



Nasce BiM: dove Bicocca incontra Milano

Presentato il nuovo progetto nel cuore di Bicocca: 250 milioni per la rigenerazione degli immobili Pirelli 10 e Innovazione 3 promossa da Aermont Capital e Kervis SGR.

Due iconici edifici milanesi saranno trasformati in un nuovo *workplace* all'avanguardia esteso su oltre 50.000 metri quadri, che accoglierà una community di 5.000 persone. La riqualificazione è firmata dai progettisti Piuarch e Antonio Perazzi.

Milano, 29 marzo 2023 – **Aermont Capital**, società di asset management paneuropea con focus sul *real estate*, e **Kervis SGR**, società dedicata alla gestione di fondi riservati a investitori istituzionali internazionali di primario standing, insieme a **MTDM – Manifattura Tabacchi Development Management** in qualità di project manager, hanno presentato oggi **BiM**, importante progetto di rigenerazione di un intero isolato strategicamente posizionato nel cuore del quartiere **Bicocca**, a Milano, un'area della città dalla forte identità storica che negli ultimi anni ha attratto un rinnovato interesse da parte di società e investitori internazionali. Firma il progetto lo studio di architettura milanese **Piuarch**, che ha lavorato in sinergia con il paesaggista **Antonio Perazzi**.

Dopo aver annunciato, a marzo 2022, l'acquisizione del primo edificio in viale Piero e Alberto Pirelli 10 ("**Pirelli 10**") e dopo aver concluso, a dicembre 2022, l'acquisizione del secondo edificio, adiacente a Pirelli 10, situato in viale dell'Innovazione 3 ("**Innovazione 3**"), Aermont Capital – già noto in Italia per aver promosso l'ambizioso progetto di 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 – presentano ufficialmente **BiM - dove Bicocca incontra Milano**: un luogo di lavoro innovativo, efficiente e sostenibile, aperto e connesso con la città, dove coesistono servizi per il business e spazi dedicati alla cultura e alla socialità.

Attraverso un investimento di **250 milioni di euro** è iniziato un importante progetto volto alla riqualificazione di una superficie di **oltre 50.000 metri quadri**, di cui 43.300 metri quadri a destinazione direzionale, 3.400 metri quadri di spazi retail, 800 metri quadri di Pavilion multifunzionale e 6.000 metri quadri di spazi verdi e giardino.

I lavori verranno realizzati in una logica di "retrofitting", scegliendo di rigenerare anziché costruire ex novo, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale sulla vita utile dell'edificio.

*"Siamo orgogliosi di inaugurare un progetto di recupero unico nel suo genere, di grande impatto in termini economici, sociali e culturali – ha dichiarato **Giovanni Manfredi, Managing Director di Aermont Capital** -. In linea con i principi di sostenibilità, inclusività e apertura, oggi lanciamo un progetto ambizioso, che siamo certi sarà occasione di arricchimento, scambio e valorizzazione con tutta la città di Milano. Per BiM abbiamo scelto di preservare e valorizzare, anziché ricostruire, celebrando un'eredità storica e culturale attraverso una logica di economia circolare rivolta al futuro, che mira al benessere delle persone e al rispetto dell'ambiente. In questo modo restituiamo alla città un intero quartiere, animato da una comunità eterogenea, vivace e innovativa".*



*“Il modo in cui abbiamo immaginato BiM rappresenta pienamente il nostro approccio nella valorizzazione degli uffici in epoca post Covid – ha dichiarato **Giancarlo Patri, Partner e Head of Fund & Asset Management di Kervis SGR** –, dove la ricerca del dettaglio, l’uso della tecnologia al servizio dell’efficienza energetica e della gestione quotidiana e la forte attenzione al benessere dei fruitori degli spazi permettono di creare ecosistemi moderni, attrattivi per i dipendenti dei nostri conduttori nonché connessi con il quartiere in cui tali immobili si inseriscono”.*

BiM si configura come un modello innovativo di rigenerazione urbana, capace di valorizzare il “periodo di attesa” del cantiere trasformandolo in un’opportunità. Per tutta la durata dei lavori, gli spazi di BiM si apriranno al pubblico grazie a un **programma di attività culturali**, proponendosi da subito come un nuovo distretto cittadino, un luogo d’ispirazione, ritrovo e networking integrato nel tessuto urbano di Bicocca.

Gli uffici di BiM saranno oggetto di futura locazione per aziende alla ricerca di spazi direzionali efficienti e flessibili. Per la commercializzazione sono stati incaricati JLL e Cushman&Wakefield, in co-agency, per la locazione degli uffici e DILS per le aree retail e Pavilion.

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.

Il progetto

BiM nasce nel cuore di Bicocca, iconico quartiere progettato a metà degli anni Ottanta dall’architetto Vittorio Gregotti, con l’obiettivo di restituire alla città l’ex area industriale occupata in precedenza dallo stabilimento Pirelli. Oggi l’eredità di Gregotti, contraddistinta da un’architettura rigorosa, equilibrata e multifunzionale, viene raccolta dai progettisti **Piurich** e **Antonio Perazzi**.

L’obiettivo è trasformare BiM in un *workplace* innovativo e sostenibile: **8 livelli** di spazi direzionali 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.

Il nuovo intervento di rigenerazione e rinascita del distretto si colloca all’interno di un ecosistema virtuoso di eccellenze già radicate nel quartiere, tra cui **l’Università degli Studi di Milano-Bicocca, il CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche), la Fondazione Pirelli, Pirelli HangarBicocca e TAM, Teatro Arcimboldi Milano**. Seguendo la filosofia del “*give back*”, BiM punta a generare un impatto positivo sulla realtà circostante attraverso partnership e progetti a lungo termine all’insegna dell’**inclusività**.

In particolare, Kervis SGR e l’Università degli Studi di Milano Bicocca hanno recentemente sottoscritto una manifestazione di interesse per attuare una **cooperazione tecnico scientifica** che ha l’obiettivo di sviluppare un’attività di analisi dei **servizi ecosistemici**, ovvero dei molteplici benefici forniti dagli ecosistemi al genere umano. La ricerca si traduce nella sperimentazione e nel monitoraggio di aree studio all’interno del cantiere di riqualificazione nelle aree esterne, con impatti positivi potenzialmente sull’intera area interessata dall’intervento.



Piurarch parte dalla valorizzazione dell'edificio di Gregotti, esaltandone le qualità costruttive e compiendo al tempo stesso un'operazione di alleggerimento e sottrazione, con l'obiettivo di renderlo **permeabile** e aperto al quartiere e alla città. I lavori di riqualificazione trasformeranno gli uffici in spazi *state-of-the-art*, un mix di open space e ambienti chiusi caratterizzati dai più alti standard di vivibilità, efficienza e sostenibilità, pronti ad accogliere una **community eterogenea e inclusiva di circa 5.000 persone**. Gli spazi direzionali saranno dotati di ampie terrazze, mentre il nuovo ottavo piano, trasparente e *set back*, offrirà uno spazio di lavoro affacciato su un rooftop verde con vista privilegiata sulla città e sulla piazza.

Cuore pulsante di BiM è proprio **la piazza** al centro dell'edificio: punto d'arrivo e di partenza e luogo d'incontro e di scambio, la piazza sarà a disposizione dei tenant e della community allargata di chi frequenterà il quartiere, che potranno beneficiare di servizi collettivi a misura di cittadino tra cui caffè e ristoranti, bike shop, bookshop, co-working, oltre che, al piano seminterrato, di un auditorium da 200 posti, una palestra, un deposito bici con spogliatoi e docce e un parcheggio dotato di colonnine elettriche di ricarica.

Al centro della piazza sorgerà il nuovo **Pavilion**, un avveniristico spazio polifunzionale dal design distintivo. Progettato da Piurarch, il Pavilion sarà destinato a diventare uno spazio per eventi speciali, collettore di idee e progetti e luogo ideale di incontro tra aziende e ricerca.

Con i suoi 6.000 metri quadri di giardino, progettato da **Antonio Perazzi**, la piazza si fa paesaggio vivo e naturale, un vero e proprio bosco urbano e uno **spazio organico** all'insegna dell'economia circolare e della biodiversità naturale, sociale e culturale.

La sostenibilità

BiM si propone come modello di riqualificazione urbana autenticamente sostenibile, trasformando gli spazi in **Classe A** e rispondendo ai più alti requisiti di ESG e sostenibilità. BiM si è posto l'obiettivo di ottenere diverse tra le più importanti certificazioni green riconosciute a livello internazionale, tra cui **LEED Platinum, BREEAM Excellent, Well Gold e WiredScore enabled**.

Rispetto dell'ambiente, economia circolare ed efficienza energetica sono i principi della rigenerazione di BiM attraverso l'utilizzo di soluzioni progettuali e impiantistiche di ultima generazione. I due building saranno infatti dotati di sistemi di recupero e riciclo dell'acqua piovana, che si stima consentiranno un abbattimento dell'uso di acqua potabile di circa il 60%, e sarà alimentato da fonti di energia rinnovabile dal ridotto impatto ambientale, 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.

Il programma temporaneo

Per tutta la durata del cantiere, gli spazi di BiM apriranno al pubblico con un palinsesto di eventi culturali curato in collaborazione con Studiolo. Il programma, patrocinato dal Comune di Milano, si svilupperà attraverso partnership con istituzioni ed eccellenze già attive sul territorio, tra cui la casa di produzione



creativa **C41**, il festival **PianoCity Milano**, il **Gruppo Scacchistico Università Bicocca Milano**, la **Cineteca Milano MIC**, nonché **l'Università degli Studi Milano Bicocca**. L'iniziativa nasce per trasformare il "tempo di attesa" del cantiere in un'occasione per progettare il futuro in modo sostenibile e inclusivo, invitando i cittadini a scoprire e a vivere le aree in via di riqualificazione come luogo di incontro e aggregazione.

I primi spazi ad accogliere le iniziative del progetto temporaneo sono il **BiMstrò**, caffetteria progettata da **Paola Navone – Otto Studio** e gestita da **Fuorimano** aperta al pubblico tutti i giorni, e il **BiM Garden** allestito nella piazza esterna con ampi tavoli sociali multifunzionali. Entrambi sono stati progettati da **Paola Navone – Otto Studio**; il progetto del verde è a firma dello **Studio Antonio Perazzi**.

Alle funzioni temporanee si sono aggiunti due spazi progettati da Piuarch, al piano terra e al primo piano di BiM, che ospitano un progetto dedicato all'arte e alla sperimentazione sviluppato da **C41**, rivista indipendente di fotografia e casa di produzione creativa. A dare il benvenuto ai visitatori lo spazio **C41 Panorama**, annunciato da *Beyond The Horizon*, un'opera al neon realizzata da **Patrick Tuttofuoco**, artista milanese di fama internazionale che fonde Modernismo e Pop in sculture astratte che raffigurano l'uomo come paradigma dell'esistenza dando forma alle sue infinite sfaccettature.

Maggiori informazioni sono disponibili su www.bim-milano.com.

BiM in cifre

- Oltre 50.000 metri quadri di superficie complessiva
- 43.300 metri quadri di uffici con terrazze disposti su 8 piani
- 3.400 metri quadri di spazi retail
- 800 metri quadri di Pavilion immerso nel verde
- 6.000 metri quadri di giardino
- 2.800 metri quadri di terrazze
- 5.000 persone
- 503 posti auto
- 192 posti bici

Spazi per servizi e attività:

- 510 metri quadri di auditorium di 200 posti
- 430 metri quadri di palestra
- 260 metri quadri di spogliatoi con docce

Settembre 2024: conclusione dei lavori in Pirelli 10.

Marzo 2026: conclusione dei lavori in Innovazione 3 e conclusione del cantiere.

AERMONT CAPITAL

Aermont è un asset manager indipendente con focus sul real estate e sulle attività di investimento legate al settore immobiliare in Europa. La società adotta un approccio proattivo orientato all'operatore, enfatizzando grandi investimenti che offrono opportunità di creazione di valore a lungo termine per gli asset e le attività associate. Ad oggi, Aermont ha raccolto una serie di fondi di investimento paneuropei e relativi veicoli,



raccogliendo equity commitment aggregati per circa 13 miliardi di euro. Nel luglio 2022, Aermont ha tenuto la chiusura definitiva per Fondo V, il suo più grande fondo finora, con impegni di capitale di 3,8 miliardi di euro.

aermont.com

KERVIS SGR

Kervis Group è un operating partner e un asset manager per investitori immobiliari istituzionali, che si occupa della ricerca, la valutazione, la strutturazione, il finanziamento e l'esecuzione di iniziative immobiliari eNPL. Inoltre, Kervis Group svolge attività dirette di asset e development management come la definizione per il riposizionamento strategico degli immobili, il coordinamento dei relativi piani di ristrutturazione, le strategie di lease-up, nonché dei piani di dismissione degli edifici. Dalla sua fondazione, Kervis Group ha un comprovato track record con più di 2,5 miliardi di euro di AuM per conto di investitori stranieri, potendo contare su un'organizzazione snella e un team dal background internazionale. Kervis è attiva nei settori uffici, living, logistica.

kervissgr.com

MTDM – Manifattura Tabacchi Development Management

Fondata a Firenze nel 2016, MTDM è una società del gruppo Aermont che sviluppa e promuove interventi di rigenerazione urbana in Italia. MTDM riunisce le migliori competenze di project management E2E a livello internazionale, operando ogni aspetto del processo di sviluppo: gestione economico-finanziaria, pianificazione, gestione pratiche amministrative e permessi, project & construction management, fino alla costruzione dell'identità del prodotto immobiliare e alla sua comunicazione. Il primo progetto di MTDM in Italia è il recupero della Manifattura Tabacchi di Firenze, tra i più importanti esempi di rigenerazione urbana in corso a livello internazionale.

manifatturatabacchi.com/mtdm/

PIUARCH

Fondato a Milano nel 1996 da Francesco Fresa, Germán Fuenmayor, Gino Garbellini e Monica Tricario, Piuarch è uno studio di architettura e urbanistica, un collettivo di professionisti internazionali in cui si incontrano formazioni, identità, competenze diverse. Piuarch propone un'architettura contemporanea fortemente radicata nel luogo, rispettosa delle risorse del pianeta di oggi e del futuro: obiettivo di ogni progetto è migliorare la città, la vita dei suoi abitanti e le condizioni del vivere insieme, nel rispetto delle diversità di ognuno, cercando luoghi di rinascita civile. L'architettura va oltre lo spazio funzionale, divenendo un luogo di relazioni tra persone e paesaggi.

piuarch.it

STUDIO ANTONIO PERAZZI

Antonio Perazzi è architetto paesaggista, botanico e scrittore. Dopo gli studi al Politecnico di Milano e ISAD, presso i Kew Royal Botanical Gardens di Londra, nel 1998 fonda il suo studio, con cui realizza importanti progetti pubblici e privati a livello internazionale. Attraverso il suo lavoro e l'attività didattica formula il concetto di "Botanica temporanea", una nuova formula di paesaggio, artificiale ma ecologico, a budget contenuto e ridotta manutenzione, che pone al centro il rapporto tra le piante, l'uomo e gli altri organismi viventi e non. La sua mission è migliorare la qualità dell'ambiente, promuovendo la rigenerazione degli spazi urbani.

antonioperazzi.com

Media relations – Noesis

Sonia Hason: sonia.hason@noesis.net; tel. 331 8394343

Asli Gulfidan: asli.gulfidan@noesis.net; tel. 389 76835968

Federica Castagna: federica.castagna@noesis.net; tel. 393 8789517

Domenico Vitetti: domenico.vitetti@noesis.net; tel. 347 6347970