

Con un nuovo "cappotto" la torre Velasca si trasforma in hotel

di Enrico Bronzo

21 LUGLIO 2010 Cronologia articolo

Un hotel sulla **Torre Velasca**. L'ipotesi è di **Massimo Roj**, fondatore di **Progetto Cmr**, a cui abbiamo posto alcune domande sul futuro del palazzo storico di Milano che il gruppo **Fondiarìa Sai** ha messo in vendita.

Quale futuro si può pensare per la Torre Velasca?

Non so se sia più un'operazione di marketing o di vendita effettiva. La torre dovrà conservare il suo ruolo di rilievo nell'architettura moderna italiana: è uno dei pochissimi monumenti presente in tutti i libri internazionali, insieme al grattacielo Pirelli. Per nessuna ragione al mondo penserei di abbatterla per ricostruirla, anche se è possibile che questo possa costare meno della sua ristrutturazione.

Dopo 50 anni di vita la torre necessita di un maquillage. Come la ristrutturerebbe?

Cercherei di mantenerne inalterata l'architettura e l'immagine che ha da 50 anni ma allo stesso tempo penserei a qualcosa di diverso per farla vivere altri 50 anni. Con i materiali più avanzati e moderni in circolazione. La torre perde "pezzi": per il trascorrere del tempo si stacca l'intonaco del rivestimento e ci sono grossi problemi con l'alluminio delle monovetrate, destinate a diventare doppi vetri. Un altro problema è rappresentato dalle 18 strutture portanti in facciata che sono esterne e quindi causano forti ponti termici con conseguente dispersione. Certamente l'attuale copertura in graniglia di marmo rosso Verona e malta di cemento bianco, con crepe nelle fessure, deve essere sostituita mantenendo la colorazione originale.

Come ha fatto il suo studio nella prima delle due torri Garibaldi, ristrutturate sempre a Milano?

Anche in quel caso il conglomerato cementizio si sgretolava mano a mano che lo toglievamo. Esistono tecnologie che permettono di riprodurre materiali naturali con spessori molto contenuti ma con rilevanti prestazioni meccaniche. Si possono ottenere identiche finiture all'originale utilizzando grès ceramici e pietre ricomposte. Quindi **sulla Torre Velasca procederei rivestendo la facciata con un "cappotto" in materiale solido, prefabbricato, anche se ciò farà aumentare lo spessore dei pilastri.**

Poi cosa farebbe?

Vista la quantità di nuovi edifici in arrivo a Milano, per competere alla pari la Torre Velasca dovrà utilizzare al meglio le nuove tecnologie. Per esempio, dopo averne verificato la fattibilità, si potrebbe installare nei sotterranei un sistema geotermico caldo-freddo con alloggiamento delle serpentine per la dispersione termiche nella parte di massetto (il pavimento, ndr). Ai piani la distribuzione energetica di tipo radiante aumenterebbe la qualità della vita. Attualmente sulla torre ci sono uffici fino al 20° piano poi le residenze nel "cappello". Sarà necessario capire la percorribilità di un cambio di destinazione d'uso di questo simbolo di Milano. In caso positivo ci vedrei molto bene un albergo che avrebbe subito un posto di rilievo nel sistema milanese dell'accoglienza e dove si potrebbero abbattere notevolmente i consumi energetici, per esempio con l'utilizzo di led. Certamente con una nuova destinazione d'uso si potrebbe registrare un forte rilancio dell'immobile. **Un hotel consentirebbe di avere all'ultimo piano un'area panoramica che avrebbe una grande appeal e in basso la possibilità di realizzare spazi per fitness e benessere.**

Che fare dei piani destinati agli uffici che sono per un terzo sfitti?

La torre ha dimensioni molte contenute. Se venisse mantenuto il mix di destinazione d'uso la normativa italiana antincendio imporrebbe modifiche. Attualmente ci sono quattro ascensori per gli uffici più due per gli appartamenti e uno di sicurezza; in caso di ristrutturazione andrebbe aumentato il loro numero con conseguente occupazione di spazio sottratto alla superficie calpestabile.

I costi di questa trasformazione?

Potrebbero essere sui 1.500 euro al metro quadrato, quindi circa **60 milioni di euro**, mentre per un eventuale hotel raddoppierebbero.