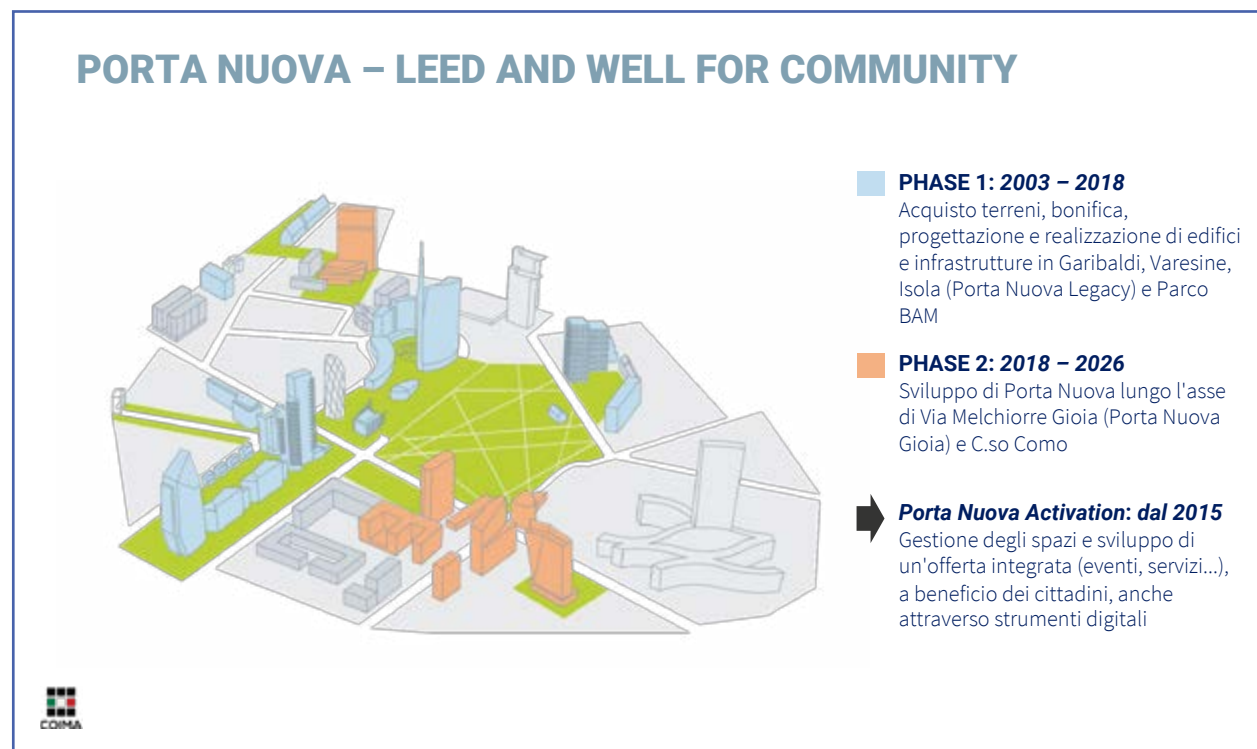


COIMA: L'IMPEGNO VERSO LO SVILUPPO IMMOBILIARE SOSTENIBILE

Il quartiere di Porta Nuova è il primo a livello mondiale a ottenere le certificazioni LEED® e WELL® for Community, che riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare.

L'impegno di COIMA verso uno sviluppo immobiliare sostenibile trova conferma nei punteggi tra i più alti al mondo assegnati da GRESB ("Global ESG Benchmark for Real Assets") a tre fondi immobiliari, valutati fra i più sostenibili in Europa e primi in Italia a rientrare tra i "Global Sector Leader".

Secondo una ricerca del Politecnico di Milano e The European House - Ambrosetti sull'impatto multidimensionale di Porta Nuova, le attività insediate nel quartiere abilitano ogni anno investimenti in economia reale superiori a 870 milioni di euro, sostenendo oltre 4.500 posti di lavoro.



In occasione del COIMA Real Estate Forum - appuntamento annuale di confronto sullo sviluppo del territorio con istituzioni e investitori nazionali e internazionali - COIMA SGR, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, annuncia le certificazioni LEED® e WELL® for Community per il quartiere di Porta Nuova a Milano. Assegnate dall'US Green Building Council e dall'International WELL® Building Institute (IWBI), le certificazioni riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare o, come in questo caso, di un'intera area urbana.

Porta Nuova, la cui progettazione è stata avviata nel 2003, diventa così il primo progetto al mondo di riqualificazione urbana a ottenere questo prestigioso doppio riconoscimento, contribuendo al posizionamento del capoluogo lombardo e dell'Italia tra i territori più avanzati nel perseguire investimenti immobiliari sostenibili con un impatto misurabile e trasparente.

Lo sviluppo di Porta Nuova ha permesso la riqualificazione di un ecosistema precedentemente compromesso dalla presenza dello scalo ferroviario dismesso di Garibaldi-Repubblica e la riconnessione urbana di quartieri storici divisi tra loro per più di un secolo. Il passo successivo è stato l'attivazione degli spazi pubblici e la creazione di una comunità di quartiere, anche attraverso un'innovativa partnership pubblico-privato fra il Comune di Milano, COIMA e la Fondazione Riccardo Catella per la gestione della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, che ospita un programma diversificato di oltre 200 eventi e attività culturali ogni anno con l'obiettivo di costruire e promuovere l'impegno civico con un modello di business sostenibile che possa essere replicato in altri parchi e in altre città del mondo. Lo sviluppo del quartiere è sostenuto dal 2012 da Qatar Investment Authority (QIA), il fondo sovrano dello Stato del Qatar. Oggi Porta Nuova è un laboratorio di sperimentazione sulla rigenerazione urbana sostenibile e l'ottenimento delle certificazioni LEED® e WELL® for Community conferma la volontà di focalizzare lo sviluppo futuro dell'area sulle persone, la comunità, l'integrazione e la resilienza.

Le certificazioni Leed® e Well® for community

Le due certificazioni, entrambe con rating GOLD e complementari tra loro, hanno analizzato gli aspetti sociali, ambientali ed economici dello sviluppo di Porta Nuova, documentando il coinvolgimento della comunità nell'attivazione degli spazi pubblici e nella creazione di un modello economico urbano innovativo e replicabile. In particolare:

- la certificazione LEED® for Communities, assegnata dall'US Green Building Council, analizza la qualità della vita nei centri urbani, valutando la sostenibilità di materiali e tecniche co-

struttive impiegati, l'impatto ambientale degli edifici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, mediante l'analisi di otto parametri: sistemi naturali ed ecologia, trasporti e consumo del territorio, efficienza idrica, energia ed emissioni, materiali e risorse, qualità della vita, innovazione e priorità regionali;

- il riconoscimento WELL® Community Standard, concesso dall'International WELL® Building Institute, considera l'integrazione delle persone attraverso gli spazi pubblici, ponendo come priorità la protezione della salute e del benessere fisico e mentale in tutti gli aspetti della vita di comunità. La certificazione considera dieci tematiche: aria, acqua, nutrimento, luce, movimento, comfort termico, suono, materiali, mente, comunità e innovazione.

Entrambe le certificazioni sono verificate dal Green Business Certification Inc. (GBCI), l'organizzazione indipendente che riconosce l'eccellenza nelle performance e pratiche nel settore dell'industria green a livello globale. Tra le principali caratteristiche che hanno permesso a Porta Nuova di ottenere le certificazioni:

Sostenibilità ambientale

- 36 edifici certificati LEED Gold e Platinum, con consumi medi reali di 113 kWh/m2/anno, contro gli oltre 200 kWh/m2/anno della media nazionale (fra cui le sedi di UniCredit, BNP Paribas, Intesa Sanpaolo, Microsoft, Google, Samsung, Accenture, KPMG)
- la prima torre in Italia certificata WELL (Corso Como Place - scelto da Accenture come sua sede milanese), la più grande torre nZEB (Gioia 22, prossima sede del Gruppo Intesa Sanpaolo), e altri cinque edifici in corso di progettazione
- nessun utilizzo di combustibili di origine fossile e utilizzo di sistema geotermico con acqua di falda
- consumi di acqua di soli 165 litri/persona anno, contro gli oltre 220 litri/persona anno della media nazionale, anche grazie a sistemi di recupero delle acque meteoriche e al riuso delle acque di prima falda
- 17,2 metri quadri per persona di verde pubblico (molto al di sopra dei valori ottimali indicati dalla World Health Organization)

Mobilità sostenibile

- prossimità ai principali sistemi di trasporto urbano, con due stazioni ferroviarie e tre linee metropolitane
- oltre 3,6 km di piste ciclabili con aree esterne totalmente pedonali, con completa separazione tra mobilità veicolare e mobilità "lenta" ciclo-pedonale
- prima stazione di ricarica ultra-fast Volvo e integrazione postazioni di ricarica elettrica nei parcheggi di tutti gli edifici

Servizi per la comunità e la persona

- prossimità ai principali servizi essenziali di supporto alle persone, dal trasporto pubblico ai servizi di mobilità sostenibile (biciclette, monopattini e car sharing), dai servizi di assistenza sanitaria ai centri culturali ed educativi, ai luoghi di culto, sia per i residenti/lavoratori sia per i visitatori/turisti, ecc.

Coinvolgimento attivo della comunità

- numerosi eventi culturali promossi da Fondazione Riccardo Catella, Fondazione Feltrinelli e Casa della Memoria, oltre a numerose attività dedicate all'intrattenimento e al benessere rese possibili grazie al supporto dei tenant presenti nel quartiere
- il programma culturale di BAM – Biblioteca degli Alberi Milano, che con il suo palinsesto gratuito e inclusivo ha coinvolto dal 2019 oltre 120.000 persone, con più di 1.000 momenti ispirati agli obiettivi di sostenibilità dell'ONU attivando una community partecipe alla vita del parco e del quartiere.

L'analisi di impatto del progetto Porta Nuova

Se la rigenerazione urbana è finalizzata a realizzare spazi in cui vivere in modo sostenibile, attraverso la riqualificazione e il riutilizzo di aree e di interi quartieri, la creazione di valore è una leva prioritaria per garantire la coesione, la resilienza e il benessere di tutta la comunità che gravita su un territorio.

Il Politecnico di Milano e The European House - Ambrosetti hanno condotto per conto di COIMA uno studio strategico di valutazione – “Il valore della rigenerazione urbana di Porta Nuova” – per identificare e misurare gli impatti e il contributo in termini di creazione di valore che la riqualificazione di Porta Nuova ha innescato nell'area, nei quartieri limitrofi, nella città di Milano e nel Paese.

La metodologia si basa su un'analisi che ha coinvolto gli stakeholder chiave, e sulla definizione di cinque ambiti di creazione di valore: 1) investimento per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione; 2) scelte progettuali e soluzioni costruttive innovative e sostenibili; 3) collaborazione con il settore pubblico e opere di pubblica utilità; 4) creazione di un'area ad altissimo valore e “destination” per Milano; 5) attenzione alle esigenze e al benessere della comunità e della cittadinanza. Secondo lo studio, l'investimento per la realizzazione di Porta Nuova - realizzata attraverso il più grande cantiere urbano d'Europa in un centro storico (oltre 830.000 metri quadri) - ha creato un contributo economico complessivo di quasi 3 miliardi di euro, con un moltiplicatore pari a 2,7: ogni euro investito attraverso gli investimenti promossi da COIMA ha infatti generato ulteriore valore pari a 1,7 euro. L'investimento ha coinvolto molti settori, dalle costruzioni/ingegneria civile ai servizi finanziari e assicurativi, dai servizi di alloggio e ristorazione fino all'attività manifatturiera. L'investimento per la realizza-

LEED for Community



Ecosistema

- > 180.000 m² di aree esterne totalmente accessibili
- 17,2 m² per persona di verde pubblico (vs 9 m²/pp minimi richiesti dall'OMS)



Mobilità e trasporti

- Totale assenza di barriere architettoniche
- Eccellente rete di trasporto pubblico con 3 stazioni ferroviarie; 3 linee metropolitane > di 3.6 km di piste ciclabili



Gestione dei rifiuti

- 460 kg/persona anno di rifiuti urbani prodotti vs 500 kg/persona nazionali [1]



Energia ed emissioni

- Emissioni: 4,51 ton CO₂e/persona anno vs media nazionale di 5,9 CO₂e/persona anno [1]
- Consumo energetico: 113 kWh/m² vs media nazionale > 200 kWh/m²
- Zero combustibili fossili utilizzati



Gestione delle risorse idriche

- Sistemi idrico-sanitari che consentono consumo ridotto di acqua potabile di 165 l/persona anno vs media nazionale di 220 l/persona anno
- Riutilizzo delle acque meteoriche o di falda per uso irriguo
- Uso di dispositivi e sistemi di irrigazione a consumo ridotto



Priorità del territorio

- Piano di mobilità sostenibile
- Conservazione delle aree verdi
- Riduzione del consumo di risorse idriche ed energetiche, con produzione rinnovabile in sito
- Piano di gestione degli episodi di insicurezza/criminalità nelle aree pubbliche



WELL for Community



Qualità dell'aria

- 275 parcheggi per biciclette
- Parcheggi interrati per edifici residenziali
- > 900 stazioni di ricarica per auto elettriche in completamento



Qualità dell'acqua

- Qualità dell'acqua potabile superiore ai parametri dell'International WELL Building Institute per presenza di microrganismi, inquinanti, ecc.



Alimentazione

- Offerta alimentare sana ed ecologica (ristorazione e altri esercizi commerciali)
- Spazi dedicati all'agricoltura urbana



Illuminazione

- Masterplan di illuminazione pubblica progettato per la riduzione dell'inquinamento luminoso
- Protezione delle zone residenziali dal disturbo luminoso



Movimento e mobilità

- > 75% degli edifici situati entro 800m da uno snodo principale dei trasporti pubblici
- Masterplan interamente pedonale, con accesso facilitato per biciclette e presenza di piste ciclabili
- Marciapiedi continui su > 90% della lunghezza delle vie



Mitigazione del rumore

- Masterplan che tiene in considerazione la mitigazione del rumore
- Creazione di isole di relax acustico all'interno del parco BAM



Materiali

- Bonifiche di aree precedentemente inquinate (brownfield)
- Piano di gestione dei rifiuti



Salute e benessere

- Ospedale entro 500m dal progetto, centri per la salute mentale entro 1 km
- Spazi verdi (parco) e blu (stagno, fontane)
- Aree gioco e sportive



Community

- Programmi educativi promossi da Fondazione Riccardo Catella (+200/anno) e da Fondazione Feltrinelli
- Piattaforma digitale di quartiere, sito, social e APP



[1] CO₂ Emissions from Fuel Combustion - IEA
[2] Valore fornito dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA), 2020

zione di Porta Nuova ha incentivato l'occupazione nella filiera delle costruzioni, arrivando a creare – solo nella prima fase del progetto (2003-2018) – oltre 2.200 posti di lavoro e fornendo un importante contributo alla crescita del settore durante un periodo di forte crisi.

Complessivamente, la riqualificazione di Porta Nuova incentiva direttamente l'occupazione nel settore edile da venti anni, con uno sviluppo continuativo che ha contribuito a sostenerlo durante l'arco di tre diverse crisi. I risultati preliminari della ricerca dimostrano un'evidenza fondamentale: le attività insediate in Porta Nuova – spazi e servizi comuni, attività legate al business, al residenziale e al retail abilitano ogni anno un giro d'affari superiore a 870 milioni di euro, sostenendo oltre 4.500 posti di lavoro.

In particolare, la valutazione di impatto dell'operatività dell'area di Porta Nuova parte dalle attività insediate al suo interno ed è riconducibile a diverse tipologie di impatti:

- impatto diretto (244 milioni di euro/anno): stimato sulla base dei ricavi delle attività insediate nel quartiere (retail e servizi) per fruitori dell'area e persone occupate;
- impatto indiretto (423 milioni di euro/anno): si calcola considerando la spesa per il funzionamento degli edifici e delle attività economiche di Porta Nuova e l'attivazione delle filiere economiche a monte;
- impatto indotto (128 milioni di euro/anno): deriva dallo stimolo dei consumi delle famiglie che ricevono una retribuzione per le attività dirette e indirette;
- impatto catalizzato (81 milioni di euro/anno): spesa dei lavoratori e dei residenti dell'area.

La ricerca ha inoltre evidenziato impatti importanti dal punto di vista socio-ambientale e culturale, tra cui:

- impatto ambientale
- un aumento del 97,5% della potenza dei pannelli fotovoltaici installati nel periodo 2018-2021
- un calo dell'8,8% dei consumi di energia elettrica (2018-2021)
- una diminuzione di 10°C della temperatura media dell'aria (nel decennio 2011-2021)
- un calo del 16,8% dei consumi di acqua potabile (2018-2021)
- un notevole ampliamento (+130%) delle aree pedonali costruite nella zona dal 2012
- impatto culturale
- + 100% di eventi organizzati nell'area a partire dal 2012
- + 137% di associazioni culturali e settoriali nel raggio di 800 metri dal 2012
- + 240% di eventi educativi organizzati dal 2019

Manfredi Catella, Fondatore e CEO di COIMA SGR

“Dopo 20 anni di impegno nella visione della sostenibilità del territorio, e un percorso per la certificazione durato oltre due anni, oggi possiamo annunciare che Porta Nuova è il primo quartiere al mondo dotato di una doppia certificazione a valenza internazionale per la sostenibilità. Siamo molto orgogliosi di questo risultato, frutto di una sinergia tra pubblico e privato nata fin dagli inizi dello sviluppo del quartiere, e di una partnership di lungo periodo con un investitore istituzionale con visione strategica come QIA, focalizzata su obiettivi comuni di sostenibilità e creazione di valore. E soprattutto risultato del lavoro di una squadra straordinaria che ci ha permesso di realizzare uno degli interventi di rigenerazione urbana più rilevanti degli ultimi vent'anni in Europa, riqualificando un quadrante strategico della città di Milano con un impatto rilevante dal punto di vista economico, ambientale e sociale. Un traguardo chiave per Milano e per l'Italia, che può dire oggi di ospitare il primo quartiere sostenibile al mondo, destinato a crescere ancora: stiamo lavorando all'ampliamento di Porta Nuova lungo due direttrici distinte, Gioia e Liberazione, dove abbiamo diversi cantieri in attività nonostante il difficile contesto che si è venuto a creare nel settore immobiliare, e contiamo di proseguire lo sviluppo secondo i principi di sostenibilità che finora ci hanno guidato.”

