

LA NUOVA AGORA' DI MILANO

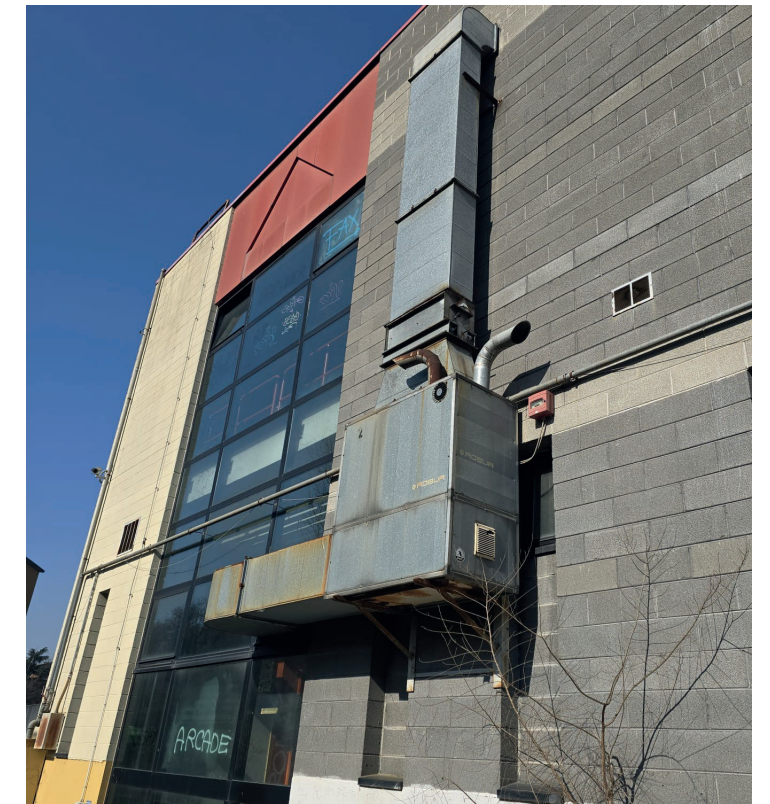


DALL'IDEA ALLA REALIZZAZIONE

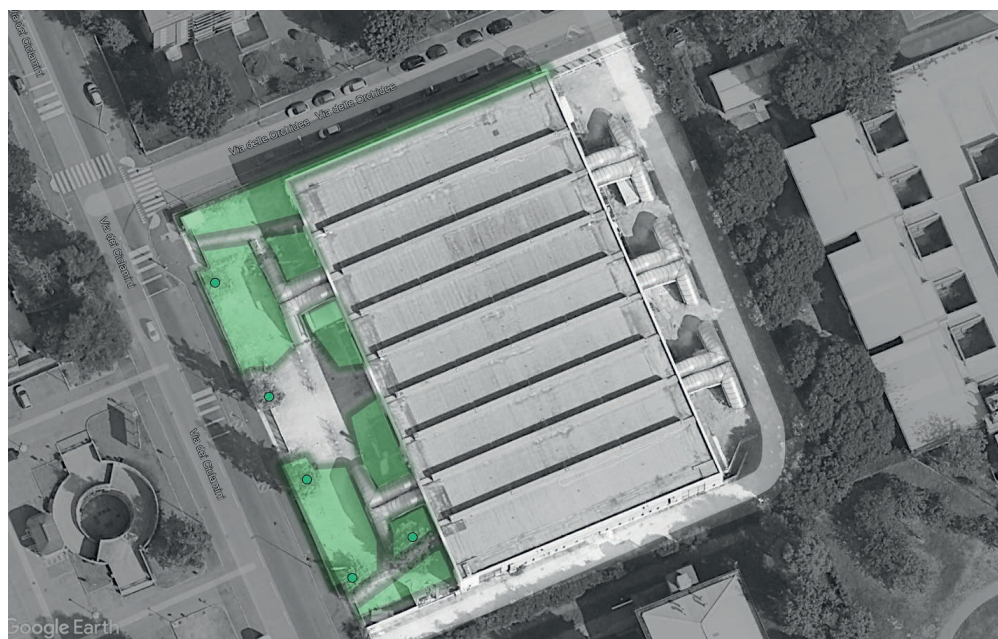
Il **Palazzo del Ghiaccio Agorà di Milano**, situato in **via dei Ciclamini 23** nel quartiere **Lorenteggio**, è stato per oltre tre decenni un punto di riferimento per gli sport su ghiaccio in città.

Chiusura e degrado

Dal 18 gennaio 2023, l'Agorà è chiuso a seguito del ritiro dell'Agorà Skating Team dalla gestione, motivato da difficoltà economiche legate alla pandemia e all'aumento dei costi energetici. Da allora, la struttura è in stato di abbandono, diventando rifugio per senzatetto e oggetto di atti vandalici. Recentemente, si sono verificati due incendi in pochi giorni, il primo il 12 maggio 2025 e il secondo il 18 maggio, fortunatamente senza danni strutturali gravi.



OBIETTIVI DEL PROGETTO



L'intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'Agorà nasce come scelta consapevole e sostenibile, capace di coniugare memoria storica, identità e nuove esigenze funzionali. Non si tratta di un gesto radicale o spettacolare, ma di una rigenerazione mirata e concreta, che restituisce dignità e centralità a una struttura rimasta per troppo tempo ai margini della vita urbana.

L'obiettivo è riattivare un edificio significativo per la comunità, attraverso un linguaggio architettonico sobrio e contemporaneo, in grado di valorizzare ciò che esiste, migliorandone le prestazioni e la fruibilità.

Dal punto di vista sociale e urbano, il progetto rappresenta un vero motore di riattivazione del tessuto collettivo. Restituire l'Agorà alla piena fruizione pubblica, con spazi rinnovati e accessibili, significa restituire alla città un luogo di riferimento per sportivi, scuole, famiglie e associazioni.

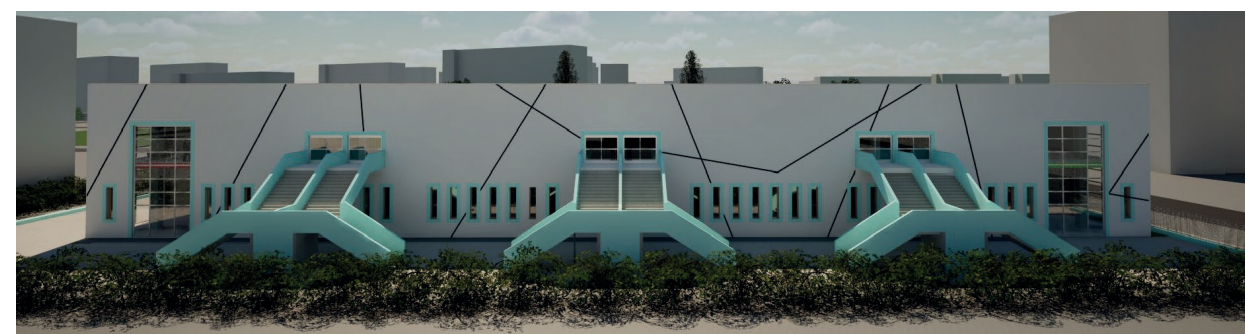
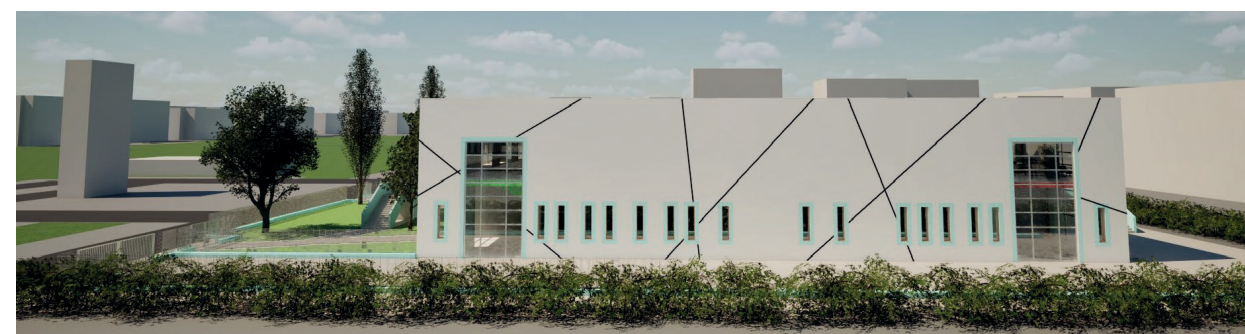
Il ghiaccio torna così a essere non solo un campo tecnico, ma un elemento di aggregazione, un motore di relazione, crescita e benessere condiviso.

L'intervento rispetta i vincoli volumetrici e strutturali esistenti, ma reinterpreta le funzioni con maggiore efficienza e sensibilità, migliorando comfort ambientale, accessibilità, qualità spaziale e sicurezza percepita.

La scelta di rigenerare anziché demolire risponde anche a una precisa volontà di sostenibilità ambientale e sociale: si riducono i rifiuti e gli impatti della demolizione, si valorizza il capitale costruito e si ottimizzano le risorse. È un approccio che unisce responsabilità ecologica e valore educativo, generando benefici duraturi per la comunità e promuovendo un uso più consapevole dello spazio pubblico.

La nuova Agora' diventa così un luogo di cittadinanza attiva, uno spazio di incontro tra generazioni, discipline e culture, capace di rappresentare un modello di rigenerazione urbana sobria ma incisiva.

Un progetto che guarda al futuro con concretezza, equilibrio e rispetto, costruendo le basi per una città più coesa, accessibile e condivisa.



COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE

L'intervento riguarda la manutenzione straordinaria e ristrutturazione del Palazzo del Ghiaccio Agorà, in via dei Ciclamini 23 a Milano. Il progetto, redatto nella fase di progettazione preliminare e conforme al D.Lgs. 36/2023, risponde alle esigenze di riqualificazione funzionale e impiantistica dell'impianto, oggi oggetto di un più ampio processo di rinnovamento.

Il costo complessivo stimato è di 4.854.950,10 euro IVA inclusa, calcolato su prezziari regionali e dati di mercato aggiornati. La maggior parte delle risorse è destinata alle opere edili (1.204.333,22 euro), che comprendono interventi su strutture esistenti, finiture e adeguamenti architettonici. Restano invariati gli importi per gli impianti elettrici (299.890,00 euro) e impianti speciali (196.070,00 euro), mentre sono confermati gli impianti meccanici (657.404,00 euro) e l'impianto antincendio (92.586,00 euro).

È inoltre prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico integrato da 345.982,00 euro, in linea con i criteri di sostenibilità ambientale, e interventi di sistemazione esterna e verde per 116.000,00 euro, volti a migliorare accessibilità e fruibilità degli spazi.

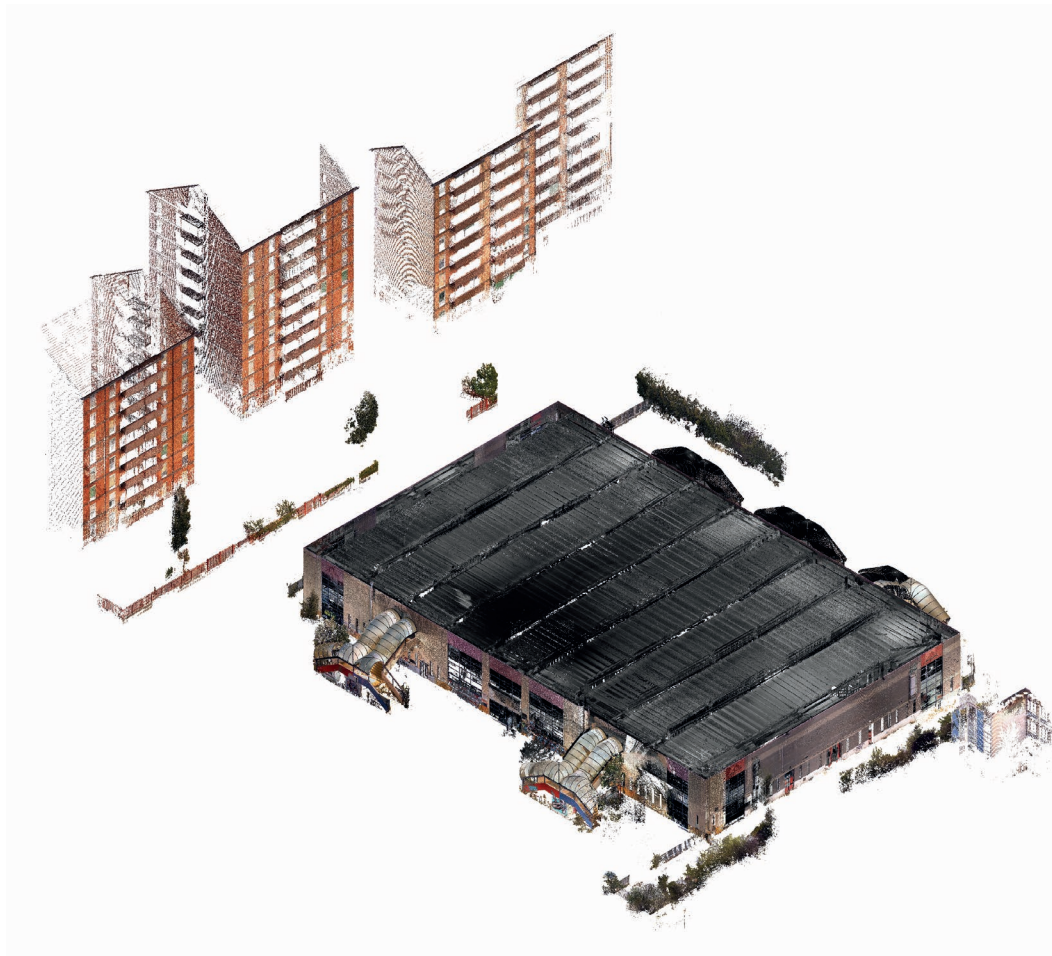
Il totale dei lavori ammonta a 3.837.905,22 euro, cui si aggiungono le spese tecniche e gli oneri vari, per un totale complessivo stimato di 4.854.950,10 euro. Questa cifra rappresenta la base economica di riferimento per la pianificazione dell'intervento di riqualificazione dell'Agorà di Milano.

DESCRIZIONE OPERE	1° MESE				2° MESE				3° MESE				4° MESE				5° MESE				6° MESE				7° MESE				8° MESE				9° MESE			
	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.	1ª SETT.	2ª SETT.	3ª SETT.	4ª SETT.
FASE 1																																				
Allestimento cantiere																																				
Messa in sicurezza																																				
Bonifiche																																				
FASE 2																																				
Demolizione impianti																																				
Rimozione impianti																																				
Smaltimento macerie																																				
Pulizia per le opere successive																																				
FASE 3																																				
Interventi strutturali																																				
Impianto elettrico																																				
Impianti meccanici																																				
Impianto antincendio																																				
Impianto idrico-sanitario																																				
FASE 4																																				
Finiture interne																																				
Impianti speciali																																				
Impianto fotovoltaico																																				
Collaudi																																				
FASE 5																																				
Verifiche finali																																				
Pulizia cantiere																																				
Consegna lavori																																				

CATEGORIA DI COSTO	IMPORTO (€)
Opere edili	1.204.333,22 €
Industrial Frigo	700.000,00 €
Engo	210.000,00 €
Impianto elettrico	299.890,00 €
Illuminazione e Impianti elettrici speciali (Audio-video, videosorveglianza, rete dati)	196.070,00 €
+Impianti meccanici	657.404,00 €
Impianto antincendio	92.586,00 €
Impianto fotovoltaico integrato	345.982,00 €
Impianto idrico-sanitario	15.640,00 €
Sistemazione esterna e verde	116.000,00 €
TOTALE LAVORI	3.837.905,22 €
Spese tecniche (10%)	383.709,52 €
Imprevisti e oneri vari (5%)	191.895,26 €
SUB TOTALE	4.413.591,00 €
IVA (10%)	441.359,10 €
TOTALE COMPLESSIVO	4.854.950,10 €

- Note:
- I costi sono stati stimati sulla base di prezziari regionali e dati di mercato aggiornati.
 - La stima comprende opere edili, impianti e sistemazioni esterne.
 - L'importo è da considerarsi IVA inclusa per usi estimativi di pianificazione.

LASER SCANNER



Il rilievo dell'Agorà è stato realizzato con tecnologia laser scanner 3D, per ottenere una rappresentazione precisa e completa dello stato di fatto dell'edificio, sia negli esterni che negli interni.

L'attività ha previsto una serie di scansioni a 360° da diverse posizioni, successivamente georeferenziate e integrate in un'unica nuvola di punti ad alta densità, in grado di restituire con accuratezza le geometrie, le deformazioni e i dettagli costruttivi.

Il modello tridimensionale ottenuto ha costituito la base di lavoro per l'intero processo progettuale, consentendo di analizzare volumi, quote e strutture e di elaborare piante, sezioni e prospetti coerenti con la realtà fisica del fabbricato.

Questo approccio ha permesso di ridurre i margini d'errore e di migliorare la collaborazione tra le diverse figure tecniche coinvolte, garantendo efficienza, precisione e controllo in tutte le fasi del progetto.

Il rilievo ha così rappresentato uno strumento fondamentale di conoscenza e supporto, utile per definire strategie di rigenerazione consapevoli e sostenibili, basate su una documentazione solida e verificabile.

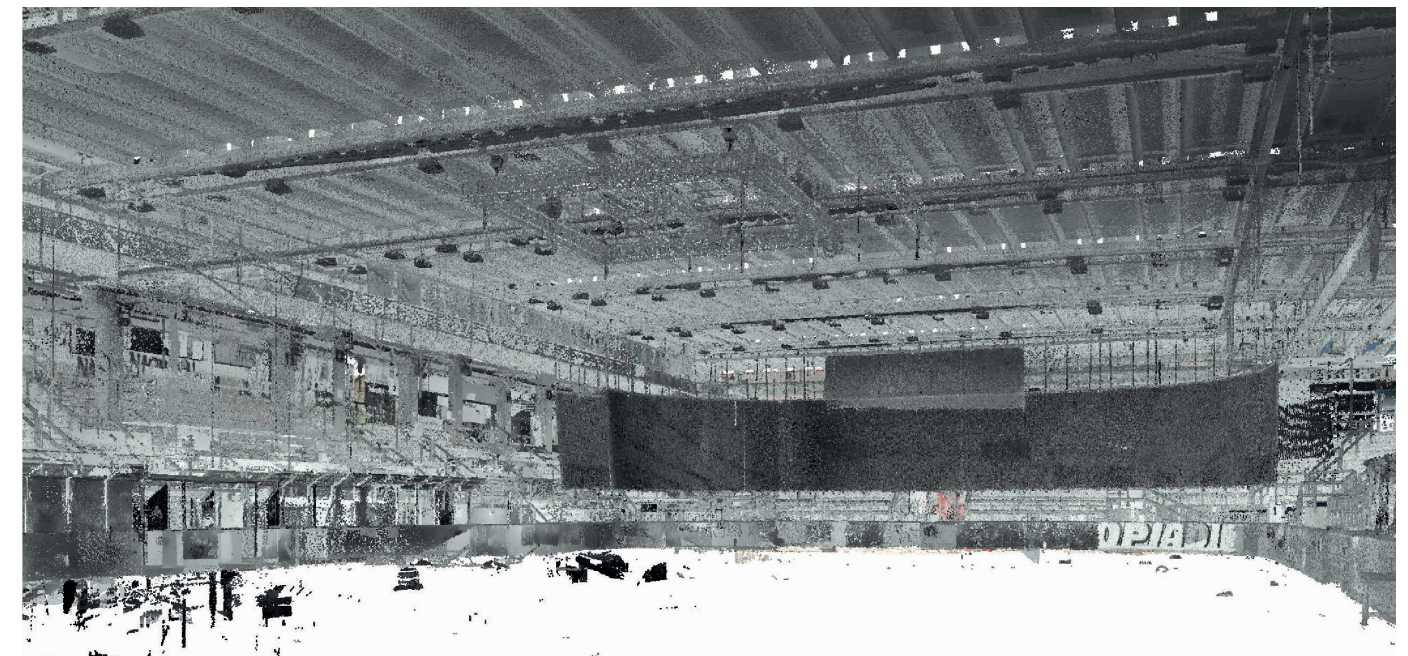
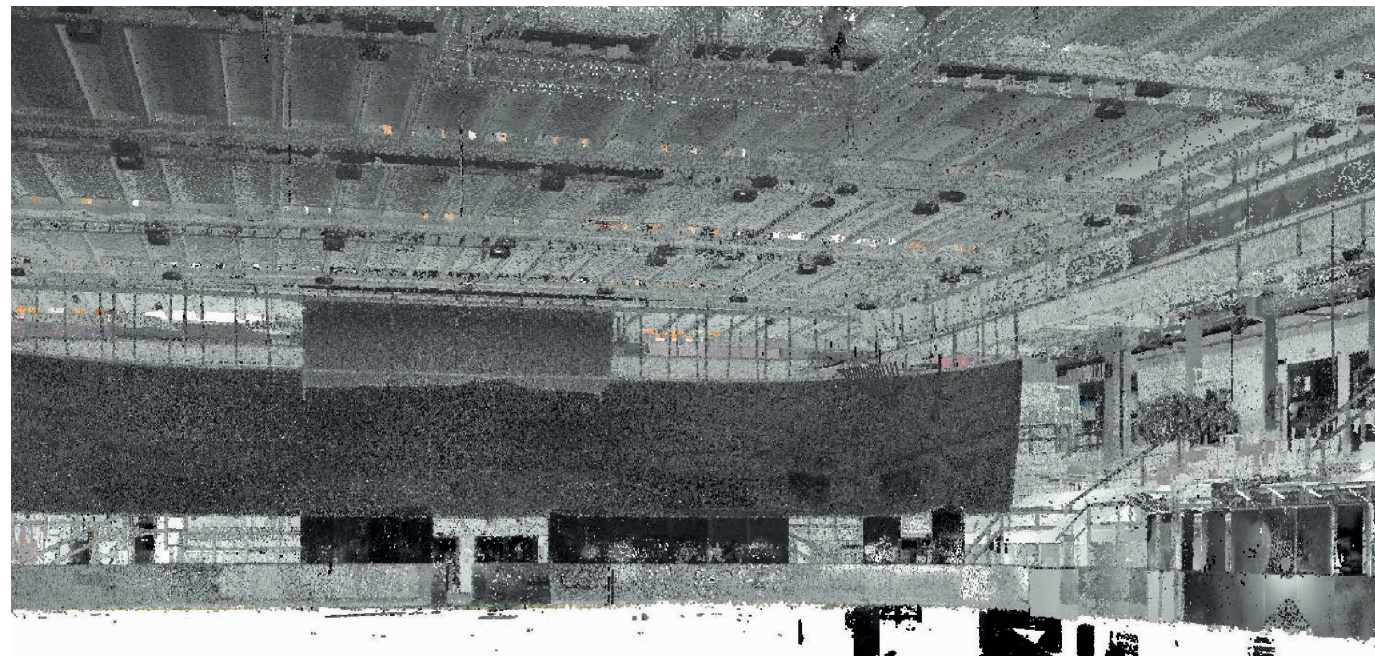


FOTO INTERNI

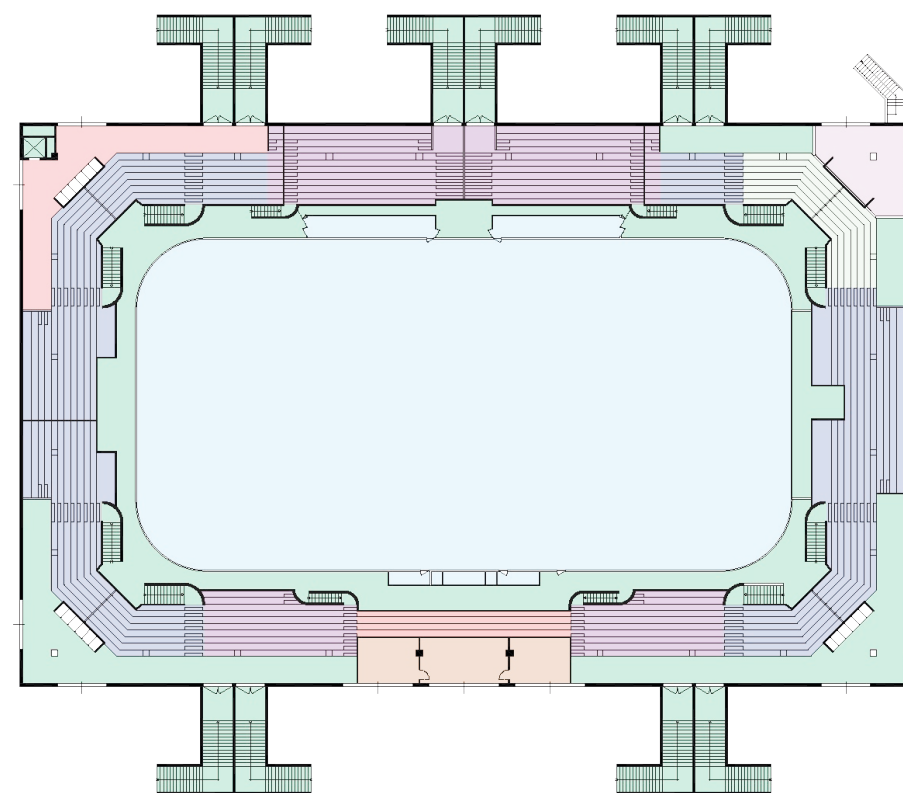


FOTO ESTERNI



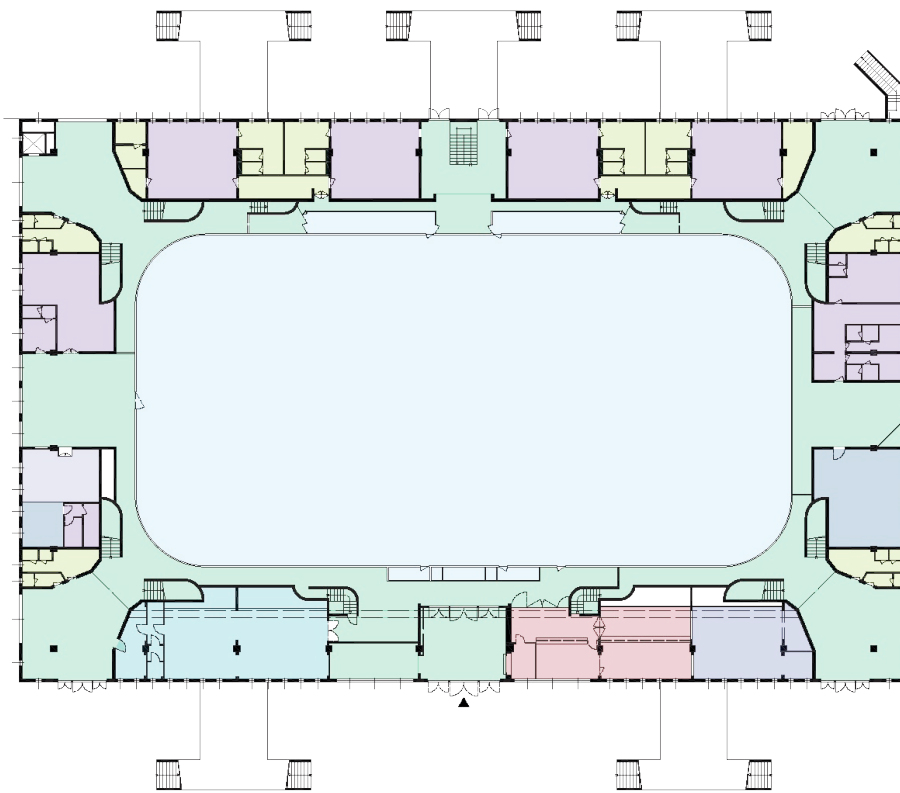
A integrazione del laser scanner è stato fatto un rilievo fotografico anche con drone sia per quanto riguarda gli esterni, sia per gli interni.

PIANO PRIMO



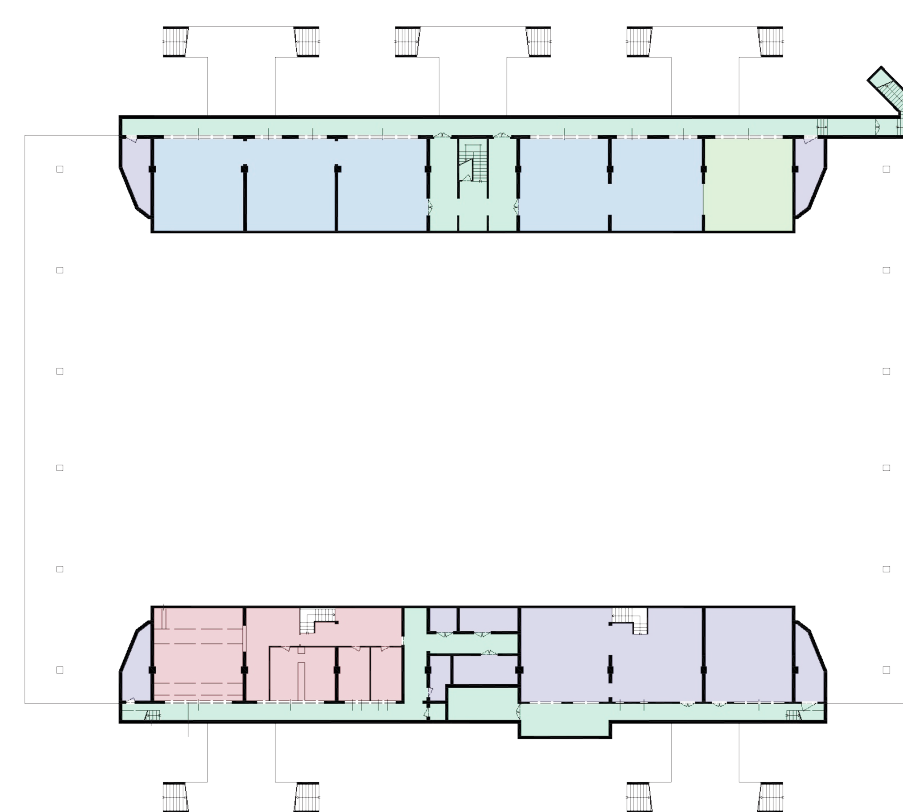
- SPAZI COMUNI
- SERVIZI SKY BOX
- SALA STAMPA
- AREA SPORTIVA
- TRIBUNA STAMPA
- POSTAZIONE PER DISABILI
- TRIBUNA VIP
- TRIBUNA D'ONORE
- TRIBUNA

PIANO TERRA



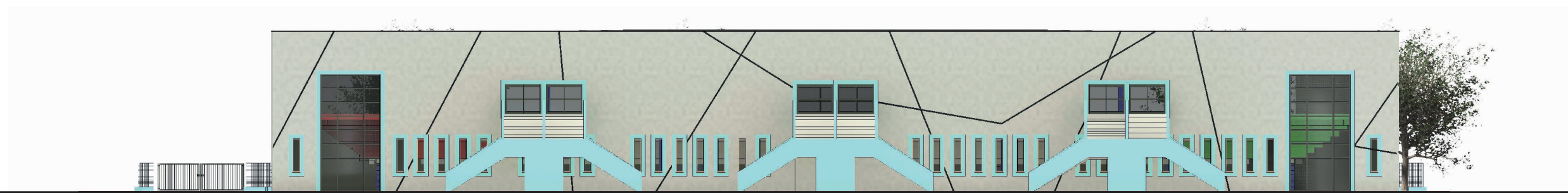
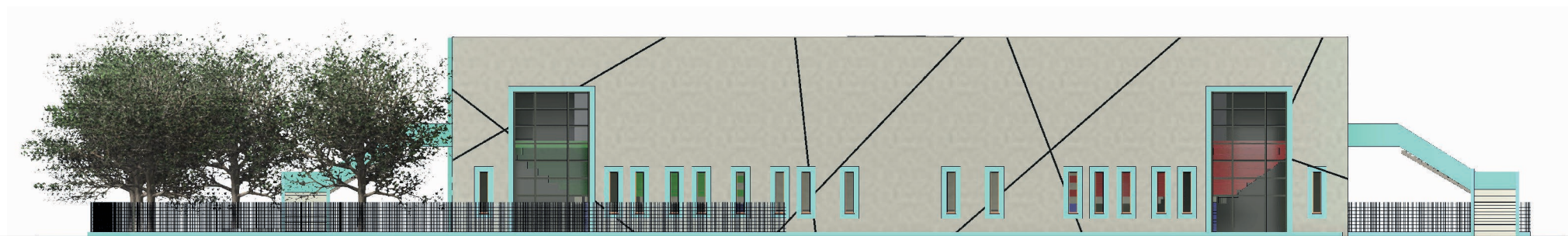
- SERVIZI IGIENICI
- SERVIZI SPOGLIATOI ATLETI
- LOCALI DI AMMINISTRAZIONE
- SERVIZI DI SUPPORTO
- SPAZI COMUNI
- AREA BENESSERE ED ESTETICA
- SERVIZI DI RISTORAZIONE
- LOCALI DI NOLEGGIO
- AREA SPORTIVA

PIANO INTERRATO



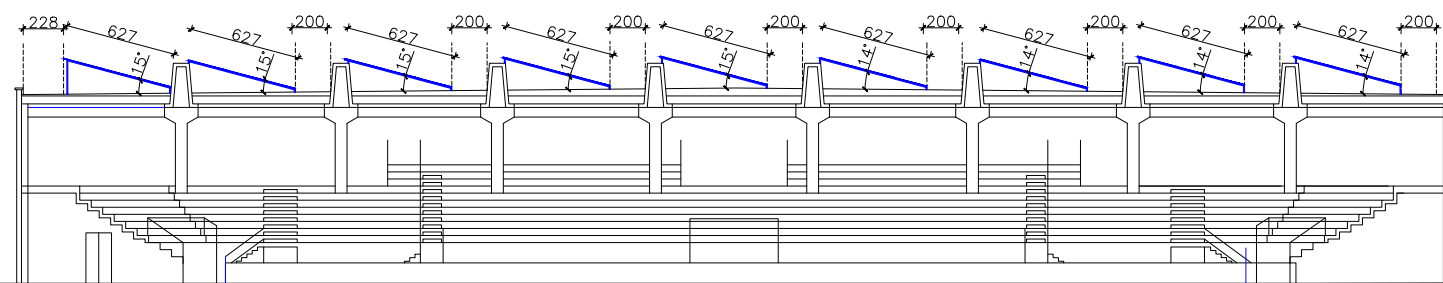
- PALESTRA
- LOCALI TECNICI
- SERVIZI DI ASSISTENZA E CURA
- LOCALI DI AMMINISTRAZIONE

PROSPETTI

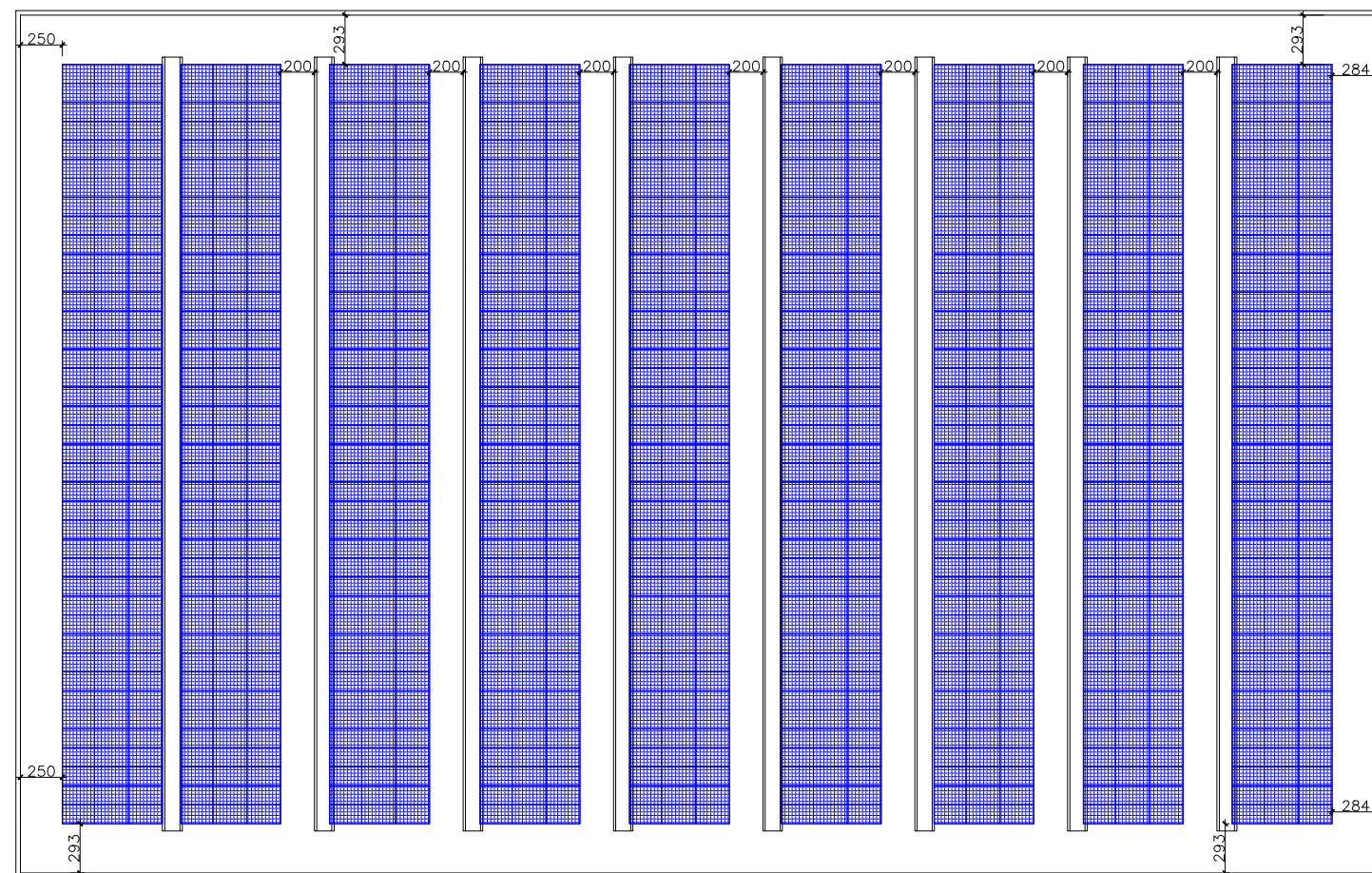


Il progetto di riqualificazione dell'Agorà punta a rinnovare l'immagine complessiva dell'edificio, valorizzandone il ruolo all'interno del contesto urbano e restituendogli un linguaggio architettonico più contemporaneo. Gli interventi previsti interessano diversi aspetti dell'involucro, con particolare attenzione all'armonia delle proporzioni, alla qualità dei materiali e alla coerenza estetica dell'insieme.

Tra le opere in programma è prevista anche la realizzazione di una facciata ventilata, che contribuisce a migliorare le prestazioni energetiche e a conferire un aspetto più elegante e dinamico al prospetto principale. Le nuove finiture e i dettagli compositivi sono studiati per creare un equilibrio tra funzionalità e immagine, rendendo l'edificio più accogliente, luminoso e riconoscibile. Nel complesso, l'intervento intende trasformare l'Agorà in uno spazio moderno e rappresentativo, capace di coniugare efficienza, qualità architettonica e valore urbano.



SEZIONE



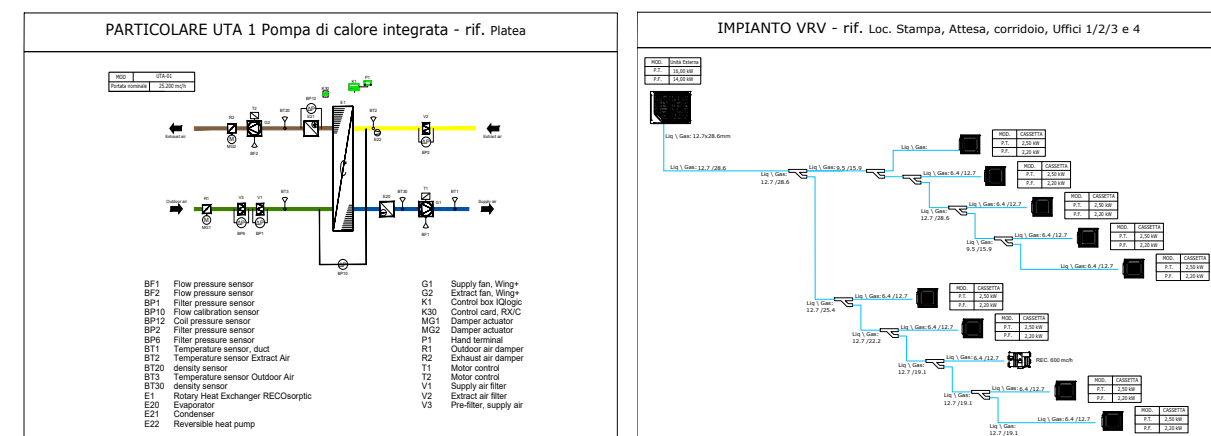
PROGETTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

PANNELLI DA 500 W : DIMENSIONI = 2090 X 1130 X 35 mm
 N. 9 FILE DI PANNELLI DA 500 W
 OGNI FILA PREVEDE 3 X 40 PANNELLI = 120 PANNELLI
 TOTALE PANNELLI / KW : 10 X 9 = 1080 PANNELLI X 500 W = 540 KW

Il progetto dell'Agorà prevede una riqualificazione completa degli impianti meccanici e termici, con l'obiettivo di migliorare efficienza, comfort e sostenibilità energetica. Gli attuali sistemi saranno sostituiti da impianti VRV di ultima generazione e da unità di trattamento aria (UTA) con pompe di calore integrate e recupero energetico, capaci di gestire in modo preciso la climatizzazione e la qualità dell'aria in tutti gli ambienti: palestre, uffici, spazi comuni e aree di servizio.

Il sistema garantirà flessibilità d'uso e controllo indipendente delle zone, riducendo i consumi grazie a tecnologie digitali di regolazione automatica e alla possibilità di modulare le potenze in base all'effettiva occupazione degli ambienti.

Sulla copertura dell'edificio sarà installato un impianto fotovoltaico destinato all'autoproduzione di energia elettrica, che contribuirà a ridurre i costi di gestione e l'impatto ambientale complessivo.



STATO DI FATTO

I servizi igienici esistenti all'interno dell'Agorà di Milano si presentano in uno stato di evidente degrado e obsolescenza funzionale. Le superfici murarie risultano deteriorate, con finiture datate e non più idonee all'uso pubblico intensivo, mentre le partizioni interne e le dotazioni impiantistiche non rispondono più agli standard attuali di igiene e sicurezza. Gli spazi mostrano segni di usura diffusa, con rivestimenti ammalorati, elementi in disuso e tracce di infiltrazioni e degrado superficiale.

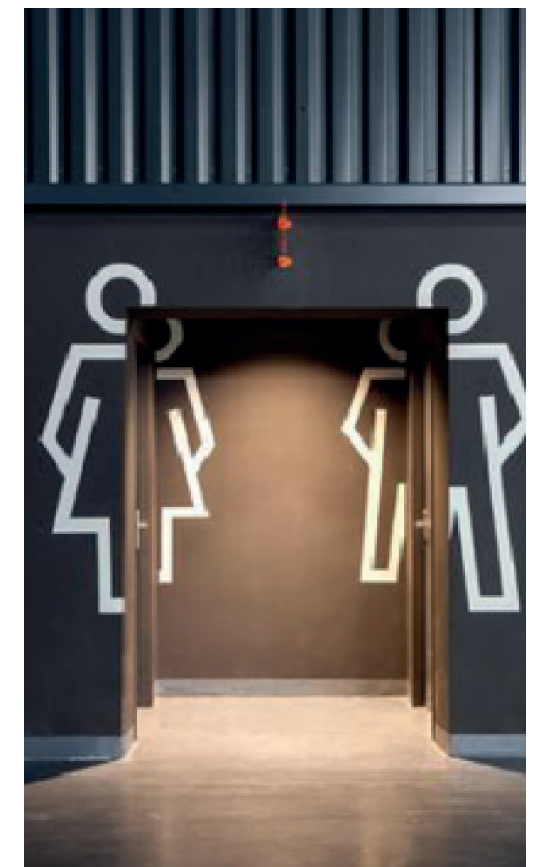
L'intervento di ristrutturazione si propone di trasformare completamente questi ambienti, restituendo loro piena efficienza e qualità architettonica. Il progetto prevede un rifacimento integrale delle superfici e delle finiture, con l'impiego di materiali resistenti, facilmente sanificabili e duraturi nel tempo. Le nuove soluzioni spaziali mirano a una distribuzione più ordinata e razionale, capace di garantire percorsi chiari e fruibilità agevole per tutti gli utenti.

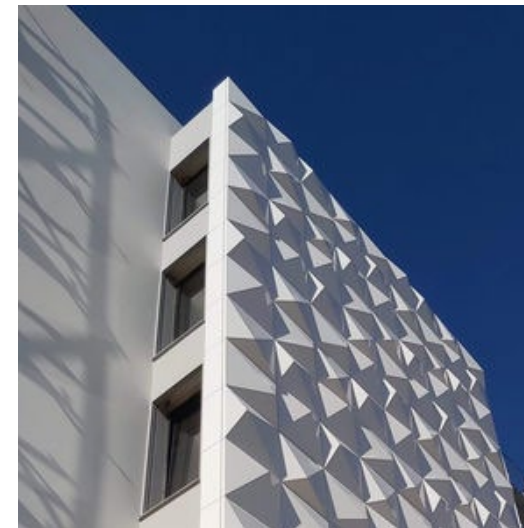
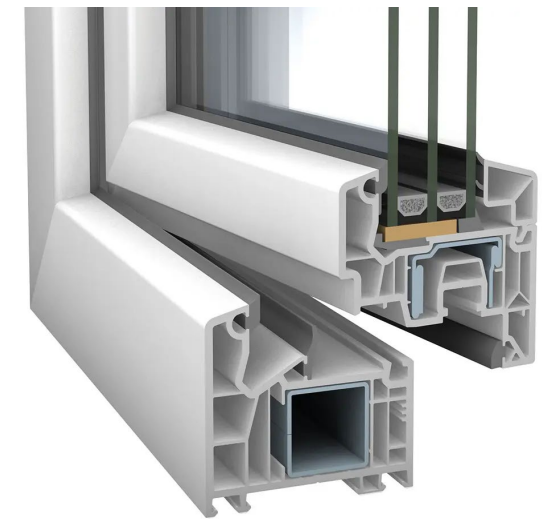
Il concept progettuale trae ispirazione da un linguaggio architettonico contemporaneo, sobrio e funzionale, caratterizzato da linee pulite, cromie neutre e superfici continue. La scelta dei materiali e delle apparecchiature è orientata alla creazione di ambienti confortevoli e di immediata percezione igienica, in grado di coniugare durabilità, sostenibilità e qualità estetica.

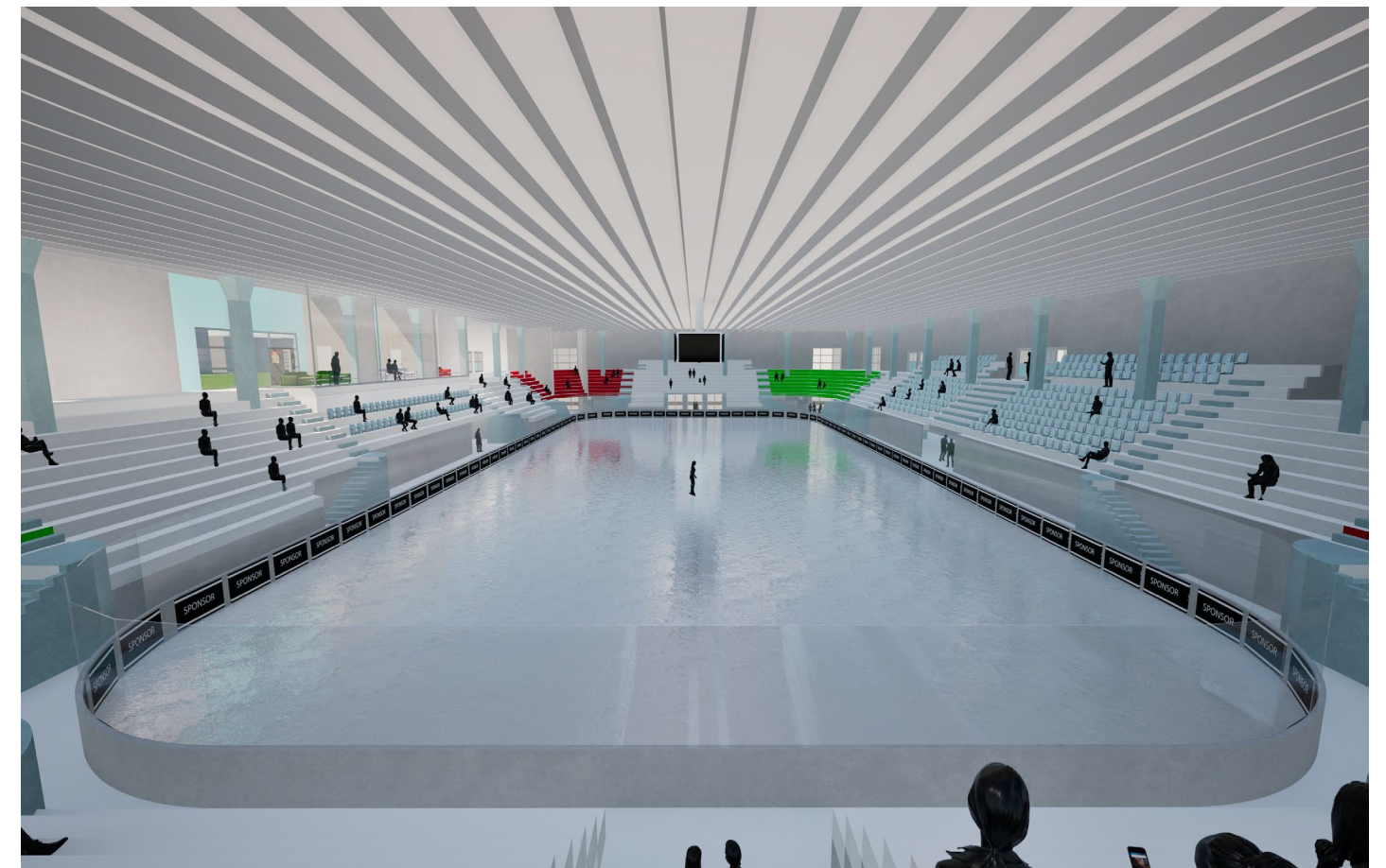
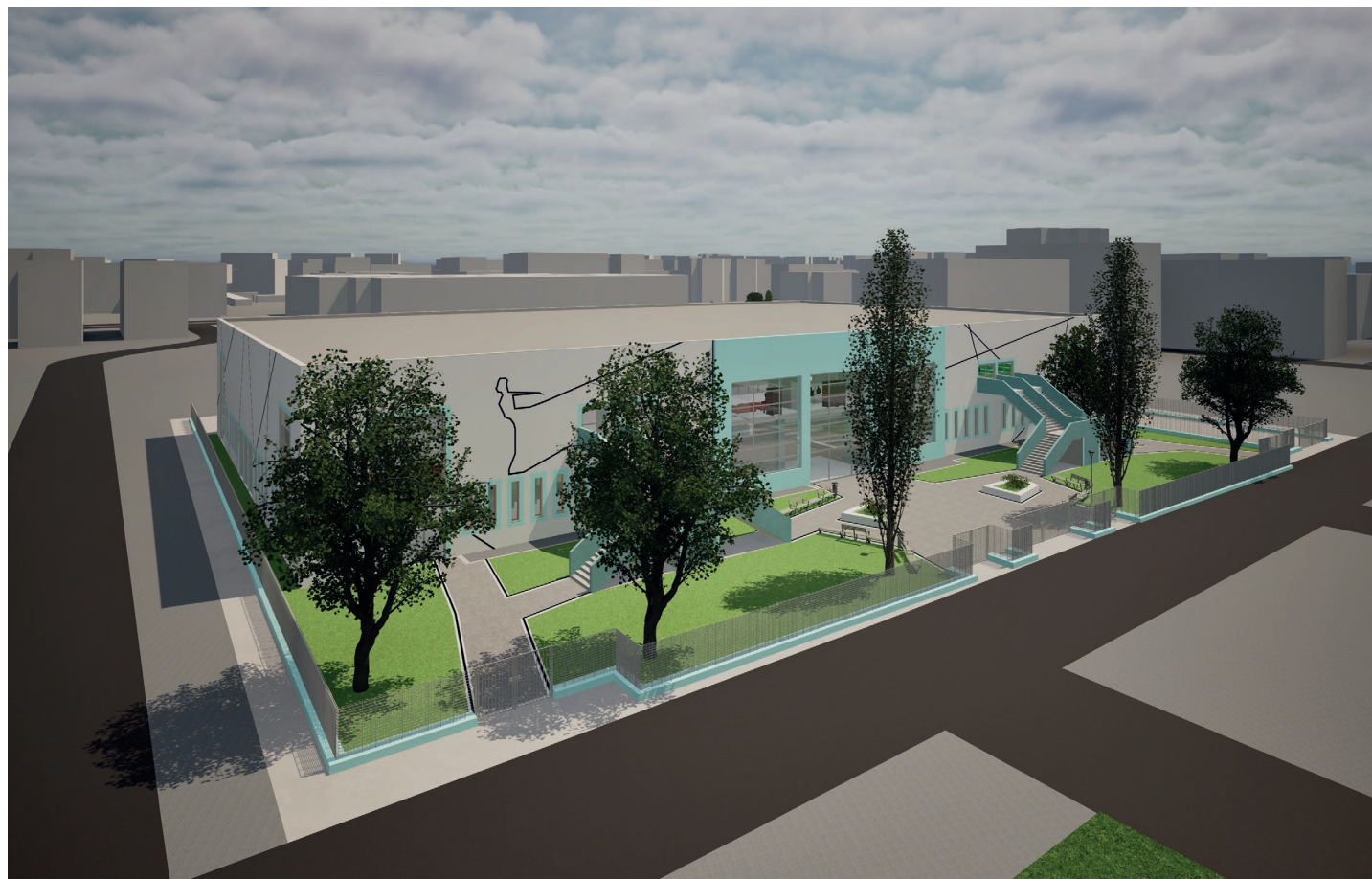
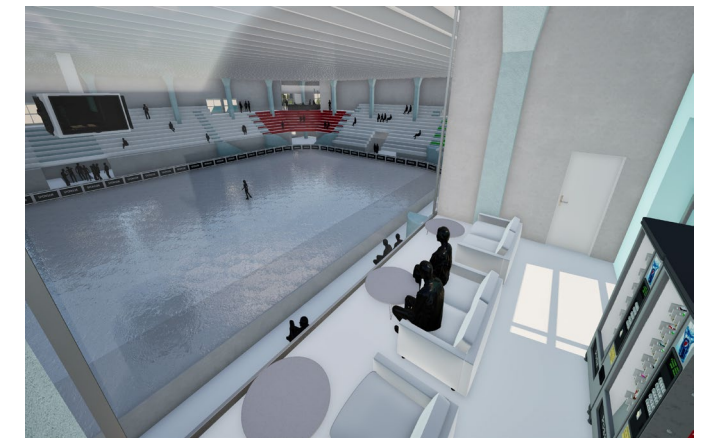
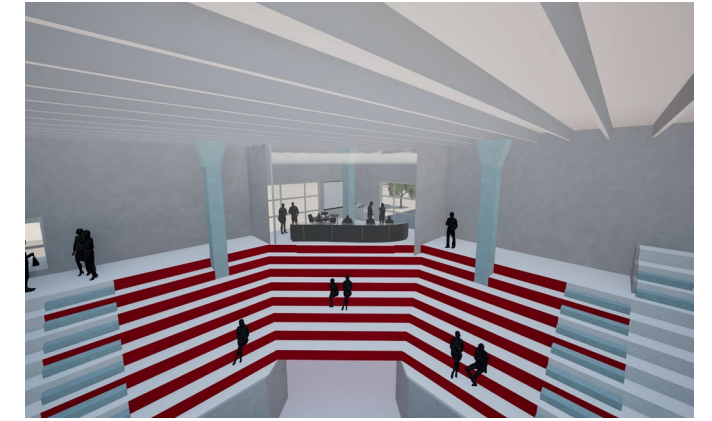
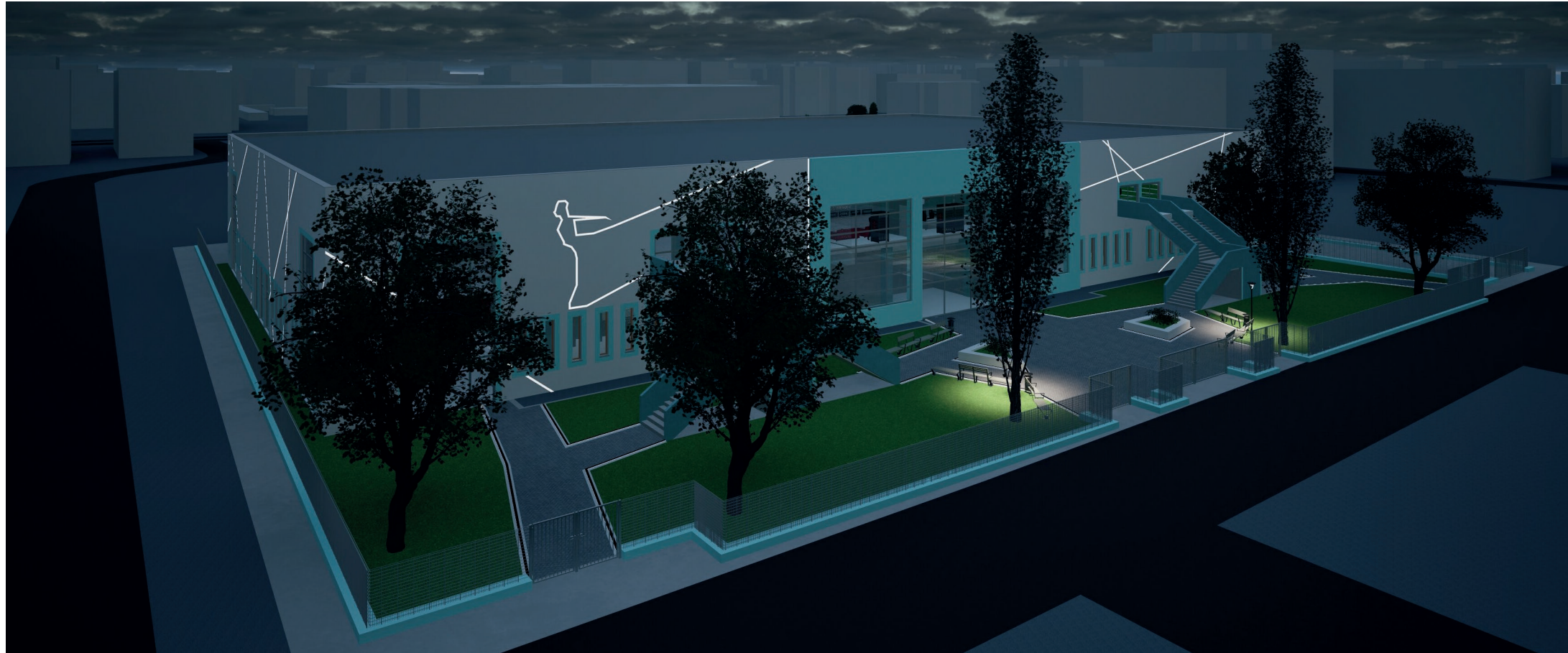
L'intervento sui servizi igienici rappresenta un tassello fondamentale nel processo di riqualificazione complessiva dell'Agorà di Milano, contribuendo a rinnovare l'immagine e a restituire spazi più adeguati, efficienti e coerenti con la nuova identità architettonica del complesso.



FOTO DI ISPIRAZIONE







PROPONENTE

ICE FRIENDS S.R.L.
via Guido d'Arezzo, 15
20145 Milano (MI)

TEAM PROGETTAZIONE



Studio Arch. Giampiero Airato
via Schering, 13
20054 Segrate (MI)



Studio Termotecnico
P.I. Riccardo Cuticone
via Per Monza, 7
20093 Cologno Monzese (MI)



Studio SIMAX
Dott. Ing. Massimo Monopoli
viale Forlanini, 23
20134 Milano (MI)

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!