

# Torre al Parco a Milano. Il lavoro di Belluschi 1911 tra strategie metodologiche e collaborazione interdisciplinare

Torre al Parco in Milan. Belluschi 1911' work between methodological strategies and interdisciplinary collaboration

**Carlo Nessi** | [carlo.nessi@polimi.it](mailto:carlo.nessi@polimi.it)

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASTU), Politecnico di Milano

**Ivo Belluschi** | [ivo@belluschi.it](mailto:ivo@belluschi.it)

Belluschi 1911 s.r.l.

## Abstract

The restoration of modern architecture requires a shared methodological framework that combines preliminary analysis, close dialogue with clients, and collaboration between designers and contractors. The case of Torre al Parco in Milan (1953–56, V. Magistretti and F. Longoni), restored by Belluschi in 2023–24, involved historical, visual, and diagnostic surveys to document stratifications and to interpret the original design intentions. The project focused on preserving the architectural image, recovering construction details, and implementing respectful upgrades to building services, while addressing issues of decay and functionality. Mediation with a diverse private ownership proved integral to the process, showing how awareness-raising and technical experimentation can converge into strategies that balance conservation requirements with contemporary living needs.

## Keywords

Torre al Parco, Modern architecture, Conservation, Methodology, Construction site.

## Dal progetto all'esecuzione: riflessioni sul cantiere come spazio di confronto e integrazione

Negli ultimi anni la ricerca nel campo della conservazione dell'architettura ha mostrato una crescente attenzione verso l'integrazione di nuove tecnologie nella fase progettuale, con particolare riferimento allo sviluppo di strumenti H-BIM per la progettazione sul costruito e alla considerazione delle fasi manutentive e di programmazione post-esecutiva. Questi ambiti hanno conosciuto sviluppi e aggiornamenti significativi, soprattutto se messi in relazione con lo studio delle dinamiche di cantiere. Parallelamente, si sta progressivamente affermando – in modo pienamente condivisibile – l'esigenza di un terzo livello di formazione specialistica, indispensabile per garantire un aggiornamento professionale continuo in settori caratterizzati da un alto grado di complessità conoscitiva, così da poter elaborare soluzioni di elevata qualità e valore. In questo quadro, focalizzato sulle fasi pre e post-intervento, il cantiere tende talvolta a essere relegato in secondo piano, anche a causa della difficoltà – per ragioni diverse – di coinvolgere in modo diretto il mondo accademico e della ricerca. Si pensi, ad esempio, ai docenti di restauro, portatori di un bagaglio di competenze unico, che raramente hanno la possibilità di confrontarsi con il cantiere in qualità di progettisti o direttori dei lavori, limitandosi spesso al ruolo di consulenti esterni.



Fig. 1 Milano, Torre al Parco, prospetti nord-est e sud-est. prima dell'intervento (foto Belluschi 1911, 2022).

Ciò rimanda inoltre ad un tema più ampio: la percezione che i colleghi architetti hanno della figura del conservatore e del suo ruolo all'interno del processo progettuale sul costruito. Tale contributo non può ridursi a un'analisi marginale, ma deve essere riconosciuto come parte integrante della visione complessiva che guida il progetto sull'esistente.

Lo scollamento tra sfera professionale e ambito accademico non rappresenta, tuttavia, una condizione di passiva accettazione. Al contrario, esistono occasioni di confronto e dibattito sul tema del cantiere e dell'esecuzione che devono essere colte e valorizzate, non solo attraverso la presentazione di casi studio, ma anche tramite una riflessione di carattere metodologico e organizzativo. Questa fase, infatti, può e deve configurarsi come un'opportunità di collaborazione sinergica tra i diversi attori, a partire dalla stesura del progetto. Il momento del cantiere, sebbene esprima la sintesi della sensibilità e delle competenze dell'architetto conservatore, necessita di un dialogo costante tra impresa e progettisti sin dalle prime fasi, così da prevenire criticità attraverso strategie condivise e pianificate a monte.

### **La complessità del restauro dell'architettura moderna: competenze sinergiche e metodologie nella gestione del cantiere**

Nel caso specifico dei progetti di conservazione dell'architettura moderna, lo scambio tra le diverse figure coinvolte risulta ancora più necessario, poiché questa tipologia di intervento presenta un livello di complessità particolarmente elevato. Le criticità connesse ai materiali 'autarchici' impiegati in quel periodo<sup>1</sup>, le problematiche legate alle tipologie edilizie, il delicato tema del cambio di destinazione d'uso, le dimensioni e la quantità della produzione architettonica del XX secolo – che rimandano inevitabilmente alla questione del giudizio di valore e della selezione – oltre agli effetti del tempo sul piano sociale e materiale (sia in termini di degrado che di

irreperibilità industriale), rappresentano solo alcuni dei problemi che progettisti e imprese devono affrontare nel corso dell'intervento<sup>2</sup>.

In tale contesto, l'approccio metodologico iniziale si configura come passaggio cruciale per il buon esito del progetto: senza linee guida condivise, il rischio di scenari imprevisi, con conseguenze significative su tempi, costi e qualità esecutiva, è molto elevato. Solo in una fase successiva, una volta definiti i criteri metodologici insieme a committenza, progettisti e impresa, è possibile entrare nel merito delle scelte tecniche.

In assenza di un piano di conservazione del bene che documenti in modo sistematico e analitico i materiali utilizzati, le tecniche costruttive adottate, le tipologie e i meccanismi di degrado rilevati, gli esiti delle indagini diagnostiche condotte e l'eventuale presenza di interventi pregressi, risulta imprescindibile promuovere un confronto preliminare tra i progettisti e l'impresa esecutrice. Tale fase di interlocuzione, intesa come momento di integrazione interdisciplinare, si configura quale strumento strategico per la costruzione di un quadro conoscitivo condiviso, in grado di orientare le scelte operative e metodologiche fin dalle fasi iniziali del processo progettuale.

In questo contesto, il dialogo tra i soggetti coinvolti dovrebbe estendersi alla dimensione partecipativa, prevedendo l'illustrazione e la divulgazione dei risultati delle analisi diagnostiche e delle ipotesi di intervento anche alla comunità residente. Ciò può avvenire mediante incontri e la produzione di materiali esplicativi appositamente concepiti per garantire l'accessibilità dei contenuti anche ai non specialisti. Tale pratica di condivisione favorisce l'instaurarsi di una consapevolezza collettiva circa il valore culturale del bene e le modalità più opportune per la sua tutela, consentendo a tutti gli stakeholder di convergere verso una visione comune, fondata su principi di conservazione (ove possibile preventiva), sostenibilità e responsabilità condivisa rispetto ai valori in gioco.

Questo modello gestionale ha trovato applicazione concreta nell'intervento condotto dall'impresa Belluschi 1911 tra il 2023 e il 2024 su Torre al Parco<sup>3</sup>. Realizzata tra il 1953 e il 1956 su progetto di Vico Magistretti e Franco Longoni, l'edificio si colloca in via Revere, in prossimità della stazione Cadorna delle Ferrovie Nord Milano e in continuità ideale con Parco Sempione, dal quale è separato dai binari ferroviari. La torre rappresenta un unicum sia per tipologia che per epoca, poiché costruita in variante rispetto alle previsioni urbanistiche dell'epoca, e ha mantenuto nel tempo la sua originaria destinazione residenziale: un dato particolarmente rilevante.

L'intervento svolto ha visto il restauro delle facciate dell'edificio, comprensivo di balconi e tutti gli impianti visibili che negli anni sono stati aggiunti e che necessitavano di una generale riorganizzazione.

Un aspetto caratterizzante di questo caso, in quanto proprietà privata suddivisa tra numerosi soggetti, riguarda il rapporto con la committenza. A differenza del settore pubblico, in questi contesti il primo passo per progettisti e imprese consiste spesso nell'educazione dei proprietari, che raramente possiedono conoscenze in materia di tutela e salvaguardia, soprattutto quando si tratta di edifici moderni. Per la loro prossimità temporale, infatti, tali architetture, alle volte, non sono percepite dai proprietari come patrimonio da proteggere, a differenza di un palazzo storico o di un castello che ad un esterno all'ambito della cultura potrebbero sembrare semplici edifici. Questa percezione – vissuta talvolta come una limitazione della libertà di intervento sul proprio bene – deve essere superata attraverso un'attività di mediazione, fatta di incontri e relazioni capaci di illustrare il valore delle scelte progettuali, anche quando queste risultano vincolanti. L'obiettivo è conciliare la salvaguardia dell'integrità e delle stratificazioni del manufatto con le esigenze abitative quotidiane.



Fig. 2 Milano, Torre al Parco, Dettaglio dei balconi post-intervento eseguito da Belluschi 1911 (foto Belluschi 1911, 2023).



Fig. 3 Milano, Torre al Parco, Facciata post-intervento eseguito da Belluschi 1911, (foto Belluschi 1911, 2023).

In questo quadro, l'impresa assume anche un ruolo educativo nei confronti della committenza: guidando i proprietari alla comprensione dei valori del bene, diventa possibile favorire l'accettazione di strategie condivise che trovino un equilibrio tra tutela e trasformazione, senza essere percepite come imposizioni esterne. I problemi di ordine culturale<sup>4</sup>, dunque, non sono marginali o estranei all'ambito restaurativo, ma si affiancano a pieno titolo a quelli tecnico-progettuali e devono essere affrontati con pari attenzione. Nel caso specifico di Torre al Parco, dopo una mirata campagna di sensibilizzazione della committenza sui valori da tutelare, si è avviato – in collaborazione con i progettisti – un approfondito programma preliminare di indagini e analisi di diversa natura: storiche, diagnostiche e di analisi in laboratorio. L'obiettivo era duplice: da un lato valutare lo stato di conservazione dell'edificio e le stratificazioni accumulate in oltre cinquant'anni, dall'altro comprendere le scelte originarie che avevano guidato progettisti ed esecutori nella realizzazione del manufatto.

In questo contesto, la campionatura della facciata ha rivelato una cromia della torre differente da quella oggi visibile: una tonalità scura, più vicina all'idea originaria di Magistretti, ottenuta mediante una finitura in graniglia di porfido su due toni di rosso e bruno scuro. Tale soluzione non venne però adottata dalla committenza, che – contrariamente al parere dei progettisti – preferì una colorazione grigia, ritenuta più neutra e funzionale

alle esigenze di vendita. Le analisi hanno inoltre evidenziato che sulla base cromatica più scura venne successivamente applicato un sottile strato di cemento granigliato tipo fulget, di tonalità più chiara e con uno spessore di circa 3-5 mm (Fig. 4).



Fig. 4 Milano, Torre al Parco, Dettaglio campionatura facciata (foto Belluschi 1911, 2023).



Fig. 5 Milano, Torre al Parco, Fenomeni di degrado presenti sulla pensilina di collegamento alla copertura (foto Belluschi 1911, 2023).

La finitura si presentava in uno stato di conservazione pressoché ottimale; per questo motivo si è scelto di procedere unicamente con un lavaggio, eseguito nel pieno rispetto della materia e delle stratificazioni, mediante acqua nebulizzata a pressione variabile e riscaldata a 90°.

Diversamente, nei punti in cui le facciate mostravano rattoppi realizzati in epoche differenti e incoerenti con il disegno originario, oppure nei casi in cui l'intervento di ripristino del calcestruzzo carbonatato comportava la perdita dello strato di finitura, si è optato per la ricostruzione delle parti mancanti in calcestruzzo armato. L'operazione è stata condotta nel rispetto delle geometrie originali, impiegando malte premiscelate autoportanti, formulate specificamente a seguito di analisi e campionature effettuate presso il laboratorio aziendale.

Un aspetto particolarmente rilevante dell'intervento ha riguardato i dettagli costruttivi. Nel restauro dell'architettura moderna, più ancora che in quello dell'antico, la disponibilità di disegni tecnici e tavole originali rappresenta infatti un elemento fondamentale a supporto della metodologia operativa. Grazie a questa documentazione è stato possibile analizzare e comprendere con precisione alcuni caratteri distintivi della facciata, come la scossalina dei balconi e i profili delle ringhiere, elementi che contribuiscono a definire la scala architettonica complessiva attraverso il singolo dettaglio.

In tali circostanze si è reso necessario trovare un equilibrio tra l'autenticità materica e la conservazione del costruito da un lato, e l'esigenza di sostituire i componenti irrimediabilmente deteriorati dall'altro, affrontando al contempo problematiche intrinseche quali le infiltrazioni e la corretta gestione delle acque meteoriche. Per salvaguardare al massimo le superfici originali e le forme presenti al momento dell'intervento, si è optato per cicli ordinari di pulitura sia sugli elementi intonacati sia su quelli in calcestruzzo armato dei balconi. Contestualmente, è stato rimosso lo strato superficiale di finitura e il relativo massetto, in alcuni casi già compromessi da

interventi precedenti e alterati rispetto ai caratteri originari. Tale operazione ha permesso di impermeabilizzare i balconi, prevenendo nuove infiltrazioni, e di sostituire l'attacco dei parapetti ormai logoro con una nuova soluzione ancorata mediante tasselli. Non meno importante è stato l'adeguamento impiantistico, che ha richiesto particolare attenzione sia per garantire un adeguato comfort abitativo sia per riorganizzare in maniera unitaria le adduzioni, spesso realizzate in tempi diversi e in modo non coordinato, con un impatto negativo sulla percezione della facciata. In questo ambito l'esperienza consolidata dall'impresa si è rivelata decisiva: grazie a oltre cinquant'anni di sperimentazioni e campionature in laboratorio, è stato possibile individuare soluzioni specifiche per il progetto, partendo da prodotti commerciali e adattandoli a un contesto delicato come questo. In particolare, è stata realizzata una canalina che, pur essendo apparentemente invisibile, racchiude al suo interno le dorsali impiantistiche. Il sistema, basato su un normale condotto in alluminio, è stato lavorato attraverso più passaggi e trattato con silicati appositi, fino ad assumere un aspetto perfettamente mimetico rispetto al materiale di finitura circostante, risultando pressoché impercettibile.

Questo intervento, come altri analoghi nel contesto milanese, ha evidenziato la ricorrenza di fenomeni di degrado materico, in particolare su calcestruzzo armato e superfici intonacate. La discriminante per il buon esito non è stata soltanto la disponibilità di conoscenze tecniche e progettuali approfondite, ma soprattutto l'adozione di una metodologia capace di integrare competenze trasversali, sensibilità conservativa e capacità di mediazione tra le diverse istanze proprie del contesto specifico in cui l'impresa Belluschi 1911 è stata chiamata ad operare. In tal senso, il cantiere si è configurato non come semplice luogo esecutivo, ma come spazio di confronto e di sintesi, dove ricerca, progettazione e pratica operativa hanno potuto dialogare in maniera costruttiva.

<sup>1</sup> SARA DI RESTA, GIULIA FAVARETTO, MARCO PRETELLI, *Materiali autarchici. Conservare l'innovazione*, Padova, Il Poligrafo, 2021.

<sup>2</sup> BORIANI MAURIZIO, *Obsoleto prima ancora che storico. Conservare il 'Moderno'?*, in *La sfida del Moderno. L'architettura del XX secolo tra conservazione e innovazione*. (a cura di Boriani Maurizio), Milano, Edizioni Unicopli, 2003.

<sup>3</sup> GABRIELE NERI (a cura di), *Vico Magistretti. Architetto milanese*, Milano, Electa, 2021.

<sup>4</sup> Con la definizione culturali si intendono quelle problematiche di percezione valoriale in base ai differenti soggetti e a quelli relazionali relativi ai rapporti intercorrenti tra i diversi soggetti (proprietari, progettisti, imprese etc.).

ICOMOS ISC20C, *Approaches for the conservation of twentieth-century architectural heritage: Madrid Document 2011*.