Portanuova Impact Report 2025

La sostenibilità come valore condiviso

Portanuova

Sommario

4
Introduzione

6
Nota metodologica

10
Numeri chiave di Portanuova

16

Il valore generato e condiviso da Portanuova

Contributo alla sostenibilità ambientale 18

Aumento della coesione sociale 25

Miglioramento della qualità della vita quotidiana 44

Contributo all'innovazione e alla crescita economica 58

Introduzione

Portanuova a Milano è una delle più importanti operazioni di rigenerazione urbana realizzate nel centro storico di una città europea. Questa trasformazione si inserisce in un contesto urbano in continua evoluzione dove la gestione tradizionale degli immobili non è sufficiente per integrare tutti gli aspetti oggi necessari per rispondere alle vere esigenze della città.

La rigenerazione del quartiere ha sempre cercato di rispondere ai bisogni della città e della comunità contemporanea attraverso spazi pubblici di incontro, attenzione alla sostenibilità ambientale, servizi accessibili e impegno per la sicurezza.

COIMA ha assunto il ruolo di gestore del quartiere attraverso una visione unitaria e condivisa in linea con la strategia di "Portanuova Impact". Ha affiancato allo sviluppo immobiliare l'implementazione di una proposta di attivazione multidimensionale del quartiere. Grazie a un approccio sistemico, tutti gli stakeholder contribuiscono alla generazione di progetti di carattere sociale, ambientale, naturale, culturale e digitale. L'obiettivo è generare impatti concreti e misurabili che vadano oltre una gestione tradizionale e i confini del quartiere.

Portanuova è un luogo di sperimentazione per una città resiliente. Rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e innovazione si integrano con la qualità dello spazio pubblico e dei servizi. Ne emerge un modello di sviluppo capace di coniugare competitività internazionale e benessere collettivo.

Vista aerea di Portanuova

L'evoluzione dell'area nord adiacente a Via Melchiorre Gioia testimonia il percorso di sviluppo di Portanuova. Il completamento di edifici come Pirelli 35, la realizzazione dei Portali[1] e il recente sviluppo di Gioia 22, il più grande edificio nZEB in Italia, si inseriscono in un masterplan unitario che comprende anche Pirelli 32, Pirelli 39 e le aree limitrofe .

Il quartiere è concepito come una piattaforma aperta, fondata sull'ascolto e sulla collaborazione delle realtà imprenditoriali e delle aziende presenti nel quartiere, in un dialogo costante con le istituzioni e autorità locali oltre che con il Terzo Settore, molto presente sul territorio milanese.

Connotato da una forte impronta commerciale e finanziaria, il quartiere ha saputo evolversi, raggiungendo l'equilibrio previsto sin dalla sua progettazione: un luogo dove lavoro, quotidianità e abitazione convivono in modo armonioso, con una forte attenzione alle tematiche ambientali e sociali.

BAM – Biblioteca degli Alberi, parco pubblico del Comune di Milano, continua a rappresentare un elemento centrale di questo ecosistema urbano. Attraverso la partnership pubblico privata COIMA - Comune di Milano - Fondazione Riccardo Catella, il parco si conferma un'infrastruttura verde e culturale aperta alla città, luogo di incontro e benessere.

In continuità con il percorso intrapreso, Portanuova intende mantenere il proprio impegno nella misurazione e comunicazione dei principali risultati raggiunti e dei relativi benefici economico-occupazionali, sociali e ambientali generati, con un particolare focus sulle attività di gestione e attivazione del quartiere.

[1] I Portali si inseriscono nel progetto di rigenerazione urbana di Portanuova, oggetto di un masterplan unitario che include gli sviluppi di Gioia 22, Pirelli 35, Pirelli 39 e Pirelli 32 e delle aree limitrofe; per quest'ultime il Comune di Milano e COIMA SGR hanno sottoscritto il 21 marzo 2022 una convenzione per la riqualificazione delle aree pubbliche e pedonali nell'ambito del progetto complessivo di rigenerazione urbana.

Promenade Varesine

Nota metodologica

Il documento ha l'obiettivo di fornire una visione del quartiere di Portanuova, raccontandone la storia e l'evoluzione, fino ad arrivare alla sua attuale gestione consapevole e ai relativi impatti generati di un anno in anno. Tale gestione risponde agli obiettivi iniziali del progetto, ossia la generazione di impatti ambientali, sociali ed economici che in questo documento sono descritti e quantificati utilizzando metodi quali-quantitativi.

Il perimetro temporale del documento è l'anno solare 2025 (1° gennaio – 31 dicembre). Tuttavia, ove rilevante e a fini comparativi, sono riportati anche dati relativi ai due anni solari precedenti, 2024 e 2023, nonché alla Fase 1 (periodo di progettazione e realizzazione: 2003-2018) e alla Fase 2 (2018-2026) del progetto.

L'Impact Report si riferisce all'area di Portanuova che è in continua evoluzione ed espansione: il quartiere oggi include l'area centrale attorno a Piazza Gae Aulenti, gli assi di via Galileo Galilei, via Marco Polo, oltre che le aree limitrofe interessate dagli interventi di sviluppo e rigenerazione del quartiere.

Per comprendere gli impatti generati dalle attività e iniziative legate alla gestione del quartiere, COIMA, con il supporto del team Climate Change & Sustainability Services di EY S.p.A., ha sviluppato un framework di monitoraggio e valutazione, applicando i principi della Teoria del Cambiamento[2].

Le analisi includono tutte le attività di gestione degli spazi privati e pubblici, il palinsesto editoriale di eventi di Portanuova e le attività della Fondazione Riccardo Catella, che include anche i momenti culturali e educativi del programma di BAM – Biblioteca degli Alberi Milano.

© BAM Performative Land Art. Archivio Fotografico BAM
D. Harizanov

Il framework per la misurazione degli output, degli outcome e del contributo agli impatti si è avvalso di diverse metodologie di analisi complementari:

Analisi Input-Output

Metodo sviluppato dal premio Nobel Wassily Leontief che studia le interdipendenze tra i diversi settori economici. L'analisi ha permesso di misurare gli impatti indiretti (lungo la catena di fornitura) e indotti (legati agli acquisti degli occupati attivati indirettamente) generati degli investimenti e degli acquisti effettuati per la gestione di Portanuova. In particolare, gli impatti misurati sono: il contributo al PIL nazionale, la contribuzione fiscale e l'impatto occupazionale.

Analisi statistiche descrittive

Raccolta e aggregazione di dati provenienti da più fonti interne ed esterne che hanno permesso di esaminare l'evoluzione del quartiere e l'impatto ambientale e sociale dello stesso. In tale ambito sono stati considerati anche indicatori di natura ambientale, sociale ed economica, utilizzati per valutare le performance del quartiere e sono state confrontate con medie di riferimento disponibili per zone di Milano.

Workshop

Momento strutturato di confronto tecnico in ambito ESG, finalizzato a condividere la visione di Portanuova su sostenibilità e rigenerazione urbana del distretto. L'attività ha coinvolto sustainability manager e rappresentanti delle aziende conduttrici, con l'obiettivo di rafforzare la collaborazione, attivare sinergie e raccogliere priorità, osservazioni e proposte utili a orientare lo sviluppo presente e futuro del quartiere.

Stakeholder engagement

Raccolta di feedback diretti (successivamente esposti nelle sezioni dedicate "Portanuova in ascolto") tramite interviste qualitative e questionari, volti a cogliere la percezione di conduttori, residenti, lavoratori e cittadini circa la qualità dei servizi e degli spazi di Portanuova, indagando il loro livello di soddisfazione e le esperienze vissute nel quartiere.

Tenant satisfaction assessment

indagine finalizzata al calcolo del Grace Hill's Kingsley Index, uno strumento di benchmark per valutare il grado di soddisfazione dei conduttori nei confronti del gestore e utile a identificare eventuali criticità.

Osservazioni dirette

Metodologia impiegata per acquisire un monitoraggio immediato e diretto di metriche sul campo. Tale approccio ha consentito di raccogliere informazioni qualitative e quantitative in tempo reale, valutando direttamente il funzionamento e la gestione dei servizi e degli spazi pubblici, nonché la partecipazione delle persone alla vita del quartiere.

2: Teoria del cambiamento (Theory of Change – TOC) metodo utilizzato per pianificare e valutare progettualità che promuovono il cambiamento in maniera intenzionale. L'approccio offre una chiara visione della logica che guida le progettualità e le azioni, individuando, secondo una logica causale (results chain) le risorse allocate (input), i risultati raggiunti (output), i cambiamenti generati (outcome) e il contributo agli impatti di lungo periodo (impact).

Vista aerea di Corso Como Place

Portanuova in ascolto

Portanuova in ascolto è la sezione dedicata ai momenti di incontro e condivisione di idee con la comunità del quartiere.

Portanuova riconosce e ringrazia i conduttori degli uffici e degli spazi commerciali che contribuiscono all'attivazione del quartiere.

Quest'anno il percorso di ascolto ha previsto un coinvolgimento strutturato delle persone che vivono il quartiere (lavoratori, residenti, turisti, ecc.) e la raccolta di contributi qualitativi e quantitativi.

Quest'anno l'attività si è arricchita con ulteriori momenti di condivisione, in particolare attraverso un workshop partecipativo con i rappresentanti di primarie aziende insediate nel quartiere, e con il coinvolgimento di conduttori anche del mondo commerciale, incontrati attraverso interviste dirette. Durante tali incontri sono stati approfonditi i risultati raggiunti, i punti di forza di Portanuova e le principali sfide future.

In particolare, il workshop ha avuto l'obiettivo di raccogliere contributi operativi, priorità e

proposte di miglioramento in una logica di distretto integrato. L'attività è stata condotta con modalità di discussione guidata, stimolando il confronto tra esperienze, pratiche già attive e possibili iniziative condivise a scala di quartiere.

Il workshop ha confermato Portanuova come un ecosistema urbano maturo, dove sostenibilità, qualità dello spazio pubblico e attenzione alla vita quotidiana creano valore condiviso. Le aziende riconoscono nella gestione di Portanuova la promozione di una comunità attiva e coesa, pronta a crescere includendo anche l'estensione verso Via Melchiorre Gioia. È emersa la volontà di rafforzare la collaborazione su sostenibilità e mobilità, potenziando la misurazione delle performance del distretto e l'integrazione di iniziative comuni. È stato inoltre riconosciuto il valore del percorso già avviato da Portanuova per consolidare la resilienza climatica e l'efficienza ambientale del quartiere. La coesione sociale si conferma un punto distintivo: i conduttori si sono resi disponibili a sviluppare iniziative comuni su welfare, salute e benessere, valorizzando e mettendo a sistema le attività già esistenti. Centrale anche il tema della qualità della vita, con l'obiettivo condiviso di rendere il quartiere sempre più vivibile, accessibile e ricco di servizi utili per la comunità di quartiere. In continuità con quanto svolto nel 2025, è proseguita l'attività di indagine sul quartiere, attraverso la somministrazione di un sondaggio, attraverso il quale sono state raccolte circa 200 risposte, fornendo dati utili alla comprensione della percezione pubblica delle diverse dimensioni di distretto osservate.

Il sondaggio ha previsto domande chiuse a risposta multipla e domande aperte. Le domande chiuse sono basate su una scala da 1 a 5, dove 1 indica il livello minimo e 5 il massimo di soddisfazione o utilità percepita. La rilevazione si è svolta in due giornate distinte, una feriale e una festiva, presso quattro punti dei distretti selezionati per garantire una rappresentazione equilibrata dei diversi flussi di passaggio e profili di utenti. I dati sono stati raccolti in forma anonima e volontaria e successivamente analizzati in forma aggregata.

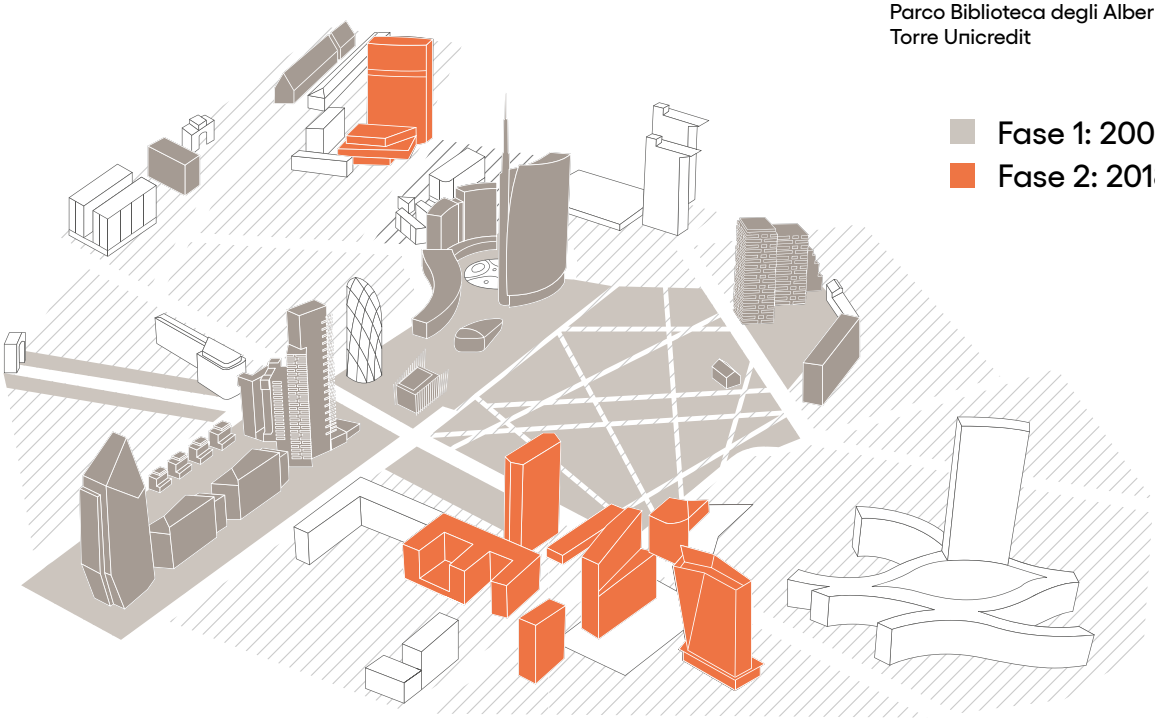
Numeri chiave di Portanuova

Nel documento sono raccontate e rendicontate le attività di Portanuova su cui COIMA e Fondazione Riccardo Catella hanno una visibilità diretta. Il perimetro di queste attività incorpora i nuovi sviluppi in corso.

Nel quartiere si trovano e troveranno spazio anche altre iniziative attivate da stakeholder che abitano questi spazi o che li scelgono in virtù della sua centralità, attrattività e perché condividono gli stessi valori di comunità raccolti in questo documento. L'ambizione di questo percorso è quella di tracciare nel tempo una fotografia completa di quello che accade nel quartiere, arrivando a raccontare anche le iniziative proposte da tutti gli stakeholder.

Parco Biblioteca degli Alberi
Torre Unicredit

Mappa di Portanuova con suddivisione degli edifici e delle aree nelle due fasi di intervento



Portanuova oggi

10 fondi di investimento

Primo quartiere nel mondo a ricevere la certificazione LEED e WELL for Communities

33 Certificazioni LEED[3]

9 Certificazioni WELL[3]

9 Certificazioni BREEAM in USE[3]

59 attività commerciali

56 contratti di locazione uffici

11 anni permanenza media negli uffici

95% del portafoglio in classe B o superiore

Gestione di **160.000** m² di spazio pubblico, di cui **90.000** m² di superficie verde totale nell'area e **80.000** m² della Biblioteca degli Alberi

Oltre **15.000** m² di piazze a disposizione della collettività

120.000 m² coperti da videosorveglianza

135.000 piante tra aromatiche, siepi, arbusti, bulbi, rampicanti, piante acquatiche ed erbacee in BAM

Parco Biblioteca degli Alberi

500 alberi in BAM

202 aree di sosta per biciclette private

2 stazioni ferroviarie

3 linee di metropolitana (M2, M3, M5)

5km di piste ciclabili

2 bike station comunali per lo sharing

3: LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) è un sistema di certificazione volontario che valuta la sostenibilità ambientale degli edifici e delle aree urbane. La certificazione WELL è un protocollo internazionale che valuta il benessere e la salute degli abitanti di un edificio, promuovendo un ambiente più sano e confortevole. La certificazione BREEAM In-Use è una metodologia di valutazione ambientale e uno schema di certificazione per migliorare le prestazioni di sostenibilità degli edifici esistenti.

Highlights 2025

14 milioni
visitatori

50.000
lavoratori negli uffici

35.000
residenti

Piazza Alvar Aalto durante il Portanuova Music Fest

570.000 €
investimenti in digitale per app, sensori e DOOH

Attivazione di **10** contratti per locali commerciali in Portanuova

Attivazione di **7** contratti per locali destinati ad uffici in Portanuova

4,2%
vacancy retail

0,3%
vacancy uffici

1 intervento di pulizia al giorno per tutta l'area a integrazione del servizio quotidiano di AMSA

7 persone con fragilità inserite nel mondo del lavoro

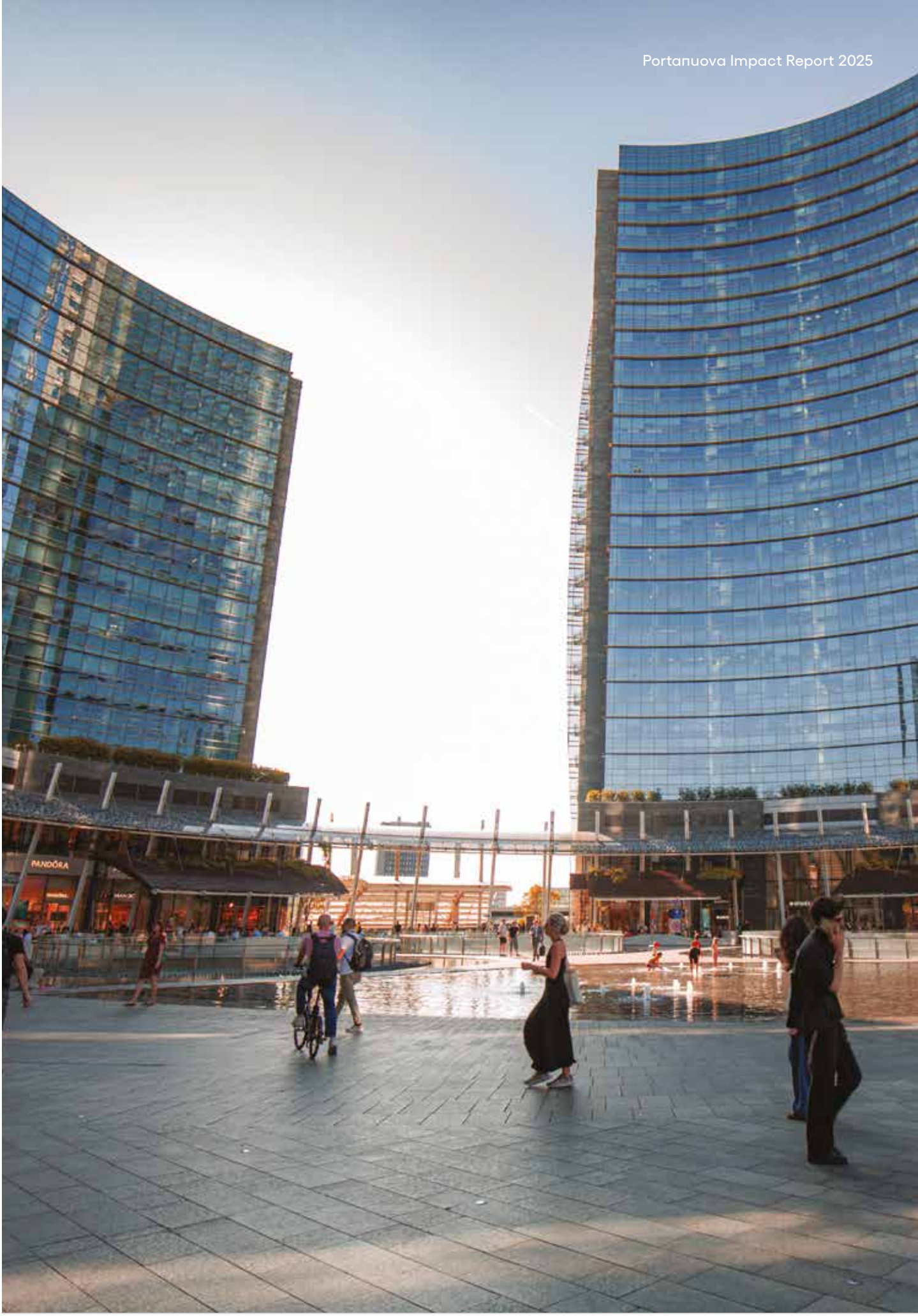
Circa **450** mila partecipanti in **94** eventi di attivazione
oltre a **350** momenti civici culturali ideati e prodotti da BAM

600 interventi di manutenzione della biodiversità

36 nuovi alberi piantumati

673 m^2 di spazio riqualificato e restituito alla cittadinanza come Roseto di BAM

-46% di richieste di intervento alle forze dell'ordine



Piazza Gae Aulenti

Vista aerea su Gioia 22

Il razionale dell'investimento dei Fondi nell'attivazione del quartiere di Portanuova

Creare valore in un quartiere non significa soltanto costruire edifici di qualità, ma generare le condizioni affinché persone, imprese e comunità possano prosperare. Da questa convinzione nasce la scelta dei fondi di Portanuova di investire in modo continuativo non solo nelle infrastrutture fisiche, ma anche nell'attivazione sociale, culturale e ambientale del quartiere.

L'attivazione rappresenta una leva strategica: un insieme di iniziative e servizi che amplificano l'attrattività del distretto, rafforzano la coesione sociale e generano ricadute misurabili sulla qualità della vita e sulla competitività economica. In un contesto urbano caratterizzato da nuovi bisogni — mobilità sostenibile, prossimità ai servizi, spazi pubblici di qualità, esperienze condivise — Portanuova ha voluto superare il modello tradizionale di gestione immobiliare per costruire un ecosistema urbano capace di produrre valore lungo tre dimensioni complementari.

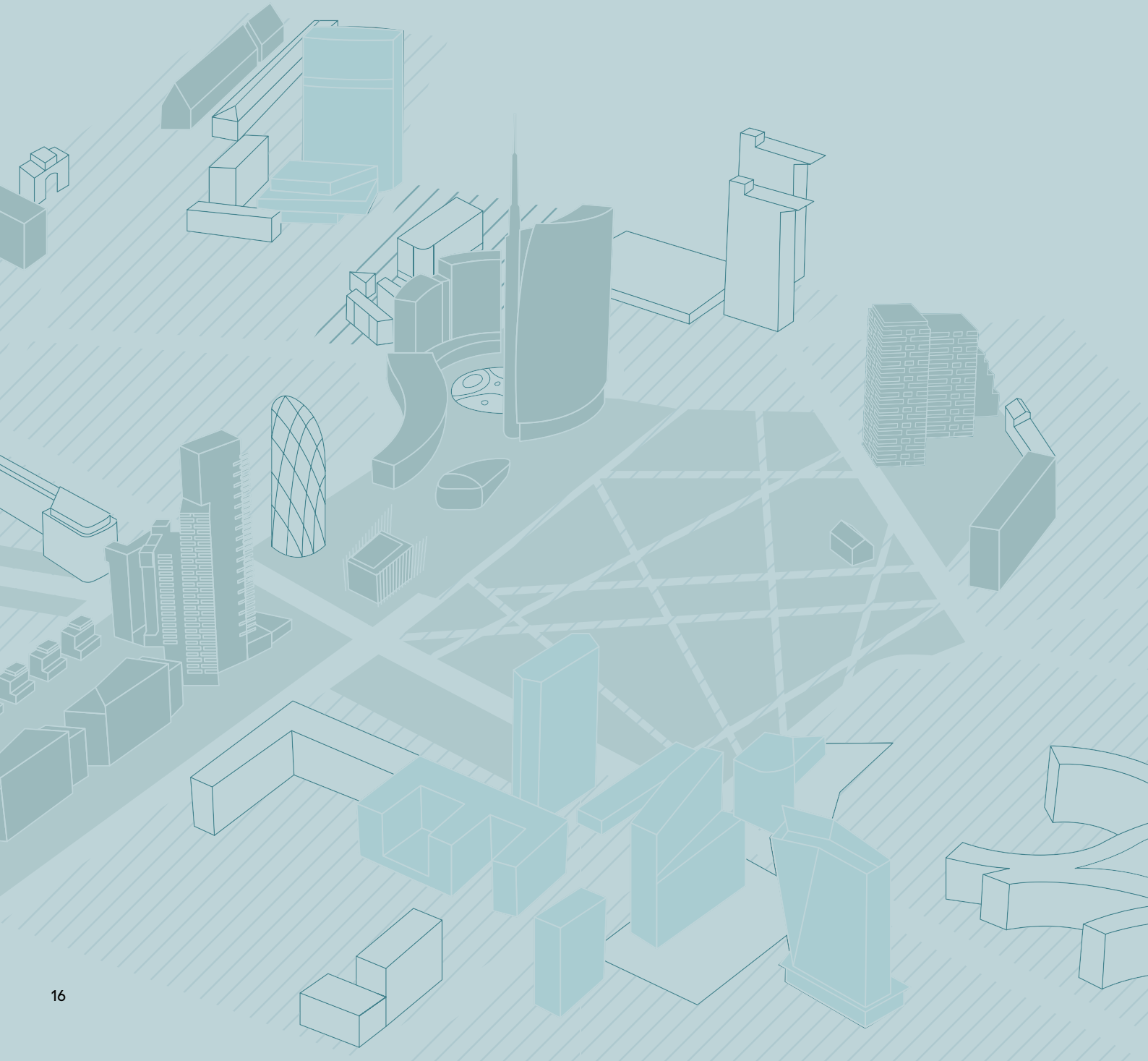
Valore economico: l'attivazione contribuisce alla vitalità del quartiere, sostiene l'attrattività degli asset agli occhi di aziende e talenti, incrementa la frequentazione quotidiana e crea un ambiente favorevole allo sviluppo commerciale e professionale. La presenza di eventi, servizi e attività culturali rafforza la permanenza e la fidelizzazione di lavoratori, residenti e visitatori, con effetti positivi sul tessuto economico locale.

Valore sociale, perché un quartiere vivo è un quartiere vissuto. L'offerta di attività aperte, inclusive e diversificate genera connessioni tra persone e organizzazioni, rafforza il senso di appartenenza e sostiene l'incontro tra comunità diverse — professionisti, famiglie, studenti, residenti. L'attivazione contribuisce a rendere gli spazi più accessibili, più sicuri e più partecipati, interpretando Portanuova come luogo di incontro e non solo come distretto funzionale.

Valore ambientale, la cura degli spazi verdi, la gestione responsabile del paesaggio e le iniziative di educazione ambientale favoriscono la qualità dello spazio pubblico e contribuiscono alla resilienza climatica del quartiere. Aree verdi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, gestione sostenibile delle risorse ambientali rafforzano il ruolo di Portanuova come modello di rigenerazione urbana attenta al benessere e alla sostenibilità.

In questa visione di lungo periodo, l'attivazione non è un elemento accessorio, ma un investimento strategico che consente al quartiere di evolvere in modo armonico, restando attrattivo, competitivo e inclusivo. Il risultato è un ecosistema che mette al centro le persone: un distretto urbano dove la qualità dell'ambiente costruito dialoga con la qualità della vita quotidiana, e dove ogni azienda, residente e visitatore contribuisce a generare valore condiviso per l'intera comunità.

Il valore generato e condiviso da Portanuova



Le quattro direttrici di impatto di Portanuova

Contributo alla sostenibilità ambientale

- Efficienza energetica ed emissiva degli edifici e del quartiere
- Efficienza dell'utilizzo delle risorse naturali
- Programma di riciclo
- Cura e gestione del verde
- Contributo alla biodiversità

Aumento della coesione sociale

- Coinvolgimento del territorio
- Abilitare la fruibilità e la partecipazione culturale
- Attivare maggiore socialità

Miglioramento della qualità della vita quotidiana

- Mobilità
- Prossimità ai servizi
- Vicinanza ad aree verdi fruibili
- Digitalizzazione
- Sicurezza

Contributo all'innovazione e alla crescita economica

- Occupazione
- Contribuzione al PIL nazionale
- Contribuzione fiscale

Piazza Alvar Aalto durante il Portanuova Music Fest

Contributo alla sostenibilità ambientale

Portanuova mette in pratica la propria visione di sostenibilità attraverso azioni concrete, integrate nella progettazione, nella gestione e nella vita quotidiana del quartiere. L'approccio adottato non si concentra solo sulle prestazioni degli edifici ma considera l'intero ecosistema urbano, con l'obiettivo di ottenere benefici ambientali misurabili e duraturi nel tempo.

La gestione responsabile delle risorse, il percorso di transizione energetica e le strategie di decarbonizzazione orientano le scelte operative del quartiere. In questo contesto, l'adozione dei principi Cradle to Cradle[4] , il conseguimento delle certificazioni LEED, l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e l'attenzione alla selezione dei materiali e ai processi di riciclo contribuiscono alla riduzione dell'impatto ambientale complessivo. A tali azioni si affianca la valorizzazione della biodiversità urbana, considerata un elemento strutturale della qualità ambientale del quartiere.

I risultati raggiunti sono il frutto di un impegno condiviso: residenti, conduttori e partner partecipano attivamente a questo percorso, contribuendo a rendere Portanuova un modello di sviluppo urbano responsabile.

INDICATORI CHIAVE

Output

	2024	2025	2024 vs 2025
Aree verdi complessivi in gestione	90.000 m²	90.000 m²	=
Combustibili fossili	Zero	Zero	=
Potenza installata da impianti fotovoltaici	+ 1,1 MWp	1,5 MWp	↑ (+36%)
Energia elettrica da fonte rinnovabile autoprodotta:	282 MWh[5]	266MWh	↓ (-5,6%)
Consumo da energia elettrica certificata di origine rinnovabile di competenza dei conduttori	76%	85%	↑ (+9%)
Certificazioni LEED	33	33	=
Certificazioni WELL	9	9	=
Certificazioni BREEAM In-Use	7	9	↑ (+2)

■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

4: Cradle to Cradle indica l'approccio alla progettazione di sistemi che si adattano all'ambiente: convertono i processi produttivi assimilando i materiali usati a elementi naturali, ai quali va data l'opportunità di rigenerarsi in altri prodotti per non creare rifiuti e scarti.
5: Il dato relativo alla quota di autoproduzione da impianti fotovoltaici per il 2024 è stato ricalcolato a seguito dell'aggiornamento delle stime e dell'esclusione degli impianti non ancora allacciati. La riduzione osservata nel 2025 è riconducibile esclusivamente a un guasto tecnico che ha temporaneamente limitato l'operatività dell'impianto.

Outcome

	2024	2025	2024 vs 2025
Aree verdi per abitante	2,57 m^2	2,57 m^2	=
Temperatura media in Portanuova rispetto a Stazione Centrale e Duomo	-2°C	-2°C	=
Energia elettrica da fonti rinnovabili certificate	86%	89%	↑ (+3,5%)
Energy Use Intensity degli edifici	192 kWh/m^2	186 kWh/m^2	↓ (-3,13 %)
Intensità di emissioni climalteranti	45 kg CO_2/m^2	43 kg CO_2/m^2	↓ (-4,5 %)

■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

Portanuova Vertical Connection, in piazza Gae Aulenti

Il Bosco Verticale visto dal parco Biblioteca degli Alberi

> Un quartiere ideale deve avere uno spazio come quello di Portanuova con la presenza di verde e un parco aperto a tutti. Vivere Portanuova significa anche godersi lo spazio all'aperto, sedersi nel parco e prendersi una pausa in mezzo alla natura che questo quartiere ci offre. È un'abitudine a cui non rinuncerei mai.
>
> **Giulia di Donato**, Amministratore Delegato - Welcomed MILOVE

Un ecosistema verde protagonista del quartiere

In Portanuova, gli spazi verdi assumono un ruolo attivo nella costruzione del valore urbano. Non sono solo aree di fruizione ma infrastrutture ambientali integrate che contribuiscono alla qualità della vita quotidiana, rafforzano la resilienza del quartiere e sostengono la presenza di ecosistemi naturali in ambito cittadino.

Le aree verdi coprono il 25% della superficie complessiva di Portanuova, un valore superiore alla media di Milano pari al 14%[6]. Insieme alla Biblioteca degli Alberi, il quartiere contribuisce in modo concreto all'assorbimento di CO_2, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

La Biblioteca degli Alberi contribuisce a regolare il microclima urbano e a ridurre l'effetto isola di calore. L'evoluzione del clima e la crescente imprevedibilità degli eventi naturali rendono necessario un monitoraggio costante e un adattamento progressivo del patrimonio vegetale.

La Biblioteca degli Alberi ospita circa 100 specie di flora, 500 alberi che formano 22 foreste circolari e oltre 135.000 piante tra arbusti, siepi, aromatiche, bulbi, rampicanti, piante acquatiche ed erbacee. Una manutenzione attenta e continuativa contribuisce a creare un ambiente armonioso e resiliente. La qualità della progettazione paesaggistica e l'efficacia dei programmi di gestione permettono di individuare le specie più in grado di adattarsi e prosperare anche in un contesto urbano complesso.

Nel 2025 il parco è stato interessato da un processo di aggiornamento della composizione botanica. Sono stati sostituiti 21 alberi caduti o abbattuti per motivi di sicurezza o per il loro stato vegetativo, insieme a ulteriori 36 alberi nell'ambito di una revisione più ampia delle specie presenti. Sempre nel 2025 è stato completato il processo di riqualificazione di una nuova area del parco, trasformata nel Roseto di BAM - Oasi degli Insetti e delle Farfalle. Gli interventi hanno privilegiato specie più adatte alle attuali condizioni climatiche. A questi si sono affiancate azioni mirate sulle aree di prato e sulle superfici calpestabili, con l'obiettivo di favorirne il recupero e garantirne la continuità nel tempo.

6: Ambiente urbano – Anno 2023 – Istat (Tavola 12.1 del verde urbano).

Adattamento climatico e mitigazione dell'isola di calore

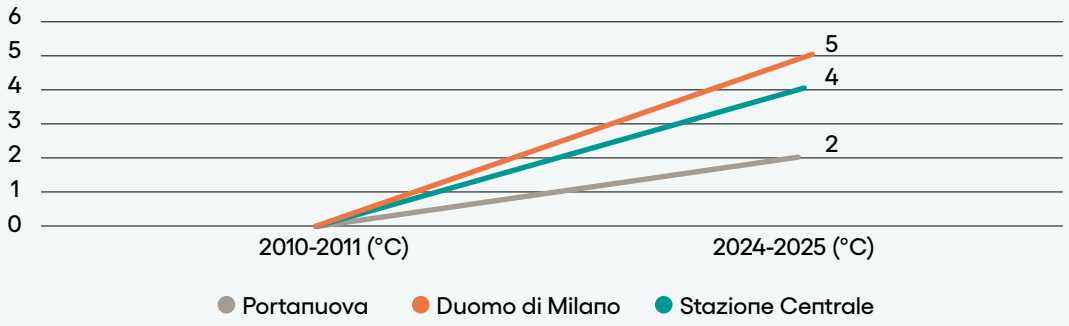
Le aree urbane sono sempre più vulnerabili agli effetti dei cambiamenti climatici, come l'aumento delle temperature e il fenomeno delle isole di calore, che portano le città a registrare valori termici superiori rispetto alle zone circostanti. La mitigazione dell'effetto isola di calore è uno degli effetti più concreti della rigenerazione urbana di Portanuova.

Le scelte progettuali adottate nel quartiere, coerenti anche con i criteri della certificazione ambientale LEED, hanno integrato coperture verdi, materiali ad alta riflettanza e sistemi di ombreggiamento naturale, con l'obiettivo di migliorare il comfort climatico e la vivibilità degli spazi urbani.

Un'analisi della temperatura superficiale (Land Surface Temperature - LST) ha mostrato come l'estesa presenza di verde urbano contribuisca in modo significativo a ridurre le temperature nei mesi più caldi[7]. L'aggiornamento al 2025 dell'analisi della temperatura superficiale conferma i benefici di tali spazi. Nei mesi più caldi, la presenza diffusa di verde urbano contribuisce in modo significativo alla riduzione delle temperature. Nel biennio 2024–2025, la temperatura media superficiale di Portanuova si attesta a 39°C, rispetto circa ai 42°C dell'area Duomo e ai 41,3°C della Stazione Centrale. Un dato particolarmente rilevante se confrontato con il biennio 2010–2011, quando, prima della realizzazione del parco, Portanuova registrava valori analoghi a quelli delle altre aree.

Bosco Verticale

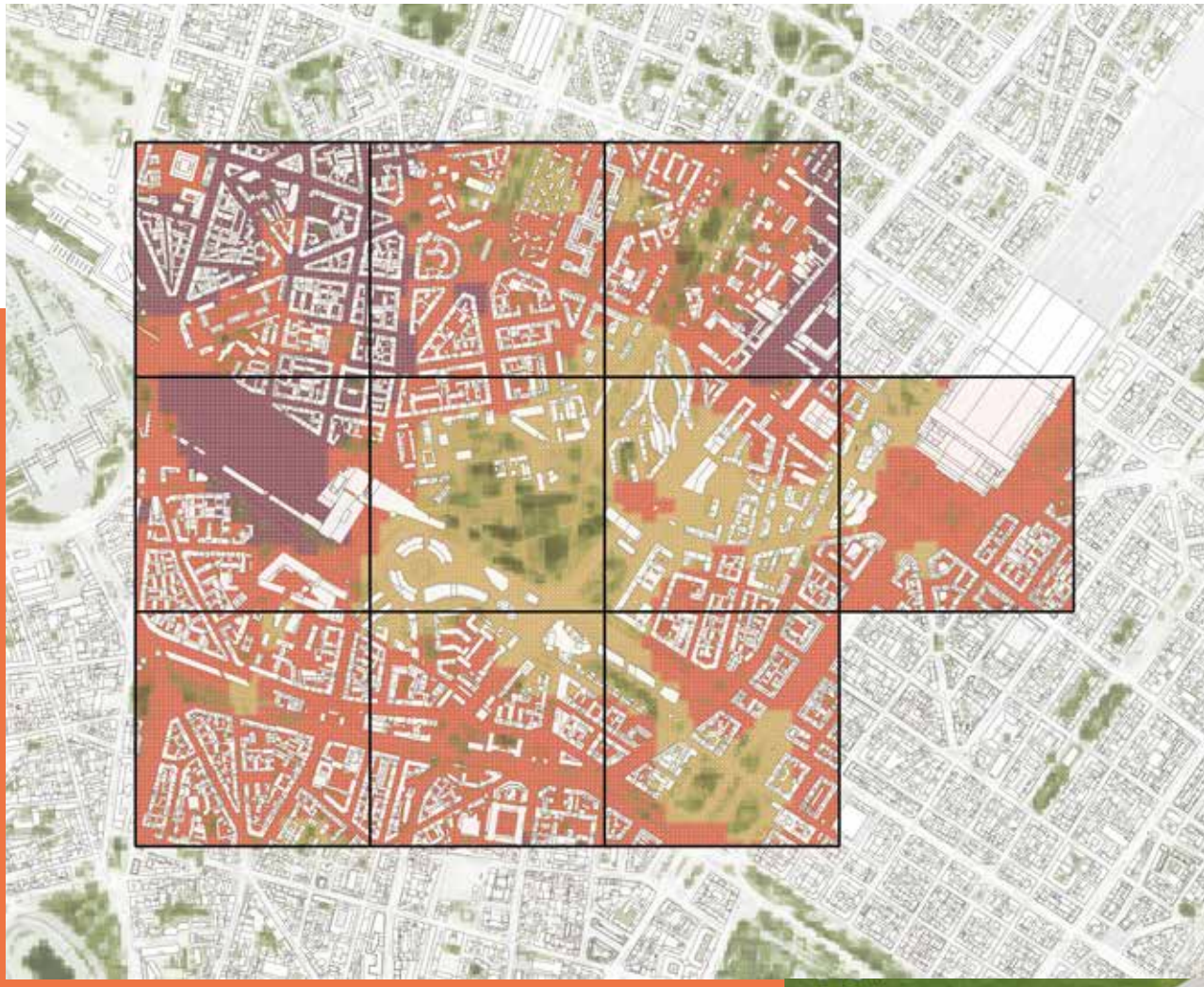
Eventi con Temperatura media maggiore di 44°



Momenti di rilevazione analizzati con temperatura superficiale maggiore di 44°C (compresi tra i giorni analizzati secondo i criteri presenti in nota metodologica) nel distretto di Portanuova comparata con l'area del Duomo di Milano e della Stazione Centrale di Milano nei bienni 2010-2011 e 2024-2025.

7: L'analisi è stata condotta basandosi su immagini satellitari Landsat, relative al periodo estivo dei bienni 2010-2011 e 2024-2025, selezionando esclusivamente i giorni con una copertura nuvolosa inferiore al 10%, al fine di evitare interferenze nella misurazione della LST. Per ciascuna delle aree analizzate, è stata calcolata la media della temperatura superficiale estiva sui giorni disponibili nel periodo considerato. In particolare, per l'area di Portanuova è stato effettuato un focus su sei spot del quartiere per ottenere una visione completa e dinamica della temperatura superficiale registrata.

Mappa della Land Surface Temperature in Portanuova[8]



8: Immagine prodotta da Università IUAV di Venezia.
9: TERNA (2026), Nel 2025 fabbisogno elettrico pari a 311,3 TWh, comunicato stampa.Venezia.

L'efficacia delle strategie di rigenerazione urbana emerge anche dall'analisi degli episodi di temperatura superficiale più elevata, condotta sui giorni caratterizzati dai picchi di calore. Le aree meno esposte coincidono con la Biblioteca degli Alberi e con le zone di più recente sviluppo del quartiere, a conferma del ruolo attivo della pianificazione urbana e del verde nella mitigazione delle ondate di calore percepite.

La gestione dell'acqua a Portanuova è pensata come un'infrastruttura urbana strategica, capace di generare valore ambientale e benefici condivisi nel tempo. Sotto Piazza Gae Aulenti, un sistema di pozzi consente di recuperare ogni anno circa 400.000 m^3 di acqua di falda, utilizzata prima per la climatizzazione degli edifici e poi per l'irrigazione della Biblioteca degli Alberi e del bacino idrico interno. L'acqua viene infine restituita al Naviglio della Martesana, chiudendo un ciclo efficiente e responsabile. Anche i nuovi edifici integrano sistemi di raccolta dell'acqua piovana per il verde pubblico, contribuendo a ridurre l'uso di acqua potabile e a rafforzare la resilienza degli spazi verdi urbani.

Efficientamento dell'area in termini energetici ed emissivi

L'efficienza energetica a Portanuova nasce da scelte progettuali integrate, che uniscono innovazione tecnologica e responsabilità ambientale. Il quartiere dispone di un impianto fotovoltaico da oltre 1,5 MWp che nel 2025 ha generato circa 266 MWh di energia, affiancato da sistemi di climatizzazione geotermica con prestazioni superiori alle soluzioni tradizionali ad aria.

Nel corso dell'anno 2025, il 99% dell'energia utilizzata dai proprietari e l'85% di quella dei conduttori è stata coperta da elettricità certificata da fonti rinnovabili.

Un risultato che supera ampiamente la media nazionale, ferma al 41%[9] e che conferma il ruolo di Portanuova come riferimento nella transizione energetica urbana.

© Archivio Fotografico BAM - D.Andonova

I benefici dell'Intelligenza Artificiale nella gestione energetica del quartiere

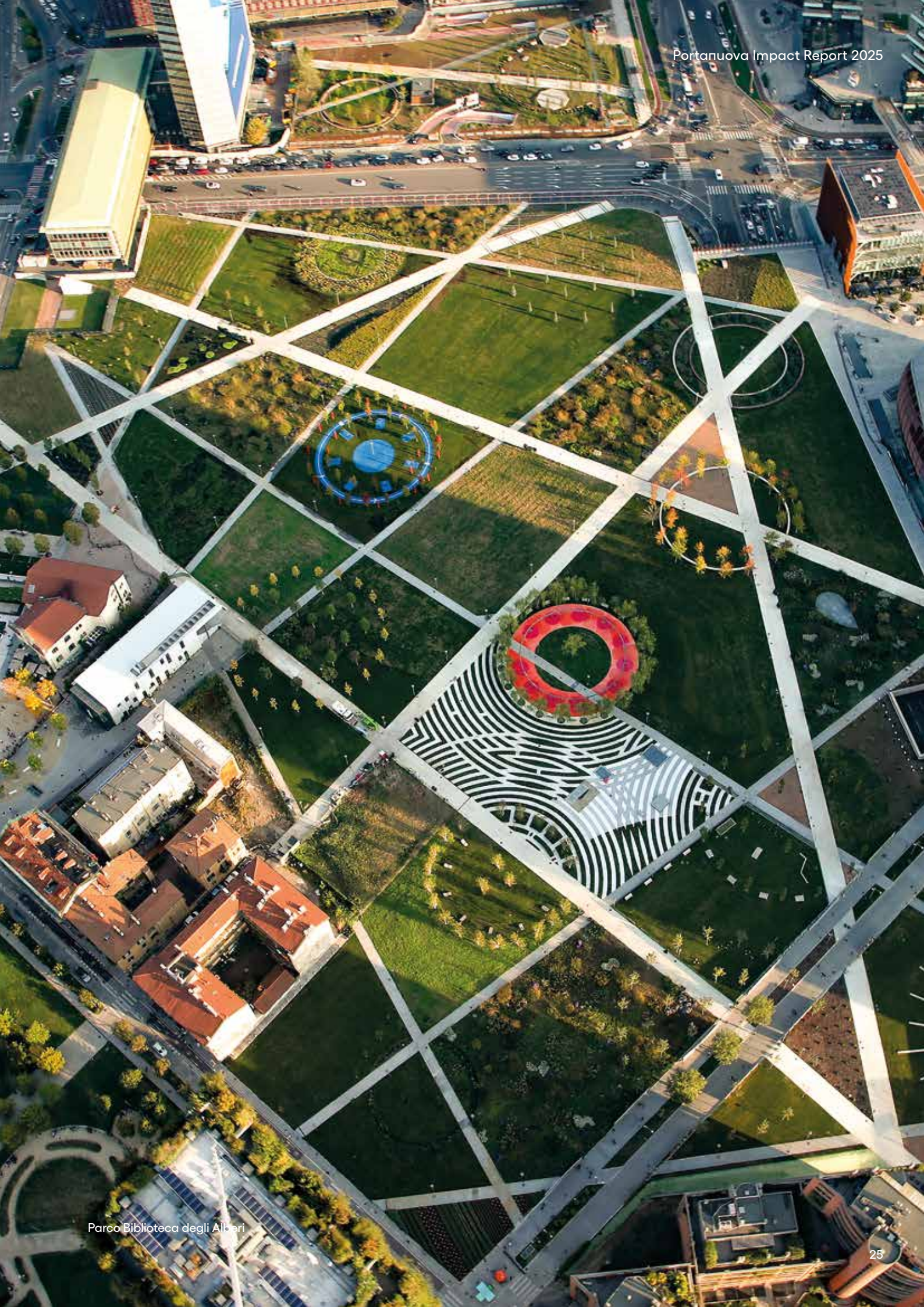
L'impiego dell'intelligenza artificiale (IA) nel settore immobiliare segna un cambiamento profondo rispetto ai paradigmi tradizionali di progettazione, sviluppo e gestione degli spazi. In questo contesto, l'IA sta trasformando il Property Management, abilitando un'evoluzione che rende la gestione degli immobili più efficiente, intelligente e sostenibile.

COIMA prosegue il programma di monitoraggio delle coperture e delle facciate degli edifici utilizzando droni dotati di software basati su IA e machine learning. I droni identificano e segnalano danni e malfunzionamenti, permettendo una manutenzione più precisa e tempestiva. Nel 2025 i droni hanno effettuato 13 voli, acquisendo oltre 33.000 immagini tra fotografie ad alta risoluzione e immagini termografiche. Questo approccio si è dimostrato particolarmente efficace come strumento di prevenzione e mitigazione dei rischi associati a eventi meteorologici estremi, consentendo un monitoraggio tempestivo delle aree critiche e l'individuazione precoce di potenziali situazioni di vulnerabilità prima che evolvano in danni significativi.

Nel 2025 sono stati completati i test avviati l'anno precedente, confermando un risparmio energetico pari al 10%. Lo studio di fattibilità avviato nel 2024 per l'integrazione dell'intelligenza artificiale nella gestione degli impianti di climatizzazione degli asset ha quindi dimostrato la propria efficacia nel ridurre i consumi energetici e le emissioni associate, generando al contempo benefici economici.

In particolare, presso l'headquarter di COIMA sono stati implementati e validati tre algoritmi: l'avvio dinamico degli impianti basato su dati climatici interni ed esterni, lo spegnimento anticipato che sfrutta l'inerzia termica degli edifici e la micro-regolazione degli attuatori per l'ottimizzazione dei vettori di climatizzazione. Il completamento dei test nel 2025 ha confermato il potenziale dell'IA come strumento chiave per una gestione più sostenibile, efficiente e performante del quartiere.

Nel 2026 è in programma l'aggiornamento del sistema di telecamere panoramiche attraverso l'adozione di una nuova tecnologia basata sull'intelligenza artificiale con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente il presidio dell'area.



Parco Biblioteca degli Alberi

Aumento della coesione sociale

Portanuova si configura come un ecosistema urbano vivo, capace di generare relazioni e valore sociale nel tempo. La scelta di operatori e partner allineati ai valori del quartiere, insieme allo sviluppo di iniziative dedicate all'inclusione e all'accesso al lavoro, ha permesso di costruire un'offerta di attività continuativa e riconoscibile.

Il programma di eventi culturali, artistici, sportivi e educativi, sviluppato in collaborazione con realtà del territorio e con una lunga esperienza sul campo, ha coinvolto in modo trasversale residenti, lavoratori e visitatori, contribuendo a rendere il quartiere uno spazio aperto e partecipato.

L'impegno per l'inclusione sociale si è concretizzato anche attraverso la collaborazione con Human Age Institute, promuovendo l'occupazione di persone in condizioni di fragilità, attraverso iniziative volte a creare spazi inclusivi e aperti che favoriscono l'accesso al lavoro.

"Con COIMA for Inclusion, progetto nato dalla collaborazione tra Fondazione Human Age Institute ETS e COIMA, vogliamo rafforzare la visione di Portanuova come ecosistema aperto e inclusivo: una partnership tra imprese e Terzo Settore che crea valore condiviso e facilita percorsi di inserimento lavorativo per persone in situazione di difficoltà."

Stefania Grea, Segretario Generale di Fondazione ETS – ManpowerGroup

Piazza Gae Aulenti durante il Portanuova Music Fest

INDICATORI CHIAVE 2025:

Output

	2024	2025	2024 vs 2025
Workshop realizzati	45	50	↑ (+12%)
Eventi di attivazione	80	94	↑ (+17,5%)
Momenti culturali gratuiti (Programma culturale di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano[10])	+200 rispetto alla convenzione	+150 rispetto alla convezione	↑ (-12,5%)
Artisti coinvolti (Programma culturale di BAM - Biblioteca degli Alberi Milano)	~800	830	↑ (+4%)

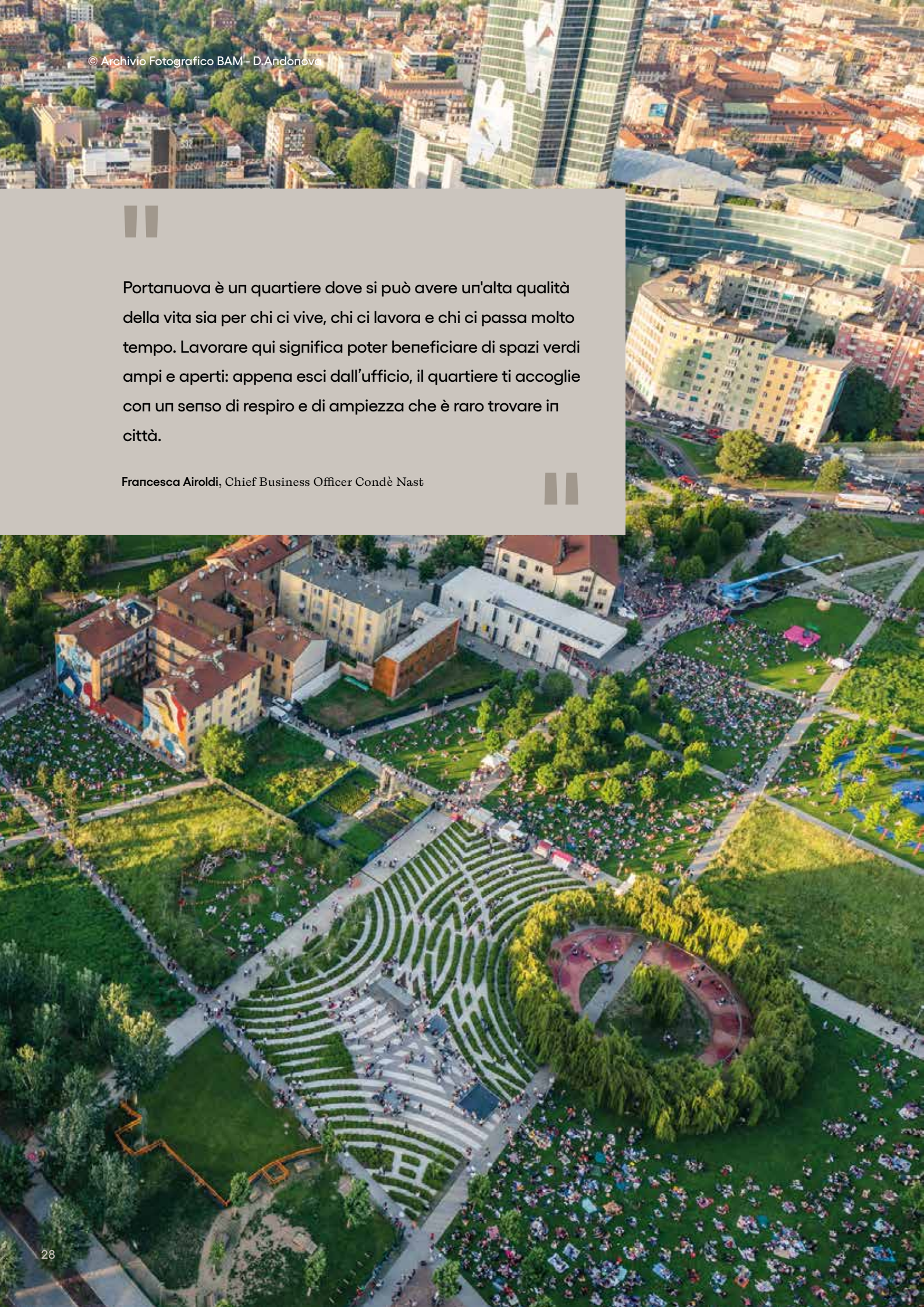
■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

Outcome

	2024	2025	2024 vs 2025
Partecipanti agli eventi raggiunti	+560.000	+ 445.600	↓ (-20%)
Intervistati che valutano buono o ottimo il livello del palinsesto di eventi	75%	76%	↑ (+1%)
Intervistati che valutano buona o ottima Portanuova per occasioni di incontri professionali	54%	77%	↑ (+43%)

■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

10: La convenzione con il Comune di Milano esprime un'ndicazione per il palinsesto della Biblioteca degli Alberi Milano di 3 o 4 esperienze culturali a settimana da cui deriva una stima di circa 200 eventi nell'anno.



© Archivio Fotografico BAM – D.Andonova

"

Portanuova è un quartiere dove si può avere un'alta qualità della vita sia per chi ci vive, chi ci lavora e chi ci passa molto tempo. Lavorare qui significa poter beneficiare di spazi verdi ampi e aperti: appena esci dall'ufficio, il quartiere ti accoglie con un senso di respiro e di ampiezza che è raro trovare in città.

Francesca Airoldi, Chief Business Officer Condè Nast

"

BAM
Biblioteca degli Alberi Milano

Dal 2019, grazie a una partnership pubblico-privata con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione Riccardo Catella gestisce il parco pubblico BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, occupandosi della programmazione culturale, della manutenzione e della sicurezza del parco.

Oggi BAM – Biblioteca degli Alberi Milano offre gratuitamente oltre 350 eventi per la cittadinanza nei suoi spazi. Svolge un ruolo centrale per raggiungere gli obiettivi di impatto sociale e culturale di Portanuova: rappresenta un esempio concreto di come la cultura possa essere uno strumento di attivazione degli spazi pubblici che promuove aggregazione, inclusione sociale e un impatto positivo sul benessere individuale e collettivo.

Nel 2025, BAM ha raggiunto un traguardo significativo: la sostenibilità economica. Grazie al sostegno di partner che credono e investono nel progetto, alle entrate generate da totem pubblicitari, dagli affitti degli spazi pubblici di Portanuova e ai fondi ottenuti tramite bandi, tutte le iniziative sono oggi interamente finanziate attraverso il fundraising. Questo risultato consente di continuare a offrire gratuitamente attività culturali e civiche, sviluppare nuovi progetti per la comunità e animare gli spazi pubblici e verdi della città.

Per garantire sicurezza, funzionalità e valorizzazione del parco, in BAM sono stati realizzati interventi mirati di manutenzione e riqualificazione delle aree verdi e delle infrastrutture. Le azioni hanno incluso il rinnovo di prati, aiuole e alberature, con la sostituzione delle piante danneggiate e l'introduzione di specie più resistenti, nonché la pavimentazione delle aree a maggiore afflusso per migliorare fruibilità e durabilità. Sono stati inoltre adeguati i percorsi pedonali e potenziata l'illuminazione pubblica, mentre nelle aree gioco sono state installate pavimentazioni drenanti e soluzioni dedicate alla sicurezza dei bambini.

Particolare attenzione è stata riservata alla gestione delle acque, attraverso interventi di bonifica del suolo e miglioramento del drenaggio per aumentare la resilienza del parco a eventi meteorologici intensi. Il programma di interventi ha infine previsto il rinnovamento di elementi infrastrutturali chiave, tra cui la fontana e gli impianti di illuminazione, anche nell'area in prossimità della Torre Unicredit.

Il valore complessivo degli interventi realizzati nel 2025 superano i 250 mila euro.

I numerosi premi e riconoscimenti nazionali e internazionali che BAM ha collezionato nel tempo confermano l'approccio e la strategia sviluppati fin dalla sua nascita. Nel 2024 BAM ha ricevuto il primo premio del Dubai International Best Practices Award for Sustainable Development nella categoria Urban Regeneration and Public Spaces, risultando vincitore tra 2600 richieste di candidatura provenienti da 144 paesi. Nello stesso anno, in occasione del 12° World Urban Forum/ WUF12, ha ottenuto anche il LivCom Award for SDGs, un riconoscimento internazionale promosso da LivCom Committee – organizzazione non profit supportata dall'ONU e da molteplici organizzazioni internazionali. Il riconoscimento è stato conferito per il contributo del progetto di rigenerazione all'arricchimento della biodiversità urbana e alla cura di uno spazio verde pubblico, e per la capacità di creare un programma culturale innovativo nei format e nei contenuti, favorendo la costruzione di comunità vivibili e città sostenibili.

Tutte le attività sono gestite dalla Fondazione Riccardo Catella attraverso un team dedicato di BAM, guidato da un Direttore Generale e Culturale, che presidia e coordina ogni aspetto organizzativo: dall'ideazione alla realizzazione del programma culturale, dal coordinamento generale alla raccolta delle risorse finanziarie, dalla gestione delle relazioni con stakeholder pubblici e privati fino alla comunicazione e al coinvolgimento attivo dell'intera comunità..

Numeri di BAM 2025

Oltre **350** eventi culturali realizzati

Circa **95.500** partecipanti agli eventi live al parco

230 collaborazioni realizzate

Oltre **25.000** persone raggiunte con eventi digitali

830 artisti coinvolti

Circa **31.000** bambini coinvolti

Più di **60** sponsor e sostenitori

12 bandi pubblici

Community

Circa **2.400** BAMFriends

48 ore di lavoro socialmente utili svolti a BAM

218 piante adottate tramite "Radici"

Oltre **200** presenze di volontari

Digital community

Circa **40.000** utenti registrati sul sito di BAM

Oltre **14.500** follower Facebook

Oltre **27.500** iscritti alla newsletter

Oltre **45.000** follower Instagram

Costruire comunità inclusive: i vent'anni di Fondazione Riccardo Catella

Nel 2025, la Fondazione Riccardo Catella compie vent'anni di attività, un percorso iniziato nel quartiere Isola e cresciuto fino a coinvolgere l'intera città. In due decenni, la Fondazione ha fatto della relazione tra persone, natura e spazio pubblico il cuore del proprio impegno civico: un modello che promuove inclusione, partecipazione, cultura e cura condivisa dei luoghi urbani.

In occasione di questo traguardo, la Fondazione Riccardo Catella ha pubblicato il suo primo Report di Impatto ventennale (2005-2025) con l'obiettivo di raccontare e rendicontare il suo percorso dalle origini la prospettiva verso il futuro. Per marcare questo traguardo ha riunito attorno a un'unica visione oltre settanta attori del Terzo Settore e del mondo accademico, creando uno spazio di dialogo dedicato al ruolo delle città come luoghi di relazione, partecipazione e inclusione. La giornata "NOI. Partecipare è Condividere" ha messo al centro temi cruciali per lo sviluppo urbano contemporaneo come il sostegno alle persone in condizione di fragilità, l'attenzione alle nuove generazioni e il valore della cultura come motore di comunità.

L'evento si inserisce in un percorso ventennale che ha visto la Fondazione attivare una rete ampia e diversificata composta da oltre 300 partner, più di 500 enti del Terzo Settore, 1.200 volontari e 83 scuole e università. Un impegno che si è tradotto in oltre 26 milioni di euro investiti in programmi civico culturali, 155.000 m^2 di spazi pubblici riqualificati, più di 600.000 persone coinvolte in iniziative culturali e educative gratuite e oltre 20.000 interventi di cura e manutenzione delle aree verdi urbane.

La riflessione emersa dalla giornata conferma la necessità di alleanze stabili tra pubblico, privato e Terzo Settore, per rispondere in modo efficace ai bisogni delle comunità locali. Per rendere questo impegno strutturale, la Fondazione – insieme al centro di ricerca Tiresia del Politecnico di Milano – avvierà un percorso di co progettazione finalizzato alla definizione di una proposta condivisa da tradurre in un programma operativo già dal 2026.

Questo lavoro rafforza la missione della Fondazione: mettere le persone al centro dei processi di trasformazione urbana, generando impatti concreti attraverso ascolto attivo, collaborazione e cura degli spazi pubblici. Un approccio che, in vent'anni, ha permesso di attivare oltre 2.200 iniziative socioculturali, costruire una comunità digitale di più di 75.800 utenti e trasformare aree della città in nuovi luoghi di socialità, educazione e benessere collettivo.

Il Bosco Verticale e il parco Biblioteca degli Alberi

Attivazione della comunità attraverso la cultura

"Portanuova è la modernità che si riflette sui grattacieli, ma diventa davvero un quartiere vivo quando, accanto al verde e ai tramonti di 'luce magica', prende forma una programmazione culturale viva: eventi e iniziative—come arte e mostre—che arricchiscono il quartiere e lo rendono un luogo aperto e inclusivo, capace di creare socialità e lasciare spazio al pensiero critico."

Francesca Airoldi , Chief Business Officer Condè Nast

La programmazione culturale 2025 di BAM – Biblioteca degli Alberi Milano, progetto della Fondazione Riccardo Catella, ha visto l'organizzazione di più di 350 appuntamenti gratuiti, ideati e diretti da Francesca Colombo, Direttore Generale e Culturale di BAM.

Con la volontà di connettere le persone, generare partecipazione e ispirare nuove pratiche di condivisione, la settima stagione del programma culturale di BAM si sviluppa attorno a un tema profondo e universale: la fragilità e la vulnerabilità umana, celebrando il coraggio di andare oltre i limiti, siano essi fisici, emotivi o psicologici, e di abbattere barriere sociali e geografiche.

BAM Circus - Il festival delle meraviglie al Parco

Tre giorni di circo contemporaneo e teatro di strada con spettacoli, performance oniriche, installazioni e parate partecipative, con più di 640 appuntamenti gratuiti e aperti a tutti. L'esibizione ha coinvolto oltre 75 artisti e 16 compagnie internazionali provenienti da 9 Paesi - Italia, Francia, Spagna, Polonia, Belgio, Corea del Sud, Olanda, Australia e Repubblica Ceca.

BAM Spring Festival

Una giornata con oltre 20 appuntamenti culturali che, attraverso danza, coreografie e pratiche collettive, hanno raccontato le fragilità della natura e dell'essere umano. Performance originali, workshop per adulti e bambini e attività dedicate al benessere hanno animato il parco in un percorso esperienziale che intreccia arte, ambiente e partecipazione.

Protagonista indiscusso è stato il fiore, simbolo di delicatezza, resilienza e bellezza effimera, evocato attraverso il linguaggio performativo della danza e celebrato all'apertura del **Roseto di BAM – Oasi degli Insetti e delle Farfalle**, una nuova oasi urbana dedicata alla biodiversità. Il Roseto ospita oltre 120 rose tra 5 specie e 85 varietà differenti, 17 piante nutrici e nettarifere e due bug hotels, configurandosi non solo come giardino botanico, ma come spazio di educazione ambientale, accessibilità e inclusione. Progettato in collaborazione con tre associazioni di riferimento nel campo dell'accessibilità, il Roseto è dotato di rampe per persone con disabilità motorie, di un percorso tattile LVE con mappe dedicate per ciechi e ipovedenti, di un video in LIS e di due guide pensate per persone con disabilità cognitive, con l'obiettivo di rendere l'esperienza pienamente fruibile a pubblici con diverse disabilità.

Multi-Kulti BAM Summer Festival

In occasione del Multi-Kulti BAM Summer Festival, BAM si è trasformato in un palcoscenico diffuso dedicato alla valorizzazione dell'anima multiculturale di Milano. Oltre 20 performance e attività hanno animato lo spazio con musica, danza, poesia, storytelling e laboratori intergenerazionali, dando voce alla creatività e alle espressioni artistiche delle comunità migranti e rifugiate. Artisti internazionali, talenti locali e gruppi culturali provenienti da oltre 20 Paesi hanno contribuito a costruire un'atmosfera di dialogo, partecipazione e scoperta reciproca, promuovendo l'incontro tra culture diverse attraverso il linguaggio universale della musica. Nel 2025 BAM è diventata la prima realtà italiana ad aderire alla rete internazionale di Refugee Week, rafforzando il proprio impegno nel promuovere inclusione, coesione sociale e cittadinanza culturale. Il Festival ha ricevuto il patrocinio di UNHCR – Agenzia ONU per i Rifugiati ed è realizzato in collaborazione con EMERGENCY, Fondazione Progetto Arca, Caritas Ambrosiana, con la partecipazione del SAI – Sistema di Accoglienza e Integrazione del Comune di Milano insieme ad ALL-ABCittá Living Library.

La fioritura nel parco
Biblioteca degli Alberi

BAM Autumn Festival

Giornata dedicata all'autunno e al linguaggio del teatro – arricchita quest'anno di una travolgente azione comunitaria site-specific: Panique Olympique, spettacolo coreografico partecipativo ideato dalla compagnia francese Volubilis che fonde danza contemporanea e pratica sportiva in un'immensa danza urbana collettiva dedicata. La performance ha celebrato l'arrivo delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026 ed è stata preceduta da un'open call lanciata da BAM e rivolta alla cittadinanza, invitata a mettersi in gioco trasformandosi in protagonista dell'azione scenica: 30 cittadini hanno preso parte alla coreografia come ballerini amatoriali, contribuendo attivamente alla realizzazione dello spettacolo.

BAM Winter Festival

Giornata dedicata all'unione tra corpo, mente e comunità, dove i valori delle Paralimpiadi – coraggio, ispirazione, determinazione, uguaglianza – hanno preso forma attraverso esperienze collettive all'aria aperta.

BAM FAIR PLAY 25/26

Un palinsesto culturale composto da oltre 70 eventi, ideati appositamente e interamente prodotti da BAM, avviati a settembre 2025 e in programma fino a giugno 2026, nell'ambito dell'Olimpiade Culturale Milano Cortina 2026. Attraverso arti performative, azioni partecipative, workshop e momenti di ascolto, BAM FAIR PLAY si propone di promuovere i valori Olimpici e Paralimpici mediante la cultura, l'educazione e lo sport. Il progetto mira ad attivare ogni individuo – cittadino o visitatore – coinvolgendo l'intera comunità in un'esperienza condivisa, inclusiva e generativa di nuove connessioni sociali. Il progetto vede il coinvolgimento di oltre 1.050 artisti e la collaborazione con oltre 90 realtà tra cui il Museo Olimpico di Losanna, la Fondazione Milano Cortina 2026 e la Triennale di Milano.

Back to the City Concert La grande musica classica nel parco

La settima edizione del tradizionale Back to the City Concert ha assunto un valore simbolico particolare, diventando l'evento di lancio di BAM FAIR PLAY. Il progetto si è sviluppato come un vero e proprio percorso di avvicinamento ai Giochi, avviato il 6 settembre – a cinque mesi dall'inizio delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026 – e articolato in 15 appuntamenti diffusi in 8 luoghi inusuali della città, tra oratori, ospedali e centri di accoglienza. Ogni tappa è stata dedicata a uno dei principi della Carta Olimpica, portando la musica classica in contesti non convenzionali e rafforzando il legame tra cultura e comunità. Il percorso si è concluso con il grande concerto nel parco, che ha visto protagonista l'Orchestra di Padova e del Veneto insieme al Coro Città di Piazzola sul Brenta e a tenori lombardi, in un repertorio interamente ispirato ai Giochi. L'evento finale ha coinvolto oltre 5.000 persone, trasformando il parco in uno spazio di condivisione e partecipazione collettiva.

BAM Voci di Comunità

Progetto di ascolto e attivazione territoriale avviato da BAM – Biblioteca degli Alberi Milano a partire da marzo 2024. L'iniziativa nasce con l'obiettivo di intercettare i bisogni e le istanze delle comunità dei quartieri limitrofi a BAM – in particolare Dergano e Bovisa – promuovendo l'ascolto attivo, la costruzione di relazioni e la co-progettazione di interventi culturali capaci di rispondere in modo concreto alle esigenze emerse. Il percorso ha portato alla mappatura di 160 realtà organizzative del territorio e alla realizzazione di un articolato processo di ascolto e coinvolgimento, che ha incluso: due questionari (93 risposte al primo questionario e 91 al secondo), 14 interviste semi-strutturate, attività di osservazione partecipante (un evento di networking, esplorazioni territoriali e osservazioni in situ) e un workshop facilitato con il coinvolgimento di sei organizzazioni locali. A queste azioni si sono aggiunte quattro azioni artistiche partecipate, realizzate all'interno del parco, come ulteriore momento di attivazione e co-creazione con la comunità. Parallelamente, è stato definito un metodo strutturato di lavoro e monitoraggio, configurato come un toolkit replicabile, pensato per essere adottato anche da altre organizzazioni culturali in contesti differenti. Dal processo di ascolto e co-progettazione è inoltre nato il nuovo progetto BAM Community talent, a conferma della capacità dell'iniziativa di generare azioni concrete e nuove opportunità per il territorio.

BAM Community talent

Contest promossa da BAM – Biblioteca degli Alberi Milano in collaborazione con la Fondazione di Comunità Milano, nato per sostenere e valorizzare il talento delle nuove generazioni nel contesto urbano milanese. L'iniziativa si è rivolta a giovani artisti e artiste tra i 14 e i 30 anni provenienti dalla città di Milano e dall'area metropolitana, offrendo loro un'opportunità concreta di espressione, visibilità e crescita professionale in tre ambiti artistici: circo contemporaneo e teatro di strada, musica e teatro. Il contest ha coinvolto 96 giovani partecipanti, con un'età media di 24 anni, confermandosi come uno strumento efficace di attivazione culturale e di sostegno ai talenti emergenti del territorio.

BAM Community talent - Circo e arti di strada - Archiviofotografico BAM - D. Harizanov

Palinsesto Wellness @BAM

Incontri settimanali guidati da professionisti qualificati, tra cui insegnanti di yoga, personal trainer, massoterapisti, fisioterapisti e specialisti del movimento, con l'obiettivo di favorire consapevolezza, equilibrio psicofisico e uno stile di vita sano.

Un elemento distintivo nella Biblioteca degli Alberi è la rete di "BAMfriends", una comunità di circa 2.385 membri che partecipa attivamente agli eventi e alle iniziative del parco e dona una quota annuale per sostenere la cura e la manutenzione del parco. BAM è inoltre supportato da una community di oltre 160 volontari che affiancano il team durante gli eventi culturali, contribuendo attivamente all'accoglienza del pubblico e al supporto organizzativo, rappresentando un presidio fondamentale di partecipazione e cura condivisa.

Archivio fotografico BAM - A.Villa - BAM Circus Il Festivale delle meraviglie al parco IV edizione

Portanuova in ascolto

Il pubblico mostra molto interesse verso le iniziative culturali e ricreative di Portanuova. Tra gli eventi più apprezzati si collocano i concerti e spettacoli musicali (19%), il BAM Circus (17%) e le mostre d'arte e installazioni (14%). Seguono gli eventi educativi (12%) e le conferenze e talk su temi culturali (11%), mentre le attività sportive all'aperto e le proiezioni cinematografiche raccolgono ciascuna il 9% delle preferenze. Gli eventi e i workshop per bambini e le iniziative letterarie rappresentano il 4% delle preferenze.

La partecipazione effettiva agli eventi in Portanuova mostra che più del 70% degli intervistati che hanno partecipato ad almeno una iniziativa non sono residenti in Portanuova dato in aumento rispetto al 2024 (60%). Questo dato conferma il ruolo del quartiere come polo culturale e ricreativo attrattivo e di riferimento per l'intera città.

Piazza Gae Aulenti

Favorire la socialità attraverso il coinvolgimento del territorio

> La presenza di eventi, aree verdi e servizi adeguati favorisce incontri tra residenti, lavoratori e visitatori, creando un contesto vivo e accessibile a tutti. Aprire un locale qui significa inserirsi in un quartiere vivibile e inclusivo, dove spazi curati e iniziative pubbliche permettono a persone diverse di incontrarsi, socializzare e condividere esperienze.
>
> **Antonio Civita** , CEO - Panino Giusto

L'evoluzione del palinsesto di iniziative culturali e di intrattenimento a Portanuova risponde a una scelta strategica chiara: attivare il quartiere come luogo vissuto, accessibile e capace di generare valore per la comunità nel tempo. Le attività non sono pensate come eventi isolati ma come parte di un disegno più ampio di sviluppo urbano, orientato a favorire la partecipazione, la diversità di pubblico e la qualità dell'esperienza quotidiana nello spazio pubblico.

Le attività proposte, che vanno da festival e momenti di intrattenimento a incontri con esperti e professionisti, hanno favorito l'incontro tra diversi ambiti, stimolando la creatività e promuovendo nuove forme di socializzazione. L'uso di strumenti digitali, come il sito web ufficiale, i profili social, la newsletter e l'App Portanuova Milano, ha permesso di raccogliere feedback in modo continuo e monitorare l'offerta culturale e ricreativa, garantendo che ogni iniziativa risponda alle esigenze di una comunità variegata e inclusiva.

Il palinsesto 2025 degli eventi di attivazione di Portanuova

Design Week 2025 Vertical Connection

Durante la Milano Design Week, l'installazione "Vertical Connection" ha integrato un sistema di Intelligenza Artificiale che ha reso l'esperienza ancora più partecipata e interattiva. Attraverso sensori e comandi posti lungo il percorso, i visitatori hanno potuto interagire con l'IA per generare contenuti personalizzati in tempo reale (visual, suoni e luci proiettati sui videowall presenti nella struttura). L'esperienza non è stata solo "passiva": le scelte del pubblico (ad esempio tramite pulsanti e input sensoriali) venivano tradotte dall'IA in output visivi e sonori unici per ciascun gruppo di visitatori, creando contenuti che riflettevano le loro interazioni all'interno dell'installazione.

Portanuova Music Fest 2025

Festival musicale che ha attratto oltre 20.000 partecipanti, promuovendo la comunità degli artisti emergenti e valorizzandone il talento. Palchi diffusi nell'area di Portanuova, scenografie immersive e un articolato programma di performance hanno creato un ambiente dinamico, sicuro e inclusivo. Le piazze, i viali pedonali e le aree verdi del distretto sono diventati vere e proprie piattaforme civico-culturali, favorendo momenti di socialità spontanea e partecipazione collettiva.

PopXMAS 2025

L'evento, con attività dedicate al periodo natalizio, relative al periodo 29 novembre 2025 - 11 gennaio 2026, ha registrato una forte partecipazione, con più di 215.000 visitatori in crescita del +12,8% rispetto al 2024. Le attività realizzate in occasione del PopXMAS hanno coinvolto 82 conduttori di uffici che hanno riscontrato un apprezzamento positivo delle iniziative proposte e, in particolare, per la presenza della pista sul ghiaccio. Una componente centrale per il successo dell'iniziativa è stata l'App Portanuova Milano: nel periodo tra fine novembre e inizio gennaio l'applicazione ha registrato quasi 8.600 nuovi utenti, pari al 32% delle registrazioni dell'intero anno. Con l'app sono stati generati circa 7.400 ticket, per un totale di oltre 15.300 accessi alla pista di pattinaggio sul ghiaccio.

La comunicazione ha avuto un ruolo strategico, generando 29 milioni di impression (11 milioni su Instagram, 15 milioni su Facebook e 3 milioni su TikTok), 1,4 milioni di interazioni e un totale di 240.000 click sui contenuti.

Piazza Gae Aulenti durante il Portanuova Music Fest

Palinsesto di entertainment

Portanuova si è affermata come un luogo scelto per sfilate di moda, pop up store, eventi aziendali, installazioni artistiche, shooting fotografici ed eventi aperti al pubblico. Tra i suoi punti di forza c'è la capacità di attrarre sia brand internazionali sia realtà emergenti creando un ecosistema in cui innovazione, creatività e business si incontrano.

Nel corso degli anni, oltre 700 realtà hanno scelto Portanuova per lanci di prodotto, anteprime esclusive ed eventi aziendali, contribuendo a farlo diventare un hub strategico per il marketing esperienziale e la comunicazione dei brand. I ricavi di queste iniziative contribuisco a sostenere BAM – Biblioteca degli Alberi Milano.

Tra i temporary store del 2025, ha avuto un ampio spazio MILOVE, che promuove uno shopping benefico, unendo moda e solidarietà e offrendo ai visitatori la possibilità di acquistare capi di abbigliamento, accessori e articoli di design provenienti dai più grandi brand a prezzi vantaggiosi. Il ricavato dell'iniziativa è stato interamente devoluto al progetto Visita Sospesa® del Centro Welcomed che dal 2016 ha fornito gratuitamente oltre 63.000 visite mediche a bambini e famiglie in difficoltà economica.

I workshop di Portanuova

Accanto alle iniziative di intrattenimento e coinvolgimento aperte al pubblico, Portanuova ha proposto anche nel 2025 un ricco programma di laboratori e percorsi esperienziali pensati per coltivare passioni, creatività e competenze, con attività prenotabili tramite l'App Portanuova Milano e rivolte a un pubblico ampio e diversificato.

Digital Camera School

Workshop, percorsi immersivi e uscite fotografiche dedicate alla fotografia di strada, alla fotografia notturna e alla fotografia d'architettura: momenti pratici e tecnici per imparare a raccontare il quartiere e le sue trasformazioni con l'obiettivo della macchina fotografica o dello smartphone.

Workshop Pandora

Laboratori tematici come quello di Pandora, in cui i partecipanti possono esplorare la nuova collezione e approfondire i segreti del design e della creazione dei gioielli con trainer specializzati.

Il tempo ritrovato

Corsi e attività culturali ideati per approfondire arti e passioni, stimolare la creatività e trasformare il tempo libero in un'occasione di apprendimento divertente con docenti esperti.

Portanuova in ascolto

Secondo i sondaggi condotti, Portanuova è percepita come un luogo ideale per incontri e scambi professionali: l'85% degli intervistati dichiara di considerarlo un luogo d'incontro. L'utilità degli spazi è valutata positivamente dal 77% degli intervistati, quota in crescita rispetto al 2024, quando il 54% esprimeva un giudizio buono o ottimo.

Tra le tipologie di incontri professionali più apprezzati emergono le occasioni di networking e aperitivi aziendali (33%), i workshop e corsi di formazione professionale (25%) e le conferenze e i panel con esperti (21%). Gli eventi di coworking e hackathon raccolgono il 21% delle preferenze, evidenziando l'interesse verso format diversificati. Questi dati confermano la percezione di Portanuova come spazio di incontro, in grado di offrire opportunità per scambi e interazioni tra le persone.

La comunità digitale di Portanuova e i canali Social

La presenza digitale di Portanuova accompagna la vita del quartiere e ne racconta l'evoluzione. Nel 2025 i canali social hanno raccolto una community di oltre 31 mila follower tra Instagram, Facebook e TikTok, generando 92,7 milioni di impression complessive.

Numeri che riflettono un interesse costante verso l'architettura, lo spazio pubblico e le iniziative del quartiere e confermano il ruolo dei social come strumento di informazione, ascolto e coinvolgimento delle persone che vivono, visitano o lavorano nel quartiere di Portanuova.

Gli account social di Portanuova contribuiscono in maniera significativa alla visibilità del quartiere attraverso foto, video e storie che raccontano eventi, momenti di community, novità commerciali e iniziative culturali e promuovono il quartiere come destinazione di esperienze urbane e lifestyle. Fungono anche da canale di dialogo diretto con residenti, lavoratori e visitatori, aumentando la consapevolezza, la partecipazione e la coesione della community digitale.

Piazza Alvar Aalto

Rubriche – PoP
Le voci del quartiere

Con la rubrica PoP – People of Portanuova - si dà spazio alle persone e alle realtà che animano ogni giorno il quartiere. Attraverso mini-interviste, emergono storie, valori e visioni dei brand presenti, rafforzandone il ruolo di attori integrati nel tessuto urbano di Portanuova.

PoP è un racconto corale che contribuisce a costruire senso di appartenenza e a rendere il quartiere un luogo riconoscibile non solo per gli spazi ma soprattutto per le persone che lo vivono.

App Portanuova Milano

Contenuti multiformato – Il quartiere che evolve

La produzione di contenuti in diversi formati ha permesso di raccontare in modo chiaro e accessibile le trasformazioni in corso. Video, testimonianze e contributi di addetti ai lavori spiegano i cambiamenti del quartiere, le nuove opere e gli interventi di rigenerazione.

Questa narrazione rende più comprensibili temi complessi come la cura dello spazio pubblico e la sostenibilità urbana, favorendo una partecipazione informata della comunità.

Portanuova Music Fest in Piazza Gae Aulenti

Eventi – Vivere il quartiere, insieme

Gli eventi rappresentano uno dei principali momenti di incontro e condivisione. Il racconto digitale dà voce alle persone che li attraversano: invitati, cittadini, passanti e conduttori.

Attraverso interviste spontanee e momenti di ascolto diretto (Vox Populi), emergono emozioni, percezioni e punti di vista autentici.

Piazza Gae Aulenti

Newsletter – Informazione e continuità

A supporto dei canali social, Portanuova ha una newsletter periodica rivolta alle persone e alle aziende per mantenere il contatto con la comunità. La newsletter è uno strumento semplice per essere aggiornati su iniziative, progetti e servizi del quartiere, contribuendo a rafforzare il legame tra Portanuova e i suoi utenti, in un'ottica di comunità urbana.

Miglioramento della qualità della vita quotidiana

L'approccio della "Città dei 15 minuti" propone una nuova idea di qualità della vita urbana, fondata sulla prossimità e sull'accessibilità quotidiana ai servizi essenziali. Lavoro, mobilità, commercio, cultura e spazi naturali diventano parte di un sistema integrato, fruibile a piedi o in bicicletta. In questa prospettiva, Portanuova adotta una strategia mirata nell'individuazione della migliore integrazione di servizi, progettando l'offerta in modo da rispondere in maniera specifica alle esigenze quotidiane di chi fruisce dell'area, garantendo loro un'esperienza urbana efficiente, completa e facilmente accessibile.

In questo modello, la mobilità sostenibile assume un ruolo centrale: la presenza capillare del trasporto pubblico riduce la dipendenza dall'auto, mentre la vicinanza ai servizi semplifica la vita quotidiana e favorisce un migliore equilibrio tra tempi di lavoro e tempo libero. Spazi attivi e frequentati contribuiscono inoltre a rafforzare la percezione di sicurezza urbana.

A completamento di questa visione, l'infrastruttura digitale supporta una gestione più efficace e responsiva del quartiere. L'utilizzo di tecnologie per la sicurezza e l'accesso ai servizi consente di migliorare la fruizione degli spazi e la qualità della vita, creando le condizioni per un ecosistema urbano dinamico e pronto a evolvere nel tempo.

Particolare attenzione è stata dedicata all'accessibilità, con la realizzazione di circa 30 accessi per le persone con disabilità, supportati da rampe e percorsi facilitati che favoriscono una fruizione più semplice e autonoma del quartiere.

Portanuova interpreta questi principi attraverso un disegno urbano aperto e inclusivo, capace di rispondere a esigenze diverse. Nel 2025, è stato ulteriormente rafforzato il programma di coinvolgimento e attivazione dei conduttori con il fine di ascoltare più da vicino le loro necessità e strutturare la programmazione e le iniziative in coerenza con i reali bisogni della comunità di Portanuova. Questo ha previsto incontri individuali, inviti a eventi e occasioni di confronto e socializzazione e somministrazione di questionari.

Benessere fisico e mentale in ufficio

Gymmo è un'offerta dedicata al benessere fisico e mentale delle persone negli spazi di lavoro. Attraverso programmi strutturati di yoga e pilates e percorsi di movimento guidati da professionisti qualificati, Gymmo sviluppa attività orientate alla salute, alla prevenzione e all'equilibrio psicofisico. Le iniziative, proposte come servizio e corporate benefit per i dipendenti di alcuni degli edifici gestititi da COIMA in Portanuova, favoriscono l'accesso gratuito a pratiche di benessere, la partecipazione attiva e la diffusione di stili di vita sani, rafforzando il valore sociale dei servizi offerti alla comunità professionale.

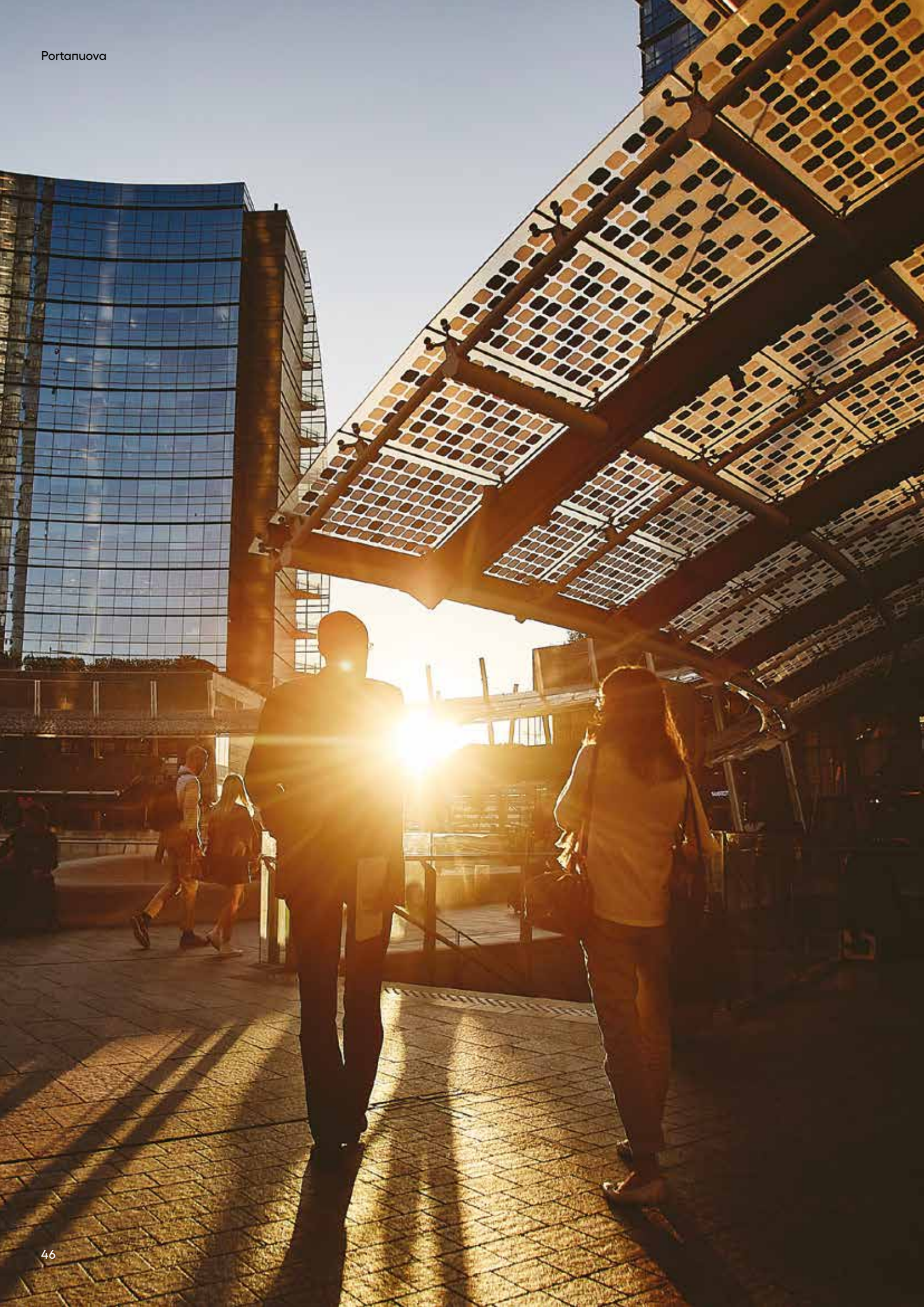
La voce dei conduttori: Portanuova supera i benchmark e migliora la qualità percepita

Nel 2025 Portanuova rafforza ulteriormente la propria posizione come quartiere di riferimento per qualità, servizi e benessere quotidiano. L'indagine Kingsley/Grace Hill conferma un tasso di risposta del 100% negli uffici, a testimonianza di un forte coinvolgimento dei conduttori e di un rapporto consolidato con il gestore del quartiere.

I risultati mostrano miglioramenti significativi in tutti i principali indicatori rispetto al 2024, con performance superiori ai benchmark. Portanuova si distingue per:

- Aumento della soddisfazione complessiva e miglioramento delle valutazioni su qualità degli spazi, manutenzione e servizi.
- Ottime performance del Property Management, riconosciuto come affidabile, presente e orientato alla risoluzione rapida dei problemi.
- Crescita delle intenzioni di rinnovo, che conferma la solidità del rapporto con il quartiere e la qualità percepita dell'esperienza lavorativa e quotidiana.
- Percezione della sicurezza in miglioramento, pur rimanendo un ambito su cui continuare a investire.
- Elevata apertura verso nuovi servizi, indicando un interesse crescente verso un quartiere sempre più completo, fruibile e vicino ai bisogni delle persone.
- Soddisfazione significativamente più elevata per la gestione degli spazi pubblici e dei servizi nelle aree circostanti a Portanuova rispetto ad altre zone.

Portanuova continua a distinguersi come ecosistema urbano maturo, dove gestione attenta, qualità dello spazio pubblico e servizi dedicati generano valore condiviso, benessere e un forte senso di appartenenza.



INDICATORI CHIAVE 2025:

Output

	2024	2025	2024 vs 2025
Attività commerciali nel perimetro di gestione di Portanuova	56	59	↑ (+3)
Quota di locali low – budget[11]	33%	33%	=
Superficie totale coperta da Wi-Fi	40%	40%	=
Presidi di vigilanza	Oltre 76.500 ore	Circa 94.000 ore	↑ (+23%)
Superficie complessiva coperta da videosorveglianza	30%	30%	=

■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

Outcome

	2024	2025	2024 vs 2025
Fatturato delle attività commerciali	+ 48 mln €	+ 58 mln €	↑ (+21%)
Fatturato della ristorazione	+ 14 mln €	+ 14,5 mln €	↑ (+4%)
Eventi di natura criminosa	52	20	↓ (-61%)
Utenti attivi sull'App Portanuova Milano	20.000	39.000	↑ (+19.000)
Intervistati che valutano buono o ottimo il livello dell'accessibilità dei servizi e delle attività commerciali	78%	90%	↑ (+15%)

■ Avanzamento positivo rispetto al 2024 ■ Avanzamento negativo rispetto al 2024

11: Locali che offrono servizi di ristorazione con prezzi medi dei menu inferiori o uguali a 16€.

Sostenere la mobilità dolce

> Un quartiere è davvero vivibile quando è progettato sui bisogni delle persone: Portanuova lo dimostra grazie agli spazi verdi e alla possibilità di vivere il parco anche durante la pausa pranzo, a contatto con la natura. Muoversi a piedi e vivere gli spazi aperti diventa così parte della quotidianità.
>
> **Giulia di Donato**, Amministratore Delegato – Welcomed, MILOVE

Portanuova rappresenta un esempio avanzato di applicazione dei principi della mobilità dolce in ambito urbano: progettata con una forte attenzione alla sostenibilità e all'integrazione dei flussi pedonali e ciclabili, l'intero quartiere privilegia gli spostamenti a basso impatto ambientale, grazie a una rete continua di percorsi pedonali, piste ciclabili protette e collegamenti diretti con il trasporto pubblico (ferrovie, metropolitana, tram). La presenza di spazi come la Biblioteca degli Alberi e Piazza Gae Aulenti crea un ambiente aperto, accessibile e sicuro che incentiva la fruizione lenta della città e riduce la dipendenza dall'automobile privata. L'area pedonale di Portanuova ha un'estensione di 160.000 m^2 e include 5 km di pista ciclabile e la prossimità a 2 stazioni ferroviarie e a 3 fermate metropolitane. In questo contesto si inserisce anche Ele3city, il servizio esclusivo di car sharing elettrico riservato principalmente ai conduttori, che mette a disposizione 12 veicoli Volvo completamente elettrici, prenotabili tramite app.

I parcheggi coperti a Portanuova sono circa 3.300, un numero che facilita l'accesso e la fruibilità del quartiere. Inoltre, Portanuova presenta 202 aree di sosta per biciclette e un totale di parcheggi per ciclomotori che supera i 730 posti.

Dal sondaggio somministrato a lavoratori, residenti e visitatori, la mobilità sostenibile a Portanuova è percepita in modo positivo: l'89% degli intervistati si dichiara soddisfatto dei servizi di trasporto pubblico e delle soluzioni di mobilità sostenibile, con un punteggio medio di 3,52 su 5, confermando l'efficacia delle soluzioni già presenti nel quartiere.

La mobilità pedonale e ciclabile nell'area intorno all'asse adiacente a Melchiorre Gioia rispetto alle altre aree della città riceve un giudizio positivo dall'82% degli intervistati, con un punteggio medio di 3,24 su 5. Il risultato risulta migliore sia rispetto alla soddisfazione verso la mobilità di Milano (3,16 su 5), sia rispetto alle altre grandi città italiane, come Napoli (2,8) e Roma (2,68)[12].

La mobilità continua a rappresentare un tema centrale per il quale numerosi progetti sono in cantiere. Tra questi un ulteriore rafforzamento dei parcheggi attraverso la digitalizzazione e lo sviluppo dell'infrastruttura di ricarica elettrica e fast-charge.

12: Per approfondimenti: Altroconsumo fotografa la mobilità urbana: l'auto resta il mezzo più usato, le alternative non soddisfano ancora i cittadini - 2025.

Promenade Varesine

Disponibilità e vicinanza di servizi e attività commerciali

L'offerta di servizi e attività commerciali rappresenta uno dei principali fattori di attrattività e vitalità di Portanuova. Il quartiere si è affermato come uno dei poli commerciali più dinamici di Milano, capace di attrarre ogni anno milioni di visitatori e turisti. Negozi, bar, ristoranti, spazi dedicati al tempo libero e aree verdi contribuiscono a creare un ambiente accessibile e funzionale, che migliora la qualità della vita quotidiana di chi vive e lavora nel quartiere. La performance del sistema commerciale è oggetto di un monitoraggio continuo, basato sull'andamento del fatturato, sul numero di imprese attive e sul volume delle transazioni giornaliere, che si attestano mediamente intorno a 5.400 al giorno. L'assetto immobiliare di Portanuova è vario e bilanciato: sono attivi 121 contratti di locazione, di cui 67 per attività commerciali e 56 per uffici, a cui si aggiungono circa 600 unità residenziali gestite direttamente da COIMA. Nell'area di Portanuova si trovano 7 supermercati, 15 scuole e istituti di formazione, oltre 10 centri medici, più di 10 paleste, 11 centri per l'attività culturale e 1 cinema. La percezione di un miglioramento della vivibilità del quartiere è confermata anche dal tasso di permanenza medio degli uffici superiore a 11 anni. Questo dato, calcolato a partire dal 2013 – anno dei primi contratti – dimostra che, in continuità con il 2024, la permanenza media si avvicina al massimo possibile (12 anni) a conferma di un forte senso di appartenenza e soddisfazione degli occupanti.

Portanuova in ascolto

Secondo i sondaggi condotti, gli intervistati valutano positivamente l'accessibilità dei servizi e delle attività commerciali a Portanuova, segnale di una progettazione urbana attenta alla fruibilità quotidiana degli spazi. Il 91% degli intervistati considera i servizi facilmente accessibili, con un punteggio medio di 3,64 su 5.

La percezione della qualità dei servizi nel quartiere risulta articolata: l'89% degli intervistati giudica varia l'offerta dei servizi, con un punteggio medio di 3,53, mentre l'81% ritiene che la qualità dei servizi contribuisca a migliorare la propria qualità della vita, con un punteggio medio di 3,34.

La valutazione dei servizi mostra dei valori molto allineati: l'87% degli intervistati valuta positivamente l'accessibilità (punteggio medio 3,38), l'86% la varietà dei servizi (3,31) e il 78% il esprime un giudizio buono o ottimo sulla qualità della vita all'interno del distretto, che contribuisce al benessere complessivo (punteggio medio 3,15) dato in crescita rispetto al 2024, quando si registrava il 57%.

Nel complesso, le diverse dimensioni valutate - accessibilità, varietà e contributo al benessere quotidiano - mostrano risultati coerenti tra loro e confermano una percezione generalmente positiva del sistema dei servizi del quartiere.

Portanuova si conferma, quindi, come uno spazio urbano funzionale, capace di garantire accessibilità e una buona qualità dei servizi, pur lasciando margini per arricchire l'esperienza quotidiana degli utenti con offerte più varie, distintive e in linea con le aspettative del quartiere.

"Portanuova è un quartiere dove i servizi e le attività commerciali sono facilmente accessibili: dai negozi ai ristoranti, l'area offre opportunità quotidiane sia per chi lavora sia per chi abita qui. La varietà e la qualità dei locali, insieme alla cura degli spazi pubblici, rendono il quartiere vivibile e accogliente in ogni momento della giornata."

Antonio Civita, CEO - Panino Giusto

Piazza Alvar Aalto

Connettività efficiente e partecipazione attiva

Portanuova ha l'ambizione di essere più di uno spazio urbano, un luogo dove persone e comunità si incontrano e interagiscono, sia fisicamente sia attraverso strumenti digitali. Il quartiere è stato dotato di infrastrutture intelligenti e soluzioni tecnologiche integrate, capaci di migliorare sicurezza, connettività e gestione quotidiana degli spazi, favorendo al contempo una fruizione più accessibile e partecipata delle attività e dei servizi offerti.

Sono stati installati oltre 40 access point per la connessione WiFi ad alte prestazioni che coprono 140.000 m² pari a oltre l'80% della superficie Portanuova. A supporto dell'interazione con l'utenza e della comunicazione, sono presenti 20 totem digitali e 5 maxischermi LED per la diffusione di contenuti multimediali. Completano il sistema 2 parcheggi pubblici automatizzati e digitalizzati, 20 sensori per il monitoraggio dei flussi pedonali nell'area retail, più di 25 colonnine di ricarica per veicoli elettrici, una postazione fast-charge e un ascensore automatizzato, contribuendo a rendere l'ambiente urbano più efficiente, accessibile e sostenibile.

App Portanuova Milano

L'App Portanuova Milano – sviluppata da COIMA HT - permette di accedere facilmente a tutti i servizi disponibili nel quartiere, migliorando l'esperienza quotidiana e incentivando la partecipazione della comunità. Nel 2025 gli utenti attivi registrati sono stati 39.000 in crescita di più del 95% rispetto al 2024.

Questi dati testimoniano che l'App Portanuova Milano sia percepita come un canale fondamentale di interazione diretta con la comunità, insieme al sito web, i canali social media di quartiere su Instagram, Facebook e TikTok, i totem digitali e le reti Wi-Fi.

L'app offre un accesso immediato al palinsesto editoriale degli eventi di intrattenimento, alle offerte degli esercizi commerciali e ai servizi di mobilità condivisa. Il sistema non ha soltanto l'obiettivo di semplificare la vita quotidiana ma incentiva anche la partecipazione della comunità, creando un ambiente più interattivo e dinamico. Uno degli aspetti più innovativi collegati all'applicazione Portanuova Milano è il sistema di smart parking, che consente di trovare, prenotare e pagare un parcheggio direttamente dal proprio smartphone, eliminando il problema della ricerca di posti disponibili e migliorando la viabilità.

Corso Como e Piazza Gae Aulenti

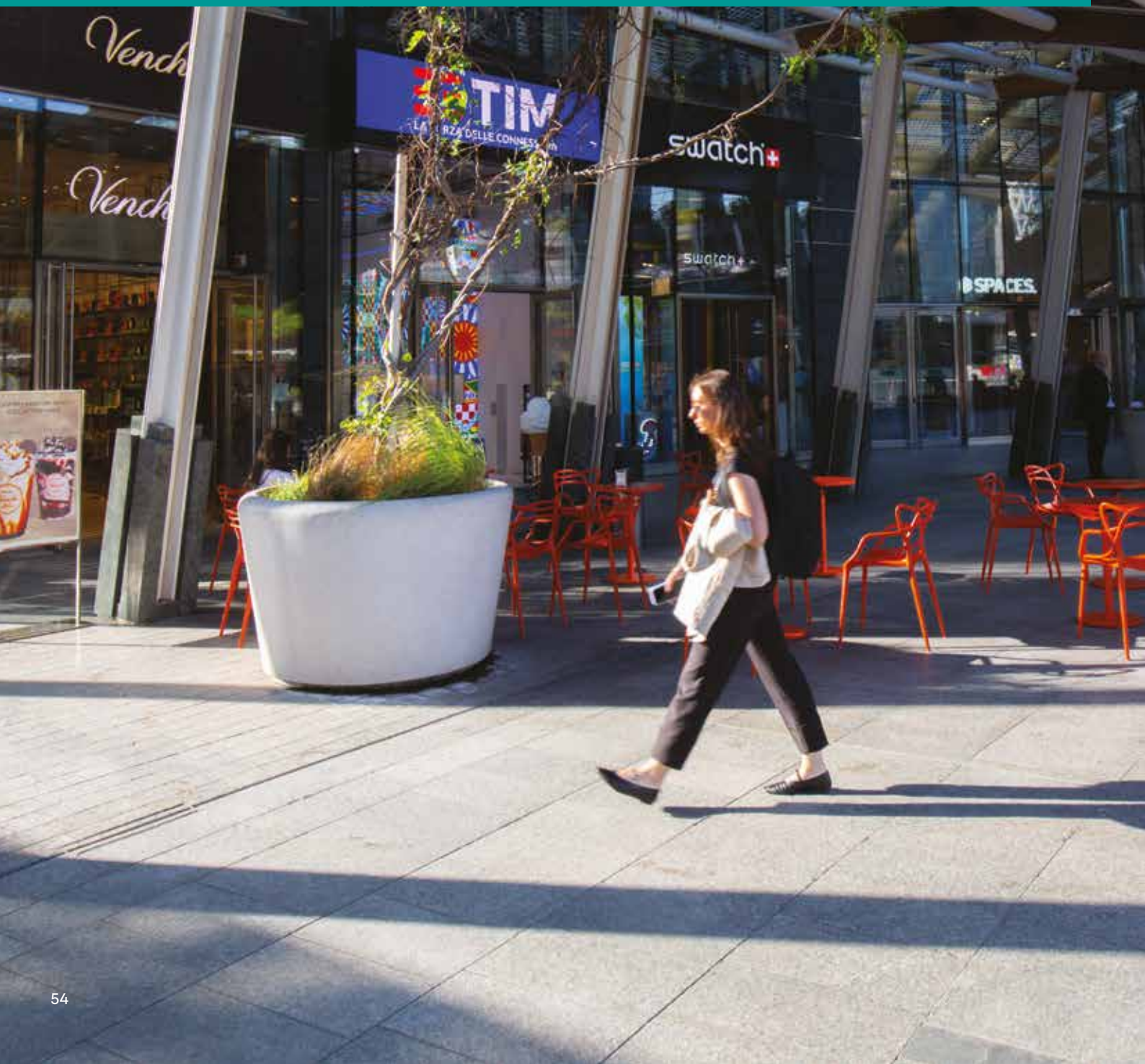
Portanuova in ascolto

Secondo i sondaggi condotti, i servizi digitali a Portanuova sono percepiti come strumenti utili per migliorare l'esperienza nel quartiere e facilitare l'accesso ai servizi. Tra le tipologie di servizi più apprezzate emergono i parcheggi pubblici digitalizzati e automatizzati (33%), il Wi-fi e gli access point (28%), i totem digitali interattivi (22%) e l'App Portanuova Milano (17%).

Questi dati evidenziano come la digitalizzazione sia considerata un elemento funzionale alla fruibilità degli spazi e all'accesso alle informazioni e ai servizi del quartiere. La presenza e l'utilizzo di strumenti digitali contribuiscono a rendere Portanuova un contesto urbano moderno, capace di integrare innovazione tecnologica e servizi quotidiani per i cittadini e i visitatori.

"Portanuova è un quartiere moderno e in continua evoluzione, dove la trasformazione urbana ha reso l'area sicura, curata e ricca di spazi di qualità, capaci di offrire stimoli continui e opportunità per vivere il quartiere ogni giorno."

Andrea Berton , Founder & Chef Ristorante Berton | 1 Michelin Star



Attenzione alla sicurezza nel quartiere

Negli ultimi anni, la sicurezza è emersa come una priorità fondamentale per la vita urbana a Milano, con una crescente attenzione alla protezione della cittadinanza. Portanuova si è affermata come esempio di gestione integrata della sicurezza, combinando strumenti tecnologici avanzati, presidi di vigilanza attiva e una collaborazione costante con la comunità locale.

Il quartiere è oggi sorvegliato da più di 650 telecamere distribuite strategicamente nelle aree più frequentate e critiche. Questo sistema permette di monitorare in tempo reale i flussi pedonali, individuando potenziali situazioni di pericolo. L'illuminazione intelligente, progettata per ridurre le zone d'ombra, migliora la visibilità nelle ore notturne, aumentando la percezione di sicurezza tra lavoratori, residenti e visitatori. La rete di colonnine SOS garantisce assistenza immediata in caso di emergenza, mentre il coordinamento tra vigilanza privata e forze dell'ordine assicura presidi capillari, tempi di intervento rapidi e gestione efficace delle emergenze.

Dal 2024, il quartiere ha sviluppato un sistema strutturato di presidio con percorsi certificati tramite oltre 100 check-point dotati di tag elettronici. Questo permette di tracciare passaggi, orari e copertura delle aree, rendendo il presidio misurabile, trasparente ed efficace. Durante eventi speciali sono stati aggiunti checkpoint temporanei per garantire un controllo puntuale delle aree più frequentate.

Nel 2025, il progetto Portanuova Security Hub si è strutturato, basandosi su un assessment completo del quartiere e dell'intero sistema tecnologico di videosorveglianza. L'analisi dei dati ha evidenziato che gli episodi più frequenti riguardano risse, concentrate in alcune aree e fasce orarie specifiche. Per questo motivo, la vigilanza è stata rafforzata nei momenti di maggiore rischio, introducendo personale capace di gestire dinamiche di tensione e prevenire l'escalation dei conflitti grazie a una vigilanza sussidiaria presente sette giorni su sette, a supporto delle forze dell'ordine. Nei mesi primaverili ed estivi, quando la frequentazione degli spazi aumenta, è stata introdotta una presenza fissa in Piazza Gae Aulenti.

Per rendere il modello sempre più mirato, nel 2025 è stata condotta un'analisi puntuale del rischio per singole aree del quartiere: BAM, Varesine, Piazza Gae Aulenti, parcheggi e zone commerciali. Questa mappatura ha definito livelli di attenzione e priorità di intervento, coinvolgendo i security manager delle aziende presenti nel quartiere e valorizzando una visione condivisa della sicurezza urbana.

Parallelamente, è stato avviato un assessment tecnologico delle telecamere presenti, aprendo la strada a un piano di riqualificazione complessivo con un nuovo sistema basato su telecamere con intelligenza artificiale integrata, in grado di generare segnalazioni automatiche in tempo reale.

Anche il servizio rivolto ai conduttori è stato potenziato: accanto al presidio 24/7 degli spazi pubblici e verdi di Portanuova, il supporto della vigilanza può essere attivato anche su richiesta per esigenze legate ad accompagnamento verso i parcheggi, migliorando la percezione di sicurezza dei lavoratori di Portanuova.

Corso Como Place

Le azioni implementate hanno prodotto risultati tangibili nel 2025:

-70%
di risse

-72%
di episodi che coinvolgono minori armati

-58%
di furti

-16%
di atti di vandalismo

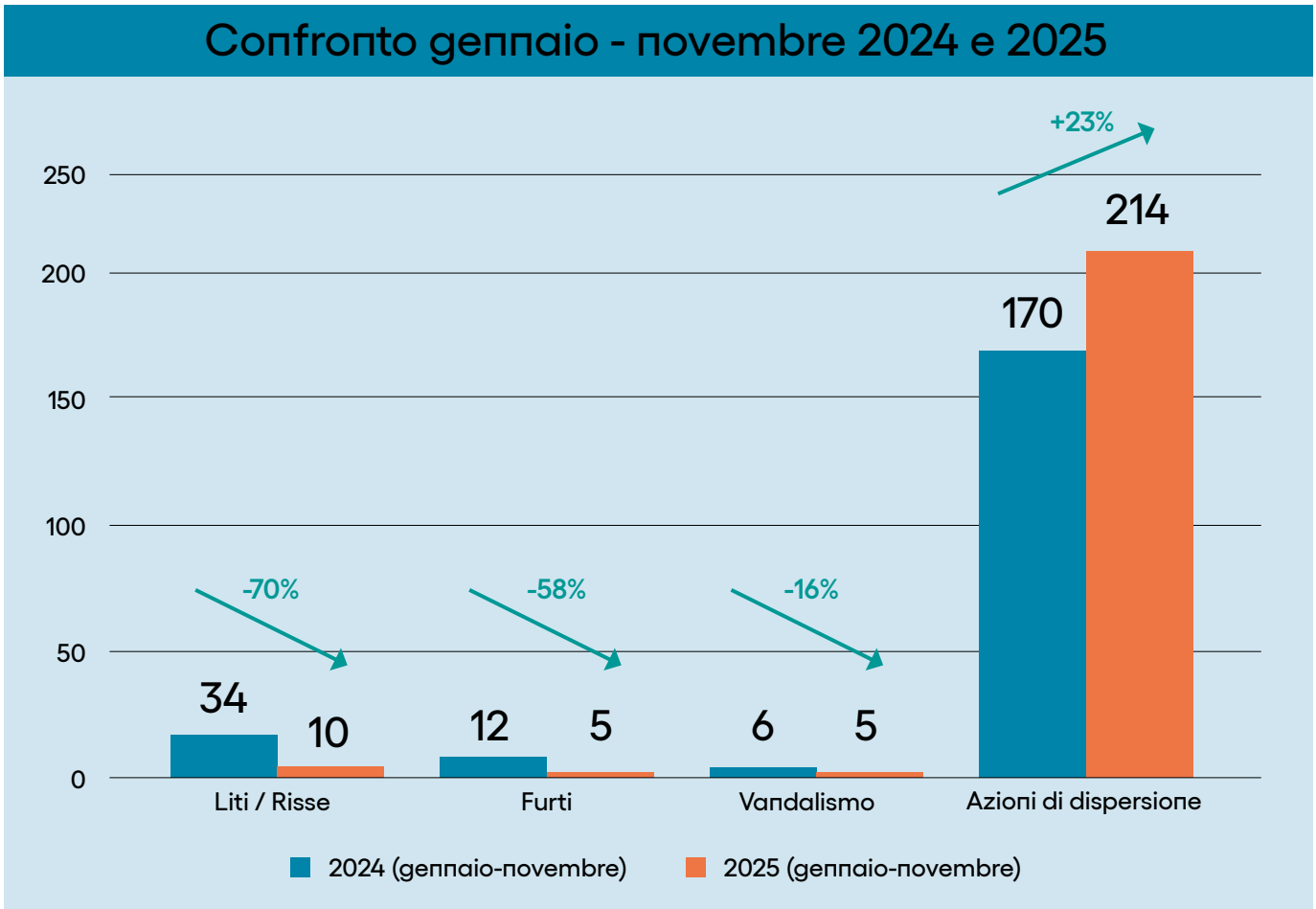
-11%
di eventi totali di disordine pubblico

-46%
di richieste di intervento delle forze dell'ordine

La riduzione significativa degli episodi è riconducibile soprattutto al rafforzamento della prevenzione, alla presenza capillare delle guardie e alla possibilità di interventi tempestivi, spesso prima che le situazioni degenerino. Il sistema si è dimostrato efficace anche in contesti complessi, come manifestazioni o momenti di forte afflusso, gestendo correttamente i flussi e garantendo la continuità di fruizione degli spazi pubblici.

COIMA, in qualità di gestore dell'area, è consapevole che l'obiettivo ideale sarebbe l'assenza totale di episodi, poiché anche un singolo evento è ingiustificabile. Per questo motivo promuove iniziative e collabora attivamente con le forze dell'ordine locali e con gli stakeholder del quartiere per ridurne al massimo la frequenza.

Episodi in Portanuova:



Il grafico mostra l'andamento degli episodi registrati a Portanuova tra gennaio e novembre nei due anni a confronto, 2024 e 2025. Si nota una significativa riduzione delle risse, scese da 34 a 10 (-70%), e dei furti, passati da 12 a 5 (-58%). Anche il vandalismo ha subito una lieve diminuzione, da 6 a 5 (-16%). Al contrario, le azioni di dispersione sono aumentate, da 171 a 215 (+25%), evidenziando un incremento delle attività volte a gestire e prevenire situazioni potenzialmente critiche.

Piazza Gae Aulenti

Contributo all'innovazione e alla crescita economica

La rigenerazione di Portanuova genera valore che va ben oltre i confini del quartiere. Gli investimenti e le attività di gestione attivano una filiera ampia e articolata che coinvolge imprese, professionisti e lavoratori lungo l'intero sistema economico, contribuendo in modo concreto alla crescita del Paese.

La gestione del distretto e lo sviluppo dei nuovi interventi producono effetti diretti, indiretti e indotti sul mercato del lavoro, sul valore aggiunto e sulle entrate pubbliche. Ogni euro investito e ogni servizio acquistato generano nuova domanda, competenze e opportunità che si diffondono nel territorio, rafforzando l'ecosistema produttivo e sociale.

Portanuova si configura così come un'infrastruttura economica urbana capace di connettere capitale, lavoro e innovazione, creando benefici duraturi per Milano e per il sistema Paese.

Per rendere misurabile questo contributo, Portanuova adotta un modello di analisi input–output basato su matrici nazionali, che consente di stimare in modo rigoroso gli impatti indiretti e indotti generati dagli investimenti e dalle attività del quartiere.

L'approccio segue la seguente logica causale:

- Input: investimenti per lo sviluppo del quartiere e spese per la gestione e manutenzione;
- Output: attivazione di imprese e servizi lungo la filiera delle costruzioni, dell'ingegneria, dei servizi tecnici e delle attività immobiliari;
- Outcome: creazione di posti di lavoro, redditi per i lavoratori e nuova domanda di beni e servizi;
- Impact: contributo al PIL nazionale, rafforzamento dell'occupazione e crescita delle entrate fiscali.

Questo approccio consente di cogliere non solo gli effetti immediati degli investimenti ma anche il valore che si propaga nel tempo attraverso i consumi delle persone coinvolte e il consolidamento delle filiere economiche.

> Portanuova è proiettarsi verso un futuro molto più innovativo dove mettere al centro la sostenibilità, l'inclusività e la diversity temi centrali per la nostra azienda. È a tutti gli effetti il quartiere di Milano più innovativo che è stato costruito in questi ultimi anni.
>
> **Francesca Airoldi**, Chief Business Officer Condé Nast

INDICATORI CHIAVE 2025[13]:

Occupazione	10.098 Posti di lavoro	14,03 posti di lavoro per ogni milione di € speso
Contributo al PIL	Oltre 887 mln € di valore aggiunto	1,23 mln € di valore aggiunto per ogni milione speso
Contributo fiscale	Oltre 150 mln €	210 mila € di contributi fiscali per ogni milione di € speso

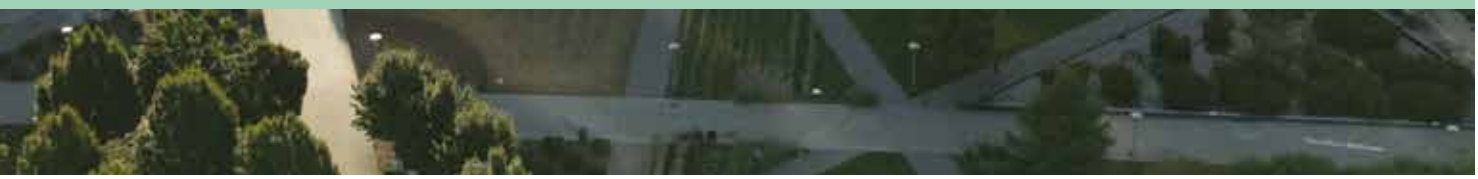
13: Gli indicatori sono stati calcolati con il supporto del Team Climate Change e Sustainability Services (CCaSS) di EY S.p.A. e basati sul metodo sviluppato dal premio Nobel Wassily Leontief (Analisi Input-Output) che studia le interdipendenze tra i diversi settori economici.

"

Ho visto quest'area trasformarsi giorno dopo giorno: dal 2004, quando hanno iniziato a preparare il cantiere, seguivo la crescita dei palazzi, i grattacieli che si alzavano piano piano. Era un movimento continuo, un'evoluzione che stava cambiando non solo la zona, ma Milano stessa.

Andrea Breton, Founder & Chef Ristorante Berton | 1 Michelin Star

"



Investimenti e gestione: la leva che attiva l'economia

Nel 2025 il volume degli investimenti nel quartiere ha registrato un'accelerazione significativa. Gli investimenti complessivi hanno superato i 668 milioni di euro[14], con un incremento significativo rispetto al 2024. Questa crescita riflette l'avanzamento dei progetti di sviluppo e il completamento di asset strategici lungo l'asse di Via Melchiorre Gioia.

Accanto agli investimenti, la gestione e la manutenzione del quartiere continuano a rappresentare una componente strutturale di creazione di valore. Nel 2025 la spesa operativa ha superato i 51 milioni di euro, sostenendo servizi ad alta intensità di lavoro e competenze, fondamentali per il funzionamento quotidiano del distretto.

Il valore generato dagli affitti di edifici e spazi ha superato i 156 milioni di euro, confermando l'attrattività del distretto e la capacità di sostenere un ecosistema economico dinamico e competitivo.

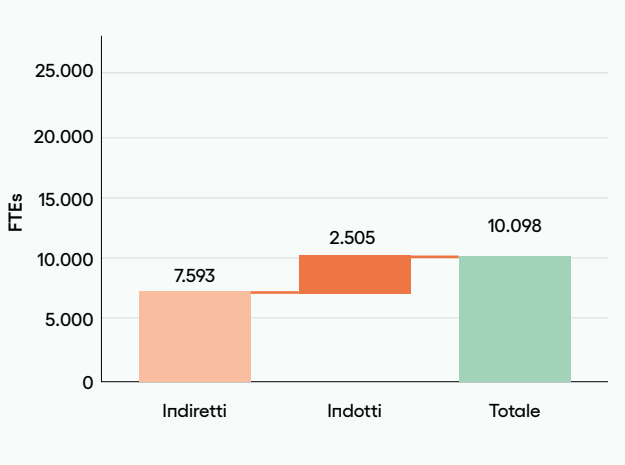
Impatto occupazionale

Gli investimenti e la gestione del quartiere hanno prodotto un impatto rilevante sul mercato del lavoro. Nel 2025 sono stati attivati oltre 10.000 posti di lavoro, più che triplicati rispetto al 2024.

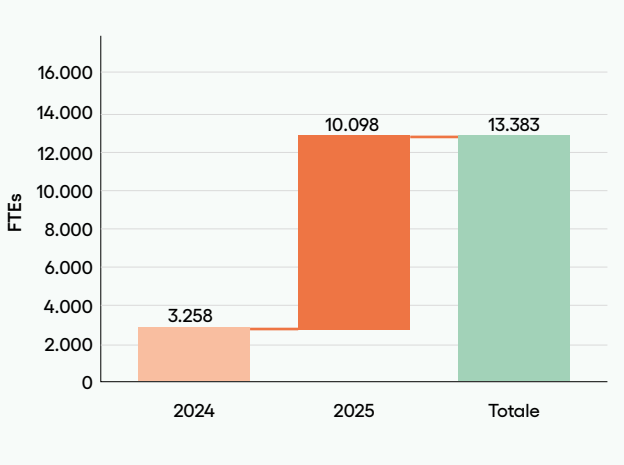
Di questi:

- 7.593 sono posti di lavoro indiretti, generati lungo la filiera dei fornitori
- 2.505 sono posti di lavoro indotti, legati ai consumi dei lavoratori coinvolti.

Posti di lavoro indiretti e indotti 2025



Posti di lavoro 2024, 2025



L'incremento è legato all'ampliamento delle attività considerate: nel 2025, oltre alla gestione, entrano a pieno titolo gli interventi di sviluppo e realizzazione, che attivano in modo esteso il settore delle costruzioni, della progettazione e dei servizi specialistici. Portanuova si conferma così un motore occupazionale capace di coinvolgere imprese tecnologiche, studi professionali, fornitori di servizi avanzati e attività commerciali, contribuendo allo sviluppo di competenze sempre più qualificate.

14: I dati relativi al 2025 includono, oltre ai Fondi già analizzati per il 2024, anche gli investimenti e le spese operative di Coima HT, che incidono comunque in misura ridotta sul totale delle spese. L'analisi degli impatti socioeconomici si concentra sugli effetti indiretti e indotti. Le componenti di impatto diretto non sono incluse poiché, data la struttura multi-fondo e l'assenza di personale direttamente impiegato dai fondi stessi (che si avvalgono del supporto di persone di COIMA SGR e di COIMA REM), non sono isolabili in modo metodologicamente solido a livello di singolo fondo e risultano complessivamente ridotte.

Piazza Gae Aulenti

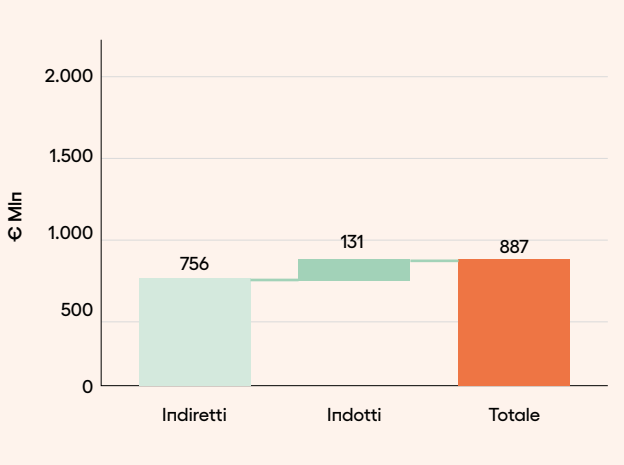
Contribuzione al PIL nazionale

L'analisi input–output evidenzia un forte effetto moltiplicatore generato da Portanuova sull'economia nazionale. Nel 2025 il valore aggiunto complessivo prodotto supera 887 milioni di euro, con una crescita significativa rispetto al 2024.

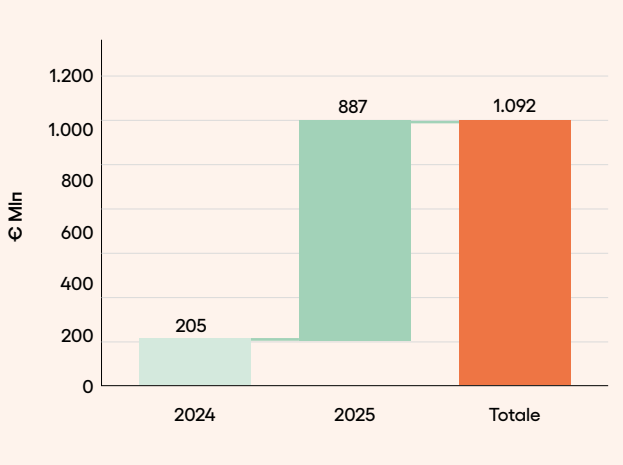
Il contributo si articola in:

- 756 milioni di euro di valore aggiunto indiretto, generato lungo la filiera
- 131 milioni di euro di valore aggiunto indotto, legato ai consumi dei lavoratori.

Valore aggiunto indiretto e indotto 2025



Valore aggiunto 2024, 2025



Nel complesso, il contributo al PIL nazionale è pari a circa 0,04%, un dato che testimonia la capacità del progetto di rigenerazione di incidere in modo significativo sull'economia del Paese. Ogni milione di euro investito genera 1,23 milioni di euro di valore aggiunto, confermando l'elevato effetto moltiplicatore degli investimenti nel quartiere[15]. Portanuova ha creato un contesto attrattivo per imprese innovative, start up e servizi avanzati. Questo ambiente favorisce la crescita di nuove attività, l'evoluzione delle competenze e il rafforzamento della competitività di Milano nel panorama europeo.

15: Per approfondimenti, si rimanda alla Nota metodologica.

Lo sviluppo dei Portali di Gioia

Principali risultati socio-economici

Attivati più di **1.100** posti di lavoro per lo sviluppo dei Portali

21 posti di lavoro generati per milione di euro investito

Valore aggiunto di **63** milioni di euro

1,14 milioni di euro di valore aggiunto per milione di euro investito

Contribuzione fiscale di **17** milioni di euro

314 mila euro di contributi fiscali per milione di euro investito

I Portali rappresentano uno dei passaggi più significativi nella trasformazione di via Melchiorre Gioia, un'area chiave che collega la Portanuova storica ai nuovi poli di crescita della città. Pensati come un vero e proprio polo urbano, incarnano la visione di Portanuova di creare spazi capaci di generare valore economico e sociale e di rispondere ai bisogni futuri della città. La loro progettazione integra funzioni miste, spazi pubblici di qualità, servizi innovativi e attenzione all'architettura, facendo dei Portali un catalizzatore di investimenti, competenze e attività economiche.

I Portali sono un progetto all'avanguardia dal punto di vista energetico e tecnologico. L'integrazione di soluzioni innovative consente il monitoraggio continuo delle performance ambientali e garantisce elevati livelli di efficienza dell'edificio. Il complesso è dotato di un sistema fotovoltaico integrato in facciata, parte attiva della strategia energetica, che — insieme agli altri sistemi di approvvigionamento — consente di coprire con energia rinnovabile oltre il 65% del fabbisogno annuo. Il progetto introduce inoltre per la prima volta in Italia gli ascensori "Twin" di TK Elevator, con due cabine indipendenti operanti nello stesso vano corsa: una tecnologia che assicura tempi di attesa e di arrivo altamente performanti e consente una maggiore efficienza costruttiva di piano, riducendo sensibilmente la superficie tecnica necessaria.

Il progetto è sviluppato secondo i più avanzati standard internazionali di sostenibilità, salute e innovazione digitale, con obiettivi di certificazione LEED® Platinum, WELL® Gold, WiredScore® Platinum e criteri Cradle-to-Cradle Supply Chain, a conferma dell'impegno verso elevate performance ambientali, qualità degli spazi per le persone, connettività digitale di eccellenza e responsabilità nella scelta dei materiali e delle filiere.

Il cantiere ha prodotto impatti concreti oggi e promette effetti prospettici rilevanti, favorendo mobilità sostenibile, ampliando l'offerta di servizi e contribuendo all'evoluzione dei comportamenti urbani, dalla fruizione degli spazi alla vita commerciale della zona.

L'analisi economica evidenzia che lo sviluppo dei Portali ha attivato complessivamente 1.168 posti di lavoro, generando un valore aggiunto di 63 milioni di euro e una contribuzione fiscale di 17 milioni, suddivisi tra impatti indiretti lungo la filiera e impatti indotti dai consumi dei lavoratori coinvolti. Ogni milione investito produce circa 21 posti di lavoro, 1,14 milione € di valore aggiunto e 314mila € di contributi fiscali.

Ma i Portali non sono solo un intervento economico: diventano un punto di snodo urbano in grado di connettere le diverse anime del distretto, con nuove connessioni pedonali e ciclabili tra Gioia, Pirelli e Varesine, maggiore permeabilità e sicurezza degli spazi pubblici, nuovi servizi e attività per lavoratori, residenti e visitatori, e un aumento dell'attrattività per imprese innovative, con effetti positivi sull'occupazione e sull'evoluzione dei flussi di traffico.

Fondazione Riccardo Catella

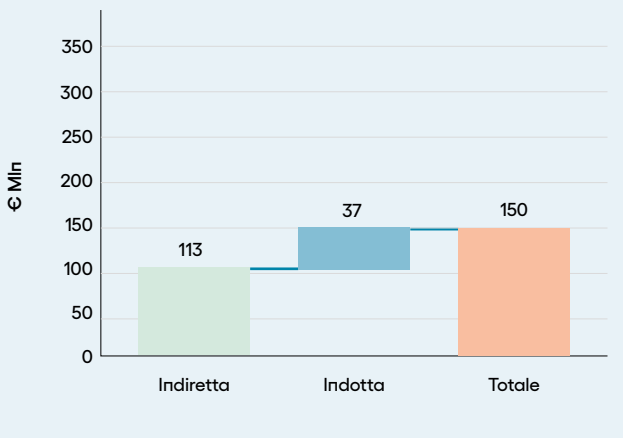
Contribuzione fiscale

La crescita economica e occupazionale generata dal quartiere si traduce anche in ricadute positive rilevanti sulle finanze pubbliche. Nel 2025 il contributo complessivo delle imposte legate alle attività del quartiere supera 150 milioni di euro, con un incremento rilevante rispetto al 2024.

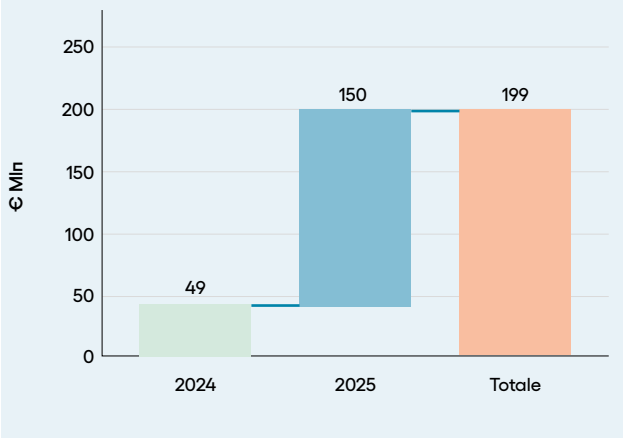
Il contributo fiscale si compone di:

- 113 milioni di euro di impatti indiretti;
- 37,3 milioni di impatti indotti.

Contribuzione fiscale indiretta e indotta 2025



Contribuzione fiscale 2024, 2025



Ogni milione di euro speso genera circa 210 mila euro di contributi fiscali, che sostengono servizi pubblici, infrastrutture e investimenti a beneficio della città e dei cittadini.

Portanuova: una storia in continua evoluzione

All'inizio del XX secolo l'area di Varesine, Garibaldi, Gioia e Portanuova era già un nodo strategico per l'industria e la logistica milanese. La presenza della Stazione delle Varesine, attiva fino agli anni '60, e di numerosi magazzini e stabilimenti produttivi rendeva la zona un punto nevralgico per il commercio e la logistica milanese. Tuttavia, con il progressivo declino delle attività industriali e la dismissione della stazione, l'area iniziò a perdere la sua centralità, entrando in una fase di degrado urbano e frammentazione.

Negli anni '70 e '80 era caratterizzata da vasti spazi inutilizzati e da edifici abbandonati: la mancanza di un piano urbanistico coerente contribuì a rendere la zona marginale rispetto allo sviluppo della città. La svolta è avvenuta nei primi anni 2000, quando l'amministrazione comunale e investitori privati hanno avviato un imponente intervento di rigenerazione urbana volto a riqualificare l'area, reintegrandola nel dinamico panorama milanese. Approvato nel 2003, i lavori sono cominciati nel 2005 su tre zone principali, ciascuna con una propria identità e funzione all'interno del nuovo assetto urbano: Porta Nuova Garibaldi, Porta Nuova Varesine e Porta Nuova Isola. Il progetto ha previsto un investimento complessivo di €2,8 miliardi. L'obiettivo era ricucire una ferita urbana e restituire valore alla città.

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 senza interruzioni. Durante il picco del lavoro in cantiere, nel 2012, si sono raggiunti oltre 2.200 posti di lavoro.

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 è iniziata la seconda fase dello sviluppo, con un nuovo investimento di circa 600 milioni di euro. Questa fase ha esteso il progetto lungo l'asse nord di Melchiorre Gioia.

L'area di Gioia, per decenni trascurata e caratterizzata da edifici in disuso, è stata completamente ripensata, con un masterplan unitario sviluppato in dialogo con il Comune di Milano per proseguire la rigenerazione urbana del quartiere. L'intervento ha incluso demolizioni, riqualificazioni, nuova edilizia e la progettazione di spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclopedonali. Uno degli elementi più rappresentativi è Gioia 22, primo grattacielo in Italia con emissioni operative pari a zero. L'edificio ospita oggi la sede milanese di Intesa Sanpaolo. La sua forma slanciata e il rivestimento in vetro ad alte prestazioni rappresentano un punto di riferimento per l'architettura sostenibile in città. La seconda fase ha riqualificato Pirelli 35, ex sede Telecom, trasformandolo in un edificio moderno, efficiente e certificato, in grado di ospitare nuove funzioni d'ufficio e commerciali. L'intervento ha incluso anche la realizzazione dei Portali, un sistema architettonico innovativo che segna l'ingresso al quartiere. Il progetto, firmato dallo studio ACPV ARCHITECTS, che ospita il nuovo quartier generale di KPMG in una delle torri, rafforza il ruolo del quartiere come business hub internazionale. Tutti gli edifici della zona sono stati progettati secondo i più alti standard ambientali, con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici, migliorare la qualità dell'aria e incentivare la mobilità dolce.

L'avvio della seconda fase si è accompagnato da un'operazione di rebranding, con l'introduzione del nome di "Portanuova" per caratterizzare il posizionamento non solo dell'area ma anche delle attività e iniziative svolte.

Inoltre, la posizione all'interno della città e lo sviluppo di edifici all'avanguardia hanno consentito la nascita di un vero e proprio business district, con uffici di qualità e servizi per dipendenti, fornitori e clienti delle aziende. La sua evoluzione rappresenta un esempio virtuoso di rigenerazione urbana, dimostrando come la riqualificazione di aree degradate possa trasformare radicalmente il volto di una città, migliorandone la vivibilità e l'attrattività anche a livello internazionale.

Portanuova è il primo quartiere certificato LEED e WELL for Community nel mondo. Integra soluzioni tecnologiche per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la qualità della vita. Tra queste, spicca la presenza di edifici ad alta efficienza energetica e un'ampia rete di soluzioni di mobilità sostenibile.

Portanuova continua il percorso rigenerazione urbana caratterizzato da un approccio aperto e trasparente rispetto ai propri stakeholder. Il quartiere promuove una comunicazione costante sulle attività in corso, sulle modalità di gestione delle risorse e sulle collaborazioni attivate con aziende e partner, rafforzando un modello di sviluppo fondato sulla condivisione del valore e sulla qualità urbana. Portanuova rappresenta una nuova idea di città: un luogo in costante trasformazione, capace di adattarsi ai bisogni delle persone e di anticipare nuove forme di vivere, lavorare e collaborare. In questa prospettiva, il progetto di rigenerazione urbana di Portanuova contribuisce a una più ampia trasformazione culturale, orientata a inclusione, sostenibilità e partecipazione, confermando il ruolo delle città come piattaforme al servizio delle persone e delle comunità. Portanuova è un messaggio concreto di fiducia nel futuro delle città che si aggiornano basandosi sull'impatto ambientale e l'impatto sociale.

Il gruppo COIMA

Il Gruppo COIMA si distingue come punto di riferimento negli investimenti, nello sviluppo e nella gestione di patrimoni immobiliari per investitori istituzionali. L'innovazione e la sostenibilità rappresentano pilastri fondamentali del modello di COIMA, elementi chiave per consolidare la sua posizione di leadership nel mercato.

Il Gruppo conta complessivamente più di 310 persone tra dipendenti e collaboratori e comprende le società COIMA SGR, COIMA REM, COIMA HT e COIMA Image. Le altre organizzazioni che collaborano con le attività delle società del Gruppo sono la Fondazione Riccardo Catella e Big Spaces.

COIMA SGR è una società di gestione del risparmio, attiva nell'Investment e Asset Management, autorizzata da Banca d'Italia nel 2007. La Società gestisce 43 OICR (fondi comuni di investimento immobiliare riservati a investitori professionali e SICAF) con circa 13 miliardi di euro di investimenti a regime.

COIMA SGR collabora in maniera integrata con COIMA REM (Real Estate Management), fondata nel 1974 con un focus specifico su Development e Property Management. La divisione Development segue i progetti durante la fase di sviluppo, dalla costruzione dell'asset a interventi di riqualificazione, mentre la divisione Property gestisce i progetti nella fase operativa, concentrandosi sull'utilizzo e la valorizzazione degli asset. Per rafforzare il presidio sul territorio, nel 2024 è stato aperto un ufficio a Roma.

Il Gruppo ha costituito COIMA HT (Human Technology), società specializzata nello sviluppo e nell'integrazione di soluzioni digitali con l'obiettivo di offrire servizi personalizzati in linea con le esigenze delle persone attraverso soluzioni scalabili sia a livello di singoli edifici che quartiere.

Fondata negli anni '80, COIMA Image è una società che offre servizi di progettazione architettonica, interior design e space planning, la cui mission è la creazione di luoghi dal design significativo e dall'elevato valore sociale e culturale, con competenze tecniche e manageriali per condurre con successo sviluppi di progettazione integrata multidisciplinare.

La Fondazione Riccardo Catella

COIMA sostiene concretamente le comunità locali anche attraverso la Fondazione Riccardo Catella. La Fondazione è dedicata da 20 anni alla promozione di iniziative civiche e culturali volte a diffondere pratiche sostenibili per lo sviluppo del territorio. Incoraggia il coinvolgimento attivo della comunità e contribuisce al miglioramento della qualità della vita urbana. Le attività della Fondazione si basano sugli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU (SDGs) e si concentrano su quattro aree di intervento principali: rigenerazione urbana partecipata e cura e gestione di spazi verdi pubblici, cultura di qualità accessibile e a contatto con la natura, educazione alla sostenibilità e creazione di partnership con soggetti e reti attivi sul territorio.

La sede della Fondazione Riccardo Catella è un punto di riferimento per il dibattito su progetti sociali e di sostenibilità, sempre più scelto da istituzioni e associazioni non profit.

Con la sua vocazione all'innovazione e al confronto, la Fondazione favorisce il dialogo tra attori pubblici e privati, contribuendo alla diffusione di una cultura della sostenibilità.

Dal luglio 2019, attraverso una partnership innovativa pubblico-privato con il Comune di Milano e COIMA, la Fondazione promuove il progetto BAM - Biblioteca degli Alberi Milano, diventandone responsabile della gestione e creando un programma culturale per il parco pubblico di Portanuova.

Big Spaces, operativa dal 2013 e controllata dalla Fondazione Riccardo Catella dal 2019, è una società di venue management incaricata di valorizzare e gestire gli spazi pubblici di Portanuova. La sua attività comprende la promozione, la commercializzazione e la gestione delle aree esterne e interne del quartiere.

UniCredit

Pista di pattinaggio durante il Portanuova Pop XMAS

Acquista il tuo b
sull'app Portan
Scarica l'app
Acquista il tuo biglietto
Aggiungi gli accessori
E con Smart Parking
la seconda ora di sosta è in reg

Portanuova
www.portanuova.com

A development by COIMA
Piazza Gae Aulenti 12
20124 – Milano
www.coima.com

PUBBLICATO DA
Sustainable & Innovation Team
Fund & Asset Management Team
Portanuova District Management Team

BAM - Biblioteca degli Alberi Milano è un progetto di Fondazione Riccardo Catella.
https://bam.milano.it/

CON IL SUPPORTO METODOLOGICO DI
Team Climate Change e Sustainability Services (CCaSS) di EY S.p.A.

CONCEPT, DIREZIONE ARTISTICA E DESIGN
Network Comunicazione

Tutte le foto contenute in questo report rappresentano
il quartiere Portanuova e Milano e la sua attivazione.

Le foto di BAM - Biblioteca degli Aberi Milano©Archivio Fotografico BAM.
Tutti i diritti riservati.

A development by

COIMA

Real Estate, since 1974