

**SELEZIONE PER L'AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE E DEI LAVORI DI
RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE DELLE EX-PALAZZINE UFFICI DEL
QUARTIERE ESPOSITIVO DI FIERA MILANO RHO**

DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA

(ALLEGATO III all'Avviso di Manifestazione di Interesse)

gennaio 2025

LE RAGIONI DELL'INIZIATIVA

Fondazione Fiera Milano, proprietaria degli asset del quartiere fieristico di Rho, intende convertire in strutture alberghiere gli spazi dei fabbricati precedentemente occupati dagli uffici di FM SpA, al fine di adeguare le strutture espositive di Fiera Milano Rho e i servizi ad esse connessi alla mutata e crescente domanda di ricettività derivante dall'espansione e dall'evoluzione del mercato fieristico internazionale.

È pertanto intenzione di FFM, in coerenza con i propri fini statutari, perseguire l'iniziativa di riqualificazione e riconversione funzionale delle ex-palazzine uffici con l'obiettivo di:

- supportare le attività fieristico-espositive con un servizio di ricettività 'a chilometro zero', di caratteristiche e target adeguati agli utenti di Fiera Milano Rho;
- potenziare gli asset presenti nel polo fieristico (congressualità, ristorazione, attività commerciali) fornendo, al contempo, un set di servizi aggiuntivi ai clienti delle strutture alberghiere;
- valorizzare il patrimonio immobiliare di FFM in un contesto in forte sviluppo (area MIND, Ospedale Galeazzi, Merlata Bloom, Uptown);
- sfruttare le potenzialità offerte dalla dotazione infrastrutturale e dal trasporto pubblico, che consentano un collegamento rapido ed efficace dalle provenienze internazionali e con il centro cittadino;
- rinnovare gli spazi oggetto dell'operazione, in un'ottica di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

A questo scopo FFM ha già avviato una operator selection per l'individuazione del futuro gestore, con il quale sarà poi possibile sviluppare il progetto funzionale dell'hotel.

In parallelo, FFM ha già effettuato considerazioni preliminari per l'adeguamento necessario delle facciate alle esigenze delle strutture alberghiere, che richiedono finestrate apribili, oggi non presenti.

A seguito di ciò si ritiene opportuno anticipare l'individuazione dell'impresa specializzata in grado di eseguire i lavori di modifica delle facciate, che potranno essere attivati separatamente da quelli relativi alla riqualificazione degli spazi interni.

LO STATO DEI LUOGHI

Il contesto dell'intervento

Gli edifici delle ex-palazzine uffici di Fiera Milano SpA sono parte del complesso fieristico di Rho e sono poste nel baricentro del quartiere espositivo, nell'ambito del Centro Servizi, cui si accede da Porta sud (viale degli Alberghi) e dall'asse centrale di Corso Italia.

L'area circostante, un tempo periferica, si sta attualmente riquilificando, grazie agli interventi relativi al quartiere di Cascina Merlata - caratterizzato da uno sviluppo residenziale e dall'apertura del centro commerciale, dove sono presenti numerosi outlet retail, gastronomici e di intrattenimento - e dello sviluppo di MIND (Milano Innovation District), nell'area che ha ospitato l'EXPO. Progettato per promuovere l'innovazione e la ricerca, MIND ospiterà spazi per uffici, spazi retail, residenze, una sede dell'Università Statale di Milano e aree verdi, mirando a facilitare la collaborazione tra imprese, istituzioni accademiche e centri di ricerca.

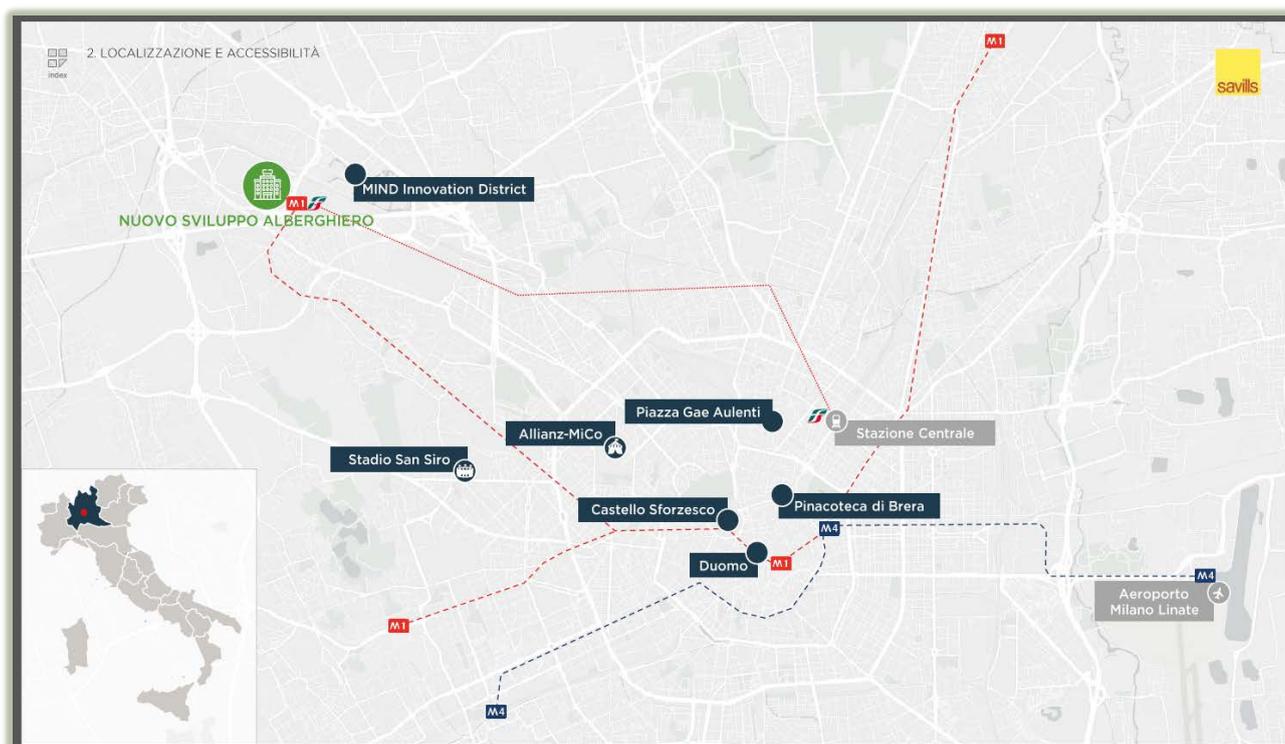


fig. 1 - il contesto territoriale -

Punto di forza è l'elevata accessibilità del sito, ottimamente servito dai mezzi di trasporto pubblico:

- la linea M1 della metropolitana, situata a pochi minuti di distanza a piedi, collega il nuovo sviluppo alberghiero ai principali punti di interesse della città. La metropolitana collega il nuovo sviluppo alberghiero anche con Allianz-MiCo, il centro fieristico-congressuale cittadino di Fieramilano, che ospita eventi che per le loro caratteristiche sono più adatti a

una location cittadina.

- la stazione di Rho Fiera, prossima all'area degli hotel, è un punto di connessione per le linee ferroviarie Torino-Milano (tradizionale e ad alta velocità) e Domodossola-Milano. Da qui, è possibile raggiungere le stazioni di Garibaldi FS e Milano Centrale in circa 15 e 20 minuti, rispettivamente.
- completa l'accessibilità all'area il sistema autostradale (A4 Torino-Milano-Venezia, A8-A9 Milano-Como-Laghi e A50 Tangenziale Ovest) che consente l'accesso diretto al polo fieristico, senza necessità di transito sulla rete stradale locale.

L'oggetto della trasformazione

La nuova struttura alberghiera verrà realizzata attraverso la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di due corpi di fabbrica (Torre rossa e Torre blu), precedentemente occupati dagli uffici di Fiera Milano SpA, ora trasferiti nell'edificio Torre Orizzontale, presso la Porta est del quartiere fieristico.



fig. 2 – gli immobili oggetto dell'intervento -

I due volumi si elevano al di sopra della piastra del Centro Servizi del quartiere fieristico e sono distribuiti su quattro livelli, da quota +16,50 a quota +28,05, per una superficie lorda complessiva di 7.290 mq.

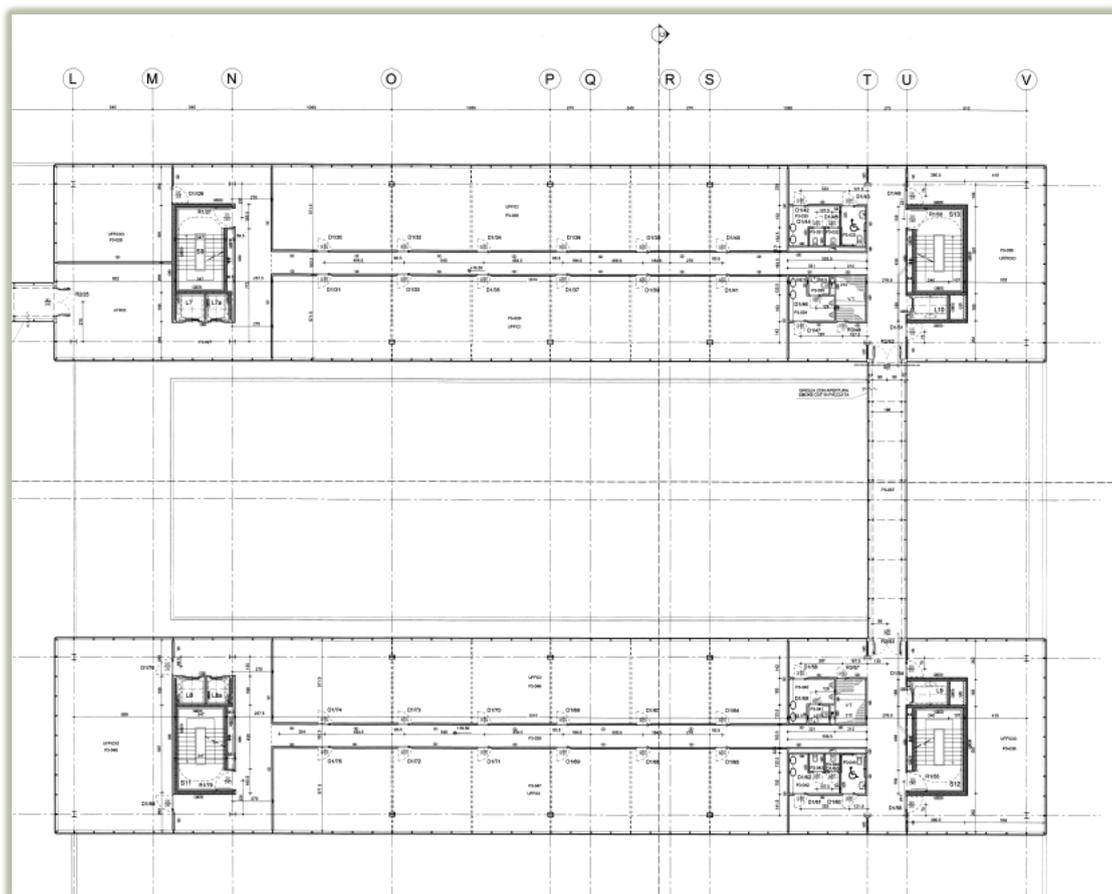


fig. 3 - stato di fatto: pianta del piano tipo -

Ogni corpo di fabbrica è dotato di due gruppi scala e tre ascensori (uno dei quali con caratteristiche di montacarichi) che collegano tutti i piani.

Le facciate continue a cellule sono composte da specchiature fisse da 1350x3260 mm e sviluppano complessivamente una superficie di circa 5.200 mq; il progetto prevede di inserire parti apribili ad anta, al fine di consentire un'aerazione naturale delle camere, secondo una scansione ordinata, nel rispetto dell'architettura del progetto originario.

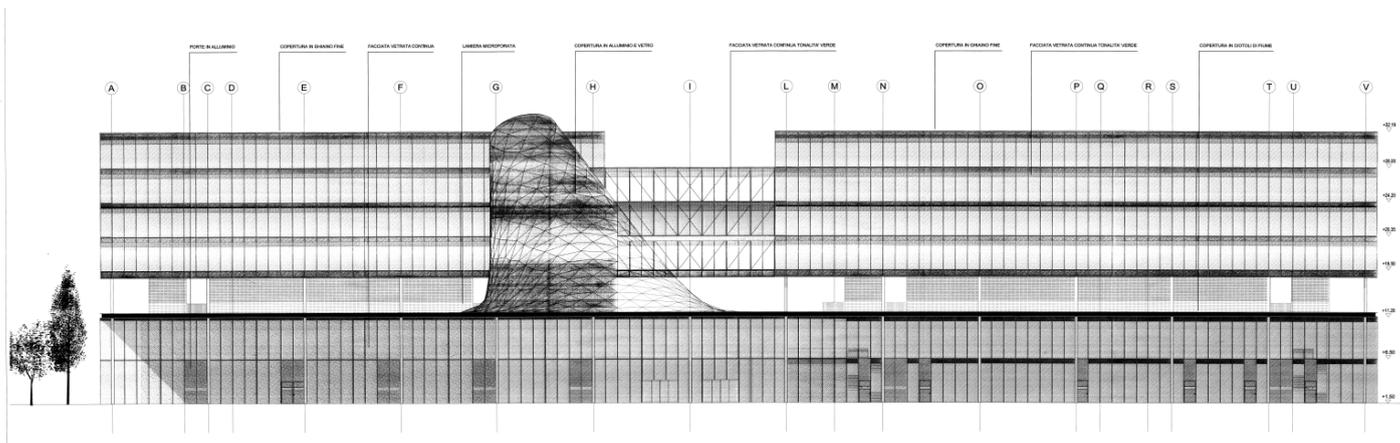


fig. 4 - stato di fatto: il prospetto visto da porta sud -



fig. 5 - particolare esterno della facciata esistente -



fig. 6 – particolare esterno della facciata esistente -



fig. 7 - particolare interno della facciata esistente -



fig. 8 - particolare interno della facciata esistente -

Nelle immagini che seguono sono indicate, a titolo esemplificativo due tra le possibili partizioni delle aperture.



fig. 10 – prospetto con esempio di distribuzione delle nuove aperture –

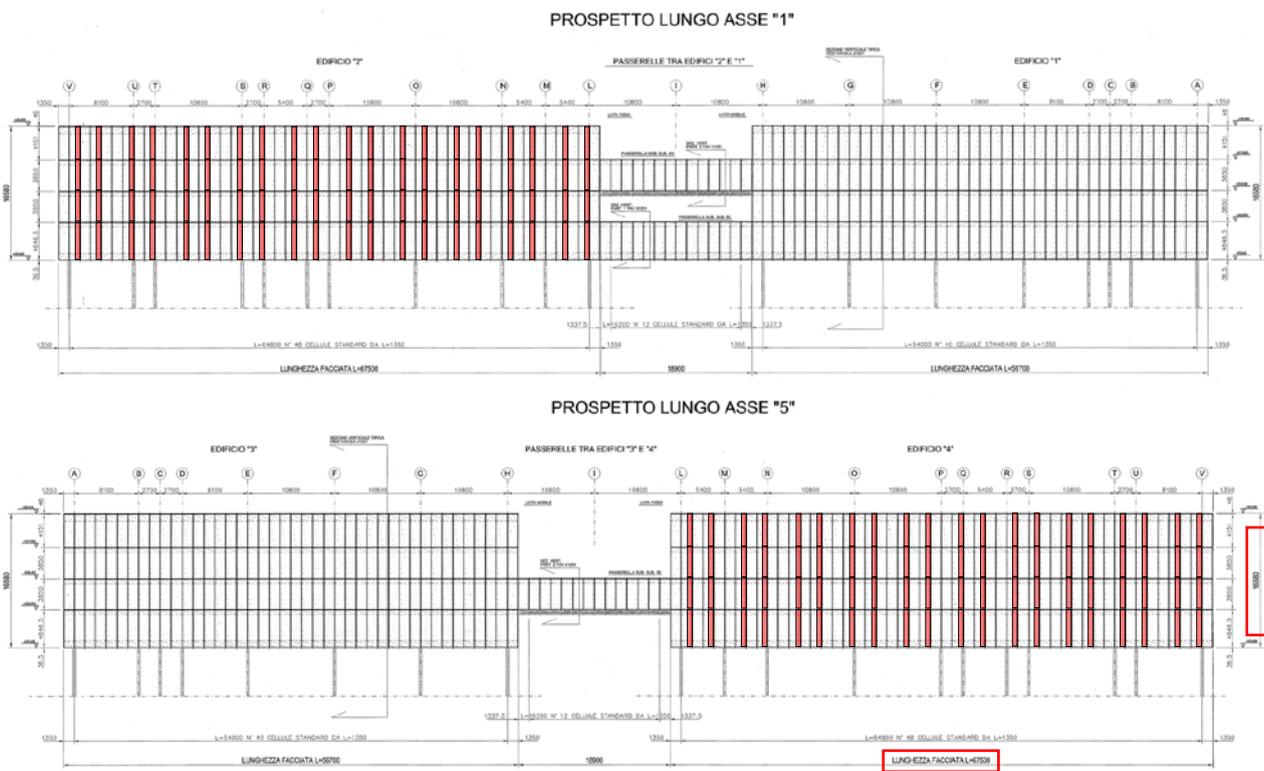


fig. 11 – prospetto con esempio di distribuzione delle nuove aperture –