



IN OPERA

North Tower
è la nuova
protagonista
dello skyline
di Pisa, una
moderna torre per
uffici che accoglie
un ecosistema ad
alto contenuto di
professionalità e
innovazione



Rigenerazione urbana **verticale**

di Giuseppe La Franca

Forme dinamiche arrotondate scandiscono l'involucro trasparente di un business center all'avanguardia, che attraverso un'architettura aperta e accogliente promuove innovazione e networking all'insegna della sostenibilità

«Ogni luogo ha una storia: l'edificio ha aspettato per anni che qualcuno ne scrivesse il nuovo capitolo. Oggi non è più solo parte dello skyline, è parte delle persone che la vivono e delle idee che nasceranno qui dentro. Rappresenta quella voglia di innovare e di creare spazi in maniera etica, che dal primo giorno trova sintesi nel nostro motto: CreATIng a Better Reality»

Luca Serri, CEO di ATI Project



Ph Nicola Ughi

naugurata nel maggio 2026, la **North Tower** è il nuovo punto di riferimento dello skyline di Pisa, un edificio a sviluppo verticale che si fa interprete di un modello evoluto di rigenerazione urbana, in cui la qualità della vita e del lavoro sono al centro di un organismo architettonico aperto, plastico e permeabile.

Completata in circa due anni di lavori, la torre (superficie circa 5.000 m² distribuiti su 14 piani fuori terra; altezza circa 50 m, poco meno dei 56,70 m della celebre torre pendente) è risultato di un percorso di progettazione che ha integrato architettura, ingegneria e design, e di un cantiere ben organizzato che ha puntato sulla qualità della realizzazione.

La torre dell'innovazione

In origine l'edificio era parte del progetto Parco delle Torri, avviato negli anni 2000 nel quartiere Cisanello, a est del centro storico. Abbandonato poco dopo l'inizio dei lavori, il cantiere comprendeva una torre gemella situata a breve distanza, dalla forma simile ma ruotata di circa 180°, quindi con la facciata curva orientata verso meridione.



DAL PROGETTO AL CANTIERE

La scelta delle soluzioni in alluminio **Schüco** è parte di un processo strutturato. Già nelle fasi preliminari del percorso progettuale, i consulenti e il presidio tecnico di Schüco Italia hanno supportato il team professionale nella definizione degli aspetti tecnici e autorizzativi, garantendo una concreta continuità tra progettazione, produzione e posa in opera in particolare per le facciate continue.

Il coordinamento con il serramentista Schüco Premium Partner **Polistamp Infissi** ha facilitato lo sviluppo dettagliato di tutti i nodi costruttivi, dai punti d'attacco alla struttura edilizia fino alle connessioni con le pareti divisorie interne e i controsoffitti. Questo accurato lavoro ha conferito la massima continuità visiva alla facciata "a stretta" (tra un solaio e l'altro) con pianta rettificata da una poligonale.

L'intero involucro trasparente è realizzato con sistemi, prodotti e accessori originali, a catalogo, secondo un approccio progettuale integrato. Grazie al cascading delle certificazioni, le prestazioni dei sistemi in alluminio Schüco sono state validate lungo l'intera filiera. La fase di posa in opera, in particolare, ha richiesto un'elevata capacità organizzativa, con lavorazioni complesse portate avanti in contemporanea per rispettare un cronoprogramma stringente.

La definizione preventiva dei dettagli costruttivi e la standardizzazione certificata dei componenti hanno evitato ulteriori test di laboratorio, ottimizzando l'attività di cantiere. La semplificazione della gestione operativa ha contribuito al completamento dell'intervento in soli 8 mesi. L'impiego di sistemi in alluminio Schüco selezionati per la qualità prestazionale certificata risponde agli ambiziosi obiettivi architettonici e prestazionali dell'intervento.

Nel giugno 2024 **ATI Invest** ha acquisito il lotto con gli scheletri strutturali ancora incompiuti di entrambi gli edifici, dando inizio a un'operazione di recupero edilizio tra le più significative per il territorio pisano. La progettazione è stata affidata a **ATI Project**, con l'obiettivo di realizzare la prima business tower della città.

La funzione abitativa è stata mantenuta per la torre gemella, attualmente in fase di completamento, mentre la North Tower è stata interamente riproget-

SCHEDA DELL'OPERA

Concept: Jean-Pierre Buffi; Beniamino Cristofani

Architettura, impianti, interior design,

construction management: ATI Project, arch. Branko

Zrnic, ing. Luca Serri

Facciate continue trasparenti: Schüco

Serramentista: Polistamp Infissi

Bande adesive: Dörken

Nastri sigillanti: Rothoblaas

Nastri espandenti, membrane di tenuta: Soudal

Pareti prefabbricate: Jendy Joss

Rivestimento in fibrocemento: Equitone

Posa in opera rivestimento: GraniTech

Facciata ventilata in policarbonato: Rodeca

Posa in opera facciata ventilata: Interlucernari

tata per accogliere un ecosistema ad alto contenuto di professionalità e innovazione, in grado di attrarre iniziative e risorse di un territorio ricco d'eccellenze in ambito accademico, sanitario e della ricerca scientifica.

L'architettura estroversa della North Tower si propone come tratto identitario di un hub professionale contemporaneo, che coniuga business (società di ingegneria, uffici direzionali, studi professionali e medici, poliambulatorio, ecc.) e networking (piazza coperta con bar, spazio convegni, terrazza panoramica) in ambienti aperti e luminosi.

Architettura sartoriale

Al piano terra, la hall è uno spazio d'accoglienza ibrido, un punto d'incontro informale che precede il Convention Center, moderna infrastruttura congressuale con sala polifunzionale attrezzata per workshop, eventi culturali e corporate.

Grazie a sottili facciate continue e ai parapetti trasparenti che delimitano le ampie balconate, ai piani superiori gli spazi di lavoro sono inondati dalla luce naturale e godono di ampie visuali sul panorama.

Layout flessibili e finiture neutre hanno permesso di "cucire" gli ambienti in base alle esigenze specifiche di ogni tenant. Gli ultimi sette livelli ospitano l'headquarter di ATI Project, che accoglie circa 200 degli oltre 350 professionisti dello studio.

«Spesso un'unica azione positiva è capace di innescarne molte altre. Non possiamo affermare con certezza che questa torre sarà motore per nuovi sviluppi, ma oggi la risposta è molto incoraggiante. Questo è solo l'inizio di una storia che abbiamo appena cominciato a scrivere, il punto di partenza di un nuovo ecosistema al servizio di Pisa, dei professionisti e della comunità»

Branko Zrnic, Presidente di ATI Project



Ph Nicola Ughi



Il progetto di riqualificazione urbana comprende la torre gemella (a destra nella foto), che ha mantenuto l'originaria destinazione residenziale



Le ampie balconate con parapetti vetrati conferiscono ritmo ascensionale a North Tower, accentuando la sensazione di curvatura del volume trasparente

PARETE TRASLUCIDA

La facciata ventilata del basamento è rivestita con pannelli in fibrocemento **Equitone**, prodotti da **Etex** con una miscela di cemento Portland, acqua, fibre di cellulosa e altri materiali naturali, che consente un'ampia personalizzazione dal punto di vista cromatico e delle finiture superficiali. Si ottengono lastre leggere, resistenti e durevoli, conformi ai CAM e riciclabili al 100%, con certificazione Cradle to Cradle.

Ai piani superiori, la facciata ventilata del prospetto sud è rivestita con pannelli in polycarbonato del sistema **Rodeca**. Ancorati alla sottostruttura in profili d'alluminio, i moduli con struttura alveolare si sviluppano in verticale (altezza max 4 piani, larghezza 495 mm, spessore 40 mm) creando una superficie leggera ($4,6 \text{ kg/m}^2$), traslucida (colore opal 012) ed estremamente performante dal punto di vista termico ($U_p 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

La vasta gamma di colorazioni trasparenti, opache e satinata e l'elevata trasmissione luminosa, che consente anche la retroilluminazione della facciata, lascia massima libertà di progettazione e personalizzazione. Garantiti contro l'invecchiamento, l'ingiallimento e la rottura da grandine, i pannelli sono protetti dallo strato anti-UV coestruso all'esterno e sono classificati B-s1, d0 per la resistenza al fuoco.



Le soluzioni per l'involucro edilizio opaco che distinguono il prospetto sud sono parte integrante della strategia di efficienza e sostenibilità energetica



Completamente circondata da vetrate, la hall è uno spazio dedicato all'accoglienza e al relax che introduce al centro congressi e alle attività ai piani superiori

Negli uffici l'architettura è al servizio della persona: ogni piano è caratterizzato da un proprio gradiente cromatico, per favorire l'orientamento tra open space collaborativi, aree riservate e servizi di supporto. In cima alla torre, al 14esimo piano, la terrazza è anch'essa aperta alla fruizione pubblica: una vera e propria piattaforma d'osservazione su un orizzonte ininterrotto, a 360 gradi sulla città di Pisa, dalla Cupola del Duomo fino ai monti circostanti, che corona idealmente il concept di North Tower.

Macchina termica efficiente

La facciata trasparente segue un andamento rettilineo lungo i prospetti laterali, rivolti a est e a ovest, raccordati da ampie sezioni convesse affacciate a nord. La sensazione di curvatura dell'involucro vetrato è accentuata dalle ampie balconate perimetrali, che scandiscono il volume in verticale.

Le ampie superfici in vetro selettivo favoriscono l'ingresso della luce naturale e contribuiscono al controllo energetico e microclimatico della torre. Sopra il basamento massivo il prospetto meridionale è invece "introverso", composto da una facciata ventilata rivestita da pannelli in policarbonato, con poche aperture per minimizzare l'irraggiamento diretto.

Le soluzioni per l'involucro edilizio sono parte integrante della strategia di sostenibilità del progetto,



La trasparenza delle partizioni, della facciata continua e dei parapetti proietta gli spazi di lavoro verso il panorama, creando un forte rapporto tra interno ed esterno



to, che comprende anche un campo fotovoltaico, impianti di illuminazione con LED dimmerabili e un BMS che monitora costantemente le prestazioni e le condizioni di comfort indoor, nell'ottica del contenimento dei consumi.

Ingegneria delle facciate

Abbiamo chiesto a **Luca Lanatà**, Creative Director di ATI Project, con quali modalità l'involucro edilizio definisce l'impronta tecnologica della North Tower: «Il valore di un intervento architettonico risiede nella sua capacità di generare qualità della vita, favorire la relazione tra le persone e valorizzare l'identità del luogo in cui si inserisce.

Nel definire l'involucro della North Tower, abbiamo utilizzato la tecnologia come strumento per raggiun-

La strategia di sostenibilità comprende impianti di illuminazione con LED dimmerabili e un BMS che monitora prestazioni e condizioni di comfort



Nicola Ugni

La terrazza al 14esimo piano è una piattaforma d'osservazione su un orizzonte amplissimo, dalla Cupola del Duomo fino ai monti circostanti



Paolo Riolzi - Schitoo Italia

La facciata ventilata rivolta verso sud è composta da pareti modulari prefabbricate a secco ed rivestita con pannelli in policarbonato alveolare

gere una sostenibilità reale e integrata. La facciata diventa così un elemento di mediazione: dialoga con il paesaggio e il contesto urbano di Pisa, ottimizza il microclima interno, crea un ambiente di lavoro che stimola la collaborazione e il benessere quotidiano attraverso una trasparenza costante».

L'estetica dei materiali è anche espressione delle prestazioni ricercate?

«Sì, le scelte estetiche derivano direttamente dalle risposte che il progetto vuole dare rispetto ai bisogni di tutte le persone che vivono l'edificio, da fuori e da dentro. Il vero punto di forza della soluzione adottata per l'involucro è stato poter osare con grandi superfici vetrate trasparenti senza perdere efficienza termica. Abbiamo selezionato vetri ad alte prestazioni che bloccano il calore in eccesso ma lasciano passare la luce. A questo si aggiunge la scelta di azzerare gli ostacoli visivi interni attraverso parapetti interamente in vetro. In questo modo, anche rimanendo seduti alla scrivania, la continuità con il paesaggio e la città rimane totale. È un dettaglio che dilata lo spazio percepito e mette la persona al centro di una prospettiva privilegiata, trasformando il luogo di lavoro in un'esperienza visiva continua.

Per garantire una soluzione di questo tipo, però, è necessario considerare una serie di fattori che in modo meno evidente, ma determinante, definiscono le scelte di involucro. Parliamo di acustica per l'isolamento degli uffici, di sicurezza da ogni punto di vista (da quella strutturale alla prevenzione incendi) fino alla durabilità dei componenti nel tempo, studiati per minimizzare le necessità e i costi di manutenzione. Solo un approccio integrato – conclude Luca Lanatà – permette di tradurre l'idea architettonica in un'opera sicura, efficiente e destinata a durare».

Sistemi ad alte prestazioni

Il dinamismo formale che distingue il prospetto principale è la chiave di volta dell'identità architettonica di North Tower. Esposta a est, nord e ovest, la facciata curva massimizza anche l'ingresso della luce naturale, offrendo agli spazi interni spettacolari vedute sul paesaggio. Contenimento delle dispersioni termiche, limitazione dei carichi solari e riduzione dei ponti termici hanno orientato la progettazione, per ottimizzare i consumi e assicurare benessere in ogni condizione climatica.

Concepite come elemento ad alte prestazioni energetiche che caratterizza l'architettura della torre, le facciate rispondono a requisiti termici stringenti ($U_w 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$).



North Tower concretizza l'impegno di ATi Project verso una progettazione responsabile, attenta alla qualità e alla sostenibilità dello spazio abitato

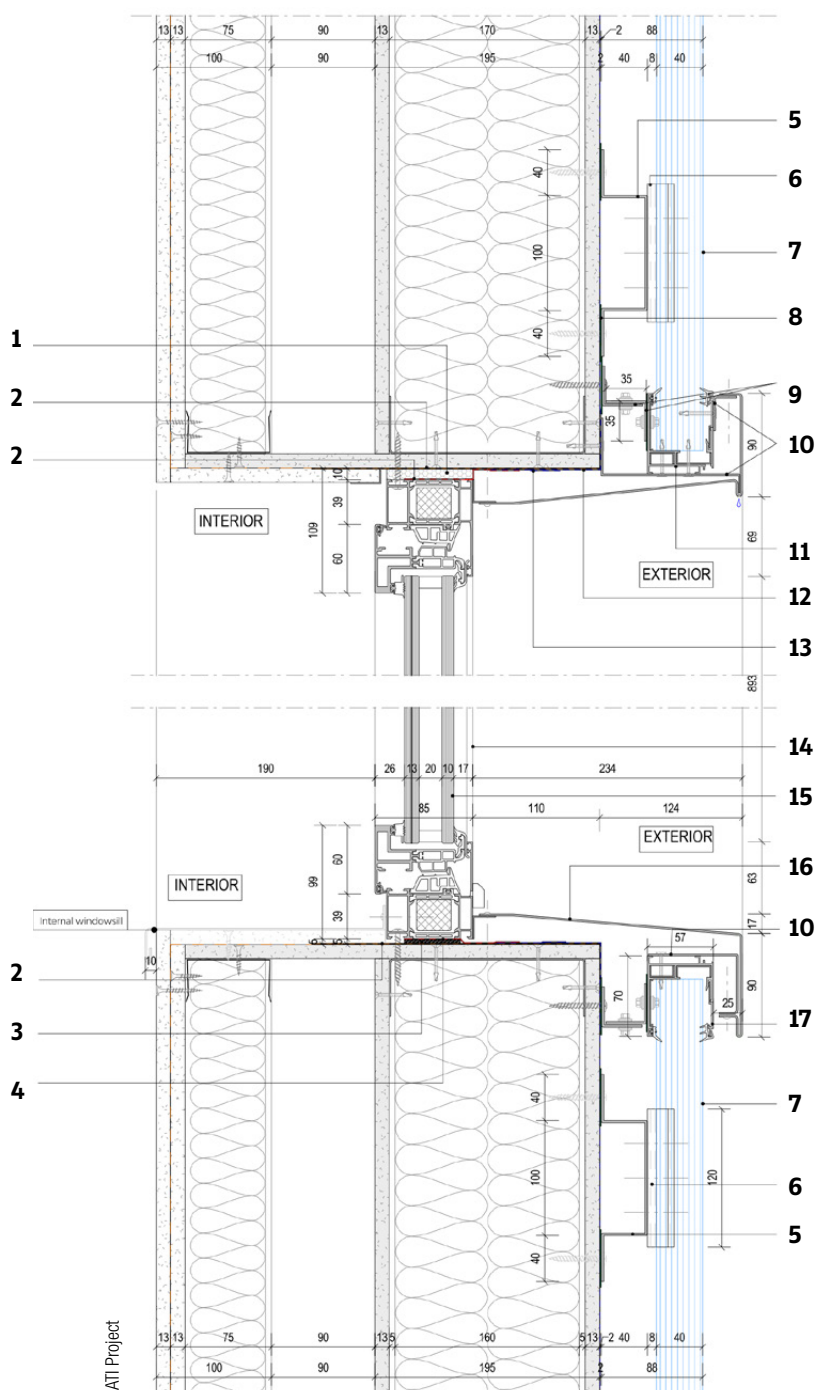
Questa sezione d'involucro è realizzata con il sistema in alluminio a montanti e traversi **Schüco FWS 50 SI.SG** (Super Insulation Structural Glazing), che coniuga massima trasparenza ed elevate prestazioni termo-fonoisolanti. I sistemi per porte (**Schüco ADS 75.SI**) e per finestre (**Schüco AWS 114 SI.SG** e **Schüco AWS 75 BS.HI** con anta a scomparsa) si inseriscono nella griglia di profili in alluminio estruso creando superfici complanari. L'integrazione dei sistemi assicura continuità estetica e uniformità prestazionale, in tutte le configurazioni e le tipologie d'apertura. L'immagine semplice e sobria è rafforzata dai parapetti in vetro delle balconate, che permettono una visione completa del panorama senza appesantire il disegno complessivo. La facciata sud è invece prevalentemente opaca, per proteggere gli spazi interni dall'irraggiamento solare.

Cellule offsite per murature a secco

Le pareti di tamponamento del prospetto sud sono realizzate con il sistema prefabbricato **Modulo JJ** prodotto da **Jendy Joss**, selezionato per le prestazioni termo-acustiche e per la rapidità di montaggio. Assemblati a secco in officina utilizzando profili in alluminio estruso, i moduli consentono un'elevata personalizzazione in termini di dimensioni (spessori da 216 a 375 mm), finiture e prestazioni. I moduli sono trasportati in cantiere per l'installazione, che non richiede ponteggi. Per il posizionamento esterno rispetto alla struttura portante si utilizzano staffe predisposte a solaio, con possibilità di regolazione verticale. Si realizza così un sistema di cellule appese, perfettamente collegate a quelle adiacenti, che garantisce stabilità e continuità alla facciata opaca ottimizzando tempi e qualità costruttiva. ■



IN OPERA



Facciata sud, sezione verticale su finestra e rivestimento con pannelli in polycarbonato:

- 1 nastro preimpregnato autoespandente in schiuma di PU con struttura cellulare
- 2 nastro sigillante
- 3 sigillante siliconico
- 4 membrana impermeabile a tenuta d'aria
- 5 profilo Ω in acciaio zincato
- 6 staffe d'ancoraggio
- 7 pannello in polycarbonato
- 8 nastro adesivo butilico con guarnizione punto-chiodo
- 9 profilo L in acciaio zincato

- 10 lastra di supporto in alluminio
- 11 profilo di base in alluminio
- 12 membrana impermeabile colorata ad alta traspirazione, resistente UV
- 13 nastro adesivo trasparente, resistente UV
- 14 finestra a ribalta con battente in alluminio estruso a taglio termico
- 15 vetrocamera doppia 10/20 (95% argon) / 66.1
- 16 coperchio in alluminio
- 17 profilo in alluminio