

**MIX DI STUDI AD ARESE E CASCINA MERLATA**

■ A destra l'area ex Alfa Romeo ad Arese sviluppata da Euromilano con gli studi di Stefano Boeri, David Chipperfield e Cino Zucchi. Nell'altra immagine una vista della futura area di Cascina Merlata a Milano, a ridosso delle aree dell'Expo, dove lavorano gli studi di Paolo Caputo, Mario Cucinella e Antonio Citterio, vincitori ex aequo di un concorso di architettura. Due progetti che dimostrano il metodo Euromilano in cui si punta al coinvolgimento di un mix di professionisti per offrire soluzioni complete e articolate al tema della complessità urbana.



Alessandro Pasquarelli (Euromilano): architetti, fate squadra

# «Basta primedonne, è arrivato il tempo di sporcarsi le mani»

DI PAOLA PIEROTTI

Chiamare le star offre vantaggi di marketing, ma molti developer scelgono i grandi nomi stranieri anche perché sanno fare squadra e offrono competenze multispecialistiche



**CHI È**

Alessandro Pasquarelli, 46 anni, è amministratore delegato di Euromilano dal 2003. La società, attiva dal 1986 oggi si concentra in tre diversi settori: sviluppo immobiliare, trading immobiliare e general contracting. Pasquarelli, laureato in Economia aziendale alla Bocconi, ha studiato marketing a Londra e, tra l'altro, è stato anche assessore tecnico al Bilancio per il Comune di Cinisello Balsamo.

**A**rchitetti specializzatevi e imparate a fare gioco di squadra. Smettete di fare le prime donne e sporcatevi le mani dall'inizio alla fine del processo progettuale. Provate a confrontarvi con il progetto come si fa con un processo industriale». **Alessandro Pasquarelli**, 46 anni, ad della società Euromilano dal 2003, negli ultimi anni ha stretto i suoi contatti con il mondo dell'architettura italiana e internazionale.

A Milano, nell'area Cascina Merlata, ha promosso un concorso per la riqualificazione dell'area dove sorgerà il villaggio di Expo e sta lavorando con i tre studi di **Mario Cucinella, Paolo Caputo e Antonio Citterio**; per la rigenerazione dell'ex quartiere industriale Bovisa ha chiamato l'archistar **Rem Koolhaas** e più recentemente ad Arese, per la riconversione degli ex stabilimenti Alfa Romeo, ha chiamato gli studi di **Stefano Boeri, Cino Zucchi e David Chipperfield Architects**.

**Un mix di architetti per sviluppare una sola area. Come mai?**

L'interdisciplinarietà è un fattore imprescindibile per chi vuol fare sviluppo: i migliori developer sono quelli che sanno far lavorare le società di engineering con chi assolve il compito più concettuale e creativo. L'architettura deve confrontarsi passo passo con i business plan, con l'obiettivo di massima valorizzazione delle aree, con l'affidabilità di un prodotto che va realizzato e venduto nel tempo.

**Costa molto di più un progetto sviluppato con degli architetti di uno fatto in house?**

Absolutamente no. Se gli architetti partecipano anche nella fase in cui sono ancora variabili i dati economici, riscontriamo un effettivo ritorno sulla qualità del progetto e sul prodotto finale.

**Dal progetto al prodotto. Ovvero?**

I developer sono sempre più attenti al prodotto la cui qualità si misura a 360 gradi, dalla scelta dei materiali al landscape. Per fare un esempio, all'interno di un grande piano di sviluppo anche l'arredo urbano ha un suo peso.

Da altri settori, come la moda, impariamo che tutto è fatto a partire da analisi di mercato, budget, innovazione, studi sulle produzioni e sulle materie prime. Tutto questo concorre a generare il prodotto finale. Quando si tratta di sviluppare un'area, arrivando passo passo agli edifici, ci confrontiamo con un processo molto

impegnativo che ha assolutamente poco di glamour.

**Come risponde il mondo degli architetti a queste vostre richieste?**

Purtroppo sul mercato italiano si trovano pochi studi specializzati. Spesso tra loro manca un'adeguata formazione a lavorare in team. Anche per questi motivi alcuni developer negli ultimi anni si sono appellati spesso alle archistar. Ovviamente per aspetti legati al marketing ma anche perché i grandi studi internazionali sanno essere parte di una squadra, sono abituati a confrontarsi con i committenti consapevoli che l'architetto è uno dei protagonisti e non il protagonista. È difficile trovare architetti italiani che sappiano lavorare con un «approccio industriale» pensando inizialmente allo sviluppo del terreno, come materia prima, e via via mettendo in campo la loro capacità creativa. Se l'alternativa per il developer è chiamare un'engineering per sviluppare l'impianto, e in seconda battuta chiamare l'architetto, si rischia di snaturare il valore aggiunto degli architetti.

**E gli immobiliari? Quali i loro limiti?**

Penso che gli stessi developer debbano investire su un nuovo modo di fare sviluppo, automaticamente si porterebbero gli studi di architettura ad adattarsi, a qualificarsi e specializzarsi. C'è una carenza economica ma anche una culturale. Per essere competitivo l'immobiliarista non può più pensare di affrontare processi complicati partendo dal solo conto economico. I developer devono essere attrezzati per saper dialogare con gli specialisti, saper gestire sia la fase economica che tutto il processo di ingegnerizzazione. E alla luce di questo saper individuare il partner più adatto per l'architettura.

**Per lei le fasi di programmazione dell'investimento, di progettazione e quella ingegneristica sono un tutt'uno. Gli architetti che ruolo hanno?**

Con un buon progetto di architettura i developer possono anche cambiare le loro idee strategiche. È accaduto ad esempio per la riqualificazione dell'area di Cascina Merlata, che ha ottenuto l'ok in giunta nei giorni scorsi, per l'accordo di programma e per il Pii e che diventerà parte del villaggio olimpico per l'Expo 2015. Avevamo lanciato un concorso e ci eravamo resi conto che la qualità dei progetti presentati non era eccellente. Dopo un'attenta valutazione ci siamo resi conto che il limite in questo caso stava nelle ipotesi iniziali: il progetto di infrastrutturazione non era il migliore possibile e ce ne siamo accorti verificando che il software, le proposte urbanistiche frutto del concorso, non girava sull'hardware che avevamo messo a base di gara. Abbiamo lavorato con i tre studi vincitori ex aequo del concorso e insieme abbiamo modificato l'impianto viabilistico e di conseguenza impostato il

nuovo masterplan.

**Perché secondo lei, fatta eccezione per i grandi piani delle grandi città, in Italia si continuano a vedere operazioni di trasformazione urbana senza qualità?**

È una questione di dna del nostro Paese: se la maggior parte delle aziende che fanno sviluppo contano pochi addetti è scontato che si rivolgano al geometra più vicino, che cerchi di risparmiare e guadagnare il più possibile. Altro elemento di debolezza credo sia l'assenza di una legge urbanistica unica, con regole precise, che faciliti la competitività e la selezione sul mercato.

**Un consiglio ai giovani architetti?**

Specilizzatevi, diventate veri cittadini del mondo. Non basta avere una matita fantastica:

i committenti pretendono molto, non accettano di intervenire sugli esecutivi, sugli aspetti impiantistici, o sul fronte amministrativo. Imparate a capire che l'architettura è una componente di un processo più complesso. Oggi la maggior parte degli studi è ancorata a uno schema di lavoro che non appartiene più al presente. Penso che gli architetti che non accettano questo cambio di logica, siano destinati a scomparire presto dal mercato.

**Euromilano ha promosso anche un concorso per gli under35, cercando tra i giovanissimi uno studio che firmerà un edificio sempre a Cascina Merlata. Che idea vi siete fatti da queste soluzioni?**

I progetti erano di qualità medio-alta ma la metà scimmiettava soluzioni già viste in progetti griffati dalle archistar. Non ci servono progetti-fotocopia. I giovani sono una risorsa: per noi i vincitori del concorso progetteranno un edificio all'interno dell'area di Cascina Merlata, ma in generale devono attrezzarsi meglio per saper competere in termini culturali e imprenditoriali.

**A Cascina Merlata Euromilano ha iniziato lo sviluppo della area con un concorso, a Bovisa ha incaricato l'archistar più nota al mondo, ad Arese ha messo insieme un pool di professionisti specializzati. Con quali criteri ha individuato queste strade alternative?**

Bovisa è un'area milanese ferma da molto tempo, per ripartire aveva bisogno di una grande provocazione. Chi meglio allora di un grande provocatore come Rem Koolhaas? Con lui stiamo mettendo a punto un masterplan credibile. L'iter sarà lungo, intanto oggi è pronto il protocollo di intesa e la prossima tappa saranno gli accordi di programma. Sempre a Milano, nell'area di Cascina Merlata avevamo bisogno invece di idee e abbiamo coinvolto alcuni professionisti con un concorso. A partire dalle migliori soluzioni abbiamo sviluppato con loro il masterplan. Sia qui che a Arese abbiamo deciso di investire sul mix di progettisti, valorizzando le peculiarità di ciascuno. ■