

SCHEDA PROGETTO

Corso Italia 23



INVESTMENT & ASSET MANAGER

Allianz Real Estate

PROPRIETARIO

Allianz S.p.A

NOME DEL PROGETTO

Corso Italia 23

LOCATION

Corso Italia 23-25, Milano, Italia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Introduzione

La riqualificazione della storica sede milanese del Gruppo Allianz costituisce un'opportunità unica per realizzare un nuovo campus dalle caratteristiche distintive nel cuore di Milano. La proposta di SOM per Corso Italia 23 punta a trasformare il complesso in un campus di uffici vivace e vibrante, che rispetta ed esprime il suo heritage rispondendo al tempo stesso alle esigenze presenti e future dell'azienda che lo utilizzerà.

Raccogliendo la sfida per la creazione di un ambiente lavorativo globale e in continua evoluzione, le aziende si mostrano sempre più interessate a posizionarsi nei centri urbani, dove possono sfruttare i vantaggi delle attività offerte dalla città. L'utilizzo della tecnologia che consente di essere costantemente connessi e di lavorare a qualsiasi ora e in qualsiasi luogo porta le aziende a dare maggior rilievo all'equilibrio tra attività professionale e vita privata e agli aspetti sociali dell'ambiente di lavoro.

Design statement

A seguito di un concorso internazionale tra otto famosi studi di architettura, Allianz Real Estate ha selezionato SOM per riprogettare Corso Italia 23, la sede storica di Allianz SpA situata a Milano.

Il progetto trasforma il complesso storico di circa 50.000 m², originariamente progettato dagli architetti Gio Ponti, Piero Portaluppi e Antonio Fornaroli nei primi anni '60, situato in Corso Italia, nel cuore della città di Milano. L'aspirazione è la creazione di una nuova destinazione ad uso ufficio che adotti i concetti più avanzati di sostenibilità, flessibilità, strategie del Workplace, benessere e "smart building", mantenendo una continuità di dialogo con il progetto originale di Ponti e Portaluppi.

Allianz Real Estate e SOM sono accomunati dalla convinzione che la sostenibilità non sia legata solo all'efficienza delle risorse e ai costi operativi, ma che debba comprendere soluzioni di design proattive che supportino la salute e il benessere degli utenti. Il progetto abbraccia tutte le sfaccettature della sostenibilità: ambiente, gestione delle risorse e persone. In linea con gli obiettivi e le aspirazioni dello standard LEED Gold, la proposta integrata prende in considerazione strategie passive e attive specifiche legate alle caratteristiche climatiche della regione per migliorare le prestazioni dell'edificio, stabilendo un esempio di eccellenza in materia di performance ambientali. Il progetto aspira inoltre a raggiungere la certificazione WELL Gold (Well Gold Building Standard), utilizzando dunque la progettazione per migliorare la salute e il benessere di chi lo utilizza.

Identità di progetto

Il progetto proposto ripristina quelle che, a nostro parere, erano alcune delle aspirazioni originali di Gio Ponti, che intendeva migliorare la connettività con la città e all'interno degli edifici, ponendosi come obiettivo la creazione di una nuova identità per il campus.

L'approccio inside-out del progetto, che pone al centro le persone, mira a soddisfare le esigenze degli utenti offrendo uno spazio lavorativo flessibile e adattabile, supportato da un solido programma di servizi ed amenities irrinunciabili per gli occupanti.

La nuova corte interna, con il suo gradevole giardino, costituisce il cuore del campus di Corso Italia 23, creando interazione tra il gruppo di edifici. La progettazione dinamica del landscape favorisce il collegamento tra le varie parti del campus, garantendo una maggiore permeabilità visiva tra gli spazi interni ed esterni. Si presta inoltre a una molteplicità di utilizzo, offrendo servizi e la possibilità di godere di una "user experience" più appagante.

Gli interventi chiave per adeguare il campus agli spazi lavorativi contemporanei comprendono l'aggiunta di nuove lobby, destinate a vari profili di utilizzo. L'uso di una serie coerente di materiali, dettagli e finiture permette di creare landscape continuo a piano terra, creando coesione tra i nuovi elementi del campus, tra cui semplici cambi di quota che conducono la comunità degli uffici verso il Fitness Center, il Business Center, l'area Retail e la Food Hall. Le scale a spirale collegano visivamente gli spazi degli uffici con il landscape, mentre altri spazi di aggregazione e servizi favoriscono incontri informali e promuovono l'attività fisica e il benessere sul luogo di lavoro.

Al fine di ottenere uno spazio di flessibile e per ottimizzare l'area degli uffici, gli spazi strategici che ospitano scale e sale riunioni sono stati consolidati così da ottenere un'area più ampia e permettere di adottare diverse strategie per lo spazio lavorativo che favoriscono la collaborazione, la creatività e la concentrazione dei dipendenti e che agiranno da catalizzatore per la permanenza del personale e l'attrazione dei talenti.

I piani degli uffici sono dotati di spazi hub centrali che creano una connessione verticale dell'edificio e mettono a disposizione dei dipendenti una serie di spazi comuni. Luoghi di incontro, spazi per telefonare e aree lounge sono il background necessario per permettere interazioni collaborative e fortuite che possono generare nuove idee e vibrazioni positive.

Tutte le facciate degli edifici sono state riprogettate con cura per dare al campus una nuova identità, tenendo come punti saldi la sua relazione con la città, le prestazioni ambientali e il suo heritage.

Attraverso l'aggiunta di elementi in copertura è stato possibile realizzare, terrazze per gli uffici executive e spazi verdi adibiti a usi diversi e con caratteristiche peculiari. Ognuno di questi angoli offre viste stupende di Milano e crea un ambiente esclusivo per chi li occupa e per i visitatori. I giardini e le terrazze pensili sono a disposizione di tutti gli abitanti del campus e sono un luogo in cui è possibile ritirarsi per isolarsi dall'attività del campus. Il verde lussureggiante e le angoli riservati per le conversazioni private offrono una pausa necessaria dall'attività frenetica del lavoro. Creare spazi all'aperto che sappiano essere di ispirazione è fondamentale per realizzare l'aspirazione di garantire salute e benessere sul luogo di lavoro.

L'obiettivo del conseguimento delle certificazioni LEED e WELL GOLD, la sostenibilità e le persone sono al centro del design di SOM, che propone di rivitalizzare l'area di Corso Italia a Milano, confermando quest'ultima come una delle città europee più vivaci e agendo da catalizzatore dello sviluppo futuro.

TEMPISTICA

FASE I Concorso internazionale: settembre 2016 - febbraio 2017

FASE II Progettazione e rilascio dei permessi: ottobre 2017 - settembre 2019

FASE III Costruzione: ottobre 2019 - 2022

AREE DI PROGETTAZIONE COINVOLTE

Concept Design (Concorso), Schematic Design (Progetto Preliminare) Design Development (Progetto Definitivo) Construction Documentation (Progetto Esecutivo) Artistic Supervision During Construction (Direzione Artistica), Planning Permission (Commissione per il Paesaggio) Building Permit (Permesso di Costruire).

CATEGORIE D'INTERVENTO

Architettura, architettura del paesaggio, strutture, sistemi costruttivi, sostenibilità attraverso il riutilizzo adattivo (LEED Gold/WELL Gold).

SUPERFICIE

Area totale 49.768 m²

PROGETTOARCHITETTONICO E COORDINAMENTO GENERALE

SKIDMORE, OWINGS & MERRILL (EUROPE) LLP

TEAM DI PIANIFICAZIONE/PROGETTAZIONE

Partner: Kent Jackson, Thomas Behr
Architetti senior: Yasemin Kologlu, Jaime Velez, Martin Liepmann, Gabriele Pascolini, Mina Hasman, Haley Van Wagenen, Nicholas Muir, Paolo Rossi,
Architetti: Gabriella Giungato, Gabriele Motta, Sukriye Robinson, Sergio Garcia-Gasco, Pedja Pantovic, Diego Hernandez, Mihai Soltuz, Hayley Saita, Xiao Xiao Bao, Tahmores Zandi, Brent Nishimoto, Julia Na, Umut Baykan GeorgeKaramelas, Ipek Kuzu, Ruis Dervishi, Damiano Martini, Marek Kowalski.

CONSULENTI

Proger (architetto locale, architetto incaricato del progetto, consulente costi impianti antincendio e prevenzione degli infortuni); BMS (progetto strutturale); Manens-Tifs (MEP, sostenibilità e progettazione Smart Building), Filippo Cannata (progettazione dell'illuminazione); Systematica (trasporto e trasporto verticale); TA Architettura (consulente di Heritage)

GESTIONE DEL PROGETTO PER ALLIANZ RE

Jacobs Italia SpA (Filippo Tarricone – Direttore Federico Porro – Responsabile di progetto)