

IL VALORE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Studio strategico di valutazione degli impatti multidimensionali della realizzazione dell'area di Porta Nuova a Milano

MESSAGGI CHIAVE DELLO STUDIO



COIMA

Real Estate, since 1974





LA RIGENERAZIONE URBANA DI PORTA NUOVA

Il progetto di Porta Nuova a Milano è una delle più grandi riqualificazioni urbane realizzate nel centro storico di una città europea. Co-sviluppato e gestito da COIMA a partire dal 2003, ha inteso trasformare completamente un ex scalo ferroviario abbandonato portando ricadute positive **nel quartiere, nelle aree limitrofe e nell'intera città.**

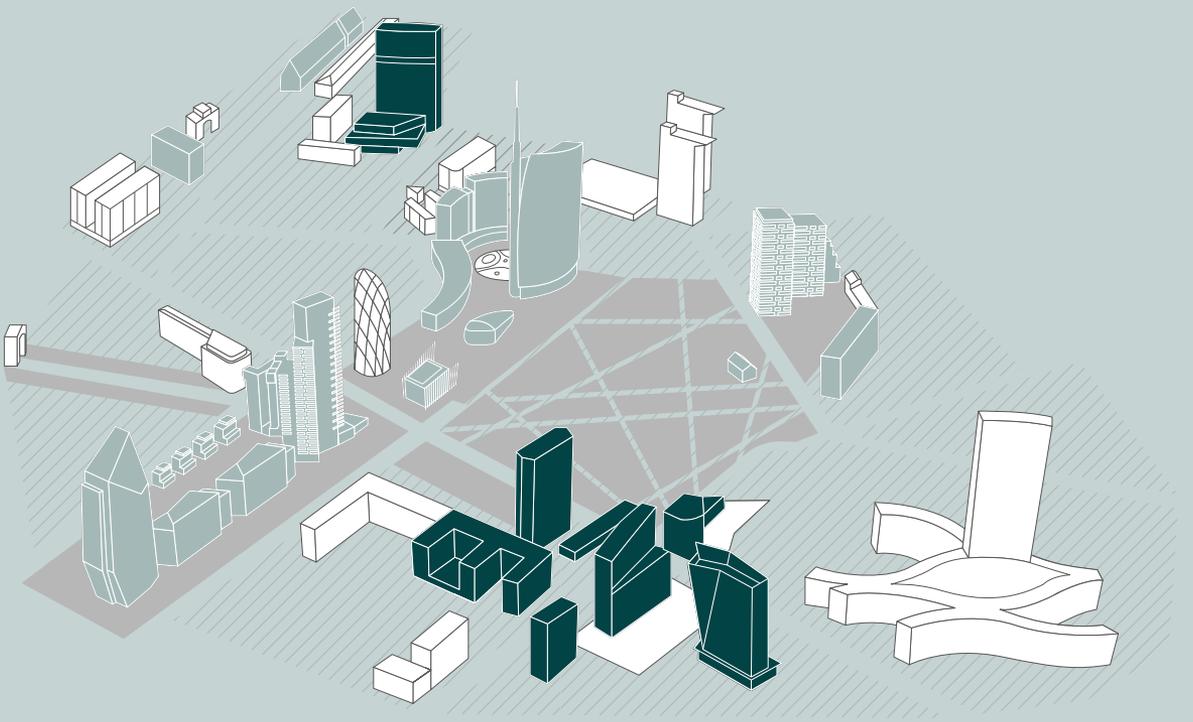
COIMA, affiancata da **The European House - Ambrosetti e TIRESIA - Technology and Innovation REsearch on Social ImpAct (centro di competenza della School of Management del Politecnico di Milano)**, ha realizzato uno studio di impatto sul progetto di riqualificazione, indagando sia gli impatti associati alla **prima fase dell'intervento** (Fase 1), conclusa nel 2018, sia quelli attesi e prospettici della **seconda fase**, attualmente in corso e che si

prevede terminerà entro il 2026 (Fase 2). Nell'analisi sono state considerate tutte le attività di gestione degli spazi privati e pubblici e di pianificazione di eventi e attività in grado di alimentare la vivacità e sostenere l'attrattività dell'area, tramite le attività della Fondazione Riccardo Catella e attraverso l'offerta degli eventi culturali ed educativi gratuiti del programma di BAM (Biblioteca degli Alberi di Milano).

Queste attività continuative fanno parte di una strategia ben definita di COIMA, che prende il nome di **Porta Nuova Impact** e abbraccia progettualità di innovazione sociale, ambientale, culturale e di digitalizzazione finalizzate a generare impatti che si estendano oltre il solo perimetro del quartiere e che intendono rendere Porta Nuova una vera e propria piattaforma di sperimentazione e innovazione.

FASE 1: 2003-2018

FASE 2: 2018-2026



Mappa del quartiere Porta Nuova con suddivisione degli edifici e delle aree di intervento per fasi. Fonte: elaborazione The European House - Ambrosetti e Politecnico di Milano - Tiresia su dati COIMA, 2022.

La rigenerazione urbana di Porta Nuova ha previsto, a partire dal 2003, un **investimento complessivo di €2,8 miliardi per la rigenerazione di un ex scalo ferroviario in posizione semicentrale** e cruciale per il sistema di mobilità milanese, che tuttavia si trovava in uno stato di abbandono e degrado, costituendo una vera e propria “ferita urbana” con impatti negativi sulla qualità della vita per i residenti e i cittadini che vivevano nei quartieri limitrofi o che frequentavano l'area.

La maggior parte dell'investimento ha riguardato i costi di costruzione (€1,3 miliardi) e i costi di acquisizione dei terreni, sino ad allora suddivisi in lotti frammentati, che impedivano una **visione di sviluppo omogenea**.

L'intervento ha rigenerato una superficie (GBA) di oltre 1,1 mln di m² con 5 macrofunzioni (residenziale, uffici, retail, culturale e verde pubblico), rispondendo a una visione di sviluppo urbano **innovativa e internazionale, in grado di offrire un misto di funzioni d'uso bilanciato, a beneficio di tutti i cittadini e delle comunità, per rendere il quartiere vivace lungo tutto l'arco della giornata e della settimana**.

La continuità dell'impegno nel progetto di rigenerazione urbana ha fatto sì che il progetto **abbia sostenuto la filiera italiana delle costruzioni anche in momenti di particolare crisi per il settore**.

Nel settembre 2008 è stato avviato il cantiere Porta Nuova Garibaldi e, nonostante le difficoltà successive al fallimento di Lehman Brothers e l'inizio della crisi del debito sovrano, la Fase 1 di rigenerazione di Porta Nuova è proseguita nei 9 anni successivi senza interruzioni, con un investimento di oltre €1 miliardo per la costruzione che ha sostenuto, nel momento di picco del cantiere

(2012), **oltre 2.200 posti di lavoro in un momento di forte crisi**.

Il progetto non ha subito interruzioni o rallentamenti nemmeno di fronte a nuovi shock come quelli legati alla **pandemia, all'interruzione delle catene di fornitura e, successivamente, alla guerra russo-ucraina**. Nel 2018 COIMA ha infatti avviato la Fase 2 di sviluppo con un ulteriore investimento di circa €600 milioni a cui si aggiunge l'impegno di lungo periodo nella gestione e potenziamento dell'area rigenerata.

Lo sviluppo e l'implementazione di un progetto di rigenerazione urbana come quello di Porta Nuova porta con sé la creazione di **effetti tangibili e intangibili** che promanano dalle scelte progettuali adottate, così come dagli obiettivi di sostenibilità individuati. Gli effetti tangibili sono legati al **ritorno economico per l'operatore e per la filiera allargata**. In progetti di grande portata come quello di Porta Nuova gli effetti tangibili si realizzano dalla fase di costruzione a quella di gestione e si manifestano sia nell'area di esecuzione del progetto - il distretto di Porta Nuova - sia nelle aree limitrofe, così come ai diversi livelli della filiera di approvvigionamento a monte e dei consumi stimolati a valle.

Gli effetti intangibili invece riguardano l'impatto sulla **qualità della vita, gli impatti ambientali, la vivacità sociale e culturale**. Nonostante nel momento iniziale di sviluppo dell'idea progettuale di Porta Nuova, dato anche il momento storico nel quale ha avuto avvio il progetto, il tema della sostenibilità non fosse ancora centrale per gli operatori economici, si riscontra fin da questa fase un'intenzione di COIMA di generare effetti positivi che sono stati rilevati e valorizzati in questo studio. **Tali effetti si concretizzano in impatti intenzionali, addizionali e misurabili**.



SCOPO DELLO STUDIO E METODOLOGIA

Lo studio ha voluto rispondere alla domanda:

“quali sono gli impatti e il contributo alla creazione di valore che il processo di rigenerazione urbana di Porta Nuova ha generato e attivato nell’area, nei quartieri limitrofi, nella città di Milano e nel Paese?”

Per farlo, The European House – Ambrosetti e Tiresia/Politecnico di Milano hanno sviluppato una metodologia di valutazione di impatto che si è caratterizzata per le seguenti fasi: **un’attività di coinvolgimento e ascolto degli stakeholder con circa 50 interviste one-to-one, focus group** e la somministrazione di oltre **100 questionari**; un’attività di analisi documentale e raccolta dati da oltre 30 fonti e database. Si è quindi arrivati a definire 5 distintività del percorso sviluppato da COIMA: **pionierismo, diffusione, continuità, sostenibilità e integrità.**



PIONIERISMO

La capacità di attrarre per la prima volta in Italia ingenti investimenti nazionali e internazionali in un progetto di rigenerazione urbana, seguendo uno sviluppo organico e integrato e scelte progettuali e realizzative innovative



DIFFUSIONE

La realizzazione di un vero e proprio “innesto”, di un nuovo quartiere moderno e internazionale in un’area semicentrale e nevralgica, che innesci un impatto concentrico nei quartieri limitrofi e nell’intera città



CONTINUITÀ

Lo sviluppo di un programma di interventi continuativi nel tempo che hanno permesso e permetteranno di rafforzare l’innesto iniziale per generare un impatto sempre maggiore e più ampio



SOSTENIBILITÀ

Su cui si focalizzano tutti i livelli di intervento, abbracciando gli aspetti ambientali, sociali e culturali e sviluppando nuovi standard e best practice per l’intero settore



INTEGRITÀ

La volontà di identificare, ex ante, sin dalle fasi di pianificazione e progettazione, e raggiungere obiettivi di impatto sociale, ambientale e di governance, che siano intenzionali, addizionali e misurabili

Gli impatti sono stati stimati con una stima ex-post, a consuntivo, per la prima fase di sviluppo, che è andata dal 2003 al 2018 con l’acquisizione dei terreni, la bonifica, la progettazione e la realizzazione degli edifici e delle infrastrutture nei quartieri di Garibaldi, Varesine e Isola e del Parco pubblico Biblioteca degli Alberi Milano (BAM). A questa si è aggiunta la stima ex ante, prospettica, per la **seconda fase di sviluppo**, che interessa prevalentemente l’asse di Viale Melchiorre Gioia e che si concluderà nel 2026.



PORTA NUOVA ▶



1° cantiere urbano d'Europa in un centro storico per dimensione, con oltre

170 mila m²



€ 2,8 mld di **investimento**¹



29 edifici certificati **LEED**, fra cui il **1°** registrato **LEED** in Italia. **1° progetto al mondo** di riqualificazione urbana a ottenere la certificazione **LEED e WELL for Community**



250 dal 2019 oltre **250 eventi gratuiti** ogni anno ideati e **prodotti da BAM**, che hanno coinvolto **130.000 persone**



1° parco (BAM) non cintato per dimensione del centro di Milano
90 mila m² di aree verdi pubbliche **160** mila m² di manto pedonale
5 km di piste ciclabili realizzati



26 studi di design e architettura **internazionali** affiancati da
259 studi **italiani**



231 m Torre Unicredit, **Grattaciolo più alto** d'Italia

148 m Torre Solaria, edificio **residenziale più alto** d'Italia

¹ Somma degli investimenti relativi ai costi della fase di costruzione di Porta Nuova (Fase 1), e la stima dei costi al 2026 (Fase 2).



IL CONTRIBUTO AI SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Gli impatti tangibili e intangibili emersi dallo studio hanno contribuito in maniera significativa **agli obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals, SDGs) dell'Agenda 2030 adottata dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite**. Il progetto di rigenerazione urbana di Porta Nuova ha generato impatti positivi e significativi su 12 dei 17 SDGs, influenzando tematiche **ambientali, sociali ed economiche**, come dimostrato dai paragrafi successivi.

Creazione costante di **valore economico**
anche in periodi turbolenti
(**>€ 10 MILIARDI** dal 2008)

08



LAVORO
DIGNITOSO E CRESCITA
ECONOMICA



Contributo alla **creazione di posti di lavoro**
(**5.000 FTE** dal 2008)

08



LAVORO
DIGNITOSO E CRESCITA
ECONOMICA



Tutela delle radici del quartiere e **promozione della prossimità**
(**1° QUARTIERE AL MONDO** certificato LEED e WELL for Community)

11



CITTÀ E
COMUNITÀ
SOSTENIBILI



06



LA VITA
SOTT'ACQUA



07



ENERGIA
PULITA E
ACCESSIBILE



Riduzione dell'impronta ambientale grazie
all'utilizzo di tecnologie innovative
(**1.015 TON DI CO₂** risparmiate)

09



INDUSTRIA,
INNOVAZIONE E
INFRASTRUTTURE



12



CONSUMO E
PRODUZIONE
RESPONSABILI



13



AGIRE PER IL CLIMA



Business district e quartiere residenziale
altamente attrattivo e vivace
(**3° quartiere più vivace di Milano**)

08



LAVORO
DIGNITOSO E CRESCITA
ECONOMICA



11



CITTÀ E
COMUNITÀ
SOSTENIBILI



Modello di PPP innovativo per la gestione di
spazi pubblici e la promozione dell'interesse
pubblico con il progetto BAM
(**1° CASO** in Italia)

17



PARTNERSHIP
PER GLI OBIETTIVI



Riduzione dell'**isola urbana di calore** grazie all'incremento di aree verdi (**31-35°C** temperatura superficiale media)

03		SALUTE E BENESSERE	
11		CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
13		AGIRE PER IL CLIMA	

Incremento dell'**accessibilità pedonale e ciclabile** (+**130%** percorsi pedonali)

03		SALUTE E BENESSERE	
11		CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	

Aumento dell'accessibilità all'**offerta culturale cittadina** (>**250 eventi culturali gratuiti** ideati e prodotti da BAM ogni anno, dal 2019)

04		ISTRUZIONE DI QUALITÀ	
11		CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	

Formazione su **sostenibilità, biodiversità e inclusione sociale** (>**300 eventi formativi** ideati e prodotti da BAM dal 2019
>**28 progetti civico-culturali** promossi da Fondazione Riccardo Catella dal 2005)

04		ISTRUZIONE DI QUALITÀ	
05		UGUAGLIANZA DI GENERE	
10		RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE	
11		CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
12		CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI	
13		AGIRE PER IL CLIMA	

Impegno civico e partecipazione attiva (>**600** volontari BAM dal 2019 e >**240** partenariati siglati da Fondazione Riccardo Catella da inizio attività)

11		CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI	
17		PARTNERSHIP PER GLI OBIETTIVI	

-  ECONOMICO
-  OCCUPAZIONALE
-  SOCIALE
-  QUALITÀ DELLA VITA
-  CULTURALE
-  FORMATIVO
-  INNOVAZIONE
-  AMBIENTALE
-  GOVERNANCE

IMPATTO AMBIENTALE

La sostenibilità ha caratterizzato tutto lo sviluppo di Porta Nuova, **intrinseco nel progetto di rigenerazione urbana stesso, passato da un brownfield a un greenfield**, e che oggi registra performance ambientali in continuo miglioramento che possono fornire uno stimolo all'intero settore delle costruzioni italiano.

In primis, la costruzione del tunnel sotto piazza Gae Aulenti ha permesso di ridurre il traffico nel quartiere Isola incrementando inoltre gli spazi verdi, passati dai 2.000 mq del masterplan iniziale agli oltre 10.000 mq nel masterplan dell'architetto Stefano Boeri, dove le unità residenziali e commerciali nell'area di via G. de Castillia sono state spostate nella cintura esterna in continuità con il quartiere Isola, creando una seconda area verde in aggiunta alla Biblioteca degli Alberi Milano (BAM).

A tal proposito, nella revisione del masterplan la stessa via G. De Castillia diventa una vera e propria cerniera tra il parco e il quartiere storico, una strada

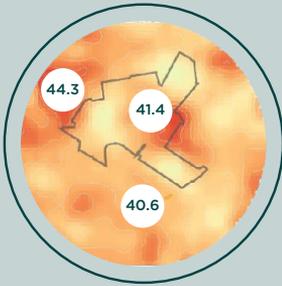
che favorisce un modello di viabilità dolce grazie all'alta accessibilità ciclabile e pedonale oltre che diventare uno spazio pubblico accessibile da tutti.

In relazione a questi aspetti, infatti, ne sono stati influenzati anche temperatura dell'area, biodiversità e accessibilità ciclabile.

Nel dettaglio è stata effettuata una comparazione pre e post-intervento, considerando sia l'area compresa in un raggio di 15 minuti a piedi (800 metri) dal punto baricentrico del progetto di Porta Nuova sia l'area classificata come C14 dall'Agenzia delle Entrate (Zona OMI). I risultati ottenuti sono, infatti, in termini di differenziale (delta, Δ), mentre per uniformare i dati a disposizione pre-intervento è stata selezionata come data di riferimento il 2011/2012, e per il post-intervento il 2021.

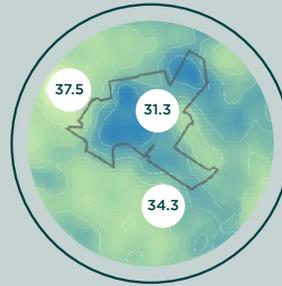


ISOLA URBANA DI CALORE (°C) ▶



2011
Dato registrato
il 21.08.2011

39-44°C
media



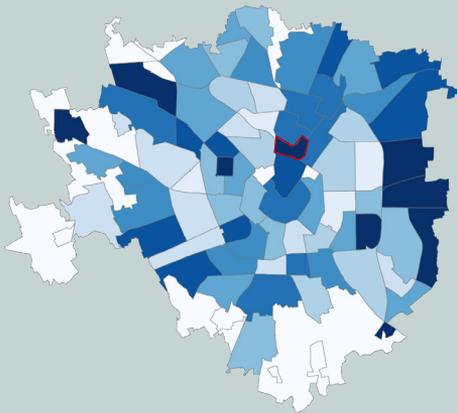
2021
Dato registrato
il 22.07.2021

31-35°C
media

Temperatura superficiale



ACCESSIBILITÀ CICLABILE (ml pista ciclabile/abitante) ▶



Milano media:

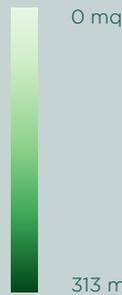
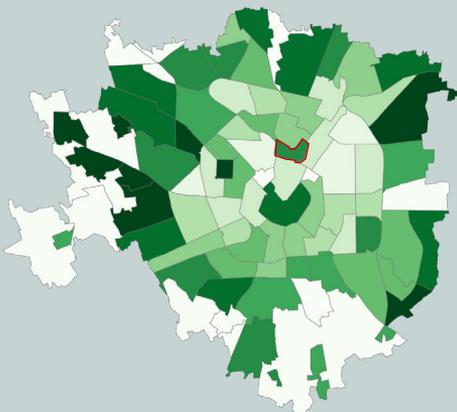
0,3 ml

Porta Nuova

1,1 ml

 Porta Nuova

BIODIVERSITÀ (mq aree verdi/abitante) ▶



Milano media:

18 mq

Porta Nuova

22 mq

 Porta Nuova

In merito ai consumi energetici e di risorse, sono evidenti i risultati positivi raggiunti tramite la riqualificazione del quartiere.

Porta Nuova rappresenta un **caso studio di gestione energetica a livello urbano**, con pochi casi comparabili in Italia e in Europa.

Il sistema energetico di Porta Nuova genera infatti l'energia elettrica e i flussi di calore e raffrescamento di cui necessita unicamente tramite una **pompa di calore geotermica** e un sistema di **pannelli solari** installati sugli edifici, recuperando in via residuale energia elettrica dall'esterno.

All'interno di tutto il perimetro di Porta Nuova **non sono quindi utilizzati combustibili fossili e non sono presenti caldaie**.

COIMA ha saputo **sfruttare in modo sostenibile le risorse energetiche già presenti localmente**, a partire **dall'acqua di falda** sottostante al perimetro (che, rimanendo costante a 15°C durante l'anno, risulta particolarmente adatta e compatibile con le esigenze di efficienza energetica), e dalle **radiazioni solari** incidenti sugli edifici.

Nel triennio 2019-2021 è infatti quasi **raddoppiata la potenza dei pannelli fotovoltaici** (+97,5%) installata sugli edifici di Porta Nuova.

CONSUMI DI ACQUA POTABILE ► 2018 VS 2021



-16,8%

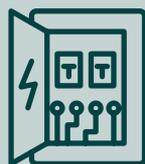
riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici di **Porta Nuova**.

FABBISOGNO IDRICO DI

€4,3Mln di famiglie

Risparmio equivalente nel 2021 se tutti gli immobili residenziali o a uso uffici in Italia avessero registrato le **performance idriche degli edifici di Porta Nuova**.

CONSUMI DI ENERGIA ELETTRICA ► 2018 VS 2021



-8,8%

un risparmio equivalente a 1.015 ton di CO₂, pari alle emissioni annuali di 390 utiitarie.

€380.000

costi sociali evitati grazie alla **riduzione dei consumi di energia**

Lo skyline di Porta Nuova da Piazza del Duomo



IMPATTO SOCIALE E CULTURALE

Gli impatti positivi per l'area sono stati generati in modo intenzionale, ovvero con la volontà di agire in modo cosciente per generare un impatto sociale positivo, partendo da una ricognizione dei bisogni e degli interessi degli stakeholder coinvolti nelle varie fasi di sviluppo progettuale, così come di coloro che sperimentano gli effetti positivi e negativi del progetto.

L'attenzione per il punto di vista degli stakeholder è sempre stata particolarmente forte, come testimoniato dagli **oltre 300 incontri organizzati con attori locali tra il 2006 e il 2007**, per accogliere e affrontare in modo costruttivo l'iniziale avversione nei confronti del progetto da parte degli abitanti del quartiere Isola. Da questi incontri è nato un **modello di co-progettazione** che ha visto il coinvolgimento di attori pubblici, associazioni e cittadini che insieme a COIMA e ai progettisti hanno collaborato per la revisione del masterplan per lo sviluppo dell'area.

La **riqualificazione** portata avanti da COIMA ha quindi generato importantissimi effetti, identificati per le dimensioni di impatto **Qualità della vita, Culturale, Sociale e Formativo**, e che afferiscono ad aspetti più percettivi e qualitativi e, come già anticipato, sono il risultato sia delle interviste realizzate con gli stakeholder interni ed esterni e sia di una revisione della letteratura scientifica.

QUALITÀ DELLA VITA¹ ▶



ACCESSIBILITÀ

ml **21.578** pedonale: (Δ + 130%)
ml **3.899** ciclabile: (Δ + 580%)

CULTURALE¹ ▶



CENTRI CULTURALI

N°4
(Δ + 100%)

ICONICITÀ

>3.500
pubblicazioni scientifiche
su Milano

SOCIALE¹ ▶



ORGANIZZAZIONI NON PROFIT

N°2
(Δ + 100%)

FRC/BAM_PROGETTI DI INCLUSIONE SOCIALE

28 progetti
di inclusione sociale su Milano

FORMATIVO ▶



FRC/BAM_PROGETTI FORMATIVI

N°9 progetti formativi
in Lombardia

FRC/BAM_BAMoments

>300 eventi formativi
ideati e prodotti da BAM dal 2019

¹ Si consideri che per la comparazione dei dati pre-intervento e post-intervento sono state utilizzate come date di riferimento rispettivamente il 2012 e il 2021.

Nelle varie fasi del progetto, si è realizzato un **pieno allineamento tra gli impatti riconosciuti dagli stakeholder esterni e gli obiettivi definiti inizialmente da COIMA** e riportati durante le interviste.

Gli impatti sulla qualità della vita e l'impatto sociale sono stati quelli ai quali stakeholder interni ed esterni hanno riconosciuto un valore maggiore.

Lo sviluppo dell'area è stato particolarmente attento alle **esigenze della comunità e degli utilizzatori**, agendo sull'assetto viario, potenziando i collegamenti di mobilità e mettendo a disposizione dei cittadini **spazi pubblici di qualità** oggi gestiti da COIMA e **Fondazione Riccardo Catella**, in particolare tramite il progetto **BAM - Biblioteca degli Alberi Milano**.

Nel dettaglio, come per la componente ambientale, è stata effettuata una comparazione pre e post-intervento, **considerando sia l'area compresa in un raggio di 15 minuti a piedi (800 metri) dal punto baricentrico del progetto di Porta Nuova che l'area classificata come C14 dall'Agenzia delle Entrate (Zona OMI).**

BIODIVERSITÀ

mq **124.858**
(Δ + 150%)

PARCO ATTREZZATO CON AREA FITNESS

N°1
(Δ + 100%)

RISTORANTI

N°22
(Δ + 340%)

FRC/BAM_BAMoments

oltre **250** eventi
l'anno

9 orti didattici
a Milano

1 playground
"Designed for All" a Porta Nuova

Relativamente alla componente formativa e culturale, **la Fondazione Riccardo Catella**, ente non profit collocato nel cuore del quartiere e attivo dal 2005, **promuove la cultura della sostenibilità del territorio e supporta attività di valorizzazione dello spazio urbano e delle aree verdi pubbliche**, contribuendo così al miglioramento della vita urbana e del tessuto sociale nel quale opera. Nel corso degli anni la Fondazione ha promosso numerose attività nel quartiere: iniziative culturali e di riqualificazione di spazi pubblici, che hanno permesso di individuare alcuni interventi per migliorare la qualità della vita urbana grazie all'ascolto diretto e partecipato degli abitanti. La Fondazione, **sin dai tempi in cui il quartiere era un crocevia di cantieri, emergeva come luogo vivo e a disposizione della comunità**, rappresentando così la prima nota positiva di quello che avrebbe portato la riqualificazione di Porta Nuova. L'area dove oggi sorge il parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, infatti, è stata per più di mezzo secolo una porzione di città dismessa e non accessibile: per questo motivo la Fondazione ha deciso, una volta avviato il cantiere di costruzione dell'attuale parco, di accompagnare i cittadini in un percorso di riavvicinamento di questo spazio pubblico attraverso la realizzazione di un palinsesto di iniziative dedicate ai cittadini per scoprire l'evoluzione e partecipare attivamente alla costruzione del parco attraverso visite guidate e giornate di cantiere aperto per bambini e famiglie.

Da luglio 2019, grazie ad un'innovativa partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e **COIMA**, la Fondazione Riccardo Catella, con il progetto BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, è **responsabile** della gestione, della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco pubblico di Porta Nuova, ispirato agli obiettivi di sostenibilità ambientale dell'ONU e articolato nei 4 pilastri #OpenAirCulture #Education #Nature e #Wellness.

I NUMERI DI BAM

dal **2019** al **2022**



1.120

EVENTI **CULTURALI**
ED EDUCATIVI GRATUITI



170

COLLABORAZIONI CON
ISTITUZIONI CULTURALI, UNIVERSITÀ,
ACCADEMIA, ENTI DI FORMAZIONE



2.300

ARTISTI



130.000

PERSONE

90.000 mq di aree verdi

PRIMO PARCO NON CINTATO NEL CENTRO DI MILANO (BAM)



BAM Circus, Il Festival delle Meraviglie al Parco

VALORE OCCUPAZIONALE ED ECONOMICO GENERATO

La prima immediata ricaduta derivante dall'operazione per la rigenerazione di Porta Nuova è stata **l'attivazione di circuiti economici e occupazionali di dimensioni molto significative**, abilitati dapprima dalla fase edificativa e, successivamente, dalla fase di operatività. L'investimento per la realizzazione di Porta Nuova, nelle due fasi di intervento durante il periodo 2008-2026, è pari complessivamente a 1,6 miliardi di Euro, divisi fra bonifica del sedime (25 milioni di Euro), opere pubbliche realizzate a scomuto (100 milioni di Euro), costi di progettazione e altri soft cost (175 milioni di Euro) e costi di costruzione (1.306 milioni di Euro). Questi investimenti generano impatti economici e occupazionali su tre livelli:

L'IMPATTO DIRETTO



Rappresentato dai costi sostenuti direttamente per l'edificazione di Porta Nuova e dalle persone impiegate per la realizzazione dei lavori

L'IMPATTO INDIRETTO



Rappresentato dal valore delle forniture e subforniture attivate dall'investimento lungo le filiere economiche e la relativa occupazione sostenuta

L'IMPATTO INDOTTO



Ovvero i consumi realizzati per effetto dei redditi pagati dalle imprese direttamente impegnate nei lavori e da quelle indirettamente coinvolte nelle filiere e la relativa occupazione sostenuta

In totale, dal 2008 al 2026, si stima che **le due fasi di rigenerazione e sviluppo di Porta Nuova** genereranno un impatto complessivo (diretto, indiretto, indotto e catalizzato, della costruzione e dell'operatività) di:



€14_{Mld}



5.000

posti di lavoro medi/anno

OPERATIVITÀ DI PORTA NUOVA ►

€830_{Mln}

GIRO D'AFFARI ANNUO TOTALE

€55_{Mln/anno} GIRO D'AFFARI CATALIZZATO

€128_{Mln/anno} GIRO D'AFFARI INDOTTO

€402_{Mln/anno} GIRO D'AFFARI INDIRETTO

€245_{Mln/anno} GIRO D'AFFARI DIRETTO

3,4

MULTIPLICATORE ECONOMICO

per ogni Euro speso a Porta Nuova ne vengono generati 2,4 addizionali nell'economia



FASE DI COSTRUZIONE ▶

90% ATTORI DELLA FILIERA ITALIANA**€4,2** Mld **GIRO D'AFFARI** COMPLESSIVO E CUMULATO**€371** Mln **IMPATTO INDOTTO****€1.607** Mln **IMPATTO DIRETTO****€2.296** Mln **IMPATTO INDIRETTO****2,7**
MULTIPLICATORE ECONOMICO

per ogni Euro investito per realizzare Porta Nuova ne sono stati generati 1,7 addizionali nell'economia

2.146 occupati**IMPATTO OCCUPAZIONALE MEDIO ANNUO TOTALE****248** **OCCUPATI INDOTTI MEDI ANNUI****452** **OCCUPATI DIRETTI MEDI ANNUI****1.446** **OCCUPATI INDIRETTI MEDI ANNUI****4,7**
MULTIPLICATORE OCCUPAZIONALE

per ogni occupato in cantiere ne vengono coinvolti 3,7 addizionali nell'economia.

4.500 occupati nel **2022****488** **OCCUPATI CATALIZZATI****107** **OCCUPATI INDOTTI****1.758** **OCCUPATI INDIRETTI****2.082** **OCCUPATI DIRETTI****2,1**
MULTIPLICATORE OCCUPAZIONALE

per ogni occupato a Porta Nuova ne vengono coinvolti 1,1 addizionali nell'economia

CONNOTAZIONE **TERRITORIALE DEGLI IMPATTI** ▶

In termini di impatti economici è possibile evidenziare anche un forte impatto a livello territoriale, in particolare modo in riferimento al Comune di Milano e alla Regione Lombardia, che si distribuiscono sia nella prima fase sia nella seconda fase. Lo schema seguente pone inoltre uno specifico focus nel 2022, anno di svolgimento dello studio in oggetto.

2003



€10 Mld

L'IMPATTO ECONOMICO

€2,4 Mld

Sono ricaduti in **Porta Nuova** e nei **quartieri limitrofi**

€5,3 Mld

Sono ricaduti in **Lombardia**



1/3

DELL'IMPATTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Ha riguardato la zona di **Porta Nuova** e i **quartieri limitrofi**

>70%

DELL'IMPATTO ECONOMICO COMPLESSIVO

È ricaduto in **Lombardia**



€605 Mln

RISORSE VERSATE AL COMUNE DI MILANO PER LA RIGENERAZIONE DI PORTA NUOVA

2026

50.000

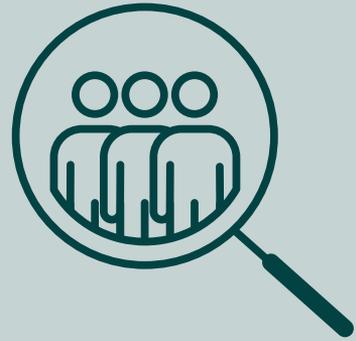
OCCUPATI FTE

14.169

Occupati in **Porta Nuova**
e nei **quartieri limitrofi**

17.754

Occupati in **Lombardia**



1.700

POSTI DI LAVORO

IN PORTA NUOVA
E QUARTIERI LIMITROFI



€270^{Mln}
COSTI TOTALI DI
ACQUISTO DEI TERRENI

€257^{Mln}
ONERI DI
URBANIZZAZIONE

€78^{Mln}
TASSE TOTALI VERSATE

Oltre all'impatto occupazionale ed economico a livello territoriale, sono importanti anche i risultati raggiunti tramite l'intervento di rigenerazione urbana di Porta Nuova nell'ambito del **valore immobiliare residenziale, degli uffici e retail**, soprattutto in relazione ai quartieri limitrofi.



ATTRATTIVITÀ E VIVACITÀ DEL QUARTIERE

La rigenerazione di Porta Nuova ha innescato pertanto una crescita di attrattività e vivacità dell'area creando una vera e propria «destination» di rilievo nazionale e internazionale, come un quartiere vivace e attrattivo per cittadini, visitatori e turisti della città di Milano.

Al 2022 il quartiere conta **25 imprese di dimensioni rilevanti presenti con i propri uffici, tra queste sono presenti 18 multinazionali estere e 17 società quotate**. Inoltre, tra il 2004 e il 2021 si sono insediate nell'area quasi **30.000 nuove unità operative d'impresa**. Rispetto al 2004, nel 2021 le nuove unità operative di impresa sono cresciute del +55% a Porta Nuova e nei quartieri limitrofi contro una crescita del +32% in media nel resto di Milano.

Lo studio ha anche elaborato un indice ad hoc, che fotografa il livello di socialità e vivacità di 32 quartieri milanesi, valutando così il posizionamento di Porta Nuova all'interno dello scenario urbano.

Dall'Indice di Vivacità emerge come, grazie all'intervento di riqualificazione urbana, **l'area di Porta Nuova sia oggi una delle più vivaci di Milano: con un punteggio di 80 su 100, Porta Nuova è oggi il 3° quartiere più vivace su 32 quartieri milanesi analizzati**.

A supporto di tali numeri ha collaborato **COIMA HT, l'azienda del Gruppo COIMA che si occupa di Digital Transformation e Tecnologia**. La stessa ha implementato una piattaforma digitale costituita da un layer di elementi fisici integrati nello spazio e un ulteriore layer software che, in sinergia con quello hardware, **abilita ed espande le funzionalità del distretto fisico**. Tale complessità tecnologica, armonizzata e resa accessibile e fruibile attraverso una **customer experience digitalizzata** e pensata per i diversi target di utenti di Porta Nuova (Residenti, Impiegati, Visitatori e Turisti), consente il miglioramento della vivibilità del quartiere e della sicurezza delle persone, l'incremento della qualità di servizio delle aree e il relativo abbattimento dei costi di gestione sia in termini economici sia in termini di risorse ambientali.

Bosco Verticale



Porta Nuova è infine caratterizzata da elementi pionieristici che hanno permesso una **diffusione della cultura urbanistica e architettonica innovativa e sostenibile in Italia**:

PORTA NUOVA ▶



2007 in Porta Nuova era presente il 91% del totale delle superfici per cui era stata richiesta la **certificazione LEED in Italia**

2022 Italia **3ª** in UE-27 per superfici certificate LEED

2018 **MIPIM AWARD**
Best Urban Regeneration Project



Infine, il quartiere di Porta Nuova è il primo quartiere al mondo ad aver ottenuto la certificazione LEED e WELL for Community.

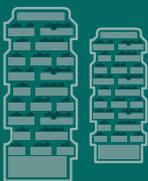
Porta Nuova ha fornito un modello e favorito l'affermarsi di **competenze nelle certificazioni ambientali**, a beneficio dell'intero settore delle costruzioni in Italia

26 studi internazionali di design e architettura

259 studi italiani

BEST PRACTICE INTERNAZIONALI DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

BOSCO VERTICALE ▶



2014 **INTERNATIONAL HIGHRISE AWARD**

2015 **BEST TALL BUILDING EUROPE**

2015 **BEST TALL BUILDING WORLDWIDE**

riconoscimenti a livello internazionale per le qualità **DISTINTIVE E COSTRUTTIVE**

TORRE UNICREDIT ▶



1° EDIFICIO REGISTRATO LEED IN ITALIA



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 più di 30 fondi immobiliari con oltre 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT opera in ambito tecnologico per supportare l'abilitazione digitale degli spazi fisici.



The European House - Ambrosetti, che ha coordinato lo studio e guidato il progetto di ricerca, ha una **consolidata esperienza nella valutazione di impatto, anche nel settore real estate, con una practice professionale dedicata denominata Business and Policy Impact**. Per l'ottavo anno consecutivo, The European House - Ambrosetti è stata nominata **1° Think Tank privato in Italia**, 4° nell'Unione Europea e realizza ogni anno oltre **200 scenari strategici** e industriali svolgendo le attività di advocacy, policy support e strategic research in sinergia con un network di esperti di massimo rilievo internazionale. Il progetto è stato guidato dall'Associate Partner Emiliano Briante, supportato in questo studio da Matteo Zaupa, Diego Begnozzi e Carlo Mauri, con la supervisione di Valerio De Molli, CEO e Managing Partner.



TIRESIA - Technology and Innovation REsearch on Social Impact - è il centro di competenza della **School of Management del Politecnico di Milano**, dedicato allo studio dell'innovazione, dell'imprenditorialità e della finanza a impatto. Negli anni Tiresia ha maturato esperienza nel settore della misurazione e valutazione d'impatto sociale sia tramite progetti di ricerca che grazie ad attività di consulenza strategica rivolti ad aziende, fondi d'investimento, attori pubblici e enti del terzo settore. Oltre all'attività di ricerca, Tiresia coordina l'offerta didattica improntata su "Sustainability and Impact Leadership" offerto dalla Graduate School of Management (GSOM) del Politecnico di Milano. Al presente studio hanno collaborato Danny Casprini, Marta Dell'Ovo e Giulia Rossi sotto la supervisione scientifica e il coordinamento dei professori Irene Bengo, Mario Calderini e Alessandra Oppio.





COIMA

Real Estate, since 1974