



## L'ultima trasformazione del Portello nella Milano neoliberista

MILANO. **Assistiamo in meno di 10 anni a un accelerato cambiamento urbanistico in una logica di trasformazione territoriale di matrice neoliberista.** Expo 2015 è solo la manifestazione più evidente e il volano di questo dispositivo, ma tutta la città è un mega cantiere che coinvolge soggetti istituzionali e operatori del real estate che rifocalizzano il proprio business puntando a una gestione del patrimonio immobiliare meno volatile. Il processo di costruzione e la definizione dei modelli per lo sviluppo urbano appaiono storicamente rilevanti almeno quanto le realizzazioni in sé.

**Negli scenari possibili per la Milano del futuro si inserisce la riqualificazione del Polo urbano in area Portello,** sistema di edifici fieristico-congressuali realizzato negli anni 90 su progetto di Mario Bellini, nella zona nord-ovest della città. Attraverso l'«Accordo di programma «Progetto Portello» PII (in Variante al PRG vigente) e la recente realizzazione del MiCo Milano Congressi (la cosiddetta «Cometa», sempre a firma di Bellini), Fiera Milano sta completando la trasformazione del sistema fieristico metropolitano, avviata a partire dal 2005 con

la cessione di una parte del quartiere a City Life e il trasferimento di molte attività nel nuovo polo di Rho-Pero. Ulteriore sviluppo della transizione in atto è la **Manifestazione di interesse per la riqualificazione del padiglione 1-2 Fiera Milano City**, diffusa nell'ottobre 2014 per coinvolgere una nuova compagine di finanziatori, sviluppatori, gestori. **L'obiettivo è introdurre in area Portello attività di natura commerciale, ricettiva e di intrattenimento e valorizzare economicamente i padiglioni attualmente sottoutilizzati.**

**Entro fine marzo Fiera Milano si deve pronunciare sulle proposte tecnico economiche e planivolumetriche dei 4 soggetti selezionati.** A confronto il «**Community Hub**» dell'Ati **Cile-ArcotecnicaGroup-PKF**, la «**Milano alta**» del raggruppamento **Vitali Spa-Stam Europe**, lo stadio progettato da **Arup** per l'Associazione Calcio Milan Spa, il «**Magnete Milano**» di **Prelios** (ex Pirelli Real Estate).

**L'operazione non implicherà la vendita dell'immobile ma avverrà tramite la messa a disposizione, a fronte di un corrispettivo periodico o il conferimento del bene.** Trattandosi di un'iniziativa privatistica, il veicolo societario per la trasformazione/gestione potrà assumere diverse forme, con il coinvolgimento diretto di Milano Fiera.

**Con mix funzionali e approcci al costruito differenziati, i quattro progetti enfatizzano il percorso pedonale a quota +7, prosecuzione del «Raggio verde» previsto dal PGT di Milano quale asse della mobilità ciclopedonale nell'area.** Tale percorso, originandosi dal parco CityLife, attraversa tutti i padiglioni dell'ex Fiera, la piazza Gino Valle, congiungendosi al parco progettato da Charles Jencks e Andreas Kipar e proiettandosi verso i parchi della cintura ovest e l'area di Expo. Il **tema critico della mobilità** veicolare viene affrontato considerando idonea l'attuale disponibilità di parcheggi nella zona (800+860 i posti auto esistenti, ulteriori 250 di possibile realizzazione) e agevole l'accessibilità pedonale, favorita dal collegamento diretto con le linee 1 e 5 della metropolitana,

quest'ultima in fase di ultimazione in occasione di Expo (fermate Portello e Tre Torri nelle immediate adiacenze). **Introducendo una maggiore varietà funzionale in un edificio già concepito con un utilizzo fortemente impattante, viene auspicato un afflusso di persone più distribuito rispetto all'attuale destinazione fieristica. Nel progetto di copertura, vivibile e accessibile in tutte le proposte, si rimanda alla tradizione urbana milanese dei terrazzi abitati:** la formula è quella del roof garden e ai parcheggi si affiancano spazi di *loisir* e verde attrezzato. **Sport e benessere, suono e danza, apprendimento creativo e interattività del visitatore con le tecnologie innovative, sostenibilità ambientale ed energetica, sono parole chiave per investimenti nel mattone ancora poco dettagliati dal punto di vista architettonico e sostanzialmente conservativi dello stato dei luoghi. La soluzione progettuale di Arup appare la più radicale e dirompente. Quanto possa essere sostenibile per il quartiere la presenza di un futuro stadio** (peraltro poco distante dal San Siro-Meazza) **è oggetto di pesanti controversie tra i cittadini, mobilitatisi per opporsi a questo scenario di trasformazione.** Dal lato dei progettisti, è stata sviluppata un'analisi preventiva dei trasporti privati e pubblici e dei flussi di traffico e, a partire dalla disponibilità di parcheggi esistenti, si considera necessario stipulare ulteriori convenzioni con aree limitrofe, ma non sono previste variazioni viabilistiche sostanziali: l'ipotesi è quella di un frazionamento del traffico nelle strade adiacenti per la sola durata della partita (e nelle ore precedenti e successive), unitamente all'adeguamento del nodo di uscita del tunnel di via Gattamelata, già inaugurato e attualmente inutilizzato.

### **Le quattro proposte in dettaglio**

Nel «**Community Hub**», il centro ricettivo-sportivo di **Cile-ATG-PKF**, non si alterano volumi e facciate esistenti (stando alle parole dell'ingegner Paolo Viola, responsabile progettazione architettonica di ATG da noi intervistato). Le modifiche

previste sono interne, con due patii a cielo aperto che illuminano la grande piastra e un nuovo orizzontamento intermedio per bilanciare la riduzione di superficie a seguito del loro inserimento. Si confermano gli ingressi originali (il principale su piazza Gino Valle) e la distribuzione generale. Il leit motiv dichiarato è quello di un oratorio laico per un'utenza prevalentemente giovane, con attività sportive indoor (climbing, skatebord, trampoline, wawe house, paddle, padbol e simulatori di Formula1), un centro ricreativo e culturale, un centro di medicina sportiva, una biblioteca e spazi attrezzati per la danza e la musica, una struttura ricettiva di medio target con circa 140 camere da letto. Nello spazioso volume interno del padiglione 1-2, un'alta vetrata curva fraziona, enfatizzandole, le aree accessibili ai visitatori da quelle per le attività sportive indoor. La copertura è pensata come roof garden praticabile con balconate in affaccio sui patii e si preserva l'identità di landmark del timpano, elemento architettonico rappresentativo dell'edificio esistente, utilizzato come bar panoramico e speaker corner per conferenze.

Il progetto «**Milano alta**» di **Vitali Spa-Stam Europe** si caratterizza per il mantenimento delle strutture esistenti e l'efficientamento spaziale ed energetico. L'obiettivo è conseguire la certificazione LEED con interventi mirati all'involucro edilizio e perseguire una strategia di sostenibilità ambientale a partire dal potenziamento dell'asse verde a +7. La Green Street rappresenta l'elemento fondante della proposta di valorizzazione, un percorso ciclopedonale attrezzato che si sviluppa lungo l'intero fronte di via Scarampo; questa *high line* in stile newyorkese è immaginata in sinergia con un nuovo roof garden su cui si integrano attività ricreative, di intrattenimento, strutture per il fitness e il relax, luoghi di lavoro innovativi. All'interno del complesso si ipotizza inoltre di introdurre funzioni ricettive (con una struttura di oltre 350 camere), spazi di ristorazione e strutture di vendita di media scala.

La proposta insediativa per un nuovo **Stadio del Milan** viene avanzata dal gruppo di progettazione che fa capo ad **Arup** su incarico dell'Associazione Calcio Milan

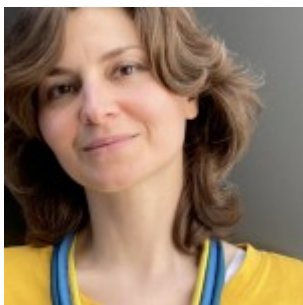
S.p.A. (secondo quanto riferitoci dall'ingegner Luca Buzzoni, project manager di Arup). La collaborazione con Milan Club inizia nel dicembre 2013, ma l'intenzione del club calcistico per la realizzazione di un nuovo impianto è presente già prima di partecipare alla manifestazione di interesse per il Portello. Lo studio di fattibilità si rivolge a 18 aree in Milano e zone limitrofe, tra queste considera lo stesso sito di Expo 2015 in un orizzonte di riconversione post-evento. Sull'area Portello non si può variare la cubatura e non ci sono i margini per nuove costruzioni; la strategia è quindi acquisire anche il sito adiacente (attualmente occupato da una concessionaria d'auto), demolire il padiglione 1-2 e occuparne con l'impianto sportivo l'impronta. Attrezzature di vario tipo anche per le famiglie, su modello degli stadi anglosassoni, sono previste in affiancamento alla destinazione sportiva, unitamente a un albergo (richiesto espressamente dal bando di Fiera Milano). Non si ammettono grandi shopping mall interni, ma attività di servizio e spazi commerciali relativi al brand Milan. La scelta dell'isolato-stadio dichiara l'ambizione del progetto di ricucire il tessuto e ridare organicità, rispetto a un impianto calcistico formalmente e funzionalmente estraneo: uno stadio che viva come un pezzo di città. Tra le peculiarità, un liceo sportivo, su indicazione dello stesso Club di pensare a una realizzazione integrata anche socialmente.

Il progetto «**Magnete Milano**» di **Prelios** identifica nel Portello un attrattore di attività culturali e didattiche, strutture sanitarie e sociali, attrezzature ludiche sui temi delle nuove tecnologie e del suono, in una logica di ristrutturazione radicale della forma urbana, ma non di completo abbattimento dell'edificio esistente. L'orizzonte di investimento è di 122 milioni di euro previsti per lo sviluppo del progetto. A fronte degli 8.000 mq che si ipotizza di demolire nel settore centrale del padiglione 1-2, ex-novo 35.000 mq sarebbero concentrati in un edificio-torre e modificando gli interpiani nella frazione di struttura preservata. Un Polo tecnologico interattivo, ispirato al concetto di *edutainment* (educare divertendo), è concepito per illustrare ai visitatori le contaminazioni creative tra scienza, arte e innovazione

tecnologica; una Digital Connection Gallery si articola su quattro piani, con una porzione a tutta altezza, per mostre e installazioni generative e interattive; un Polo musicale-creativo con sale registrazione, prove e spazi per attività teatrali o di danza moderna è concepito in sinergia con il vicino auditorium del MiCo. La previsione è d'insediare anche un polo sanitario preventivo e un hotel da 250 stanze, collocato nell'edificio alto. Le uniche attività commerciali di Magnete Milano seguono la formula di *innovation stores*, format commerciali per la vendita di prodotti tecnologici in linea con le attività proposte dal progetto.



## About Author



### **Caterina Pagliara**

Architetta e giornalista pubblicista, vive e lavora in Regno Unito dove svolge attività professionale e di consulenza nel campo dell'edilizia residenziale e dello sviluppo immobiliare. Dopo la laurea, consegue un dottorato di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica presso il Politecnico di Torino. Interessata agli elementi strategici e managariali della pratica di architettura, consegue un Master of Business Administration. Ha collaborato con istituti universitari per attività di docenza, tutoraggio di workshop internazionali di progettazione architettonica e come referente di ricerca storica su progetti urbani strategici, in Italia e all'estero. Coltiva la passione per la scrittura, i viaggi, la tutela ambientale e il giornalismo d'inchiesta. Collabora con «Il Giornale dell'Architettura» e «Abitare»

[See author's posts](#)

[!\[\]\(83f22ed94ec5517769dd76d702c6bfd8\_img.jpg\) Condividi](#)