Architettura Costruita

North Tower, Pisa

ATI Project | 20. ottobre 2026



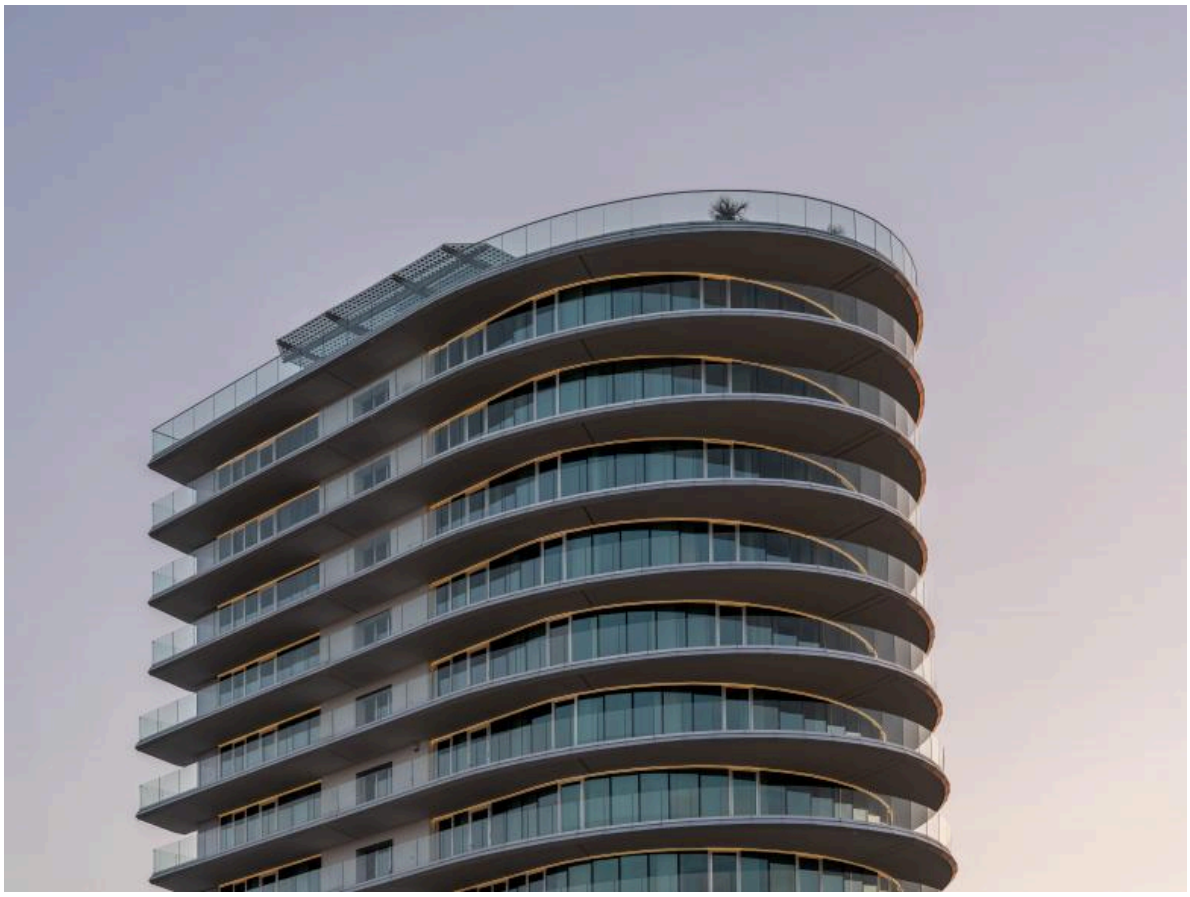
NorthTower © Nicola Ughi

La North Tower di Pisa è il risultato di un intervento di rigenerazione urbana firmato ATI Project: un immobile concepito originariamente come residenziale e rimasto incompiuto per oltre un decennio si trasforma nella prima *business tower* della città. L'edificio si configura come un hub professionale aperto al territorio, che accoglie anche la nuova sede internazionale dello studio. Caratterizzata da un involucro ad elevate prestazioni e da tecnologie d'avanguardia, la torre è progettata nel massimo rispetto dell'ambiente e del benessere degli utenti, puntando all'ottenimento della certificazione LEED.

Nome del Progetto: North Tower
Luogo: Pisa, Italia
Cliente: ATI Invest
Architettura: ATI Project
Site Area: Parco delle Torri / Quartiere Cisanello di Pisa
Indirizzo: Via Italo Bargagna 80, 56124 Pisa
Building Area: ca. 5000 mq
Project Dates: 2024 – 2025 (edificio inaugurato 2026)
Design Principal: ATI Project

Come avete vinto questa commessa? È stata per esempio frutto di una gara, o di un concorso a inviti?

La storia di questo incarico è decisamente particolare: non si tratta dell'esito di una gara o di un concorso a inviti, ma di un'operazione d'investimento e sviluppo nata da una visione diretta dello studio. L'intervento è stato promosso da ATI Invest, mentre la progettazione integrata e il construction management sono stati svolti interamente da ATI Project. Durante la ricerca di una nuova sede capace di incarnare l'identità e i valori del nostro studio, abbiamo individuato nello scheletro della North Tower un'opportunità di rigenerazione unica per l'intero quartiere. Acquisito l'immobile il 25 giugno 2024, ne è stata ripensata integralmente la visione, trasformando la destinazione d'uso da residenziale a direzionale: un'operazione che evidenzia come la sinergia tra iniziativa privata e progettazione integrata possa sbloccare contesti urbani complessi, restituendo in questo caso alla comunità la prima *business tower* della città.



NorthTower © Nicola Ughi

Ci può descrivere il progetto?

La North Tower si sviluppa su 14 livelli fuori terra in un volume a pianta semiellittica, caratterizzato da un involucro trasparente che dona leggerezza visiva alla struttura e offre aperture panoramiche sul paesaggio pisano. L'organizzazione degli spazi segue la logica della sartorialità: l'edificio si configura come un hub professionale integrato - di cui fa parte anche la nuova sede di ATI Project negli ultimi sette piani - caratterizzato da planimetrie fluide, modulari e altamente personalizzate sulle specifiche esigenze dei diversi tenant. Questo ecosistema verticale accoglie realtà d'eccellenza che spaziano dalla medicina specialistica ai settori della tecnologia, dell'energia e della progettazione. La dimensione direzionale dialoga costantemente con la città fin dal piano terra, concepito come una piazza coperta e permeabile che ospita il Barhaus e un convention center per eventi, fino a coronare l'edificio con una terrazza panoramica a 360° aperta sul territorio.

Quali sono state le ispirazioni e le idee che hanno influenzato la progettazione dell'edificio?

L'ispirazione guida per l'intera torre si fonda sui principi dell'architettura del benessere e della socialità. L'idea è stata quella di concepire una struttura "estroversa", aperta al contesto e capace di dialogare con la città grazie alla trasparenza dell'involucro. La continuità visiva tra interno ed esterno, unita all'ideazione degli spazi di incontro tra i diversi tenant e con la comunità, trasforma l'edificio in un luogo dinamico, pensato per promuovere la connessione tra le persone. A questo si affianca l'obiettivo di elevare il comfort e le performance quotidiane degli utenti, attraverso scelte materiche curate e l'integrazione di soluzioni tecnologiche avanzate, sia sul piano impiantistico sia su quello gestionale. Focalizzandosi sugli interni dell'Headquarter di ATI Project, la progettazione d'interni combina

la sincerità dell'estetica industriale - con la trama tecnologica degli impianti e la struttura lasciate a vista - a finiture ad alto calore materico. La presenza del legno naturale, superfici chiare ad alta rifrazione luminosa e verde indoor integrato operano in sinergia per ottimizzare l'acustica, la qualità dell'aria e garantire il massimo comfort visivo. A questo si affianca un codice cromatico specifico per ogni piano, concepito come una vera e propria bussola cognitiva e identitaria per chi vive lo spazio quotidianamente.



NorthTower © Paolo Riolzi

In che modo il design risponde alle caratteristiche uniche del sito?

Il design risponde alle specificità del lotto agendo sull'orientamento, sulla porosità dell'edificio e sul rapporto tra verticalità e territorio. Inserita all'ingresso del quartiere Cisanello su uno snodo viario strategico, la torre riconnette il sito al tessuto urbano rendendo il piano terra permeabile, trasformando l'attacco a terra in una cerniera attiva tra spazio pubblico e dimensione direzionale. Risalendo lungo il volume, la progettazione dell'involucro asseconda puntualmente il microclima e l'esposizione del lotto. Il fronte sud, soggetto al massimo irraggiamento, integra una doppia pelle in policarbonato che agisce come scudo termico e filtro solare; il prospetto nord e i fronti curvi si aprono con vetrate continue e parapetti vetrati per massimizzare la luce naturale. In un contesto urbano prevalentemente orizzontale, l'edificio risponde al sito introducendo una nuova quota d'osservazione, che trova il suo culmine all'ultimo livello con la prima vera terrazza panoramica della città: un belvedere a 360° che connette visivamente la torre con il centro storico, il territorio circostante e i Monti Pisani.

Qual è stato l’iter progettuale e ci sono state modifiche dal design iniziale alla realizzazione dell’edificio?

L'iter si è sviluppato come un intervento di rigenerazione lineare e ben calibrato: uno scheletro realizzato nei primi anni 2000 per uso residenziale è stato poi riconvertito in un polo direzionale contemporaneo. Dal momento dell'acquisizione, il percorso è proceduto in modo fluido: la visione definita fin dal primo giorno è esattamente quella che è stata tradotta in cantiere, senza modifiche sostanziali o ripensamenti in corso d'opera. L'intero processo, gestito con un approccio di progettazione integrata in ambiente BIM, si è concentrato sulla trasformazione funzionale e sull'ingegnerizzazione del concept iniziale. Il focus è stato posto sul ridisegno totale dei layout interni, sulla definizione prestazionale e percettiva dell'involucro e sull'integrazione di sistemi impiantistici avanzati. Avere un quadro chiaro fin dall'inizio ha permesso di condurre i lavori con massima efficienza, mantenendo fermi gli obiettivi di tempi, qualità e sostenibilità.



NorthTower © Paolo Riolzi

Il progetto è stato in qualche modo influenzato dalle nuove tendenze in termini di risparmio energetico, costruzione o design?

Il progetto recepisce le evoluzioni dell'architettura contemporanea integrando costruzione circolare, efficienza prestazionale e una concezione evoluta degli ambienti direzionali. Sul piano costruttivo, l'intervento recupera lo scheletro in acciaio preesistente, azzerando le emissioni legate a una demolizione ex novo e dimostrando il valore del riuso ad alte prestazioni. Sul fronte del risparmio energetico e del percorso verso la certificazione LEED, la strategia

bilancia soluzioni passive e attive: l'involucro altamente performante e l'ottimizzazione della luce naturale lavorano in sinergia con i sistemi impiantistici e un Building Management System per il controllo dinamico dei consumi. Infine, l'approccio al design supera la rigidità dei layout tradizionali per configurare ambienti fluidi e relazionali, nei quali la dimensione fisica dell'architettura si modella sulle persone - trasformando la sostenibilità da semplice parametro tecnico a un'autentica esperienza di benessere quotidiano.

Quali prodotti o materiali hanno contribuito al successo dell'edificio completato?

I materiali e le tecnologie chiave comprendono:

1. Sistemi di facciata vetrata: facciata continua leggera ad alte prestazioni acustico-termiche con parapetti integrali in vetro stratificato trasparente.
2. Schermatura solare: pannelli solari in policarbonato compatto alveolare per la doppia pelle a sud.
3. Pavimentazioni e finiture: parquet in legno naturale, ceramiche chiare ad alta rifrazione luminosa e pannelli acustici fonoassorbenti.
4. Sistemi impiantistici e smart building: impianti HVAC ad alta efficienza guidati da piattaforme BMS (Building Management System) e illuminazione LED programmabile.



NorthTower © Paolo Riolzi