

# Il centro di Arese lo Shopping Center più grande d'Italia



**Nel mese di aprile è stato inaugurato il Centro di Arese, che con i suoi 92.000 mq di GLA vanta il primato del più grande shopping center mai realizzato in Italia in una sola fase e in soli due anni; 200 negozi, ristoranti e caffè, oltre a un polo sportivo sia indoor che outdoor che si colloca in una delle aree più strategiche di Europa: alle porte di Milano e vicinissimo agli importanti flussi provenienti dalla Svizzera, sulla direttrice dei laghi e dell'aeroporto internazionale di Milano Malpensa.**

Gaia Mussi

Il gruppo di sviluppo di Finire acquistò l'area dell'ex Alfa Romeo negli anni novanta e ai giorni nostri è proprio Marco Brunelli, patron del gruppo, che spinto dalla volontà di riqualificare il territorio trasforma questa ex area industriale in uno dei poli commerciali più grandi non solo d'Italia, ma anche d'Europa. Itinere SpA, Moretti S.p.A. e Design International sono i principali nomi da citare nel momento in cui si presenta l'intervento che ha trasformato quest'area. Oltre al centro commerciale, caratterizzato da 92.000 mq di superficie affittabile e servito da un parcheggio con 6.000 posti auto, è di nota la riqualificazione dell'area esterna. La vecchia pista dell'Alfa Romeo è ora dedicata ad una scuola per la guida sicura. Davide Padoa, CEO di Design International è stato l'architetto che, grazie anche alla sua grande esperienza nel mondo del

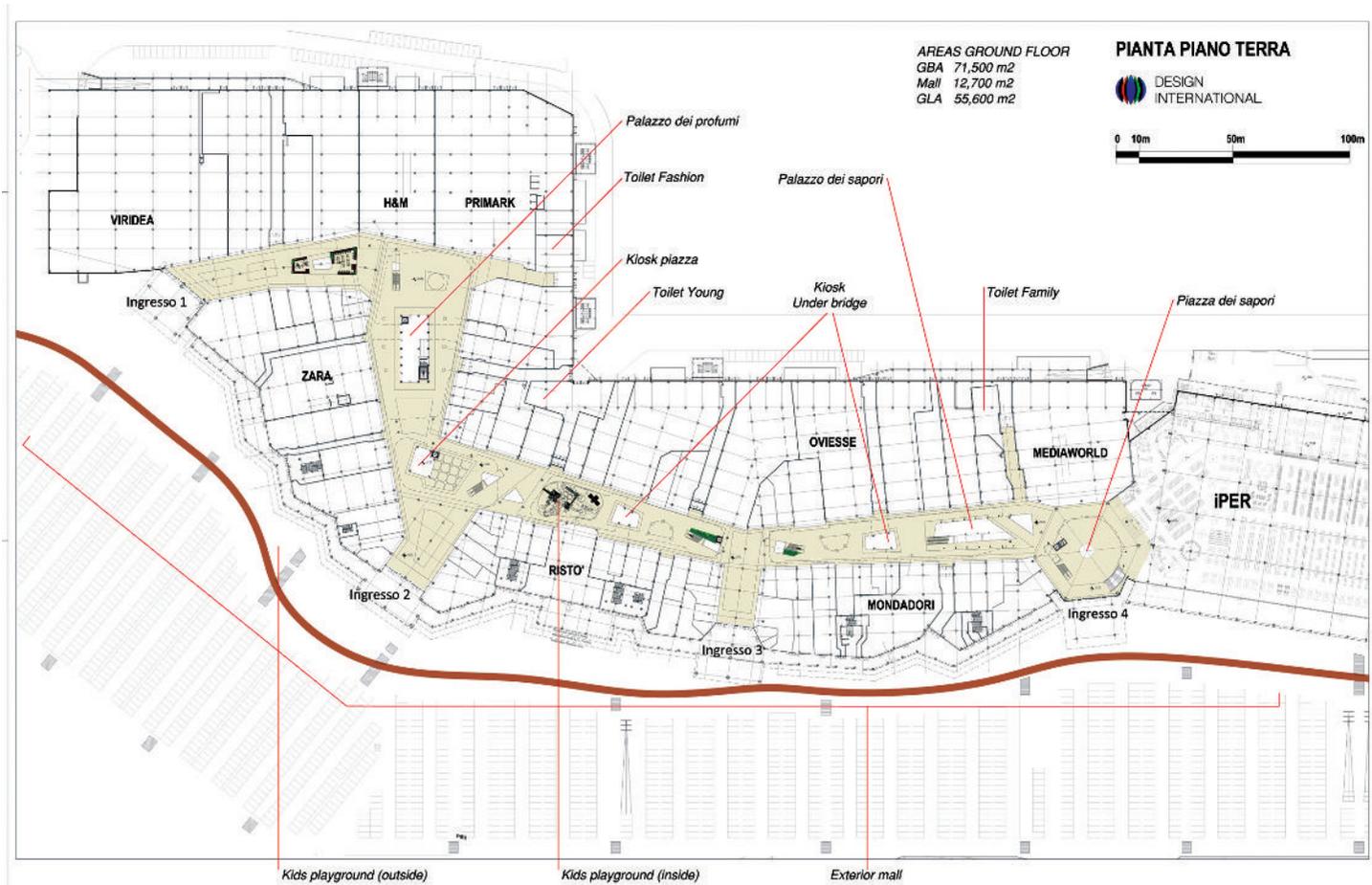
Retail, ha dato all'arene Shopping Center quel tratto unico e distintivo, di gusto decisamente internazionale.

## Il progetto

Il Centro di Arese è contraddistinto da un concept incentrato sul susseguirsi di piazze, un ambiente esterno ma interno, con una strada di città che permetta un'esperienza emozionante legata al cibo.

Per la Grande da una parte, e da una delle più grandi piazze coperte d'Europa dedicata al fashion sul lato opposto, con una serie di palazzi, vie alberate, piazze, scaloni e zone per lo svago lungo un percorso vivace che suscita curiosità ed emozioni.

Un progetto il cui studio inizia nel 2014 e che vuole creare un luogo che offra un'esperienza completa al visitatore. Il si-



stema di piazze che caratterizza la Fashion Court permette di creare punti di sosta e quindi di aggregazione, in relazione ad importanti brand internazionali. Proprio qua, ad esempio, apre il primo punto vendita italiano dell'inglese Primark.

Tra i vari edifici che affiancano nel Centro, spicca il "Palazzo dei Profumi", ispirato a Covent Garden a Londra e che ospita la Bottega del Regalo, un palazzo di vetro a marchio Swarovski e altri gioielli nel cuore della strada.

Con la stessa attenzione è stato studiato l'Ipermercato, che esce dai propri confini e presenta un'area in cui le persone possono comprare prodotti da consumare in loco. Un rapporto molto forte con la piazza ottagonale su cui si affaccia, non solo progettuale ma anche funzionale.

### Sostenibilità e spazi pubblici

Al giorno d'oggi nessun progetto è esente da riflessioni in ambito ambientale e la sostenibilità diviene un vero e proprio valore aggiunto alla qualità di un edificio. E ancora una volta il Centro di Arese dà prova della propria eccellenza, raggiungendo altissimi livelli certificati LEED. Infatti, l'intero complesso segue rigidi criteri di risparmio energetico e bio-sostenibilità, in linea con gli standard promossi dal U.S. Green Building Council per ottenere la prestigiosa certificazione LEED® di livello Gold.

Non viene trascurata l'importanza del verde, che in un progetto pubblico gioca un ruolo importante. Sia all'interno che all'esterno i percorsi sono, infatti, arricchiti di un'alberatura ad alto fusto, che dà vita ad un vero e proprio giardino, ancora una volta uno spazio aperto ma all'interno. Non solo shopping e relax, ma anche attività legate allo sport e alla salute.



**La parola a...**

Davide Padova, CEO Design International



**Design International ha seguito la progettazione del più grande centro commerciale mai realizzato in Italia. Un progetto che “non è per tutti”. Che ruolo gioca la vostra esperienza in un intervento di queste dimensioni?**

Amo paragonare la professione di un architetto moderno a quella di un medico specialista. Un'operazione alla retina viene affidata ad un oculista. La

progettazione di grandi strutture commerciali richiede tanta esperienza e conoscenze specifiche sia di natura pratica (mix merceologico, accessibilità merci e del pubblico, soluzioni costruttive, ecc.), sia di natura estetica (creazione di fuochi visivi, trasparenza, integrazione di spazi interni ed esterni), sia di natura emozionale (attraverso l'inserimento di luoghi per i bimbi, per gli eventi, per la salute e per lo svago dei visitatori). L'unione di questi aspetti (funzionali, estetici ed emozionali), uniti alla localizzazione strategica nel territorio, amplifica in maniera esponenziale il bacino d'utenza, il profilo sociale, la fedeltà (visibile nella frequenza delle visite), nonché il tempo di permanenza degli ospiti all'interno della struttura.

**2. L'Arese Shopping Center presenta un impianto innovativo. Quali sono i temi che hanno contraddistinto il processo progettuale? Come concepite il “negoziò” all'interno di questo progetto?**

Ogni progetto è un racconto. È come un libro che ti induce a girare pagina: stimola curiosità, emozioni ed esperienze. È una storia fatta di personaggi (le insegne, i negozi, i prodotti e, ovviamente, i visitatori). Nel caso de IL CENTRO di Arese il primo stimolo è venuto dal patron dell'IPER Marco Brunelli, quando mi raccontò che aveva incaricato un suo collaboratore

a girare il mondo per vedere come i migliori superstore del food interagivano con i propri clienti. Da lì nacque l'idea di creare una piazza del mercato, introducendo vere e proprie bancherelle in piazza - bar, fruttivendolo, giornalaio - gestite dall'Iper - e invitando la galleria commerciale all'interno dell'Iper con un grande percorso porticato e un mezzanino dove viene servita birra fatta sul posto.

I negozi sono i nostri protagonisti. Sono messi in evidenza, contrariamente alle tradizionali strutture commerciali, con 3, 4, a volte 5 facciate (contando la copertura). Sono dei Palazzi, circondati da viali alberati e tanti luoghi dove riposarsi, proprio come in una strada di città. Più che una strada, volevamo realizzare una sequenza di piazze, ognuna con la propria identità sia merceologica sia volumetrica. Le piazze sono separate da edifici (negozi flagship quali Swarovski, Da Re, ecc) e alternate a grandi ingressi che invitano il visitatore a passeggiare sia all'interno che all'esterno della struttura.

**3. Un grande progetto che accoglie grandi quantità di visitatori. Il tema della gestione dei flussi è stato sicuramente interessante da sviluppare, avete realizzato lunghi percorsi e ricreato una città. Quali strategie avete messo in opera, quali i materiali scelti?**

La prima regola da osservare per quanto attiene la logistica dei flussi consiste nel separare l'accessibilità delle merci dai percorsi del pubblico (veicolare, pedonale e ciclabile) creando rampe, corridoi e montacarichi nel lato posteriore dell'edificio, (il cosiddetto 'back-of-house') per le merci e una chiara segnaletica nei parcheggi e nei percorsi pedonali per il pubblico. Alcuni brands (Primark, Iper, Zara, H&M, per citarne alcuni oltre ai locali dedicati alla ristorazione) hanno necessità logistiche e dimensionali specifiche e, quando non vengono rispettate, si corre il rischio di incappare in costose spese di gestione e/o di ristrutturazione futura.



“

**Arese Shopping Centre è una nuova esperienza di shopping & dining che trova le sue radici 500 anni fa, quando la strada diventò un luogo di incontro. Infatti, non ha negozi lungo una galleria commerciale ma veri e propri palazzi e piazze lungo una strada.**

*Davide Padoa*

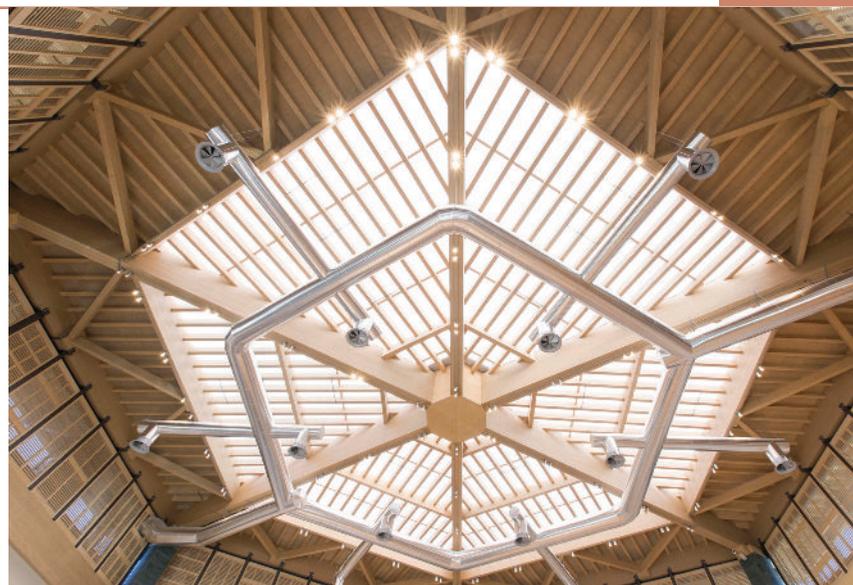
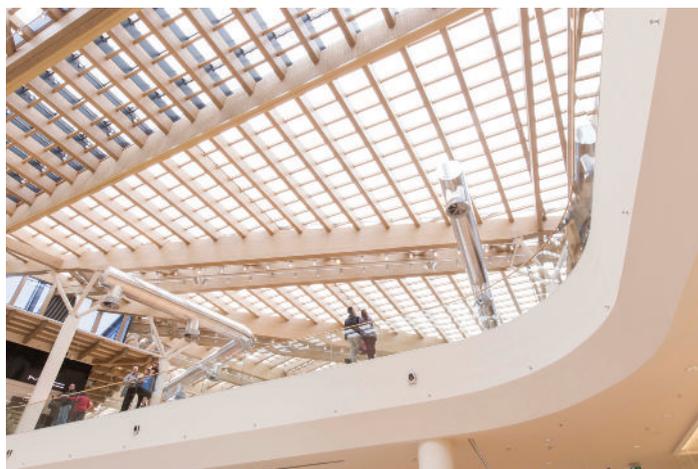
”

Per il benessere del pubblico sono state previste molte zone di sosta lungo la galleria. Il segreto, in questo senso, è stato quello di creare un tipo di ristorazione diffusa lungo il percorso e di massimizzare l'utilizzo degli spazi esterni con ampi marciapiedi, giardini e giochi per i bimbi. È stata selezionata una pavimentazione a ceramica della ditta Mirage con spessore di 20mm e una tessitura e cromia semplice, che riprendesse il colore della pietra beola di una strada ma anche la venatura e il colore del legno, al fine di legare la grande dimensione delle piazze urbane con il calore ligneo tipico del 'salotto di casa'.

Non volevamo scimmiettare (come spesso succede nel mondo dei Factory Outlet) una finta città, volevamo al contrario ricrearne l'esperienza, i valori, la familiarità dei luoghi.

Un'esperienza che deve essere accessibile a tutti...

Esistono diversi accorgimenti per i disabili, dai parcheggi dedicati all'inserimento di una vera e propria rampa nella Piazza Esagonale del MarketPlace per collegare i due livelli commerciali senza barriere architettoniche. Oltretutto, considerando che la larghezza media della galleria equivale a 28 metri (contro i 14 metri di una galleria tradizionale), anche i flussi più intensi nei giorni di punta sono facilmente assorbibili e gestibili.



**4. Di particolare interesse, da un punto di vista strutturale, sono la rampa interna e la struttura della copertura. Ci può raccontare qualcosa in più rispetto la loro progettazione e i materiali utilizzati? Inoltre, nello specifico, come è stato progettato il sistema di scarico delle acque?**

La rampa interna del progetto consiste in una struttura mista sia dal punto di vista strutturale che compositivo: nasce da una grande scalinata a chiocciola elicoidale sostenuta da una sorta di 'spina dorsale' in ferro calandrato, con pedane il legno lamellare che a sua volta supportano un parapetto di vetro laminato e temperato e continua con una rampa dalla struttura autoportante - in ferro con il pavimento rivestito in legno - appoggiata alle travi prefabbricate in cemento con cui è stato costruito tutto lo scheletro portante sia dell'edificio commerciale sia del parcheggio antistante. Volevamo collegare i due livelli di ristoranti e il mezzanino che si affaccia sull'iper con un unico gesto che abbracciasse lo spazio e il grande volume della corte di ingresso esagonale. Un omaggio al Guggenheim Museum di New York, umilmente rivisto per unire 3 punti chiave (iper, ingresso e i ristoranti su tre livelli) del progetto.

La copertura della galleria è stata realizzata con travi in legno lamellare prefabbricate (la cui lunghezza arriva oltre 40 metri e altezza di 2,4 metri) su cui è stato appoggiata un'intelaiatura a travetti di legno con passo di 80cm e delle lastre lunghe oltre 25 metri di polycarbonato multistrato alveolare. La lunghezza delle lastre e un'ideale inclinazione delle stesse permette all'acqua di scorrere senza interruzione fino alla copertura verde, che è in grado di assorbire circa il 90% delle acque meteoriche. Un sistema semplice, economico, autopulente e particolarmente adatto per la copertura di grandi superfici, quindi sostenibile nel vero senso della parola.

**5. Oltre al principale collegamento verticale, ne sono stati ovviamente progettati diversi. Come avete concepito la circolazione verticale?**

## SCHEDA PROGETTO

**Progetto:** Il Centro di Arese

**Località:** Arese (MI)

**Committente:** Finiper

**Progetto architettonico:** Davide Padoa (DI) Michele De Lucchi (AMD/L), Arnaldo Zappa (Sviluppo), Design team (DI) David Jones, Eduardo Vazquez Talavera, Giorgia Borrelli

**Struttura:** Costruzioni 2005, Simete

**Progetto del paesaggio:** Arnaldo Zappa (Sviluppo) Giorgia Borrelli (DI)

**Interior Design:** Arnaldo Zappa (Sviluppo) Davide Padoa (DI)

**Lighting design:** Roberto Dell'Acqua (DI), iGuzini, AGIE

**Leasing:** Studio Conte, Cushman & Wakefield

**Project management:** Francesco Ioppi (Finiper)

**General contractors:** INTINERA, AGIE, MORETTI

**Superficie:** 116,800 m<sup>2</sup>

**Superficie centro commerciale:** 21,600 m<sup>2</sup>

**Fornitori:**

Precast concrete (Struttura)

Glulam & polycarbonate (Lucernari)

Wood & Precast panels (Facciate)

Ceramic tiles (Pavimenti)

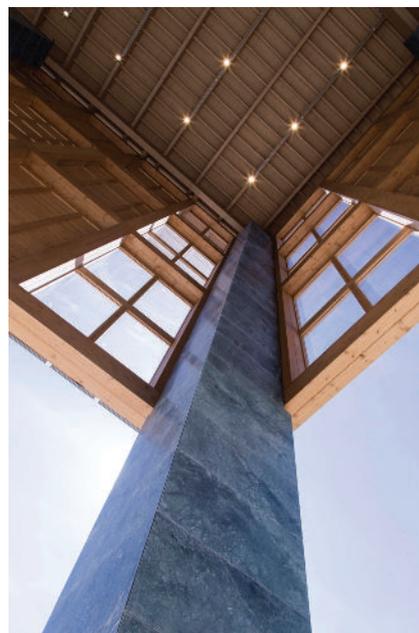
Plasterboard (Soffitti)

Glass (Balaustre)

La galleria, lunga circa 500 metri, ha una serie diffusa di scale mobili (5 coppie), un set di tappeti mobili vicino all'iper e 3 ascensori panoramici, oltre alla grande scalinata/rampa elicoidale. Generalmente nei centri commerciali scale e tappeti mobili sono inseriti al centro della galleria, causando un taglio nella visibilità dei negozi. Nel Centro di Arese, abbiamo voluto integrare la circolazione verticale all'architettura dei Palazzi. Ci siamo ispirati al Palazzo della Regione della Piazza delle Erbe di Padova, che ha una splendida scalinata integrata alla facciata che porta al cosiddetto 'Salone' dei vecchi tribunali della città: piazza, palazzo e scalinata sono integrati in un unicum architettonico.

**6. Il progetto ha ottenuto la certificazione LEED, livello Gold, un ottimo e soddisfacente risultato. Che ruolo ha la sostenibilità ambientale ed energetica in un progetto di queste dimensioni e in cui si concentrano un grande numero di persone e di attività? Quali le strategie vincenti?**

Una grande struttura commerciale consuma fino a 2 megawatt per ogni 10,000 mq di superficie affittabile (gla). I 92,000 mq di gla de IL CENTRO impongono ovviamente un attento studio per minimizzare i consumi, la cui causa maggiore consiste nell'utilizzo di aria condizionata per il raffreddamento. Seppur il progetto presenti grandi volumi, la temperatura e l'umidità dell'aria sono ottimali per i primi 10 metri d'altezza dalla quota terra - sufficienti per garantire benessere in en-



trambi i piani della struttura. Il 90% dell'illuminazione é a Led e il polycarbonato multistrato in copertura abbatte l'irraggiamento con prestazioni simili ai migliori vetri bassi-emissivi. Un altro aspetto positivo é che IL CENTRO ha anche una galleria porticata esterna, creando cosí un rapporto meno ermetico e chiuso rispetto ai tradizionali centri commerciali.

**7. Il Centro è stato realizzato in un'unica fase di cantiere e in soli due anni, esempio unico in Italia. Quali sono le difficoltà da affrontare e quali le risposte più efficaci?**

Una nota di merito va attribuita al Gruppo Finiper che ha pianificato in origine di posizionare l'edificio commerciale direttamente sul terreno e gli oltre 150,000 mq di parcheggi fuori dal sedime dell'edificio, permettendo cosí di avere praticamente due cantieri attivi contemporaneamente. Una seconda scelta strategica é stata quella di utilizzare consolidate tecniche di prefabbricazione per strutture e facciate. Tutti i materiali sono arrivati in cantiere pre-assemblati, tolto i plinti di fondazione che sono stati eseguiti in loco. L'esperienza nell'eseguire grandi opere commerciali, con l'ausilio di sistemi BIM e modelli di studio per l'illuminazione artificiale e naturale, contano molto per la buona riuscita di un progetto complesso. Parte della difficoltà deriva dal grande numero di persone necessarie per eseguire le opere di cantiere e coordinare tutti gli operatori (i negozianti) in procinto di aprire la propria attività. L'ausilio di team specializzati diviene fondamentale. Tra i tanti coinvolti, penso che valga la pena menzionare Spazio Futuro, la cui esperienza nel gestire gli oltre 200 mini-cantieri (uno per negozio) all'unisono e nel mezzo del grande cantiere (il centro commerciale) sia stata impeccabile.