

PIAZZA CORDUSIO 2 - MILANO

Nuova vita con Uniqlo

In Piazza Cordusio, uno degli snodi più importanti del centro monumentale di Milano, Park Associati realizza il recupero dell'ex Palazzo Sorgente. Il restyling porta alla rifunzionalizzazione dell'intero edificio che ospita uffici ai piani alti, mentre il piano terra, primo e meno uno ospita il primo megastore di Uniqlo in Italia.

Piazza Cordusio rappresenta il cuore pulsante di Milano, quasi una metonimia del capoluogo lombardo.

L'immobile nasce su progetto di Francesco Bellorini ed Ippolito de Strani e rappresenta un perfetto campione di rinnovamento urbanistico, incarnando il trend architettonico che guarda al neo-rinascimento come cifra ispiratrice di uno stile "italiano". Costruito agli inizi del 1900 e ristrutturato nel 2010, è entrato a far parte del portafoglio di Sorgente Group nel dicembre 2010, quando il fondo Donatello Comparto David lo ha acquistato dal Gruppo Fondiaria SAI. Nel 2016 l'immobile è stato rilevato dalla Società BVK Highstreet Retail Cordusio sotto la gestione del Gruppo Hines Italy.

Piazza Cordusio è uno dei luoghi più significativi dell'attività commerciale e finanziaria della città. L'attuale assetto della piazza è l'esempio più eloquente della trasformazione urbana della Milano di fine '800 e si deve al Piano Beruto (redatto tra il 1884 e il 1886, e approvato nel 1889). Il Piano prevedeva il completamento e la riorganizzazione delle zone centrali comprese tra piazza della Scala, Piazza del Duomo e il Castello Sforzesco, nonché l'apertura tra il 1886 e il 1892 di via Dante.

La conformazione morfologica originaria era quella di una strada, poi diventata uno slargo, chiamato Largo Cordusio e successivamente al progetto di trasformazione prese il nome di Piazza Ellittica (e talvolta erroneamente Ellittica),



appellativo derivante dalla forma della stessa.

Tuttavia, nell'uso comune, era solito continuare a chiamarla Piazza Cordusio, cosicché il Comune si convinse a restituirle l'antica denominazione. In epoca fascista subì un ulteriore cambiamento e fu intitolata a Costanzo Ciano, per poi tornare ad essere Cordusio dopo la caduta del regime.

L'edificio di proprietà iniziale del gruppo assicurativo fiorentino "La Fondiaria - Vita" costituisce parte della quinta di piazza Cordusio lungo l'esposizione sud-occidentale della stessa ed è un tipico esempio stilistico dell'architettura milanese a cavallo del 1900.

Il palazzo è opera di Francesco Belloirini, ingegnere varesino dell'entourage di Luca Beltrami, senza dubbio la figura di maggior spicco del dibattito architettonico milanese della fine dell'800.

La planimetria dell'edificio ricalca la forma pentagonale irregolare del lotto, con un lato concavo in corrispondenza dell'ellisse di piazza Cordusio ed è articolata attorno ad un cortile centrale. I quattro vani scala si trovano in corrispondenza degli angoli interni del cortile e sono accessibili attraverso due portici posti sui lati corti verso la corte interna accessibili direttamente dagli

androni di ingresso pedonale attestanti su via Cordusio e su via Casati, oltre che dall'accesso carrabile posto su via S. Maria Segreta.

La struttura dell'edificio è mista, parte in calcestruzzo armato e parte in muratura portante, con solai per lo più in latero-cemento. L'utilizzo del calcestruzzo armato fa dell'edificio un palazzo innovativo rispetto ai canoni costruttivi dell'epoca. Il rivestimento delle facciate è realizzato prevalentemente con materiale lapideo, con parti ad intonaco.

Dopo aver subito alcuni interventi di ristrutturazione nel corso del '900 attualmente l'edificio è interessato da un importante intervento di riqualificazione volto a ridare al complesso una caratteristica di avanguardia, nel rispetto della sua morfologia originaria, grazie al completo rinnovamento di tutte le componenti civili e tecnologiche.

In linea con gli obiettivi dell'investimento definiti dalla proprietà, tale progetto di ristrutturazione si sviluppa secondo diversi elementi cardine, come l'efficientamento delle aree tecniche e delle connessioni verticali, la ridefinizione delle aree retail, l'adeguamento prestazionale e lo space planning delle aree destinate ad uffici, il recupero del sesto piano, l'efficientamento impiant-





SCHEDA TECNICA

Ubicazione:

Piazza Cordusio 2, Milano

Committente:

Hines Italy, con BVK Highstreet

Retail Cordusio SpA

Superficie: 15.000 mq

Data: progetto 2016-2017; cantiere

2017-2019; completamento 2019

Progetto architettonico:

Park Associati

Progettazione strutture e

Direzione Lavori Generale:

F&M Ingegneria

Coordinamento Urbanistico

Architettonico:

Arch. Luca Mangoni

Impresa costruzioni:

Carron SpA

Crediti fotografici: Mario Frusca



tistico e prestazionale energetico, gli adeguamenti normativi dell'immobile alle attuali norme (i.e. prevenzione incendi) e il miglioramento della sicurezza dell'edificio. Inoltre l'edificio, grazie anche alla sua posizione centrale, con l'adozione di pratiche di sostenibilità e di efficienza energetica punta alla certificazione ambientale internazionale LEED Core & Shell di livello GOLD.

La destinazione d'uso rimane prevalentemente terziaria. L'edificio si sviluppa sempre su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato che ospita i magazzini delle unità commerciali situate al piano terreno ed al piano primo.

I livelli compresi tra il secondo e il quinto piano sono destinati a uffici e restano sostanzialmente invariati se non per opere interne, il sesto piano è interessato da un'opera di completa sostituzione della struttura e della copertura, migliorando la fruibilità degli spazi e la percezione della città dall'alto.

Il restyling porta alla rifunionalizzazione dell'intero edificio che ospita uffici ai piani alti, mentre il piano terra, il piano primo e quello interrato sono atti ad ospitare il primo megastore di Uniqlo in Italia. I due elementi che caratterizzano il progetto sono la realizzazione del sopralzo e la copertura del cortile interno, realizzati grazie alla possibilità di traslare e aumentare superfici e volumi in cambio di una riqualificazione energetica dell'edificio.

I piani dal secondo al sesto diventano aree destinate ad uffici enfatizzando le ampie superfici vetrate e gli spazi flessibili e frazionabili in una logica multitenant. Al sesto piano, il tetto alloggiava in precedenza un impalcato occupato prevalentemente da impianti, coperti da paratie scure a vista dalla piazza sottostante. Ora gran parte degli impianti sono stati trasferiti negli interrati e nelle zone all'interno dell'edificio, svelando uno spazio destinato a nuovi uffici che ospiteranno 50 postazioni di lavoro. La copertura in vetro opaco rende il sopralzo un volume leggero, quasi etereo, sulla cui superficie si specchiano le variazioni di luce durante la giornata.

Le partiture della superficie vetrata, lame di acciaio e fibrocemento, riprendono quelle della facciata, integrando

F&M INGEGNERIA - MIRANO

Da oltre 35 anni unisce pratiche multidisciplinari che spaziano dal design all'ingegneria. F&M Ingegneria è guidata da sei partner (Sandro Favero, Alessandro Bonaventura, Tommaso Tassi, Federico Zaggia, Giampaolo Lenarduzzi, Gisella Rizzi). La diversità delle loro capacità e competenze, rendono F&M Ingegneria un'azienda unica ed innovativa nel settore edile. Il team di progettisti, provenienti da diversi paesi e ambienti accademici, genera uno scambio culturale nell'ufficio garantito anche dal luogo di lavoro: un grande ambiente open space che rende possibile la collaborazione di tutti i progettisti in qualsiasi progetto.

www.modulo.net/it/progettisti/fm-ingegneria

PARK ASSOCIATI - MILANO

Fondato nel 2000 da Filippo Pagliani e Michele Rossi, attraverso un approccio trasversale, lo studio lavora alimentandosi di suggestioni che derivano dal contesto; la continua ricerca nel campo tecnologico porta a sperimentazioni funzionali e formali in costante equilibrio e dialogo con l'ambiente. Questa gestione della complessità progettuale in ogni sua fase apre possibilità compositive inedite dove architettura, tecnologia e materiali disegnano soluzioni spaziali in costante relazione con i luoghi.

I lavori dello studio sono stati esposti più volte e pubblicati in riviste italiane e internazionali.

www.modulo.net/it/progettisti/park-associati

il sopralzo perfettamente con l'edificio pur non volendone ricalcare le fattezze. La copertura in vetro della corte interna ha contribuito a ridisegnare completamente gli spazi di Uniqlo ai piani inferiori. Si è creata infatti una totale continuità delle ampie superfici retail e un passaggio coperto che permette alla piazza di comunicare direttamente con il quartiere alle sue spalle e che ospita i grandi centri finanziari, da Piazza Affari alla Banca d'Italia. I tre piani che compongono lo store Uniqlo saranno in continuità visiva tra loro grazie a una scala che li unisce e a un ponte interno

situato al primo piano. In tutti i piani sono state rimosse le partiture che delimitavano gli spazi, creando un anello continuo, molto flessibile e luminoso che si snoda tra la corte interna e la facciata esterna. Il secondo piano ha un pregio particolare dovuto all'altezza dei soffitti ma dai piani superiori, si gode di una vista impareggiabile sul cuore storico di Milano. La facciata dell'edificio è stata restaurata in modo filologico, grazie a una ripulitura e alla tinteggiatura in due toni di grigio caldo che la rendono più contemporanea pur enfatizzandone lo stile originario.

