



# Commissione Consiliare Rigenerazione Urbana

*6 Luglio 2023*

**PRESENTAZIONE PROGETTO WELCOME**

*Antonio Napoleone – Europa Risorse*

## GLI ATTORI PRINCIPALI DEL PROGETTO WELCOME



Developer e gestore di fondi immobiliari operante in Milano dal 2001



Investitore istituzionale che gestisce più di \$150b di assets in varie parti del mondo



Maestri dell'architettura organica e biofilica particolarmente abile nell'uso del legno



La società PNAT di Stefano Mancuso con la Fabbrica dell'Aria utilizzata in Welcome per la prima volta su larga scala

In associazione con Kengo Kuma e Associati partecipano tanti professionisti italiani quali: Manens – Tifs (Progetto Impianti), Studio Pession Associato (Collaborazione progetto architettonico, Permessi e Direzione Lavori), AKT II (Progetto Strutturale), Montiglio Engineering (Progetto Strutturale e Sicurezza), GAE Engineering (Consulenza Vigili del Fuoco), GET (Progetto Sostenibilità LEED e WELL), Studio Idrogeotecnico (Progetto geologico, geotermico e idraulico), ONLECO (Progetto Acustico).





# RIGENERAZIONE URBANA

Gli interventi più importanti realizzati da  
Europa Risorse dal 2001 nell'area milanese

# L'ORÉAL (EX-HELEN CURTIS)

Uffici 30.000 mq



# BODIO CENTER (EX-ALCATEL)

Uffici 70.000 mq



# ORTI ANTICHI (EX- MONDADORI/UNICREDIT)

128 appartamenti 20.000 mq



# MACIACHINI (EX-CARLO ERBA)

Uffici 110.000 mq



# RISTRUTTURAZIONE QUATTROPORTE/IBM

Uffici 45.000 mq





# SEGREEN (AREA AMPLIAMENTO EX-MICROSOFT)

Uffici 50.000 mq



# ENI (ex-capannoni Metanopoli)

Uffici 72.000 mq

Attività ER di Alta Sorveglianza



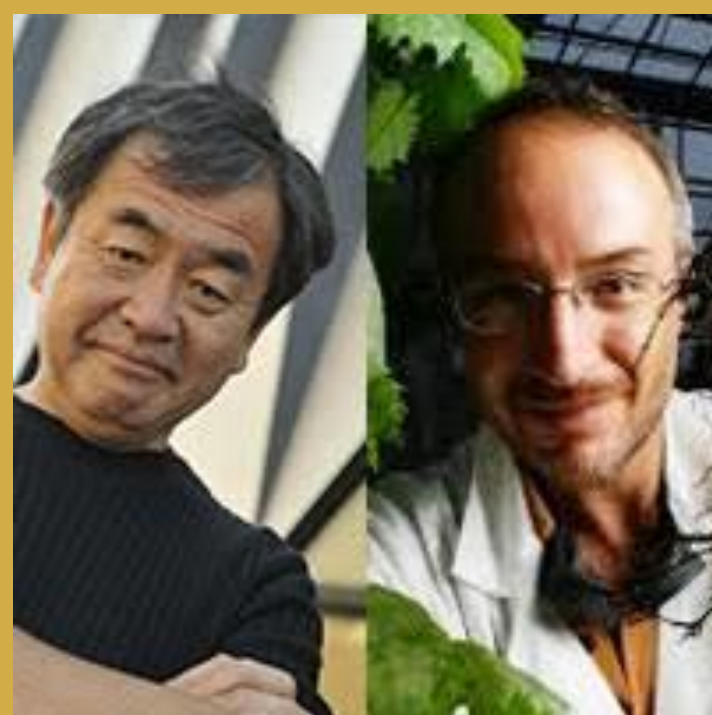


# PRESENTAZIONE PROGETTO

# LA CITTÀ DEL FUTURO È VERDE

Nella Biennale dell'Architettura del 2021, Welcome ha organizzato un dibattito sul tema delle città, dove è stato manifestato che **la Città del Futuro è Verde**.

*“UN MANIFESTO PER LE CITTÀ DEL FUTURO”  
dialogo tra Kengo Kuma e Stefano Mancuso.*



*Kengo Kuma,  
maestro dell'architettura organica e  
Stefano Mancuso,  
ricercatore neuro botanico,  
due pilastri del team di Welcome.*

**«Le città del futuro dovrebbero essere indistinguibili dall'ambiente circostante. Non dovrebbe esserci più la barriera culturale che separa il fuori dal dentro delle città, poiché natura e uomo non sono due cose distinte.»**  
**Stefano Mancuso**

## LA CITTÀ DEL FUTURO È VERDE

**La città del futuro traguarda gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030,**

*ma sappiamo tutti che stiamo ancora lontani dalla meta, dobbiamo fare di più...*

**MILANO** è certamente una delle città più ricettive, e sta accelerando la sua trasformazione in città verde.

**WELCOME** vuole contribuire con un progetto rivoluzionario, un modo completamente diverso di concepire gli uffici, in linea con i criteri ESG e oltre.

*«Le città del futuro dovrebbero essere indistinguibili dall'ambiente circostante. Non dovrebbe esserci più la barriera culturale che separa il fuori dal dentro delle città, poiché natura e uomo non sono due cose distinte.»*

*Stefano Mancuso*

# L'UFFICIO DEL FUTURO È BIOFILICO

*L'ufficio biofilico  
è pensato  
per le persone  
che ci lavorano*



*Spazio comune interno di Welcome*

# L'UFFICIO DEL FUTURO È BIOFILICO

*L'ufficio biofilico è pensato per le persone che ci lavorano*

*Studi scientifici hanno dimostrato:*

**+15%**

**DI PRODUTTIVITÀ  
E CREATIVITÀ**

**-37%**

**RIDUZIONE  
DELLO STRESS  
E DI MALATTIE**

**-30%**

**RIDUZIONE  
DELLA FATICA**

**+15%**

**DI BENESSERE**



**Spazio comune interno di Welcome**

# L'UFFICIO DEL FUTURO È BIOFILICO

*In sintonia  
con la natura:*

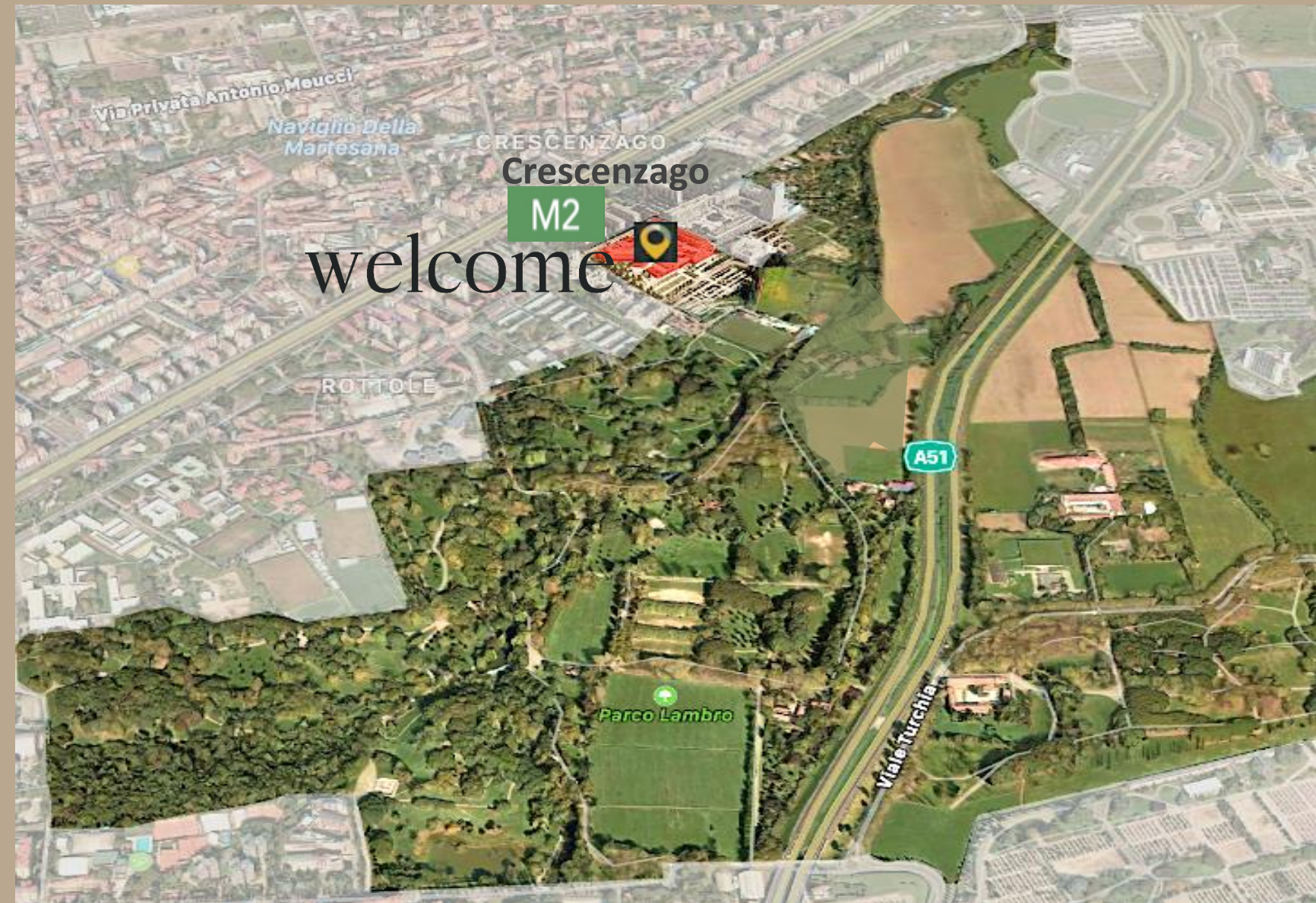
*tante piante,  
luce e aria naturale,  
spazi di lavoro  
all'aperto,  
invito al movimento,  
alimentazione sana,  
uso di colori e  
materiali naturali,  
controllo  
del rumore.*



**Spazio comune interno di Welcome**



# WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



Welcome è sul **Parco Lambro** (773.000 mq), all'uscita della metropolitana, un posto ideale per un ufficio biofilico.



Linate Airport: 9 km



Duomo of Milano: 11,5,0 km



Central Station: 5,5 km



Metro Crescenzago : 600 m

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

# WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO

## ITER URBANISTICO

Welcome completa la rigenerazione dell'area Rizzoli-Cazzaniga, iniziata nel 2004 con il Piano di Lottizzazione riguardante le aree poste tra Via A. Rizzoli E Via Cazzaniga e la successiva realizzazione della nuova sede di RCS. Il progetto Welcome completa l'ultimo lotto del piano.

Ad oggi il progetto ha ricevuto il Parere positivo da parte della Commissione per il Paesaggio.

Ad aprile 2023 è stata chiusa la Conferenza dei servizi per il rilascio del Permesso di Costruire.



## EVOLUZIONE DEL SITO

ANNI 50'



OGGI



## WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO

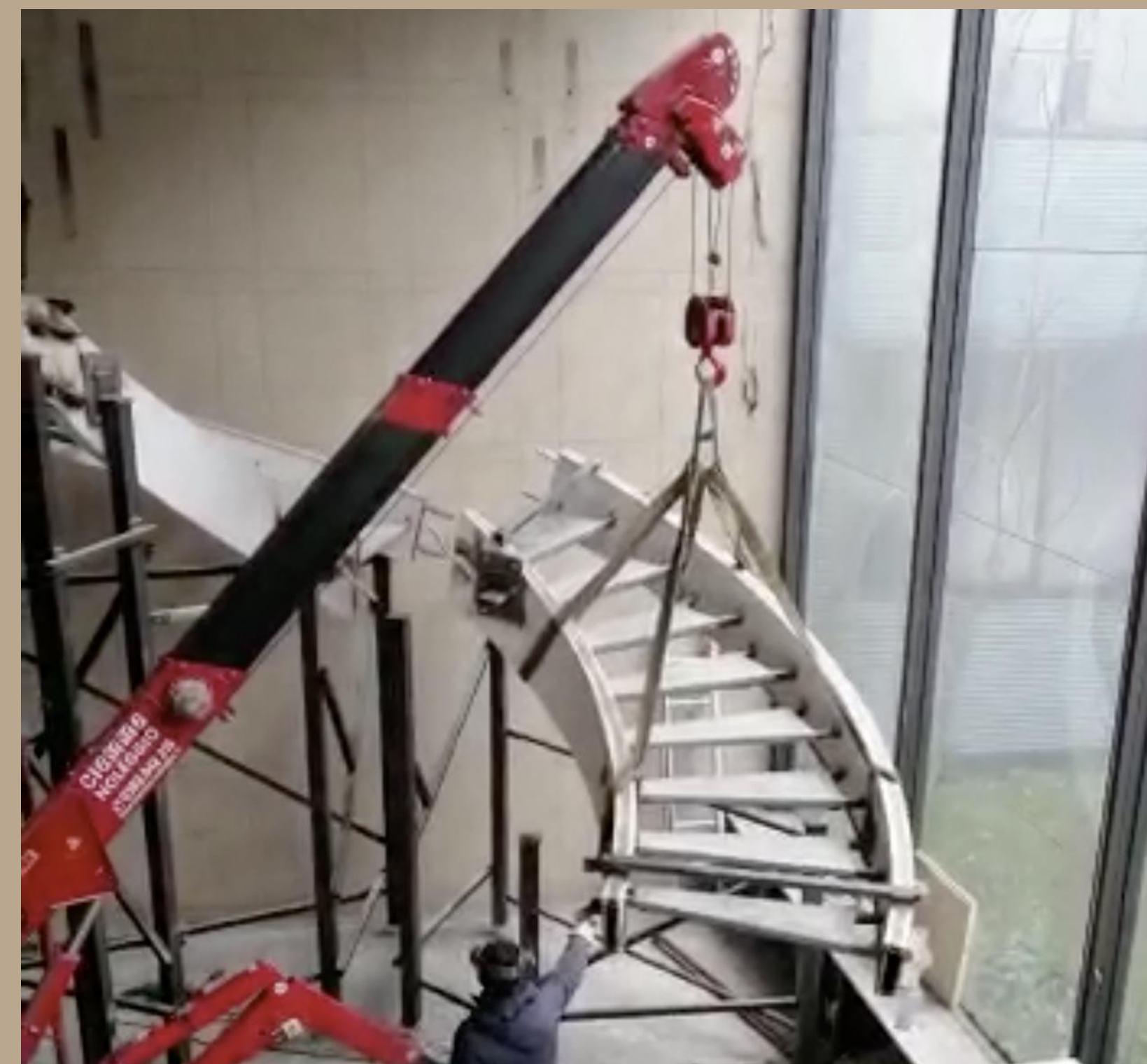


### IL RECUPERO DELLA SCALA PORTALUPPI

Ai fini della conservazione la scala del Portaluppi è stata smontata da una ditta specializzata e ad oggi è accuratamente conservata in un magazzino esterno al cantiere.



Prima dello smontaggio sono stati effettuati dei rilievi tridimensionali ai fini di poterla rimontare nel nuovo progetto nella configurazione originaria.



WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



LA PIAZZA VERDE DI WELCOME

© Kengo Kuma and Associates

Welcome è un *luogo di aggregazione* e socialità *per tutti i cittadini*. Al piano terra ci sono negozi, ristoranti, caffè, centro medico, wellness, co-working, sale riunioni, *tutti intorno alla grande piazza*.

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

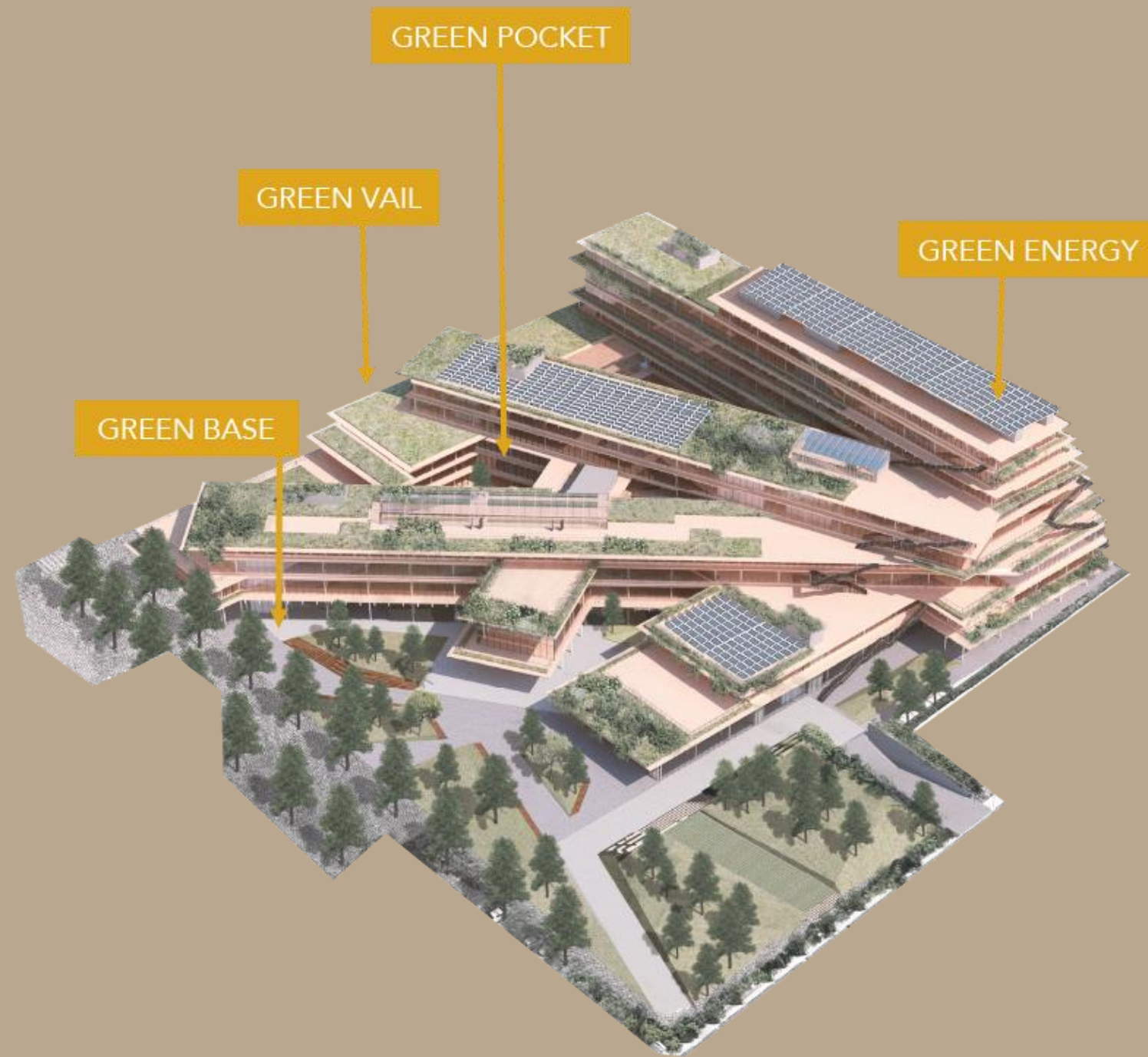


# WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

# WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



*Una mano aperta per accogliere più luce e verde, e creare tante terrazze (Yuki Ikeguchi – partner KKAA)*



***Vista di Welcome dal Parco Lambro***



WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO

vetro

legno

pietra

alluminio

MATERIALI NATURALI

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



- 50%

LUCE NATURALE

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*



WELCOME. L'UFFICIO BIOFILICO



7.300 m<sup>2</sup>



TERRAZZE PER IL LAVORO ALL'APERTO

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*



WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



8.300 m<sup>2</sup>



© Kengo

CORTI, PORTICI E PIAZZE (INTERNE ED ESTERNE)

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*



WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



360 m<sup>2</sup>



SERRA BIOCLIMATICA



*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO



LA FABBRICA DELL'ARIA



*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

# WELCOME, L'UFFICIO BIOFILICO

Welcome è il primo edificio al mondo che installa in larga scala la «Fabbrica dell'Aria» di Stefano Mancuso /PNAT per purificare l'aria interna all'edificio.



LA FABBRICA DELL'ARIA

*Vista di Welcome dal Parco Lambro*

PROGETTI BIOFILICI NEL MONDO



*Vista di Welcome arrivando dalla metropolitana*

# PROGETTI BIOFILICI NEL MONDO



*Vista di Welcome arrivando dalla metropolitana*



CAPITALSPRING - SINGAPORE



AMAZON SPHERES - SEATTLE



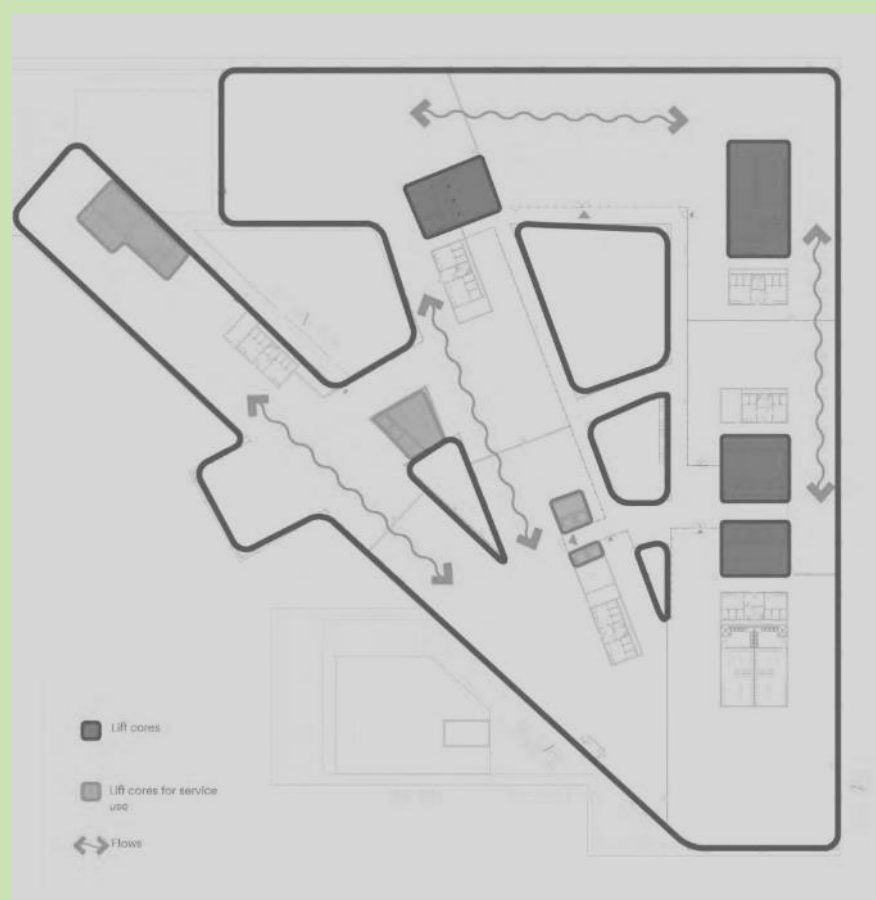
APPLE PARK - CUPERTINO

# I VALORI DI WELCOME

## ELEVATA FLESSIBILITÀ

La particolare forma, i quattro gruppi ascensori, la modularità delle facciate e delle installazioni danno massima flessibilità all'edificio, sia in orizzontale che in verticale.

Il primo piano ha **10.250 mq** su un singolo livello, il secondo ed il terzo superano **8.000 mq**. Per alcuni potenziali tenant i test-fit hanno dimostrato un **risparmio di spazio pari al 10-25%**



*Spazio di lavoro in Welcome*



# I VALORI DI WELCOME

## BASSA EMISSIONE CO<sub>2</sub>

Welcome, con il suo progetto biofilico e con la sua struttura in legno, **è uno degli edifici più eco-friendly mai progettati fino ad oggi.**

### Welcome

### Benchmark

Embodied Carbon  
durante la costruzione

**279**  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

**500** LETI  
ILFI  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

Embodied Carbon  
durante 60 anni di vita

**441**  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

**750-1050** LETI  
RICS  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

Operational Carbon  
durante 60 anni di vita  
utilizzando energia verde

**399**  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

**4536** ENEA  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

TOTALE

**839**  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq

**5786-6086**  
Kg CO<sub>2</sub> eq/mq



*Spazio di lavoro in Welcome*

## CARBON NEUTRALITY

Con i certificati RICS e la piantumazione di alberi Welcome sarà Carbon Neutral durante i 60 anni di vita.

## IL PROGETTO WELCOME È CERTIFICATO



LEED PLATINUM



WELL PLATINUM

# I VALORI DI WELCOME

## BASSO CONSUMO ENERGETICO

La geotermia, i pannelli fotovoltaici, il ridotto uso di illuminazione artificiale, l'isolamento termico e tante altre attenzioni poste nel progetto elettro-meccanico di Welcome, portano ad una significativa riduzione dei consumi energetici.

**105**

kWH/mq/anno

**CONSUMO ELETTRICO DI WELCOME**

**180**

kWH/mq/anno

**MEDIA CONSUMO IN NORD ITALYIA  
(STUDIO ENEA)**

**(alcuni edifici obsoleti consumano oltre 220  
kWH/sqm/anno)**



*Spazio di lavoro in Welcome*

# I VALORI DI WELCOME

## L'AMBIENTE BIOFILICO

La società di ricerca Stok, su 60 studi di ricerca, ha delineato i seguenti impatti positivi degli uffici biofilici:

**Incremento produttività media +3%**

**Riduzione media dipendenti dimissionari -5%**

**Riduzione media assenza per malattia 30%**

Sulla base di questi dati, Stok ha elaborato i benefici economici per una società che occupa per dieci anni uno spazio per uffici di 10.000 mq.

*Stok, The Financial Case for High-Performance Buildings (2018).*



*Spazio di lavoro in Welcome*

# IL RISPARMIO PER I TENANT

(10 anni per 10.000 mq di Ufficio)

## IL RISPARMIO DOVUTO ALLA FLESSIBILITÀ E ALL'EFFICIENZA DEGLI SPAZI

Abbiamo condotto dei SPACE TESTS per gli inquilini interessati a Welcome: **per alcuni la riduzione di spazio è stata pari al 25%.**

**Se consideriamo una riduzione del 10%**  
(su un affitto base di € 350 al mq / anno)  
**il risparmio sarebbe di € 35 per mq / anno.**

**€ 35 per mq/anno**

*Ponte pedonale interno a Welcome*

# IL RISPARMIO PER I TENANT (10 anni per 10.000 mq di Ufficio)

## IL RISPARMIO DOVUTO AL MINOR CONSUMO ENERGETICO

Un consumo di **105 KWH/mq/anno invece di 180 KWH/mq/anno (ENEA)**, permette un risparmio di energia elettrica è di € 14 al mq/anno, sulla base dei minori costi energetici pre-crisi.

**Oggi questo risparmio può diventare un fattore cruciale per la sopravvivenza aziendale.**

**€ 14 per mq/anno**

*Ponte pedonale interno a Welcome*

# IL RISPARMIO PER I TENANT (10 anni per 10.000 mq di Ufficio)

## IL RISPARMIO DOVUTO ALLE CARATTERISTICHE DELL'UFFICIO BIOFILICO

Secondo lo studio di Stok, le condizioni di lavoro migliori permettono:

**Incremento produttività media +3%**

**Riduzione media dipendenti dimissionari -5%**

**Riduzione media assenza per malattia 30%**

**Questo studio dimostra che il risparmio più importante viene dall'ambiente di lavoro ESG.**

**€ 249 per mq/anno**

*Ponte pedonale interno a Welcome*

# IL RISPARMIO PER I TENANT

(10 anni per 10.000 mq di Ufficio)

## IL RISPARMIO DOVUTO ALLE CARATTERISTICHE DELL'UFFICIO BIOFILICO

Secondo lo studio di Stok, le condizioni di lavoro migliori permettono:

- Incremento produttività media +3%**
- Riduzione media dipendenti dimissionari -5%**
- Riduzione media assenza per malattia 30%**

**Questo studio dimostra che il risparmio più importante viene dall'ambiente di lavoro ESG.**

**€ 249 per mq/anno**

*Ponte pedonale interno a Welcome*

ASSUMPTIONS (corporate industry sectors)	
Office Size (sqm)	10.000
Sqm per person	12,0
No. Employees	833
Average fully-burdened employee salary (€/y)	88.000
Annual revenue per employee (€/y)	475.200
Profit margin on revenues (%)	10%
Profit margin (€/y/p)	47.520
Working days per year	265

STATISTIC RESEARCH DATA	
PRODUCTIVITY ENHANCEMENT	
Enhancement in productivity (%)	1% - 9%
RETENTION - SEPARATION RATE REDUCTION	
Cost of separation (% on average salary)	90%
Average separation rate (%)	34%
Reduction in separation rate (%)	1% - 10%
ABSENTEEISM REDUCTION	
Average sick days per year	4
Reduction in annual sick days (%)	10% - 50%

RESULTS PER YEAR	MID Scenario
PRODUCTIVITY ENHANCEMENT	
Enhancement in productivity (%)	3%
<b>Enhancement in productivity (€/Y)</b>	<b>1.426 €</b>
RETENTION - SEPARATION RATE REDUCTION	
Reduction in separation rate (%)	5%
<b>Savings gained per employee (€/y)</b>	<b>1.346 €</b>
ABSENTEEISM REDUCTION	
Average sick days per year (%)	30%
<b>Profit gained per employee (€/y)</b>	<b>215 €</b>
<b>Profit gained per year per employee (€/y/p)</b>	<b>2.987 €</b>
<b>Profit gained for all the office per year (€/Y)</b>	<b>2.489.321 €</b>
<b>Profit gained per year per sqm (€/y/sqm)</b>	<b>249 €</b>

Stok, *The Financial Case for High-Performance Buildings* (2018).

# IL RISPARMIO PER I TENANT

(10 anni per 10.000 mq di Ufficio)

## IL RISPARMIO TOTALE:

Per 10.000 mq per 10 anni di contratto

per mq/anno	€ 298
per anno	€ 2.980.000
per 10 anni	€ 29.800.000

*Questo importo in molti casi rappresenta l'intero costo di locazione degli uffici.*

**L'UFFICIO BIOFILICO RISPETTA LE PERSONE E LA NATURA E FA ANCHE RISPARMIARE!**

*Stok, The Financial Case for High-Performance Buildings (2018).*

*Ponte pedonale interno a Welcome*







# WELCOME

Il percorso fino ad oggi

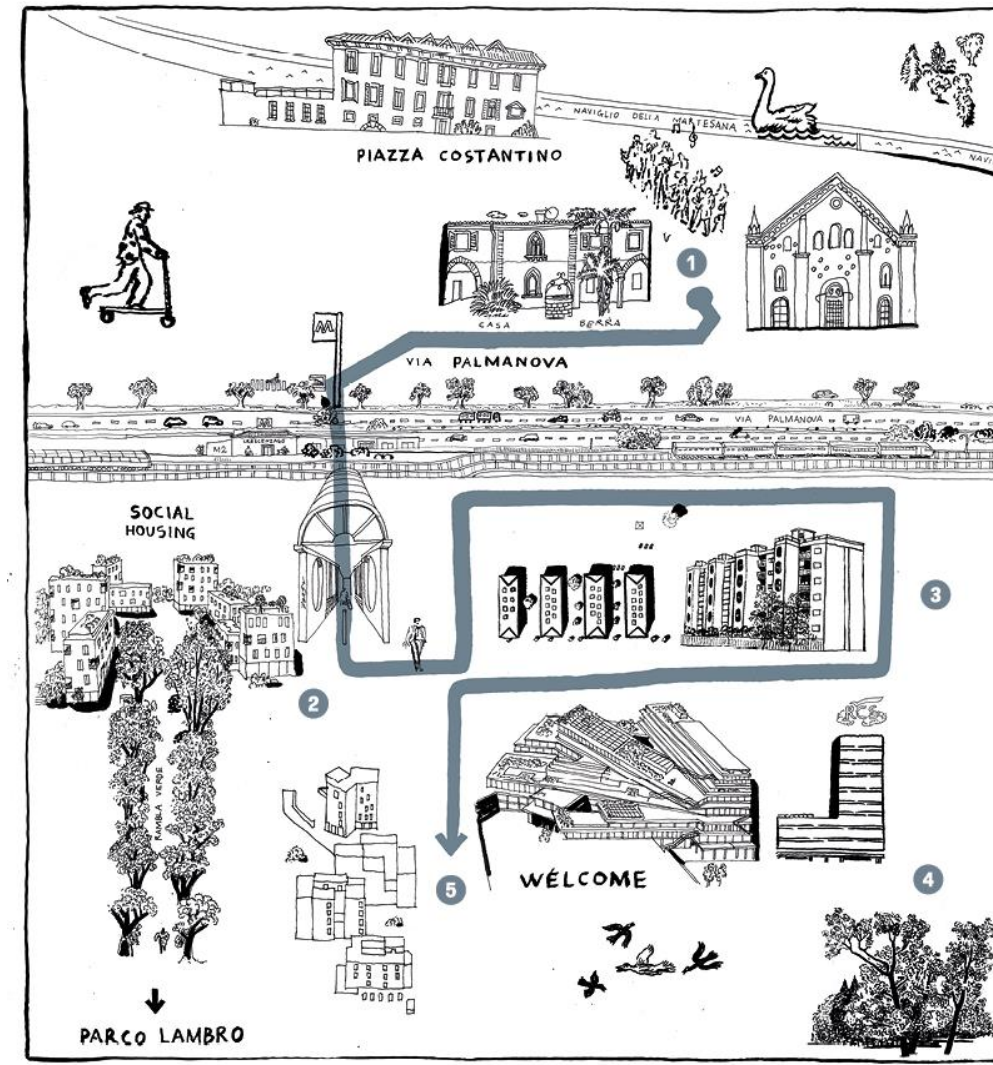
# BONIFICHE E DEMOLIZIONI

Dall'acquisizione dell'area Europa Risorse ha effettuato le seguenti attività:

- Lavori di strip-out
- Completamento bonifiche interne ai fabbricati
- Inizio demolizioni edifici durante l'evento di presentazione ai cittadini
- Frantumazione e certificazione del materiale da demolizione (circa 40.000 m<sup>3</sup>) per utilizzo in parte in sito in parte in cantieri esterni
- Berlinesi di pali e puntelli
- Scavi



# EVENTI: WELCOME INCONTRA CITTADINI E AUTORITÀ



AREA DI PROGETTO  
Foto da Webcam del 02 Luglio 2023





# LE OPERE PUBBLICHE NEL CONTESTO DEL PROGETTO WELCOME

## EUROPA RISORSE HA COMPLETATO LE SEGUENTI OPERE PUBBLICHE:

Lavori di manutenzione straordinaria parcheggio pubblico in via Cazzaniga con sostituzione completa della pavimentazione dei corselli.

Parco pubblico e orti urbani con annessi servizi.



# REINVENTING CITIES



All'uscita della Metro di Crescenzago verrà realizzato un progetto di Social Housing parte di Reinventing Cities





welcome

SENTITI A CASA



welcome  
FEELING AT WORK





welcome

FEELING AT WORK

**GRAZIE!**