquilini singoli, accogliendo varie configurazioni di locazione. È importante notare che queste operazioni di connessione non richiedono interventi invasivi all'interno dell'edificio o interrompono le attività degli inquilini non coinvolti nelle procedure di connessione.

Deerns ha dotato l'edificio di una rete condivisa che copre tutte le aree pubbliche, fornendo una connettività Wi-Fi all'avanguardia in grado di offrire vari servizi basati su IP. Inoltre, è stato implementato un network di ripetitori del segnale mobile con connessioni interne dirette dai principali operatori.

Spazi, percorsi dei cavi e armadi dati sono stati implementati per ospitare servizi aggiuntivi attualmente disponibili sul mercato o tecnologie future che potrebbero diventare parte dell'offerta dell'edificio. È importante sottolineare che queste installazioni possono essere realizzate senza interventi invasivi all'edificio o interruzioni delle sue operazioni interne.



La certificazione WIREDSCORE rappresenta un sistema di rating, specifico per gli immobili commerciali, che consente, a chi lo applica, di valorizzare e migliorare la propria infrastruttura IT a beneficio di una maggiore efficienza e integrazione dell'edificio nei confronti delle nuove e attuali tecnologie digitali.