



Il progetto. Nell'immagine come diventerà il Bim

Milano, alla Bicocca piano di riqualificazione da 250 milioni per il BiM

Immobiliare

Il risanamento riguarderà l'intero isolato dell'edificio progettato da Gregotti

Laura Cavestri

MILANO

Via libera ai lavori per trasformare il BiM da palazzo anni '80-90 a *prime building* contemporaneo.

Dopo aver annunciato, a marzo 2022, l'acquisizione del primo edifi-

Progettato dall'architetto Vittorio Gregotti sarà preservato nella sua struttura di base, ma gli otto livelli di spazi direzionali saranno dotati di ampie terrazze verdi in cui coesisteranno funzionalità e comfort, servizi high-end per il business e spazi dedicati a cultura, socialità e tempo libero.

Cuore pulsante di BiM è proprio la piazza al centro dell'edificio, aperta anche al quartiere e agli studenti della vicina università Bicocca.

Sul fronte sostenibilità, i due building saranno, infine, dotati di sistemi di recupero e riciclo dell'acqua piovana, che si stima consenti-

2022, l'acquisizione del primo edificio, a Milano, in viale Piero e Alberto Pirelli 10 e dopo aver concluso, a dicembre dello stesso anno, anche quella del secondo, adiacente, in viale dell'Innovazione 3, Aermont Capital (già noto in Italia per aver promosso l'ambiziosa rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi a Firenze) e Kervis Sgr (società di gestione del risparmio del fondo denominato "Fondo Innovazione" a cui fanno capo i due immobili) hanno presentato, ieri mattina il progetto di riqualificazione dello stesso BiM (acronimo di "Bicocca incontra Milano").

«Un investimento da 250 milioni di euro – ha spiegato Guido Bastiani, development manager di Kervis Asset Management – volto alla riqualificazione di un intero isolato, una superficie di oltre 50mila metri quadri su otto livelli, di cui 43.300 mq di uffici, 3.400 mq di spazi retail, 800 metri quadri di Pavilion multifunzionale e 6mila mq di spazi verdi e giardino. Inoltre, ci saranno caffè e ristoranti, bike shop, bookshop, co-working, oltre che, al piano seminterrato, un auditorium da 200 posti, una palestra, un deposito bici con spogliatoi e docce e un parcheggio con colonnine elettriche di ricarica».

I lavori in Pirelli 10 sono già iniziati e si concluderanno entro settembre 2024, mentre quelli in Innovazione 3 inizieranno a gennaio 2025, per concludersi a marzo 2026.

«In questo modo – ha spiegato Giovanni Manfredi, managing director di Aermont Capital – potremo trasferire in Pirelli 10, nella porzione di edificio già pronta, quei tenant che sono attualmente già dentro, in via dell'innovazione 3 (circa una dozzina) e che sono interessati a rimanere negli spazi rifunzionalizzati. Su circa il 75% degli spazi uffici stiamo già raggiungendo un accordo per il post-ristrutturazione. Utilizzatori sofisticati – soprattutto

qua provana, che si stima consentiranno un abbattimento dell'uso di



Si tratta di un'area di 50mila metri quadri, con uffici, ristoranti, palestra, retail, verde, parcheggi e auditorium

acqua potabile di circa il 60%, e sarà alimentato da fonti di energia rinnovabile, come la geotermia e il solare. Anche il verde è progettato in un'ottica di salubrità e rispetto dell'ambiente, attraverso la scelta di piante che richiedono manutenzione e irrigazione ridotte. BiM punta a ottenere diverse tra le più importanti certificazioni green, tra cui *Leed Platinum*, *Breeam Excellent*, *Well Gold* e *WiredScore enabled*.

Infine, Kervis Sgr e l'Università Bicocca avvieranno una cooperazione tecnico-scientifica per sviluppare analisi su come i diversi ecosistemi (dagli uffici alle aree verdi) impattano sulla salute di chi li abita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGETTO

Cosa è BiM

BiM è il nuovo progetto di rigenerazione urbana sostenibile ed efficiente che entro il 2026 trasformerà un edificio iconico – progettato da Vittorio Gregotti a metà degli anni Ottanta nello storico quartiere di Milano Bicocca, sul sito della ex fabbrica Pirelli – in un nuovo distretto verde, aperto e integrato nella città.

Il progetto

La riqualificazione da 250

«Utilizzatori sofisticati – soprattutto multinazionali – sono pronti a investire in spazi che puntano sul benessere, sull'efficienza e che loro stessi possono personalizzare insieme a noi».

Dopo il lockdown c'è meno domanda di spazi uffici? «Per quanto ci riguarda – ha concluso Manfredi – abbiamo visto una flessione di appena il 6 per cento».

Firma il progetto lo studio di architettura milanese Piuarch, che ha lavorato in sinergia con il paesaggista Antonio Perazzi.

La riqualificazione da 250 milioni di euro coinvolge un'area di oltre 50 mila mq e due immobili situati in viale dell'Innovazione 3 e viale Piero e Alberto Pirelli 10

I promotori

A promuoverlo è la società di investimento Aermont Capital attraverso il Fondo Innovazione, gestito dalla società di gestione del risparmio Kervis Sgr.