

26 Giu 2020

## A Milano Axa termina la prima fase del restyling firmato Il Prisma della ex esattoria civica

Mariagrazia Barletta



---

A Milano parte la seconda fase del restyling firmato Il Prisma del Vetra Building

---

È terminata la prima fase della trasformazione dell'ex Esattoria civica a Milano, ribattezzata Vetra Building, e ora la proprietà si prepara a far partire i lavori per la valorizzazione degli spazi pubblici che gravitano attorno all'edificio. Un innesto contemporaneo rinnova l'identità dell'immobile di **Axa Investment Managers-Real Assets**, che sta rinascendo su progetto della società **Il Prisma** (project management, direzione dei lavori e progettazione strutturale e impiantistica sono invece di **Artelia Italia**). Il fabbricato, vincolato, realizzato nei primi anni Sessanta su progetto di **Ferdinando Reggiori**, è in una posizione privilegiata: il fronte sinuoso affaccia sul parco Papa Giovanni Paolo II (già parco delle Basiliche) e sull'abside di San Lorenzo. Con la conclusione della prima fase dei lavori è stato completato il cosiddetto «edificio B» del

complesso, che ingloba «un terzo della superficie totale di circa 32mila mq fuori terra», spiega **Sebastiano Pasculli**, associate e business unit leader de Il Prisma. «Stiamo per lanciare il bando di gara per i lavori relativi alle opere pubbliche, ossia le sistemazioni esterne che saranno realizzate su progetto dello studio **Land** di **Andreas Kipar**», riferisce **Francesco Rovere**, senior asset manager di **Axa Im, Real Assets**. «Trattandosi di uno scomputo di oneri - specifica - dobbiamo fare una gara pubblica. Contiamo di avviare i lavori entro la fine dell'anno e di completarli in nove mesi». I lavori - spiega - riguardano «la sistemazione di piazza Quasimodo, il ridisegno di uno slargo confinante con un'estremità dell'edificio, di minimi interventi sul Parco e la risistemazione delle aree sul lato di via Wittgens e via Della Chiusa, dove vengono ristrette le carreggiate e rifatta la pavimentazione sia della strada che dei marciapiedi».

Con le trasformazioni degli anni Novanta, il fronte sul Parco era stato declassato a retro dell'edificio, chiuso, degradato e malfrequentato. Far riemergere la vocazione civica dell'intorno dando valore agli spazi collettivi e affrontando il tema della sicurezza è stata l'azione cardine che ha guidato le scelte progettuali. Innanzitutto l'edificio è stato diviso in due, creando una piazza: «uno spazio privato ad uso pubblico, accessibile a tutti», precisa Pasculli. Una scelta, spiega l'architetto, che è servita a riorganizzare i flussi attorno all'edificio, per canalizzarli anche sul lato di piazza della Vetra e contribuire ad animare e a rendere più sicuro quel fronte, che era diventato «una zona d'ombra "incastrata" tra la cancellata che protegge il parco e il portico dell'edificio che non ospitava più alcuna funzione», racconta l'architetto. I portici, che affacciano su piazza della Vetra, diventano così oggetto di un percorso privilegiato, costituendo anche un'occasione per riappropriarsi dei luoghi. Su quel fronte, infatti, le serrande di magazzini e locali tecnici che rappresentavano una barriera chiusa, diventano vetrine di locali con destinazione prevalentemente legata alla ristorazione. L'attenzione al contesto e alla sua lettura «ha portato alla costruzione di una strategia di placemaking, ossia di studio di quello che poteva essere l'impatto dell'immobile su tutta l'area pubblica circostante e del percepito delle persone che vivono quell'area», spiega ancora l'architetto. La riorganizzazione di percorsi ed attraversamenti va in questa direzione, così come la rivitalizzazione delle corti interne. In sintesi, il progetto nasce dal presupposto che l'intervento sull'edificio possa alterare gli equilibri del quartiere, creando benessere anche al di fuori delle sue mura. «Se dovessi riassumere in una parola ciò che l'edificio prova a promuovere, come concept, direi che questa parola è contatto, seppure declinata secondo tre sfumature», afferma Pasculli. La prima sfumatura fa riferimento - spiega - al «contatto fisico».

L'apertura di nuovi spazi pubblici, la rivitalizzazione del porticato e tutto il lavoro sui vuoti generano un contatto fisico tra le persone e i luoghi che prima erano inaccessibili al pubblico. «C'è poi il contatto visivo e percettivo» con l'esterno e soprattutto con la basilica di San Lorenzo, rafforzato amplificando le trasparenze. Laddove l'edificio è stato tagliato per creare la nuova piazza, sono state realizzate due quinte vetrate. Dal lato del parco sono state inoltre aggiunte nuove finestre. «Qui ogni finestra si alternava ad una finta finestra tamponata con mattoni». Le specchiature tamponate sono state aperte e trasformate in finestre in modo da «abbracciare con lo sguardo la bellezza del paesaggio», tutto a vantaggio «della luminosità degli ambienti interni», spiega ancora l'architetto. L'alternanza originaria tra specchiature e finestre viene ricordata dal diverso trattamento delle stesse. Infine l'architetto spiega il concetto di «contatto evocativo», che chiama in causa la sopraelevazione contemporanea. In omaggio alla vicina basilica monumentale, il progetto si lascia ispirare dalle vetrate delle antiche chiese, che filtravano con le loro decorazioni la vista verso l'esterno. L'innesto in copertura è formato da una scatola vetrata celata da una maglia metallica microforata su disegno. «Da fuori la suggestione è quella di un oggetto parzialmente permeabile», sottolinea Pasculli. Dall'interno la vista è filtrata dalla maglia metallica. L'effetto bugnato della "pelle" metallica richiama inoltre le tessere ceramiche utilizzate come rivestimento esterno dall'architetto Reggiori. La nuova addizione è resa possibile principalmente dalla legge regionale, che, nel caso di interventi di

riqualificazione, permette scomparti volumetrici a fronte di un miglioramento delle performance energetiche. Per l'intero complesso è previsto l'ottenimento della certificazione Leed Platinum. «Gli spazi dell'edificio B sono stati tutti affittati, quanto all'edificio A, siamo nel pieno dei lavori, che contiamo di ultimare tra un anno», conclude Francesco Rovere.



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved