

CHORUS LIFE

MAGAZINE



QUADRIMESTRALE - FEBBRAIO 2019 - N°001



MISSION

Intervista a
Domenico Bosatelli

TESTIMONIANZE

Trovare casa a chi
studia a Bergamo

GSM

La rivoluzione
elettromeccatronica
per gli edifici

MERCATO

Le case valgono di più
con lo sport

ATTIVITÀ

Il cantiere di Chorus Life.
Stato di avanzamento
dei lavori

DATI E STATISTICHE

Rapporto Nomisma sulle
famiglie unifamiliari

Editoriale

04 Perché Chorus
LifeStyle Magazine



07

Mission

Intervista a
Domenico Bosatelli

Attività

17 GSM, il sistema di controllo elettromeccatronico che mette al centro il benessere della persona

23 L'Arena, una piazza coperta polifunzionale, non un semplice palazzetto

28 Il cantiere di Chorus Life e lo stato di avanzamento dei lavori

Testimonianze

35 Trovare casa a chi studia a Bergamo

40 Gli hotel in città, formule su misura per ogni esigenza

44 I nuovi stili della residenza proposti da Hines, il colosso mondiale delle costruzioni

49 La piazza luogo centrale del 'social street'

Mercato

51 Over 65 e giovani universitari in cerca di case 'su misura'

55 Le case valgono di più quando la gente fa sport

Dati e Statistiche

60 L'evoluzione dell'abitare in Italia in collaborazione con Sidief - Banca d'Italia

69 Le famiglie unipersonali, un'asset class strategica per il mercato immobiliare del futuro in collaborazione con Nomisma

Target lettori di Chorus LifeStyle Magazine

CATEGORIA	CHORUS LIFE	CHORUSTYLE
1. SOCIETÀ QUOTATE IMMOBILIARI	X	
2. SOCIETÀ SGR FONDI IMMOBILIARI	X	
3. SOCIETÀ INTERNAZIONALI IMMOBILIARI	X	
4. GRUPPI INDUSTRIALI DIPART. REAL ESTATE		
5. AGENZIE CENTRALI DELLO STATO	X	
6. PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI LOCALI	X	
7. STUDI LEGALI DIPART. REAL ESTATE	X	
8. STUDI DI INGEGNERIA		
9. STUDI ARCHITETTURA	X	
10. SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE	X	
11. BANCHE E ISTITUTI DI FINANZIAMENTO	X	X
12. UNIVERSITÀ E DOCENTI	X	
13. ISTITUTI DI RICERCA	X	
14. AZIENDE PRODUTTRICI MANIFATTURIERE	X	
15. COSTRUTTORI EDILI E ACCIAIO	X	
16. ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA	X	
17. RSA E OSPEDALI	X	X
18. GESTORI STUDENTATI	X	
19. AGENZIA PR E COMUNICAZIONE	X	
20. GIORNALISTI	X	
21. HOTEL 4 E 5 STELLE	X	X
22. CATENE ALBERGHIERE	X	X
23. CANTIERI NAVALI		X
24. CANTIERI DI IMBARCAZIONI YACHT DI LUSO		X
25. RETAIL SHOP	X	X
26. DEPARTMENT STORE INTERNAZIONALI		X
27. NEGOZI MULTIMARCA		X
28. NEGOZI MODA		X
29. NEGOZI DI ARREDAMENTO		X
30. NEGOZI DI COMPLETI ARREDO		X
31. NEGOZI DI PRODOTTI DI DESIGN		X
32. NEGOZI DI OGGETTISTICA DI REGALO		X
33. GALLERIE D'ARTE		X
34. GIOIELLERIE		X

Chorus LifeStyle Magazine

Supervisione generale
Guglielmo Pelliccioli

Redazione
Cristina Giua, Marco Luraschi,
Kevin Massimino, Patrizio Valota,
Pietro Zara

Consulenza editoriale
Daily Real Estate sas
di Lara Pelliccioli

Grafica e impaginazione
Massimo Ghilardi

**Responsabile amministrazione,
servizi e abbonamenti**
Simona Galiero

Immagini e video
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

Web e digitale
Matteo Belotti

Editore
DAILY REAL ESTATE S.R.L.
Via Copernico, 40
24069 Trescore B.rio (BG)
Iscrizione ROC N.22163

Direttore responsabile
Luca Pelliccioli

Contatti
Tel. +39 035-211356
www.ilqi.it - info@ilqi.it

Autorizzazione Tribunale di Bergamo
n.02/19 del 19.02.2019

Copia: 31,20 €
La pubblicità non supera il 45%
del numero delle pagine della rivista.

Foto e immagini dell'editore o di
©Shutterstock a eccezione di quelle
fornite direttamente dagli autori.

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.
- Bergamo

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice di deontologia relativo al trattamento dei dati personali nell'esercizio dell'attività giornalistica, si rende nota l'esistenza di una banca dati personali di uso redazionale presso la sede di Via Copernico, 40 Trescore B.rio (BG). Gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati presso detta sede per esercitare i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 "GDPR" Informativa sulla Privacy alla pagina web www.ilqi.it/condizioni#privacy.

Editoriale

Perché Chorus LifeStyle Magazine



Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Questo progetto editoriale nasce da un'iniziativa immobiliare industriale che è la sintesi di un'idea di ampia visione che coinvolge il tessuto sociale, l'economia e il lavoro, l'innovazione tecnologica, il sistema urbano delle città. Solo se si seguono queste connessioni sarà possibile comprendere gli obiettivi e le scelte dei contenuti di una rivista come **Chorus LifeStyle Magazine**.

Chi scrive ha trent'anni di esperienza di giornalismo nel settore immobiliare e, in questo lungo percorso, ha raccontato la storia di migliaia di progetti di edifici, quartieri, pezzi di città in una narrazione che si è sempre intrecciata con quella dei loro artefici: progettisti, investitori, finanziatori, costruttori, fornitori, gestori, intermediari, consulenti. Una platea di soggetti da sempre, giustamente, considerati come i protagonisti del progetto immobiliare. Tuttavia mai, noi della comunicazione e dei giornali specializzati, ci siamo ricordati di andare a verificare o a raccontare la vita di coloro che in quegli edifici ci andavano ad abitare, lavorare, fare acquisti, divertirsi, a volte a curarsi. Vale a dire delle **PERSONE**.

Ci eravamo confrontati su questi aspetti, alcuni anni fa, con un imprenditore del settore elettrotecnico di grande successo, **Domenico Bosatelli**. Ed è lì che era scattata la

scintilla. In una stanza vicino ai suoi uffici di presidenza della GEWISS, Bosatelli ci aveva mostrato il plastico in scala ridotta di un quartiere polivalente. Non aveva ancora un nome preciso questo progetto ma si basava su un'idea rivoluzionaria, quella di una struttura di convivenza in grado di aggregare tre generazioni: i giovani, le famiglie appena costituite, gli anziani. Il mezzo per farli incontrare era la piazza, l'antica agorà che era il luogo della città dove i cittadini si trovavano per discutere.

Fu in quel giorno di primavera del 2014 che incontrammo per la prima volta quello che sarebbe diventato il progetto Chorus Life. Fu abbastanza naturale intuire le potenzialità di quel progetto che avrebbe cambiato la qualità di vita di un quartiere ma che era perfettamente replicabile in ogni città. Esso corrispondeva al nostro desiderio di veder sorgere un urbanesimo umanista dove la gente non vivesse barricata in casa e fummo sommamente sorpresi dal vederlo ideare da Domenico Bosatelli, un imprenditore illuminato ma non certo addentro ai temi del real estate. Lui questa 'cosa' l'aveva pensata, abbozzata e ora si accingeva a realizzarla a due passi dal centro di Bergamo. Ovviamente finanziandola interamente con risorse sue personali. Anche questo aspetto finanziario ci fece capire di trovarci di fronte a qualcosa di radicalmente nuovo. Perché una rivista e non un house organ?

Perché questo progetto va raccontato in un modo diverso, non con lo stato di avanzamento del cantiere ma con il progressivo affermarsi di un'idea che impatta sulla comunità e promette di soddisfare alcuni suoi bisogni. **La rivista partirà proprio da qui, dallo stato attuale delle cose, dai problemi degli studenti, dei giovani, degli anziani per costruire via via degli approfondimenti e arrivare a condividere**

dei ragionamenti. Chorus Life in questo senso non è il protagonista ma il depositario di un interesse emergente dei cittadini del territorio dove il progetto sarà replicato, in Lombardia, in Italia, nel mondo.

E, mentre noi raccontiamo questa storia di uomini e idee, Domenico Bosatelli ci sorprende con un'altra 'invenzione': la creazione di un brand stilistico che caratterizzi il modello di vita che esprime Chorus Life. Una linea di prodotti di abbigliamento, arredamento e oggettistica che andranno ad arricchirsi nel tempo di ulteriori componenti sempre originali e frutto di una creatività tipicamente italiana. Anche di questo aspetto cercheremo di documentarne l'evoluzione inoltrandoci nel mondo del fashion con una guida d'eccezione: **Mario Boselli** l'uomo della moda italiana nel mondo.



INTERVISTA A

Domenico Bosatelli

Domenico Bosatelli è un uomo curioso. Quindi attento a ciò che succede intorno a lui, nella società, nella tecnologia, nell'economia, più in generale dei bisogni delle persone. Nasce proprio da questa osservazione del mondo la sua intuizione di Chorus Life, di un sistema cioè che unisce in un progetto immobiliare il bisogno di integrazione di tre generazioni: i giovani, le neo-copie e gli anziani. In questa

intervista che fa da apertura a questo primo numero della rivista Chorus LifeStyle Magazine, Domenico Bosatelli illustra ai lettori la sua idea partita da un'utopia e trasformata in una concreta realtà con delle prospettive di sviluppo interessanti.

DOMENICO BOSATELLI, L'INIZIATIVA CHORUS LIFE È NATA DA UNA SUA INTUIZIONE. QUALI SONO GLI ASPETTI SOCIALI, ECONOMICI O SEMPLICEMENTE TECNOLOGICI CHE L'HANNO PORTATA A CREDERE COSÌ FERMAMENTE IN QUESTO PROGETTO?

.....
Il progetto parte da una nuova visione sociale dell'architettura urbana per dare vita a un modello sostenibile della città del terzo millennio

La decisione di intraprendere il progetto CHORUS LIFE è nata da un'idea precisa: dare forma ad un nuovo modello di città per il terzo millennio dove le tre generazioni potranno vivere, socializzare e crescere insieme condividendo lo stesso spazio. Quello che oggi stiamo realizzando è molto di più di uno spazio architettonico: è una visione sociale, in cui ogni barriera viene annullata per favorire l'integrazione fra gli individui, nel rispetto dell'ambiente. Il ricorso alle nuove tecnologie, l'assenza di barriere architettoniche e la presenza di un'agorà centrale, favoriranno le condizioni per una qualità di vita migliore, basata sul benessere della persona integrata in società.

LEI VA CHIARAMENTE CONTROTENDENZA PROSPETTANDO UNA CITTADELLA URBANA CHE SI ESPANDE ORIZZONTALMENTE E NON IN VERTICALE, CON UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE PER TRE GENERAZIONI E, INFINE, CHE RIMETTE AL CENTRO IL VALORE SIMBOLICO DELLA PIAZZA COME LUOGO DI AGGREGAZIONE. CON QUESTE CARATTERISTICHE ORIGINALI RITIENE CHE CHORUS LIFE SIA UN MODELLO REPLICABILE ANCHE IN ALTRI CONTESTI URBANI E IN PARTICOLARE DOVE È NECESSARIO UN RIUTILIZZO DELLE AREE DISMESSE?

.....
L'innovazione tecnologica è il vero motore del cambiamento del costruito e ogni città potrà diventare un incubatore di nuove idee ed energie

Fin dalla loro comparsa le città e i centri di aggregazione sono stati un motore d'innovazione. Oggi siamo in una fase di grande trasformazione dei centri urbani, dovuta ai grandi cambiamenti tecnologici in corso. Dai trasporti all'energia, dai metodi di produzione alla socialità, la rivoluzione tecnologica sta investendo ogni aspetto delle nostre città. Sta a noi decidere come vogliamo essere artefici del futuro. Per farlo dobbiamo innanzitutto immaginare che tipo di relazioni vogliamo costruire nella città del futuro, per poi progettare e realizzarla affinché quella visione diventi reale. Le trasformazioni tecnologiche in atto ci offrono l'opportunità di realizzare questa visione sociale, a



cominciare proprio dal nostro Paese: le nostre città storiche non sono mai riuscite ad adattarsi veramente alle tecnologie del secolo scorso, che spesso risultavano incompatibili con il patrimonio culturale e la conformazione anche geologica del nostro Paese. Le nuove tecnologie sono invisibili e leggere e possono trasformare i luoghi, l'organizzazione del tempo e i processi produttivi stessi. Per le sue ca-

ratteristiche e peculiarità CHORUS LIFE vuole essere proprio questo: un laboratorio di tecnologie applicate all'impianistica che sarà replicabile in tutti i centri urbani in cui vi sia la necessità di riconvertire o riqualificare aree dismesse o sottoutilizzate. In questo modo ogni città potrà davvero essere un motore di innovazione che cambierà in meglio l'idea stessa di cittadinanza.

QUALI SONO LE AREE IN CUI SI DIVIDE L'INSEDIAMENTO CHORUS LIFE CHE STA NASCENDO A BERGAMO E PERCHÉ È STATO CONCEPITO QUESTO MIX DI FUNZIONI?

.....

La piazza torna ad essere l'elemento centrale della vita quotidiana e il motore di ogni iniziativa e attività del centro

Gli spazi aperti, in particolare la grande Piazza centrale, saranno il cuore della vita quotidiana di CHORUS LIFE. Non semplici spazi di passaggio ma veri e propri teatri all'aperto animati quotidianamente da iniziative e eventi che costituiranno il motore vitale di tutte le attività del centro. Il tessuto urbano sarà il teatro dell'animazione che vivacizzerà la vita quotidiana dell'intero complesso: artisti di strada, spettacoli, street food, piccoli eventi e animatori coinvolgeranno abitanti, clienti e frequentatori occasionali. Complessivamente saranno presenti 25.000 metri quadrati di spazi aperti, piazze e aree verdi attrezzate, il tutto sviluppato su più livelli.

Sulla piazza si affacceranno tutti gli edifici e le funzioni della futura città: a cominciare dall'arena multifunzionale che sarà il cuore pulsante dell'intero complesso, attivo tutto l'anno. Uno spazio attrezzato con le più moderne tecnologie scenotecniche, con una capienza variabile per accogliere eventi di ogni tipo, dallo sport ai concerti, dai meeting ai convegni, dai banchetti alle grandi manifestazioni musicali.

Altri 20.000 metri quadrati saranno invece destinati a negozi, ristoranti, servizi e attività terziarie; un'offerta tematizzata che si basa sullo sport, sul tempo libero e sul benessere.

A questi grandi spazi si affiancherà anche il Ristopub dove si potranno gustare cucine e sapori diversi, per un'esperienza gastronomica unica e sempre diversa. Le attività



di ristorazione si estenderanno occasionalmente anche alle piazze e ai portici del grande boulevard esterno animandone l'esperienza quotidiana; la sera lo spazio si trasformerà diventando il centro dell'intrattenimento, un luogo di incontro per i giovani.

Chi sceglierà di abitare in CHORUS LIFE potrà invece contare su un'offerta integrata e scalabile di servizi abitativi, energia, manutenzione, sicurezza: un canone unico per il servizio abitativo integrato, che comprende oltre all'affitto anche consu-

mi, connessione internet, pulizie, manutenzioni e, a scelta, tutti i servizi esterni, dallo Sky Jogging alla palestra, dalla SPA al roof top restaurant. Ottanta moduli abitativi che prevedono monolocali, bilocali e trilocali adatti ad accogliere studenti, giovani coppie ed anziani.

Il puzzle di questa nuova città del futuro si completa con l'hotel che darà accesso a tutti gli spazi e a tutti i servizi del complesso. Cento camere e una sala multimediale che consentirà di accogliere incontri, meeting e convention.

DAL PUNTO DI VISTA FINANZIARIO LEI HA DICHIARATO CHE L'INTERO INVESTIMENTO PER REALIZZARE CHORUS LIFE È A SUO CARICO. SI PARLA DI CIRCA 150 MILIONI. PERCHÈ QUESTA SCELTA DI NON RICORRERE AL DEBITO?

Il progetto non solo rilancia il settore delle costruzioni, creando nuovi posti di lavoro, ma apre le porte a nuove opportunità di sviluppo economico per un'edilizia integrata con il settore terziario e industriale, la domotica, la paesaggistica e l'architettura. Tuttavia, l'integrazione fra questi differenti ambiti genera una complessità tale da richiedere una capacità organizzativa e decisionale che può essere governata solo da



una committenza univoca e fortemente motivata al raggiungimento dell'obiettivo finale. La natura di questo progetto, come dicevo, richiede una visione sociale precisa, va ben al di là di una semplice operazione di sviluppo immobiliare.

DA PIÙ PARTI È STATA APPREZZATA LA LINEA DI COLLABORAZIONE TRA GRUPEDIL, LA SOCIETÀ CHE SVILUPPERÀ CHORUS LIFE, IL COMUNE DI BERGAMO E LA REGIONE LOMBARDIA. QUANTO È IMPORTANTE IN QUESTE OPERE IL CONTRIBUTO FATTIVO DELLA PARTE PUBBLICA NELLO SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE CONCESSORIE?

.....
Chorus Life è un esempio moderno di collaborazione tra l'imprenditoria privata e la pubblica amministrazione nell'interesse di ridare alla cittadinanza spazi di aggregazione comune laddove prima lo spazio era occupato da un'area dismessa

Il dialogo fra pubblico e privato è determinante per la buona riuscita di iniziative di questa portata. CHORUS LIFE è la dimostrazione che l'azione del privato può infatti rappresentare uno stimolo importante anche per progetti che hanno un forte impatto sociale e, proprio per questa ragione, è fondamentale che l'amministrazione sia parte attiva e propositiva nel portare a compimento opere di questo calibro. Anche snellire la burocrazia significa innovare e bisogna saperlo fare nel rispetto dell'interesse sia pubblico che privato. Siamo fiduciosi che CHORUS LIFE possa rappresen-

tare un esempio virtuoso anche da questo punto di vista. Ci auguriamo che questo progetto possa diventare un modello replicabile anche di collaborazione fra istituzioni, amministrazioni e imprese.





**INTERVISTA A
DOMENICO BOSATELLI
REALIZZATA IN OCCASIONE
DELLA PRESENTAZIONE
DI CHORUSTYLE A MILANO**

L'INDUSTRIA IMMOBILIARE È ALLA RICERCA DI SOLUZIONI INNOVATIVE TECNOLOGICHE PERCHÈ SOLO CON QUESTI APPORTI IL COSTRUITO POTRÀ SODDISFARE LE ESIGENZE DI COMFORT, ECONOMICITÀ DI GESTIONE E SICUREZZA. NEL PROGETTO CHORUS LIFE È STATA CREATA UNA PIATTAFORMA GSM. CI PUÒ SPIEGARE QUALI CARATTERISTICHE HA QUESTA SOLUZIONE?

.....
Il controllo di Chorus Life è affidato al GSM, Global System Model, un sistema elettromeccatronico di gestione di tutti i parametri tecnici, energetici e di sicurezza

Per CHORUS LIFE è stato progettato un sistema di Smart Grid che, oltre a garantire il comfort e la sicurezza degli abitanti e degli ospiti, distribuirà l'energia secondo il fabbisogno reale, evitando gli sprechi e abbattendo l'impatto ambientale della casa (smart home) e della città stessa (smart city). Il modello GSM, Global System Model, darà forma alle infrastrutture tecnologiche e coordinerà la comunicazione mobile, favorendo lo scambio tra fisico e virtuale a beneficio del singolo individuo e della comunità. Il ricorso alle tecnologie elettromeccatroniche consentirà la completa integrazione gestionale tra infrastruttura digitale e sistemi impiantistici: tutti i servizi e le

funzioni di CHORUS LIFE si integreranno in un'unica piattaforma digitale disponibile da tutti i dispositivi mobili, per accedere alle informazioni nel modo più immediato e naturale possibile.





UN PROGETTO COME CHORUS LIFE SEMBRA PERFETTO PER I GRANDI FONDI IMMOBILIARI VISTO CHE TUTTI GLI ASSET CHE LO COMPONGONO RIMANGONO DI PROPRIETÀ DI UN UNICO SOGGETTO. È GIÀ STATO IPOTIZZATO UN RENDIMENTO COMPLESSIVO DELLA STRUTTURA UNA VOLTA CHE ESSA SARÀ A REGIME?

.....
Il valore di questi progetti di così vasta portata economica e sociale sarà uno stimolo per essere replicati sul territorio e per incontrare il favore dei fondi di investimento immobiliare

Il rendimento di questo progetto va ben al di là di quello che sarà il ritorno economico delle funzioni che lo comporranno. La nuova idea di città introdotta da CHORUS LIFE si inserisce nella contemporaneità, confrontandosi con un quadro caratterizzato dall'esplosione delle attività di servizio in cui l'interdipendenza e il networking relazionale costituiscono il vero motore dello sviluppo socioeconomico. L'intensificazione funzionale, l'interconnessione in rete, la ricostruzione della trama degli spazi collettivi, la capacità di connettere il centro con la periferia con una molteplicità di servizi alla cittadinanza rappresentano un patrimonio per l'intera economia cittadina. La valorizzazione del patrimonio immobiliare urbano conseguente alla realizzazione di CHORUS LIFE sarà solo uno degli effetti positivi: sarà un forte impulso per tutta la città, da cui nasceranno altre idee, altre energie ed altri progetti.



Attività

L'ARENA

una piazza coperta polifunzionale, non un semplice palazzetto

a cura di Kevin Massimino

Incontro con l'architetto Joseph di Pasquale che ha disegnato la struttura inserendola nel contesto più vasto del progetto di un quartiere cittadino 'aperto' a tre generazioni



Non solo spazi aperti, ma l'incontro generazionale che si è prefissato il progetto Chorus Life si realizzerà anche attraverso gli spazi indoor. Per questo dalla grande piazza si potrà ammirare l'arena che permetterà a Chorus Life di organizzare manifestazioni

ed eventi a ciclo continuo, anche quando il clima non sarà dei più ottimali. Questo complesso, infatti, non sarà solo il palazzetto dello sport di Bergamo, ma sarà anche un luogo d'incontro nel quale si svolgeranno anche concerti, convention e molti altri eventi capaci di riempire gli oltre 5.000 posti a sedere di questa innovativa struttura, che si presenta come qualcosa di più di un semplice palasport.

Per entrare nel dettaglio, abbiamo intervistato l'architetto che lo ha disegnato, **Joseph di Pasquale** dello studio **Joseph di Pasquale Architects srl**, Milano.

UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE

- *L'arena di Chorus Life sarà un ambiente indoor aperto tutti i giorni, anche in assenza di manifestazioni al suo interno;*
- *In base all'evento ospitato, la sua capienza può variare da 5.000 a oltre 6.000 posti a sedere;*
- *Gli eventi che si possono tenere al suo interno possono essere competizioni sportive indoor, concerti, convention, esposizioni e anche e-games;*
- *La struttura è dotata anche di un centro di allenamento per eventi sportivi minori;*
- *L'ingresso attraverso il ristopub multifoed funge da collegamento con l'esterno;*
- *La tecnologia GSM permetterà un servizio multimediale all'utente, oltre che la trasmissione in streaming dell'evento ospitato.*

ARCH. DI PASQUALE, L'ARENA DI CHORUS LIFE SI PROPONE COME INNOVATIVA SOTTO DIVERSI ASPETTI. IL PRIMO È QUELLO ESTERNO, PERCHÉ SI TRATTA DI UNA STRUTTURA CHE NON DARÀ SU UN PARCHEGGIO DEFILATO DELLA CITTÀ, COME SPESSO ACCADE, MA SU UNA PIAZZA.

.....
L'Arena nasce sullo spunto delle basiliche dell'antica Roma che prevedevano spazi al coperto per gli eventi che normalmente si svolgevano all'aperto

Partiamo da un concetto fondamentale: chiamare questa struttura arena o palazzetto è parecchio riduttivo. Sarebbe più opportuno chiamarla "piazza coperta". Più che a un palazzetto, infatti, l'idea prende spunto dalle basiliche dell'Antica Roma, che si trovavano nei pressi del foro e la cui funzione era quella di ospitare anche al coperto tutte quelle attività che si svolgevano normalmente anche all'aperto nel foro. Si tratta perciò di una struttura pensata per funzionare tutti i giorni, strutturata per ospitare anche tutti quegli eventi che normalmente si svolgono in un'arena tradizionale. Per questo motivo l'Arena Piazza Coperta di Choruslife è posta al centro del complesso e ne costituisce il cuore pulsante e costante punto di riferimento visivo.

POSSIAMO QUINDI PARLARE DI CONTINUITÀ CON LA PIAZZA DI CHORUS LIFE?

Esatto. Ad esempio, il ristopub mutlifood è dotato di un doppio affaccio: uno sul sistema di piazze scoperte di Chorus Life e uno appunto sullo spazio interno della Piazza Coperta.

SI CONFERMA COSÌ UN PROGETTO POLIFUNZIONALE. MA PARLANDO DEGLI EVENTI, QUALI TIPOLOGIE SARANNO SVILUPPATI AL SUO INTERNO?

.....
Il concetto di Piazza Coperta è quello di ospitare in uno spazio chiuso le attività sportive, le convention, gli spettacoli, i concerti e gli e-games

L'edificio è stato concepito principalmente per ospitare tutte le attività della Piazza Coperta (ristorazione, happening, svago, eventi e produzioni di intrattenimento serale e notturno). Le sue dimensioni e la sua totale reversibilità gli consentono di essere omologato per ospitare una gamma molto ampia di eventi sportivi (per il quali sono previsti 5.000 posti a sedere), ma anche e soprattutto di essere facilmente riconfigurabile per adattarsi alle richieste di tutti i suoi possibili fruitori. Si potranno ad esempio organizzare convention, manifestazioni di tipo espositivo, produzioni e spettacoli artistico-culturali e anche naturalmente concerti (ampliando la capienza fino ad un massimo di 6.000 posti). Un ulteriore settore che si potrà avere sarà quello della tecnologia legata allo sport, come gli e-games e le gare di droni che sempre di più per ragioni normative avvengono al chiuso.



NON DEVE ESSERE STATA UNA SFIDA SEMPLICE CREARE UNA STRUTTURA FUNZIONALE A TUTTI QUESTI EVENTI. ANCHE A LIVELLO DI INSTALLAZIONE DELLE TECNOLOGIE.

.....

L'elevato livello di automazione dell'Arena consentirà alla struttura di essere reversibile e duttile nell'impiego

La richiesta della committenza è stata quella di creare un contenitore neutro e completamente reversibile. Per questo abbiamo dovuto lavorare su uno spazio fortemente automatizzato, con tribune in grado di scomparire ritraendosi in modo rapido e veloce per offrire spazi e comfort in base alle diverse occasioni. Anche l'acustica è stato un elemento importante, non solo per garantire il necessario confort uditivo interno, ma anche per fare in modo che qualsiasi attività non avesse alcun tipo di impatto acustico sul contesto. Teniamo conto che si tratta di una struttura completamente inserita nel centro abitato.

E QUI SI TORNA AL DISCORSO DI UNO SVILUPPO INTEGRATO CON LA CITTÀ.

.....

L'integrazione tra funzioni interne ed esterne darà un contributo al miglioramento delle viabilità a nord-est di Bergamo

Infatti, anche il linguaggio architettonico è stato fortemente influenzato dalla natura insolitamente urbana per una struttura di questo tipo. Sulle piazze interne la facciata si presenterà ondulata, capace di seguire le forme della piazza, mentre sul lato della strada ci sarà "un taglio" sul quale saranno richiamate le funzioni della struttura, che non apparirà come il solito ufo atterrato in un campo, come di solito accade per questa tipologia, ma un edificio che contribuisce a definire l'immagine costruita della città. Sempre sull'integrazione

è stato poi importante il discorso effettuato sulla viabilità, che ha consentito di risolvere tutti gli accessi tecnici e funzionali alla struttura integrandoli perfettamente con il sistema viabilistico che, nel suo complesso, ha conseguito un importante livello di miglioramento generale. Chorus Life si è infatti posto come obiettivo non quello di strutturare necessità indotte dall'insediamento delle proprie funzioni, bensì quello di dare un contributo importante alla razionalizzazione della viabilità dell'intero quadrante nord est di Bergamo. Un progetto sviluppato grazie a un importante dialogo con l'amministrazione comunale e gli enti pubblici competenti.



TORNIAMO AL DISCORSO DELLA TECNOLOGIA. QUALI SONO LE PRINCIPALI INNOVAZIONI CHE QUESTA "PIAZZA COPERTA" O "FORUM" PRESENTERÀ?

Lo stesso sistema GSM sarà il punto innovativo del progetto, un'applicazione di prossimità dal macro fino al micro. Ad esempio, ci sarà la possibilità di diffondere l'evento anche all'esterno della struttura, o addirittura in diretta streaming, come nel caso di una convention, ma anche piccole cose, come l'acquisto di una bibita nel corso dell'evento senza il ricorso al venditore fisico che passa tra gli spettatori.



INSOMMA, UNA STRUTTURA CHE HA MOLTO DA OFFRIRE E CHE IMMAGINIAMO ABBIAMO OFFERTO MOLTI SPUNTI ANCHE A LEI.

.....
La visione spiccatamente sociale del progetto ribalta i soliti canoni dello sviluppo immobiliare privilegiando gli aspetti di socializzazione e di integrazione delle generazioni

Nel mio cursus honoris professionale questo progetto è sicuramente un episodio con caratteristiche del tutto particolari e irripetibili. Questa unicità è dovuta essenzialmente alle specificità dell'approccio della committenza e alla forte innovazione che ha inteso sviluppare in questa iniziativa fin dall'inizio partendo da una precisa visione sociale ed economica. Anzi direi che sta proprio in questo ribaltamento la sua caratteristica più importante: si è partiti appunto da una visione prima di tutto sociale, per poi passare ad immaginare un progetto che inverasse nel modo più fedele possibile quella visione di partenza, e sul quale poi costruire un modello di gestione e di sostenibilità economica. In un mercato che negli ultimi anni ha evidenziato spesso i forti limiti di un'impostazione schiacciata su di

un approccio esclusivamente finanziario, partire da una visione sociale di integrazione addirittura tra diverse generazioni come base per un modello di ricostruzione del tessuto sociale prima ancora che urbano ed economico, trovo che sia un messaggio culturale di fondamentale importanza soprattutto nel momento storico che stiamo vivendo, e che personalmente condivido profondamente.

GSM

Il sistema di controllo elettromeccatronico che mette al centro il benessere della persona

A cura di Patrizio Valota

L'innovazione tecnologica digitale migliora la gestione degli edifici, monitorando in tempo reale un numero elevatissimo di parametri. I benefici sono di natura economica, riducendo i consumi energetici e migliorando gli standard di sicurezza



.....
L'applicazione della sensoristica porterà a un sensibile miglioramento dei costi di gestione operativa del complesso immobiliare accrescendo contemporaneamente il benessere degli abitanti del quartiere e la loro sicurezza

L'applicazione GSM che integra le tecnologie più innovative nasce da una collaborazione tra Gewiss, Siemens e Microsoft per consentire una gestione ottimale dei consumi di un edificio garantendo, allo stesso tempo, il massimo comfort ambientale e i più elevati standard di sicurezza agli utenti della struttura immobiliare.

Il progetto tecnologico trova la sua più attuale applicazione nel complesso Chorus Life, che sta sorgendo alle porte del centro di Bergamo, e che consiste in un mix di edifici a usi diversi dal residenziale, all'alberghiero, dal commerciale allo sportivo agonistico, dal ricettivo della ristorazione al wellness.

C'era una volta l'edificio tradizionale dove potevi accendere la luce, azionare il ventilatore o guardare sul contatore dell'Enel, girare più o meno velocemente il disco dei consumi elettrici. Non stiamo parlando di un'epoca primitiva ma delle condizioni in cui si trovavano le nostre case fino a pochi anni fa. Modelli impiantistici obsoleti che persistono tuttora in ampie fasce del patrimonio immobiliare residenziale.

L'uomo, nel senso del residente in quel palazzo, era un soggetto 'manuale' che, se desiderava intervenire sugli impianti, poteva farlo solo manualmente, azionando un interruttore o un comando elettromeccanico.



In queste condizioni i complessi immobiliari di tipologia (residenziale, terziario, commerciale) avevano questa ripartizione dei costi complessivi durante il loro ciclo di vita media.

Ipotizzando una durata di 35 anni, fatto 100 il costo complessivo, questo era ripartito in questo modo:

Costo di acquisto	20%
Costo di energia	40%
Costo di manutenzione	30%
Altri costi (fiscali, amministrativi)	10%

.....
Il costo di gestione tradizionale di un edificio in 35 anni di vita arriva ad essere pari a 4 volte il valore di acquisto. I sistemi intelligenti IoT permettono di ridurre in maniera considerevole questi sprechi

Per migliorare i parametri relativi alla impennata dei costi di esercizio che, nell'ipotesi vista, superano di ben 4 volte, il valore iniziale di acquisto dell'immobile, la tecnologia e la ricerca hanno studiato dei sistemi intelligenti che, tramite sensori di controllo, monitorano in tempo reale una serie di grandezze fisiche, chimiche e meccaniche; inviano poi questi dati a un computer centrale e questo, dopo aver analizzato i dati e confrontati gli scostamenti rispetto ai valori desiderati, invia dei segnali elettrici di ritorno ai sistemi di regolazione degli impianti che provvedono a riportare l'impianto alle condizioni desiderate dalle persone che occupano quello spazio. Questo continuo aggiornamento garantisce la costanza delle prestazioni, ad esempio del riscaldamento, del raffrescamento, dei valori dell'umidità, della luminosità negli ambienti, dell'insonorizzazione, dei cicli di utilizzo degli elettrodomestici così come della regolazione e del controllo degli accessi, la disponibilità dei parcheggi, la prenotazione degli ascensori, l'illuminazione delle parti comuni, l'irrigazione dei giardini.

.....
Il GSM controlla, tra le altre funzioni, gli accessi, le presenze e le prenotazioni dei parcheggi interni

Questo complesso sistema che si chiama Global System Model è stato progettato per l'iniziativa Chorus Life e ha come interpreti del progetto tre aziende leader di mercato e dal profilo altissimo come Gewiss, Siemens e Microsoft.

Aiutandoci con la Figura n. 1 è possibile associare al GSM il controllo di numerose funzioni che interessano le aree (p.e. le abitazioni, le camere dell'albergo, i negozi), gli eventi che si svolgono nell'arena, gli accessi che avvengono e le presenze che si registrano all'interno del complesso in ogni momento, le prenotazioni dei parcheggi anche di quelli speciali (con ricarica elettrica, per portatori di handicap), il controllo delle singole unità da parte dei fruitori, il controllo dello stato di efficienza degli impianti, l'ottimizzazione dei consumi complessivi di natura elettrica e termica.

PRINCIPALI FUNZIONALITÀ DELLE FUNZIONI GSM



DIGITAL MARKET

È la Piattaforma che collega gli utenti a tutti i servizi disponibili a Chorus Life: Residenze, Hotel, Arena, Palestra, Spa, Negozi, fornitori esterni di servizi (es: baby sitter, assistenza, trasporti, ecc). Consente di inviare offerte **personalizzate e geo-localizzate** sui servizi offerti da Chorus Life e dai partner.



DIGITAL ARENA

È parte integrante della soluzione Digital Market, di cui sfrutta le **offerte personalizzate legate agli eventi**. Gestisce a 360° le attività dell'Arena (pianificazione, promozione, fruizione, coinvolgimento utenti, ...) e sfrutta **tecnologie innovative per la promozione e la diffusione anche virtuale degli eventi** (social, internet).



DIGITAL ACCESS

Consente l'accesso mediante smartphone agli utenti abilitati (abitazioni, hotel, spa, palestra, ecc.). Garantisce il controllo delle presenze di residenti, visitatori, operatori e l'**amministrazione delle credenziali** di accesso al Campus da parte degli addetti alla sicurezza. In combinazione con il Digital Market, abilita le **offerte geo-localizzate in tempo reale** in base alla posizione.



SMART PARKING

Consente la prenotazione dei parcheggi in base alle esigenze (auto elettriche, disabili, child friendly, ...). Abilita la navigazione verso il posto assegnato, segnala libero/occupato con led, ricarica dei veicoli elettrici e altri servizi, oltre a integrarsi con la soluzione di Digital Access per accesso con smartphone.



SMART CAMPUS

Mappa e monitora tutte le tecnologie presenti negli edifici del Campus (impianti, elettrodomestici, sistemi illuminanti, ...). Garantisce il comfort e la sicurezza e di tutti gli edifici di Chorus Life. Consente il controllo in modo semplice, anche da remoto, da parte dell'utente finale.



PIATTAFORMA DI GESTIONE IMPIANTI

È il sistema di supervisione e gestione dell'intera infrastruttura impiantistica del Campus (edifici, impianti, attrezzature, componenti di automazione, ...). Consente il monitoraggio in tempo reale di tutti gli impianti essenziali al funzionamento del Campus.



SMART GRID

È il sistema di supervisione e gestione dell'intera infrastruttura energetica del Campus: ottimizza i consumi di energia elettrica e termica in base alle presenze previste e effettive negli edifici e nelle aree esterne del Campus.

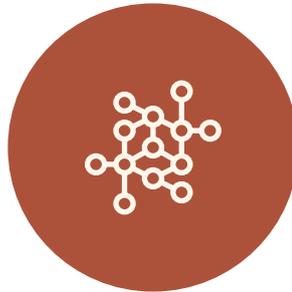
Ancora più interessante è il grafico che illustra il modello di monetizzazione per le soluzioni digitali GSM riferito al progetto Chorus Life dove si può notare che l'installazione del sistema genera benefici di natura economica in più ambiti.

IL MODELLO DI MONETIZZAZIONE PER LE SOLUZIONI DIGITALI GSM DI CHORUS LIFE



↑ Valore Immobiliare

- Incremento del valore dell'area e incremento dei ricavi immobiliari, grazie alla **massimizzazione dell'occupazione e della redditività** degli immobili residenziali, commerciali e di servizi, anche abilitando **modelli avanzati di all-inclusive rentals**.



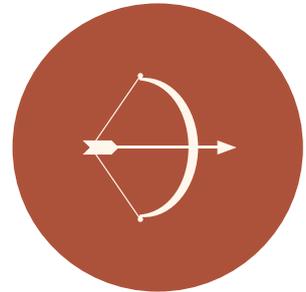
↑ Ricavi di Piattaforma

- **% sui servizi transati** dalla Piattaforma Chorus Life per conto dei partner interni e esterni al Campus;
- Ricavi aggiuntivi da **pubblicità online**;
- Incremento delle presenze e delle transazioni grazie ad **offerte personalizzate e geo-localizzate** abilitate dalle soluzioni di People Engagement e dal Digital Access.



↓ Costi di gestione

- Riduzione dei costi di gestione grazie a:
- Massima **efficienza nei consumi** di tutte le utenze;
 - **Massimizzazione del ciclo di vita** di infrastrutture, impianti e dispositivi grazie alla manutenzione predittiva.



↑ Valore del Brand

- Valorizzazione dell'**immagine di Città del Futuro** con tecnologie avanzate che abilitano la sostenibilità, la sicurezza, il benessere, la multi-generazionalità, l'inclusività
- Creazione di un brand unico e distintivo che identifica un nuovo stile di vita basato su una **piattaforma di esperienze**, estendibile ad altri progetti di **living innovation**

Il cantiere di Chorus Life

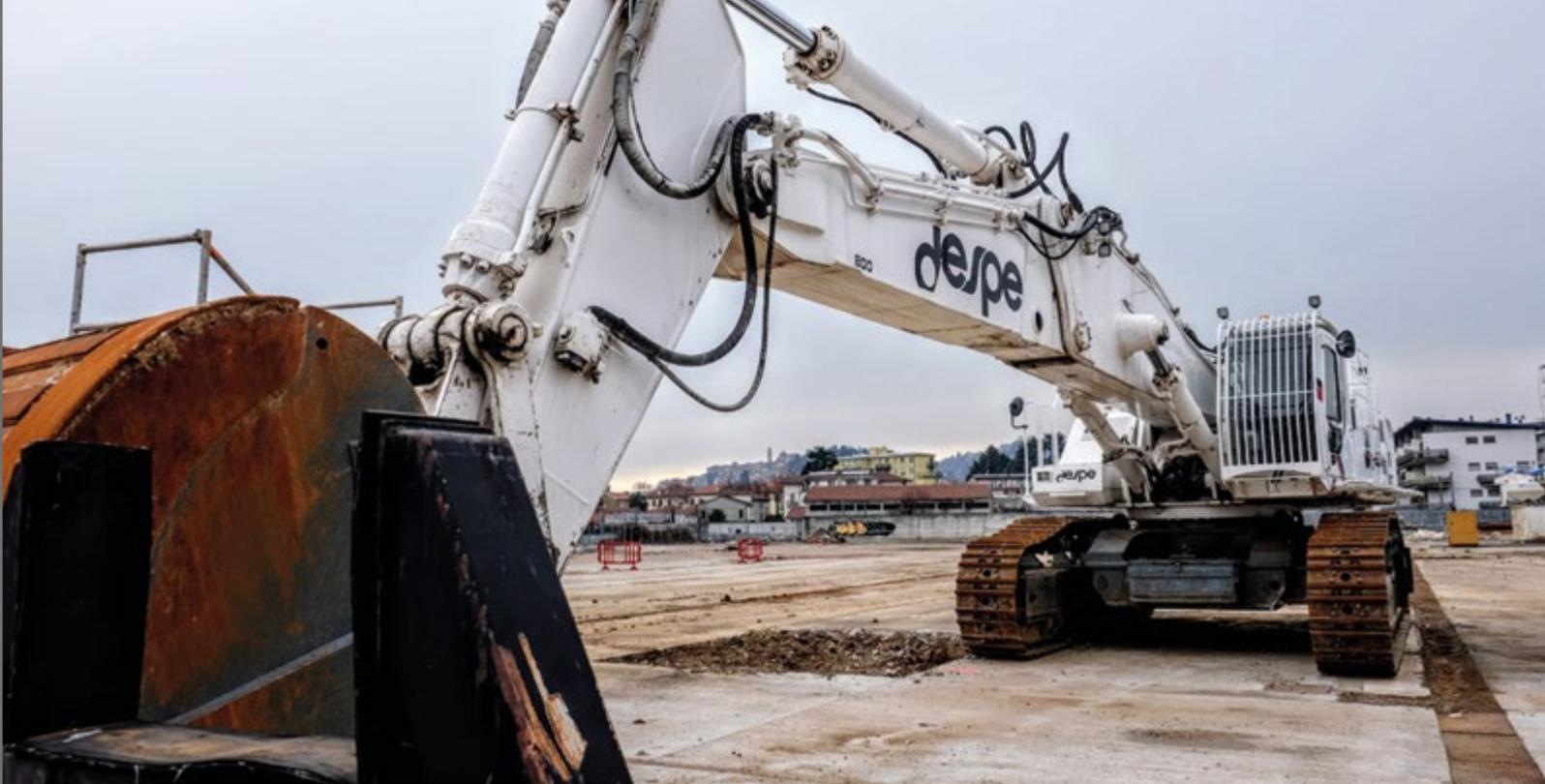
STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI

a cura di Guglielmo Pelliccioli

I lavori termineranno in 24 mesi e saranno impiegate fino a 500 persone. La modellazione in BIM dell'intero complesso consentirà di operare con i più elevati standard di integrazione della filiera immobiliare



General contractor dell'intervento edilizio di Chorus Life è un'impresa bergamasca che da un decennio sta conquistando spazi sempre maggiori anche a livello nazionale. Stiamo parlando dell'Impresa Percassi, a cui Domenico Bosatelli ha concesso la sua fiducia per un'iniziativa unica sul territorio e di grande complessità. Abbiamo rivolto le nostre domande al presidente della società di costruzione, Francesco Percassi, chiedendogli di delinearci tutti gli iter amministrativi e operativi finora effettuati e di indicarci i tempi previsti per il completamento dell'iniziativa immobiliare.



CHORUS LIFE, RAPPRESENTA UNA DELLE PIÙ IMPORTANTI INIZIATIVE IMMOBILIARI DI BERGAMO. SORGE SU UN'AREA DISMESSA PROPRIO A DUE PASSI DAL CENTRO DI BERGAMO. DA COSA ERA CARATTERIZZATO L'INSEDIAMENTO ESISTENTE SU QUESTA SUPERFICIE E QUALI DIMENSIONI RAPPRESENTA COMPLESSIVAMENTE?

Chorus Life rappresenta il primo intervento di riqualificazione urbana su larga scala della città di Bergamo; sull'area dismessa infatti era insediato uno stabilimento industriale per la produzione di trasformatori elettrici (la OTE). La progressiva espansione della città degli ultimi decenni ha fatto sì che tale area periferica, con una superficie complessiva di circa 150.000 metri quadrati, diventasse un'area

semicentrale costituendo una vera e propria lacerazione del tessuto urbano che il progetto restituisce e reintegra secondo moderni criteri di progettazione urbanistica. Verranno infatti restituiti circa 105.000 metri quadrati di area pubblica e realizzate importanti opere di urbanizzazione con un significativo impatto in termini di miglioramento della viabilità in uno snodo critico come la cosiddetta rotonda delle valli.

IL PROGETTO ELABORATO DALLA SOCIETÀ GRUPEDIL, CONTROLLATA DA DOMENICO BOSATELLI, INTENDE REALIZZARE UN MODELLO DI QUARTIERE PARTICOLARMENTE INNOVATIVO E REPLICABILE. QUALI SONO LE SUE CARATTERISTICHE ESSENZIALI?

Chorus Life è un modello di città dove le tre generazioni possono vivere, socializzare e crescere insieme condividendo lo stesso spazio. È una coralità

intesa come insieme di servizi ma soprattutto come insieme sociale, in cui ogni barriera viene annullata per favorire l'integrazione fra gli individui, nel

rispetto dell'ambiente. L'assenza di barriere architettoniche e un'alta densità relazionale, rappresentata dalla presenza di un'agorà centrale, favoriscono le condizioni per una qualità di vita migliore, basata sul benessere della persona integrata in società.

Per Chorus Life è stato progettato un sistema di Smart Grid, che distribuirà

l'energia secondo il fabbisogno reale, evitando gli sprechi e abbattendo l'impatto ambientale della casa (smart home) e della città stessa (smart city). Il modello GSM darà forma alle infrastrutture tecnologiche e coordinerà la comunicazione mobile, favorendo lo scambio tra fisico e virtuale a beneficio del singolo individuo e della comunità.

QUALI SONO STATE LE PROCEDURE E GLI ITER CONCESSORI A CUI VI SIETE DOVUTI ATTENERE PER ARRIVARE ALL'ATTUALE FASE DI CANTIERE? CHE TEMPI HANNO RICHIESTO? SONO IN LINEA CON LE VOSTRE ASPETTATIVE?

Trattandosi di un progetto di ampio respiro con competenze amministrative su più livelli è stato utilizzato lo strumento urbanistico dell'Accordo di Programma, con il coinvolgimento del Comune e della Regione. A fine dicembre 2016 è stato siglato un Protocollo di Intesa che delinea le linee guida del progetto e costituiva la base per la promozione dell'Accordo di Programma con successiva adesione della Regione. Lo sviluppo della progettazione definitiva a partire dal masterplan e la redazione condivisa con le diverse amministrazioni pubbliche del testo

dell'Accordo di Programma ha richiesto circa 18 mesi, cui hanno fatto seguito le tempistiche tecniche di approvazione nei diversi organi e infine la pubblicazione sul BURL nell'ottobre 2018. Lo strumento urbanistico è infine diventato efficace e vigente nel novembre 2018.

Si tratta complessivamente di meno di 24 mesi per rendere operativo uno strumento urbanistico molto complesso: un vero e proprio record che è stato possibile raggiungere grazie alla collaborazione di tutti gli attori al tavolo.

UNA VOLTA OTTENUTE LE VARIE CONCESSIONI QUALI SONO STATE LE PRIME OPERE CHE AVETE DOVUTO ESEGUIRE SULL'AREA?

Nelle fase di messa a punto dell'Accordo di Programma, si è potuto procedere dapprima alla demolizione dei fabbricati esistenti, ossia il vecchio stabilimento della OTE e successivamente all'avvio, secondo le procedure di legge, delle attività di bonifi-

ca dei terreni tuttora in corso. Si è quindi in attesa che venga completato l'iter di rilascio del Permesso di Costruire per poter dare inizio alla realizzazione delle opere senza soluzione di continuità con il cantiere oggi attivo.



NORMALMENTE L'INTERVENIRE IN AREE DISMESSE COMPORTA SEMPRE UNA SERIE DI IMPREVISTI, SE NON DI RISCHI, SOPRATTUTTO IN TERMINI DI SMALTIMENTO E DI BONIFICA. AVETE GIÀ PROVVEDUTO ALLE SEGUENTI OPERE? CON QUALI TIPI DI INTERVENTI?

La fase di demolizione è stata svolta rapidamente e in piena sicurezza. Durante tale attività sono stati più volte rinvenuti manufatti non previsti e che sono stati smaltiti seguendo le norme specifiche; è emersa anche la presenza, non rilevata precedentemente, di stucchi a base di amianto utilizzati nelle sigillature dei grandi lucernari dei fabbricati. In tal caso è stata concordata con l'ARPA una proce-

dure specifica di segregazione, isolamento e trattamento differenziato del materiale.

La fase di bonifica dei terreni è tuttora in corso nel rispetto del cronoprogramma di progetto e con una costante verifica in contraddittorio con l'autorità competente sui livelli di inquinante, che però risultano ampiamente nei parametri previsti dal piano di bonifica approvato da ARPA.



SECONDO UNA SCALETTA DEI TEMPI QUALI SARANNO I PRINCIPALI INTERVENTI E LA CRONOLOGIA DEI TEMPI PREVISTI PER IL COMPLETAMENTO DELL'OPERA?

Il cronoprogramma del progetto è molto sfidante ed è stato sviluppato in ogni dettaglio attraverso la modellazione BIM dell'intero complesso. Nei prossimi mesi inizierà la realizzazione delle opere di protezione dello scavo e, in coordinamento con la parte finale delle attività di bonifica, potranno iniziare anche gli scavi. Non appena vi sarà sufficiente area libera per dare corso ai cementi armati, inizierà la realizzazione delle strutture e, in particolare, della cosiddetta piastra

che comprende il parcheggio interrato e buona parte della galleria commerciale oltre ovviamente agli spazi condivisi come l'agorà, i portici e le passeggiate. Una volta realizzata la piastra i cantieri si moltiplicheranno e diventeranno tra loro indipendenti; si avrà cioè sostanzialmente un cantiere per ogni fabbricato: l'hotel, le residenze, il wellness, l'arena.

Complessivamente si prevede una durata del cantiere pari a 24 mesi dall'inizio dei cementi armati.



QUAL È IL VOSTRO COMPITO NELL'ORGANIZZAZIONE DEI LAVORI? CON QUANTO PERSONALE OPERATE E COME È STRUTTURATO?

L'Impresa Percassi è il general contractor di Chorus Life e opererà secondo una modalità di *design and build*, sviluppando cioè anche il progetto esecutivo in BIM. Questa impostazione, condivisa con il committente, consente da un lato di avere pieno controllo su tempi e costi dell'opera, dall'altro di sfruttare il know-how dell'impresa utilizzando leve di value engineering.

La struttura di cantiere sarà decisamente imponente. Verranno utilizzate ben 8 gru a torre fisse di oltre 40 metri di braccio; verrà costruito un vero e proprio villaggio di cantiere per accogliere staff e maestranze; lo staff complessivamente impiegato negli uffici di cantiere supererà a regime le 100 unità, mentre i picchi di maestranze potranno superare le 500 unità.

QUALI SONO LE MAGGIORI COMPLESSITÀ DI UN PROGETTO COSÌ ARTICOLATO COME CHORUS LIFE? C'È IN PARTICOLARE UNA TIPOLOGIA CHE VI IMPEGNA DI PIÙ PER COMPLESSITÀ TECNICA O PROGETTUALE?

È difficile individuare una tipologia specifica più impegnativa delle altre; in generale è il progetto nella sua interezza che presenta grandi complessità realizzative derivanti dalle forti interferenze tra le varie parti d'opera e le diverse discipline progettuali (struttura, architettura, impianti).

Dovendo indicare le criticità su cui concentriamo particolarmente l'attenzione possiamo indicare la piastra per quanto riguarda volumi e ritmi di produzione e l'arena per quanto riguarda la copertura di grande luce in carpenteria metallica e il rivestimento di facciata.

SECONDO DOMENICO BOSATELLI QUESTO MODELLO DI QUARTIERE PUÒ ESSERE RESO 'INDUSTRIALE' E QUINDI REPLICABILE IN MODULI SIMILI. COSA SIGNIFICA ESATTAMENTE?



L'intuizione vincente di Domenico Bosatelli risiede a nostro avviso nell'aver coniugato due macro tendenze socio-economiche: la domanda di luoghi di aggregazione e socializzazione con la necessità di rigenerare i tessuti urbani in chiave tecnologica ed ecologica.

Il modello Chorus Life si presta quindi alla scalabilità sia su base nazionale che internazionale: pressoché ovunque infatti esistono aree da riqualificare mediante la creazione di nuovi quartieri concepiti

su basi di integrazione di funzioni, tecnologia e persone.

Inoltre dal punto di vista squisitamente produttivo il modello, seppur flessibile e adattabile ai contesti specifici, può essere "industrializzato" nelle scelte progettuali e nelle tecnologie realizzative e di gestione diventando così un vero e proprio prodotto customizzabile.

NELL'EDIFICAZIONE DI UN'INIZIATIVA COSÌ COMPLESSA QUALI SONO LE PRINCIPALI DIFFICOLTÀ PER UN'IMPRESA COSTRUTTRICE? NEI RENDERING DI PROGETTO SI PUÒ VEDERE COME ANCHE LE AREE LIMITROFE A CHORUS LIFE SUBIRANNO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI. IN SINTESI CE LI PUÒ DESCRIVERE?

Le principali difficoltà che affronteremo come general contractor risiedono nel rispettare le tempistiche che ci siamo dati, nel coordinare le ingenti risorse impegnate nel progetto senza sacrificare tuttavia gli aspetti di sicurezza, e nel realizzare un prodotto di qualità. In tal senso riteniamo che l'investimento fatto sulla modellazione BIM dell'intero complesso si traduca in uno strumento essenziale per gestire queste difficoltà. Le aree limitrofe a Chorus Life benefi-

ceranno di un rinnovato e migliorato sistema di viabilità grazie alla realizzazione di vari interventi di viabilità a raso (strade, rotonde, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni) e di un cavalcavia di collegamento diretto tra la rotonda delle Valli e la circonvallazione di Bergamo. Inoltre verrà realizzata una nuova e moderna palestra comunale che ospiterà le associazioni sportive oggi presenti nel palazzetto dello sport.

Trovare casa a chi studia a **BERGAMO**

A cura di Cristina Giua



Remo Morzenti Pellegrini, rettore dell'Università degli Studi di Bergamo, illustra come è strutturata l'offerta di alloggi per studenti fuori sede e come procedono i lavori di recupero della ex Caserma Montelungo in centro alla città

Una sfida che non riguarda certamente solo Bergamo, ma tutte le città a vocazione universitaria, in grado di attrarre ogni anno migliaia di giovani da altre regioni italiane, se non addirittura dall'estero.

Per capire come è strutturata l'offerta di alloggi per studenti, Chorus Lifestyle ha intervistato **Remo Morzenti Pellegrini**, Rettore dell'Università degli Studi di Bergamo.

RETTORE, PARTIAMO DA UNA DOMANDA DI BASE: QUALI CARATTERISTICHE, SECONDO LEI, DEVE AVERE L'OFFERTA RESIDENZIALE PER GLI STUDENTI PER ESSERE IN LINEA CON LE ESIGENZE DI VITA E DI STUDIO DEGLI ISCRITTI?

.....
Considerate la multiculturalità e multireligiosità degli studenti, abbiamo avuto modo di rilevare che è molto apprezzata la possibilità di cucinare autonomamente

bile accedere direttamente alla rete universitaria.

Un altro aspetto molto gradito e sempre più richiesto è l'alloggio in una camera singola con bagno. Considerate la multiculturalità e multireligiosità degli studenti, abbiamo inoltre avuto modo di rilevare che è molto apprezzata la possibilità di cucinare

La richiesta fondamentale da parte della maggioranza degli studenti è quella di potere accedere alla rete Internet, possibilmente via WiFi. A questo proposito, stiamo stipulando nuovi contratti così da garantire la connessione anche dove non è possi-

autonomamente, un servizio che le nostre residenze mettono a disposizione. In ogni caso, abbiamo verificato che, nonostante questa opportunità, nell'ultimo anno l'afflusso alle mense serali è rimasto invariato.

Sempre tenendo conto della componente di socializzazione interculturale promossa dal nostro Ateneo, l'Università degli studi di Bergamo metterà a disposizione nei nuovi spazi residenziali in costruzione presso il complesso dell'ex caserma Montelungo una serie di locali per attività comuni (sale studio, sale musica, auditorium, spazi per l'associazionismo) insieme a una diversa strutturazione del portierato, così da valorizzare al meglio la vita universitaria anche negli aspetti ricreativi e di condivisione delle esperienze.

L'OFFERTA ABITATIVA RIVOLTA AGLI STUDENTI È STRUTTURATA SU DUE LIVELLI

**RESIDENZE
UNIVERSITARIE**

Residenze direttamente gestite dall'Ateneo

**ACCOMODATION
SERVICE**

Raccoglie le disponibilità di appartamenti da privati e, dopo una verifica della rispondenza delle strutture ai criteri stabiliti dal Consiglio le inserisce in un portale (accessibile con password)

**STUDENTI ISCRITTI AI CORSI DI LAUREA DELL'ATENEO PER REGIONE DI RESIDENZA
(ESCLUSA LA LOMBARDIA E I RESIDENTI ALL'ESTERO) - ANNO ACCADEMICO 2017-2018**

REGIONE RESIDENZA	STUDENTI ISCRITTI
Abruzzo	37
Basilicata	18
Calabria	82
Campania	98
Emilia Romagna	43
Friuli Venezia-Giulia	24
Lazio	128
Liguria	27
Marche	14
Molise	7

REGIONE RESIDENZA	STUDENTI ISCRITTI
Piemonte	63
Puglia	137
Sardegna	32
Sicilia	147
Toscana	28
Trentino Alto Adige	31
Umbria	12
Valle d'Aosta	5
Veneto	92
Totale complessivo	1025

RIMANENDO SU QUESTO PUNTO: COME STANNO CAMBIANDO LE ESIGENZE ABITATIVE DEI "FUORI SEDE"?

Come indicato nei documenti preparatori alla progettazione della residenza presso il complesso dell'ex caserma Montelungo, la presenza di spazi per attività comuni (sale studio, sale musica, auditorium, spazi per l'associazionismo), uniti ad una diversa strutturazione del portierato, consentireb-

bero di valorizzare le potenzialità culturali presenti tra gli Ospiti. Ricordo che quella che ora è un'auletta informatica presso la nostra Residenza di Dalmine, prima era stata destinata a Sala musica e avevamo pianisti e violinisti che si esercitavano.



DETTAGLI RESIDENZE



RESIDENZA via Garibaldi 3/F Bergamo

*92 posti in camera
singola con bagno
lavanderia
servizio mensa serale
cucina per gli ospiti che
intendono procedere
direttamente alle
preparazioni*



RESIDENZE via Caboto 12 Bergamo

*48 posti (3 singole
e 23 doppie con bagno)
lavanderia
servizio mensa serale
cucina per gli ospiti che
intendono procedere
direttamente alle
preparazioni*



RESIDENZA via Verdi 72 Dalmine

*17 posti in camera
doppia con bagno
locale lavanderia
n. 3 angoli cottura*

QUALI SONO LE AGEVOLAZIONI, DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO, PER GLI ISCRITTI ALL'UNIBG IN CERCA DI UN ALLOGGIO?

L'aspetto fondamentale per gli studenti e le loro famiglie è infatti la possibilità di ricevere delle agevolazioni per l'alloggio. Ci tengo a sottolineare che la maggior parte degli ospiti presenti nelle nostre residenze sono assegnatari di borsa di studio, che offre una parte del beneficio in servizi così da non essere obbligati a corrispondere alcuna retta. Per gli studenti beneficiari di borsa che non trovano posto in residenza, ma stipulano e registrano un contratto con privati, prevediamo invece una maggiorazione della borsa volta a coprire i costi necessariamente più elevati.

STUDENTI ISCRITTI AI CORSI DI LAUREA DELL'ATENEO CON RESIDENZA ESTERA O PROVENIENTI DA SCAMBI INTERNAZIONALI. ANNO ACCADEMICO 2017-2018

STRANIERI	STUDENTI ISCRITTI
Con residenza estera	215
Erasmus	204
Totale complessivo	419

**STUDENTI ISCRITTI AI CORSI DI LAUREA DELL'ATENEO PER PROVINCIA DI RESIDENZA
ESCLUSA LA PROVINCIA DI BERGAMO (SONO ALTRESÌ ESCLUSI I RESIDENTI ALL'ESTERO)**

PROVINCIA	ISCRITTI	PROVINCIA	ISCRITTI	PROVINCIA	ISCRITTI
Agrigento	22	Gorizia	3	Pordenone	7
Alessandria	5	Grosseto	4	Potenza	11
Ancona	5	Imperia	6	Prato	1
Aosta	5	Isernia	2	Ragusa	12
Arezzo	1	La Spezia	8	Ravenna	5
Ascoli Piceno	2	L'Aquila	13	Reggio Calabria	27
Avellino	13	Latina	23	Reggio Emilia	2
Bari	45	Lecce	30	Rieti	6
Barletta/Andria/Trani	13	Lecco	1.239	Rimini	3
Belluno	3	Livorno	2	Roma	73
Benevento	12	Lodi	35	Rovigo	2
Biella	1	Lucca	4	Salerno	25
Bologna	2	Macerata	3	Sassari	5
Bolzano	8	Mantova	26	Savona	4
Brescia	1.692	Massa Carrara	3	Siena	3
Brindisi	14	Matera	7	Siracusa	14
Cagliari	7	Medio Campidano	3	Sondrio	130
Caltanissetta	12	Messina	19	Taranto	21
Campobasso	5	Milano	1.403	Teramo	2
Carbonia-Iglesias	1	Modena	11	Terni	16
Caserta	21	Monza-Brianza	1.253	Torino	34
Catania	19	Napoli	27	Trapani	20
Catanzaro	14	Novara	7	Trento	23
Chieti	10	Nuoro	4	Treviso	12
Como	165	Ogliastra	3	Trieste	2
Cosenza	25	Olbia-Tempio	4	Udine	12
Cremona	654	Oristano	5	Varese	67
Crotone	4	Padova	7	Venezia	8
Cuneo	5	Palermo	26	Verbano-Cusio-Ossola	5
Enna	3	Parma	4	Vercelli	6
Ferrara	1	Pavia	27	Verona	37
Firenze	6	Perugia	6	Vibo Valentia	12
Foggia	14	Pesaro Urbino	4	Vicenza	23
Forlì-Cesena	5	Pescara	12	Viterbo	16
Frosinone	10	Piacenza	10	Totale complessivo	7.716
Genova	9	Pisa	4		

Testimonianze

**Gli hotel in città,
formule su misura
per ogni esigenza**

A cura di Cristina Giua

Elementi chiave sono sostenibilità e riqualificazione delle aree dismesse. “Bergamo si sta aprendo al turismo e può fare la differenza sia nel *leisure* che nel *business*”. Ne è convinto Giorgio Palmucci, Presidente di Associazione Italiana Confindustria Alberghi

PRESIDENTE PALMUCCI, COME STA CAMBIANDO IL MODELLO DI ALBERGO IN CITTÀ: IN ALTRE PAROLE A QUALE TIPO DI EVOLUZIONE DI PRODOTTO ALBERGHIERO STIAMO ASSISTENDO?

Il mercato alberghiero si va sempre più orientando verso modelli differenti per rispondere alle esigenze dei clienti. Difficile quindi identificare un solo “modello” di hotel di città. Possiamo parlare più in generale di linee di tendenza con una cura sempre più attenta ai dettagli capaci di connaturare l’esperienza, utilizzando il design come linguaggio aperto al pubblico. Rispetto al passato, le strutture sembrano più attente agli spazi comuni che spesso diventano luoghi di incontro in cui vivere la città.

QUALI CARATTERISTICHE DEVE AVERE UNA NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA CHE SI INSERISCE IN UNA CITTÀ ITALIANA DI MEDIO-GRANDI DIMENSIONI, COME PUÒ ESSERE BERGAMO?



Bergamo è una città importante che si sta aprendo sempre più al turismo. Una località interessante con un patrimonio immobiliare di grande qualità che, grazie anche al recupero di zone una volta vocate all’industria e oggi destinate a realizzare esperienze di architettura urbanistica contemporanea, può fare la differenza sia nel *leisure* che nel *business*.

Un elemento chiave è certamente quello della sostenibilità. Il ricorso a materiali eco-sostenibili sia per la parte strutturale che degli arredi, attenzione ai consumi energetici, l’utilizzo di strumenti capaci di fornire connessioni veloci, unite all’attenzione verso nuovi format e nuove filosofie dell’accoglienza alberghiera rappresentano una carta vincente per inserirsi nel contesto urbano italiano.

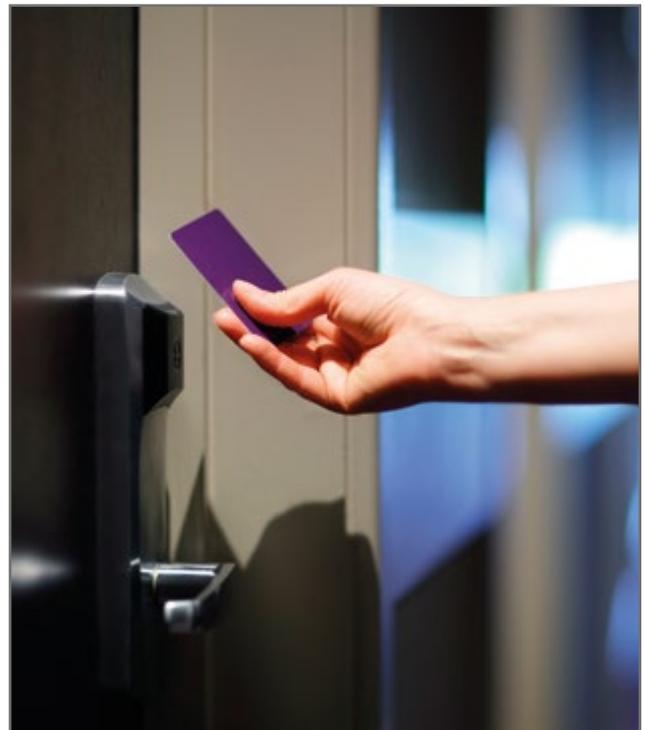
DAL PUNTO DI VISTA NAZIONALE, QUALI SONO I PRINCIPALI PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA DELL'OFFERTA RICETTIVA ITALIANA, INSERITA IN UN CONTESTO URBANO?

.....

In Italia ci sono oltre 32 mila strutture alberghiere che offrono una vasta e variegata gamma di possibilità per i visitatori. C'è un rischio 'desertificazione' legato agli affitti brevi

Tra i punti di forza figura la complessiva offerta alberghiera che si compone di oltre 33.200 strutture dislocate su tutto il territorio nazionale. Un patrimonio immobiliare che evidenzia sia la capillarità del comparto che l'elevata capacità di accoglienza dell'Italia, per antonomasia Paese a vocazione turistica. Il turismo internazionale, tra l'altro, continuerà a crescere e per intercettare fette nuove di mercato sarà necessario individuare soluzioni sempre nuove per soddisfare le molteplici esigenze di chi visiterà le nostre città. Chi sceglie di trascorrere una vacanza in Italia ha già a disposizione una vasta gamma di soluzioni che si affiancano all'offerta alberghiera tradizionale, il rischio è che alcune di queste generino distorsioni socioeconomiche.

Più che debolezza c'è il rischio che fenomeni come quello legato agli affitti brevi, ad esempio, stimolino la locazione di immobili ad uso turistico provocando la desertificazione di molti centri storici con la conseguente perdita di valori culturali primo fra tutti l'identità sociale. Visitare una città in assenza della popolazione autoctona è come ammirare un quadro di Van Gogh a cui è stato tolto il colore giallo!





COME PRESIDENTE DI CONFINDUSTRIA ALBERGHI, QUALI SONO LE STRATEGIE DELL'ASSOCIAZIONE PER SOSTENERE IL SEGMENTO DEGLI ALBERGHI IN CITTÀ?

Gli ultimi anni ci hanno abituato a vivere un'industria del turismo che cambia rapidamente, con nuovi rischi ma anche molte nuove opportunità. Con lo sguardo proiettato al futuro, cercheremo come sempre di anticipare le nuove tendenze cogliendo le opportunità e limitando le minacce.

Per gli operatori il tema di fondo resta sempre quello della riqualificazione, della ricerca di un'identità capace di valorizzare sul mercato la propria struttura. Il mercato, da questo punto di vista, offre grandi opportunità per tutte le imprese alberghiere, il turismo delle esperienze infatti è un trend che premia l'Italia dove ciascuna realtà ha in sé la possibilità di offrire qualcosa di speciale ed emozionante.

Testimonianze

A close-up portrait of a man with dark hair, wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a blue tie. He is smiling slightly and looking directly at the camera. The background is dark.

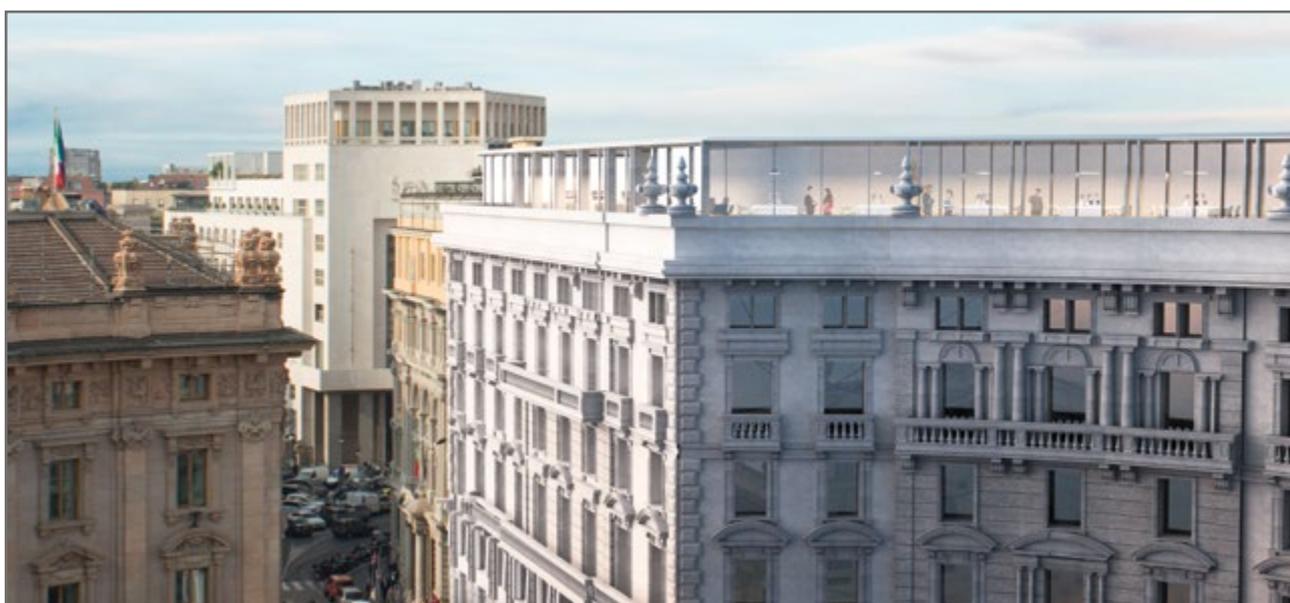
**I nuovi stili della
residenza proposti da
Hines, il colosso mondiale
delle costruzioni**

a cura di Cristina Giua

Qualità del costruito, sostenibilità e rispetto per l'ambiente, ma soprattutto flessibilità e condivisione degli spazi: il prodotto casa si prepara a un'evoluzione che assomiglia a una rivoluzione. Intervista in esclusiva a Mario Abbadessa, Amministratore Delegato di Hines Italia

.....
Il gruppo Hines si cimenta in Italia verso il mercato dell'abitare con soluzioni di grande prestigio destinate alla locazione

Sulla scrivania di Mario Abbadessa, Amministratore Delegato di Hines Italia, i dossier alla voce "Sviluppo immobiliare a destinazione residenziale" stanno acquistando un ruolo di primissimo piano nelle strategie della società nel nostro Paese. Un'attitudine al prodotto abitativo per niente scontata per un operatore del calibro di Hines, abituato ad investire in uffici e spazi commerciali, che per la prima volta si misura su larga scala con il mondo dell'abitare. Naturalmente, con una visione innovativa rispetto al mercato residenziale "vecchio stile", come ci racconta il giovane AD nell'intervista che ha concesso a Chorus LifeStyle.



DOTT. ABBADESSA, LA PRESENZA DI HINES IN ITALIA È AVVENUTA IN DUE MOMENTI DIVERSI. LA PRIMA AFFIANCANDO MANFREDI CAPELLA NELLA REALIZZAZIONE DELLA COMPLESSA INIZIATIVA DI PORTA NUOVA E LA SECONDA, IN FORMA AUTONOMA, CON LA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ HINES ITALIA. PUÒ SPIEGARCI QUESTI DUE MOMENTI?

.....

Dopo l'esperienza del progetto Porta Nuova il gruppo Hines torna in Italia con un dipartimento autonomo dedicato al nostro Paese e guidato da Mario Abbadessa

Nella prima fase Hines era improntata sull'ambito dei servizi per conto terzi (come per esempio attività di property e project management). A seguito della costituzione della Hines 2.0 la sede italiana si è allineata alle sedi internazionali e ha cominciato a lavorare per conto di fondi discrezionali nei quali Hines co-investe risorse dirette al fine di avere un allineamento di interessi pieno con gli investitori. Oggi pertanto l'attività non viene più svolta per conto terzi.

OGGI HINES ITALIA È CONCENTRATA SULLO SVILUPPO DI RESIDENZE DA AFFITTARE A SOGGETTI E UTENTI DIVERSI. CON QUALI CARATTERISTICHE?

.....

Gli obiettivi del gruppo sono di portare nel nostro Paese una nuova cultura dell'abitare e, in generale, di nuovi stili di vita legati al residenziale 'alternativo'

L'obiettivo di Hines è di puntare su soluzioni orientate a una maggior flessibilità dello strumento abitativo, su servizi più avanzati e, soprattutto, su nuovi modelli di sviluppo immobiliare che rispondano alle esigenze di nuovi stili di vita nati dall'emergente società liquida e globale. Modello che noi concepiamo con un approccio che predilige la qualità rispetto al lusso, la sostenibilità rispetto allo spreco e la flessibilità e la condivisione rispetto agli spazi come venivano ideati una volta.

Un'area importante per la strategia di Hines è costituita dal residenziale 'alternativo': gli student housing, i senior living, i micro-living, cioè affitti brevi, anche di una sola notte, dedicati a professionisti in transito, e multi-family: condomini multi-familiari progettati per essere messi in affitto nel lungo termine. Tutti progetti realizzati attraverso un approccio industriale, che caratterizza tutte le attività di Hines, volti a creare valore nel lungo periodo e a riqualificarli in termini di sostenibilità ambientale ed efficienza, rilanciando anche diverse aree urbane nelle città in cui operiamo.

LE COMPLESSITÀ LEGATE A UNA REGOLAMENTAZIONE PENALIZZANTE PER CHI COSTRUISCE E GESTISCE PER AFFITTARE NON VI HANNO SCORAGGIATO. PERCHÉ?

.....
Contiamo di essere agevolati nello sviluppo di altri progetti che richiedono necessariamente la giusta esperienza

È vero che in Italia c'è un ampio margine di miglioramento e si può fare ancora molto per incoraggiare progetti di sviluppo immobiliare sostenibili e non speculativi. È anche vero però che sono molti i Paesi che presentano difficoltà per chi vuole investire nello sviluppo immobiliare. Ogni paese ha le proprie barriere. In Italia, avendo Hines agito come pioniere nel segmento del residenziale in affitto, contiamo di essere agevolati nello sviluppo di altri progetti che richiedono necessariamente la giusta esperienza, visione e approccio di lungo periodo.

QUALI SONO GLI INVESTIMENTI FINORA PORTATI A TERMINE E QUELLI SUI QUALI STATE OPERANDO?

.....
Finora Hines Italia ha investito 2 miliardi ma conta di raddoppiare a breve puntando sugli immobili ubicati nei centri storici delle città italiane

Considerato un mercato strategico, dal suo ingresso Hines ha sviluppato in Italia oltre 20 progetti e nel 2017 ha costituito un fondo insieme a uno dei più grandi fondi pensione olandese dedicato per la prima volta esclusivamente al mercato italiano, in particolare con l'obiettivo di investire in immobili di pregio situati nei centri storici e destinati alla conversione in uffici e high street retail.

Negli ultimi due anni sono stati realizzati importanti investimenti nel centro storico di Milano e Firenze per un valore complessivo di 2 miliardi e nei prossimi due anni contiamo di investire altri due. I trophy asset acquistati negli ultimi due anni sono: a Milano in Via Dante, Piazza Cordusio, Via Broletto, Via Torino, Piazza Edison, Piazza Liberty, Via Mazzini, Via del Lauro, il campus in via Giovenale vicino alla Bocconi, quello in Via Ripamonti e a Firenze in Via Tornabuoni.



COME DEFINIREBBE LA SUA ESPERIENZA DI GIOVANE MANAGER A CAPO DI UN GRUPPO DI ESPERIENZA MONDIALE COME HINES?

All'estero l'approccio meritocratico è sicuramente più comune nelle grandi realtà e pertanto è assolutamente normale vedere giovani manager che si sono affermati appunto per i loro meriti e non in funzione dell'età. Io sono convinto che questa visione, coniugata insieme all'esperienza di chi ha svolto questo lavoro per una vita intera, possa essere applicato in maniera vincente anche in Italia.



Testimonianze

La piazza luogo centrale del **‘SOCIAL STREET’**

a cura di Gianni Verga*



L'architettura italiana del terzo millennio rilancia lo spazio più caratteristico degli insediamenti urbani e umani per favorire l'identità della comunità. L'esempio di Milano da piazza Gae Aulenti a City Life fino al grattacielo della Regione con la più grande piazza coperta d'Italia

.....
Milano con il suo nuovo modello di sviluppo immobiliare in altezza scopre, reinventandola, una caratteristica storica della città, la piazza

In un recente convegno sullo skyline generato dai nuovi insediamenti di Milano, un filosofo scrittore attento alle nuove architetture della Città ha affermato che i nuovi grattacieli milanesi sono solidali e riconducibili, quindi, ad una delle peculiarità sociali e storiche di Milano.

Ma solidali in che cosa? Solidali nel fatto che si sviluppano sì in altezza, ma che alla base si raccolgono intorno a piazze di nuova generazione.

È vero perché a Porta Nuova il Grattacielo Unicredit e gli edifici alti ad esso collegati, alla base circondano una piazza, la Piazza Gae Aulenti, che è diventata un nuovo luogo di incontro, di scambio e, in definitiva, di solidarietà della città come nella tradizione storica di Milano. Oggi specialmente i più giovani allungano la movida di Corso Garibaldi-Corso Como proprio fino alla Piazza Gae Aulenti. A City Life i tre Grattacieli - il Dritto, lo Storto e il Gobbo come sono stati ribattezzati con ironia tutta milanese - delimitano addirittura due piazze in qualche modo sovrapposte: quella elevata sulla quale prospetta anche l'ingresso principale del Centro Commerciale che, per sua natura, estende all'esterno la socialità che si vive all'interno con bar, ristoranti, cinema; l'altra seminterrata accoglie chi scende dalla Metropolitana e lo accompagna a visitare tutto l'insediamento anche qui svolgendo funzione di comunicazione e dialogo.



Addirittura il Grattacielo della Regione Lombardia ha al suo interno, a piano terra, la più grande piazza coperta di Milano, di Lombardia e d'Italia: luogo dell'incontro anche quando il tempo è brutto, fatto non banale, perché il punto debole delle piazze è di essere "al vento"; si salvano le piazze che all'intorno hanno edifici porticati che svolgono proprio la funzione di riparo dal troppo forte sole piuttosto che dalla pioggia o, ancora peggio, dalla neve.

* EX ASSESSORE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI MILANO

Mercato

**Over 65
e giovani
universitari
IN CERCA
DI CASE
'SU MISURA'**

La domanda di abitazioni si sta sempre più 'personalizzando' con l'obiettivo di venire incontro alle esigenze specifiche di nuove classi sociali. Il ruolo fondamentale dell'offerta di servizi alla persona e le carenze di offerta adeguata saranno i temi su cui l'industria immobiliare investirà maggiormente nei prossimi anni

A cura di Cristina Giua



.....

Il progetto Chorus Life prevederà al suo interno sia strutture di Student Housing che di Senior Living, riunite in un esperimento di convivenza che è il primo in Italia

sufficienti. Tanto per cominciare, queste due nuove formule di abitativo-sociale, che si stanno affacciando anche sullo scenario italiano, hanno in comune il progetto Chorus Life, che prevederà al suo interno sia strutture di Student hou-

Due realtà distanti, ma che non lo sono poi così tanto. Stiamo parlando, da una parte, delle Student house, ovvero residenze pensate per gli studenti universitari “fuori sede” e dall’altra del cosiddetto Senior Living, residenze pensate per over 65 auto-

sing che di Senior Living, riunite in un esperimento di convivenza che, a quanto ci risulta, è il primo in Italia. In comune le due formule abitative hanno inoltre la progettazione di un prodotto immobiliare destinato ad un target ben preciso, con esigenze mirate e definite. Gli studenti hanno bisogno, oltre che di un ottimo collegamento WiFi, di stanze singole o doppie, ma anche di spazi in comune per studiare, socializzare, fare sport. Gli over 65 cercano strutture con unità abitative autonome dotate di servizi comuni (servizio per pasti, per esempio, ma anche attività ricreative, assistenza sanitaria o domiciliare). Per entrambi, c’è poi un’altra considerazione: l’offerta di

NUOVE FORME DELL'ABITARE SOCIO - ASSISTENZIALI

1

**RESIDENZE LOCALIZZATE
NELLE ZONE CENTRALI
DI CITTÀ CAPOLUOGO
DI REGIONE/PROVINCIA**

2

**L'UNITÀ ABITATIVA
PREVALENTE È IL BILOCALE
DI CIRCA 50-60MQ. UNA
PARTE DELLE RESIDENZE
PUÒ ESSERE DESTINATA
AD USO TEMPORANEO**

3

**LE RESIDENZE DEVONO
OFFRIRE SIA SERVIZI DI BASE
(RECEPTION 24H, SPAZI COMUNI
COME BAR, SALA LETTURA
E PALESTRA), CHE SERVIZI
OPZIONALI (ANIMAZIONE,
SERVIZI DI TRAPORTO, CURA
DELLA CASA E DELLA PERSONA)**

4

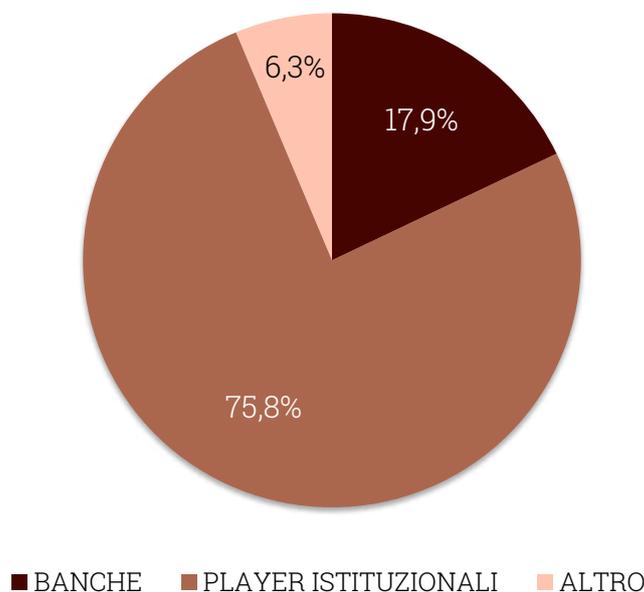
**IL REDDITO MEDIO
DEGLI UTENTI È STIMATO
A 20.000 - 30.000 €
L'ANNO**

Student House e Senior House in Italia è attualmente scarsa, ma la domanda esiste (soprattutto da parte di “fuori sede” iscritti agli Atenei italiani, mentre il Senior living è davvero agli esordi nel nostro Paese). La sfida è riuscire, in tempi ragionevoli, a soddisfare questa domanda, dotata di caratteristiche precise. Proviamo allora a scattare una fotografia del settore, partendo proprio dalle residenze per studenti.

Il mercato degli studentati in Italia conta oggi un numero di posti letto (offerta da enti convenzionati con gli uffici regionali per il diritto allo studio, dalle strutture aderenti alla conferenza dei collegi di

merito e dall'associazione italiana per i collegi e le residenze universitarie) copre l'8,6% della domanda dei fuori-sede, pari a circa 52mila posti letto (la fonte di questi dati e dei seguenti è una ricerca elaborata da Scenari Immobiliari e Camplus). Gli studenti che si rivolgono al mercato privato della locazione sono 620mila (compresi gli iscritti ai programmi di mobilità internazionale nel nostro Paese). Un mercato – ha stimato la ricerca – che ha una potenzialità di 50mila posti letto, con spazio quindi per un raddoppio rispetto a quella che è la condizione dell'offerta attuale. Per raggiungere questo obiettivo servirebbe investire, a livello

**DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTITORI NEL SETTORE SENIOR HOUSING & CARE
IN ITALIA NEGLI ULTIMI 2 ANNI**



nazionale, circa 3 miliardi di euro. Milano, anche in questo caso, si conferma “l’incubatore d’Italia”, capace cioè di sperimentare novità e di fare da apripista per il resto del Paese: gli studenti milanesi coprono infatti il 15% circa della domanda degli oltre 80 mila studenti fuori sede. Passiamo ora al mercato del Senior living, i cui dati riferiti al 2018, sono contenuti nel Rapporto RSA di UBI Banca, Duff & Phelps REAG e Legance, in cui sono stati monitorati sia i numeri delle Residenze Sanitarie Assistite (RSA), destinate agli anziani non autosufficienti, sia i numeri sulla domanda di Senior Living, di cui, come si diceva, l’offerta di prodotto in Italia è davvero agli esordi. Dalla ricerca sono emerse, tuttavia, alcune indi-

cazioni: la stima del reddito medio degli utenti interessati a questo prodotto residenziale è stimato tra i 20mila e i 30 mila euro l’anno; le residenze devono essere localizzate nelle zone centrali di città capoluogo di Regione o Provincia; l’unità abitativa più richiesta è il bilocale da circa 50-60mq. Questo per quanto riguarda la domanda: da parte invece dell’offerta la sfida è aperta per la filiera del Real Estate italiano, chiamata a realizzare un asset con rendimenti che si attestano intorno al 5% (in modo da garantire ritorni interessanti per gli investitori che vogliono scommettere su questo prodotto “di nicchia”, a cui servirebbe una massa critica di prodotto per poter sviluppare economie di scala).

Mercato

Le case
VALGONO DI PIÙ
quando la gente fa
SPORT

A cura di Andrea Carobene*

Confrontando i parametri di attrattività di una città, i prezzi delle unità abitative crescono in presenza di PIL alto, depositi bancari elevati e uso dell'home banking. Sorprendentemente 'pesa' di più la presenza di impianti sportivi rispetto al numero di imprese presenti nel territorio.

.....
Secondo un Rapporto de Il Sole 24 Ore che analizza la qualità della vita nelle città italiane i parametri più significativi riguardano il benessere, il lavoro, l'ambiente, la società, la sicurezza e la giustizia

Valgono di più le case localizzate dove si aprono nuove imprese, quindi c'è più offerta di lavoro, o dove vi sono più persone che praticano sport? Per quanto questa domanda possa apparire scontata, la risposta rivela invece aspetti sorprendenti.

A rivelare queste connessioni inedite tra prezzi delle case e stili di vita è l'ultima edizione del rapporto "Qualità della Vita 2018", pubblicato nelle scorse settimane da il Sole 24 Ore.

Tale rapporto contiene 48 tabelle che riportano, per ciascuna delle oltre 100 province italiane, la graduatoria e il posizionamento preciso rispetto a una pluralità di indicatori riferiti a sei aree d'interesse: "ricchezza e consumi", "affari e lavoro", "ambiente e servizi", "demografia e società", "giustizia e sicurezza", e infine "cultura e tempo libero".

Gli indicatori considerati coprono un'ampia gamma di aspetti che vanno dall'indice di vecchiaia delle persone al PIL pro capite; dal tasso di occupazione alla diffusione dell'home banking, fino a toccare la diffusione delle librerie, l'indice di sportività e il tasso di natalità.

.....
**Milano scalza
Belluno come
città con la
migliore qualità
della vita sulla
base di 4.000
indicatori che
fotografano le
caratteristiche
salienti della città**

L'insieme di queste classifiche fornisce una buona approssimazione sulla qualità di vita nelle città italiane. Il Sole 24 Ore, nel presentare le tabelle, stila poi una classifica generale della vivibilità urbana sommando i diversi valori ottenuti rispetto a ciascun indicatore.

Quest'anno Milano ha conquistato il titolo di città con la migliore qualità urbana, primato che lo scorso anno era toccato a Belluno. Le 48 tabelle possono rivelare molti dati curiosi quando sono analizzate complessivamente come un unico database. In altre parole, gli oltre 4.000 valori numerici che fotografano lo stato di salute

dei capoluoghi di provincia italiani possono essere usati per svelare connessioni che altrimenti rimarrebbero nascoste.

.....
**I prezzi medi
della case sono
in correlazione
diretta o inversa
con alcuni indici e a
sorpresa il numero
e la qualità degli
impianti sportivi
incidono sul valore
di mercato delle
abitazioni.**

Abbiamo quindi calcolato, con un programma di statistica, le correlazioni che legano queste 48 tabelle. L'idea è che alcuni indicatori non siano indipendenti tra loro (come ad esempio il PIL pro capite e il tasso di occupazione), e che quindi studiare il legame fra tali indici possa rivelare qualche aspetto in più sui meccanismi che innervano le nostre città.

Ci siamo così serviti dell'indice di correlazione: un numero compreso tra -1 ed 1 che esprime proprio la forza con cui due grandezze numeriche sono collegate tra loro. Quando tale indice vale +1 ci si trova di fronte alla massima correlazione possibile, ossia la proporzionalità diretta. È ad esempio quello che si

ottiene calcolando come varia il pagamento effettuato a un distributore rispetto al carburante prelevato: raddoppiando i litri erogati dalla pompa si paga il doppio.





L'indice di correlazione di due misure completamente indipendenti tra loro è invece prossimo allo zero, mentre due grandezze con indice di correlazione -1 sono collegate da un rapporto di proporzionalità inversa: quando la prima cresce, la seconda diminuisce.

Tra gli indici esaminati da il Sole 24 Ore vi sono i prezzi medi di vendita delle case, e noi abbiamo così calcolato come questa variabile sia collegata alle altre 47 del rapporto sulla qualità urbana.

In alcuni casi le associazioni ottenute sono abbastanza scontate, qualcun'altra ha invece riservato qualche sorpresa. Tra quelle meno sorprendenti vi è per esempio la forte correlazione esistente tra i prezzi al metro quadro delle abitazioni e il PIL pro capite, con un indice di correlazione dello 0,73. In pratica, nelle città dove si guadagna di più le case sono vendute a un prezzo più elevato. Risultato simile si è ottenuto per i depositi pro capite (0,72) o per la penetrazione dell'home banking (0,76).

In altri casi sono emerse suggestioni più interessanti, come quella esistente con i valori del city rate, ossia il barometro delle smart city proposto dall'indice del Forum PA 2018. La correlazione misurata in questo caso è pari allo 0,71: segno che la "smartizzazione" di una città è legata alla crescita dei valori immobiliari.



Interessante è anche notare la correlazione esistente tra gli spettacoli e la spesa al botteghino con i prezzi delle case. Qui il valore calcolato è pari allo 0,63: segno che la cultura è un indicatore da non trascurare. Allo stesso modo, anche la presenza di impianti sportivi assume un valore moderatamente significativo, in quanto la sportività di una città presenta un tasso di correlazione positivo pari allo 0,51 con i prezzi di vendita delle abitazioni.

.....
Non è possibile affermare che il tasso di sportività sia una causa della crescita dei prezzi immobiliari: tuttavia, quello che è certo è che tali valori sono in qualche modo connessi

Va sottolineato che l'indice di correlazione non rivela legami di casualità, ossia non è possibile affermare che il tasso di sportività sia una causa della crescita dei prezzi immobiliari o invece valga il viceversa: tuttavia, quello che è certo è che tali valori sono in qualche modo connessi.

Ancora, il confronto delle relazioni esistenti tra le 48 tabelle rivela che il valore del mercato immobiliare sembra essere poco influenzato dal rischio idrogeologico (-0,18), dagli indici relativi alla giustizia e sicurezza (-0,04), dai furti di autovetture (0,02), come pure dal numero di imprese registrate (-0,016).

Insomma se si vuole investire in real estate sembrerebbe che sia meglio puntare verso quelle città dove lo sport cresce, rispetto a quelle dove invece nascono nuove imprese.



* HEAD OF DATA AND DIGITAL MANAGEMENT DI UNITED RISK MANAGEMENT



L'evoluzione dell'abitare in Italia

A cura di Guglielmo Pelliccioli

Il patrimonio residenziale è quasi interamente di proprietà delle famiglie. Lo Stato dopo il Piano Ina-Casa degli anni '50 non ha più investito nella casa. La ricchezza degli italiani è al 65% nell'immobiliare. A causa della crisi e delle mutate necessità sociali sta tornando di moda la locazione. Un fenomeno che si allargherà anche alle famiglie benestanti

.....
L'Italia è un Paese dove è particolarmente elevata la concentrazione di famiglie proprietarie di casa

In Italia ci sono oltre 24 milioni di famiglie che sono proprietarie di uno o più immobili. La proprietà della casa è sempre stata la forma di investimento più diffusa nel nostro Paese mentre la locazione, viceversa, ha avuto un impatto più marginale. Ci sono ragioni di natura politica, sociale ed economica che hanno prodotto questa differenziazione numerica nella composizione del patrimonio residenziale che ammonta a circa 36 milioni di unità abitative. Dopo oltre

cinquant'anni di mercato, basato quasi esclusivamente sulle compravendite, qualcosa però sta cambiando nelle scelte degli italiani in materia di residenzialità con il ritorno a una propensione della casa in locazione. Per spiegare questa evoluzione è bene però conoscerne la genesi che ha fatto sì che in Italia più dell'80% delle case divenissero di proprietà delle famiglie e che il 73% di esse abitino in un immobile di loro possesso. Il problema di assicurare una casa agli italiani è sempre stato prevalente nell'agenda politica dei governi dal dopoguerra in avanti.

IL QUADRO GENERALE DELLA RESIDENZA ABITATIVA IN ITALIA

Unità residenziali in Italia	32 mln	Ricchezza finanziaria delle famiglie investita in Titoli di Stato, azioni e altre forme	€ 3.100 mld
Edifici in Italia	12 mln	Giro d'affari generato ogni anno dalla compravendita di case tra privati	€ 100 mld
Famiglie proprietarie della casa in cui vivono	24 mln	Fatturato annuo delle imprese di costruzioni per la realizzazione di nuove case	€ 20 mld
Famiglie che vivono in affitto	4,3 mln	Fatturato annuo delle imprese di costruzioni per la manutenzione delle vecchie case	€ 46 mld
Famiglie in cerca di casa	2,3 mln	Giro d'affari generato ogni anno dal mondo della casa (considerando l'indotto)	€ 300 mld
Ricchezza complessiva in abitazioni delle famiglie (prima della crisi 2008)	€ 5.075 mld	Abitazioni libere in Italia	1,8 mln

Fonte: *La casa salverà l'Italia*, di Guglielmo Pelliccioli. Edizioni Daily Real Estate. Anno 2018

.....
Lo Stato dopo lo sforzo degli anni'60 non è più intervenuto con progetti di edilizia pubblica, lasciando il mercato nelle mani dei privati

Con la legge 28 febbraio 1949 nr. 43 il Parlamento italiano approvò il progetto di legge “Provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori” con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa. I quattordici anni di attività del piano hanno rappresentato una fase significativa della politica economica del dopoguerra, con consistenti e diffuse esperienze di realizzazione nel campo dell’edilizia sociale nel nostro Paese. Purtroppo tale esperienza è rimasta unica. Le sue realizzazioni, alloggi sani e moderni posti entro nuovi nuclei urbani o quar-



tieri, hanno offerto la possibilità a migliaia di famiglie di migliorare le proprie condizioni abitative. Per urbanisti e architetti italiani i nuovi insediamenti sono stati la prima vera opportunità per dare forma alla rapida e frammentaria espansione che le città italiane stavano già subendo. Il 7 luglio a Colferro, presso Roma, si inaugurò il primo cantiere e già quattro mesi dopo, a fine ottobre, se ne contavano oltre 650 in diverse località del Paese. Questa legge chiamata anche Piano Fanfani produceva in quegli anni



settimanalmente 2.800 vani che permettevano a 650 famiglie ogni settimana di entrare in una casa nuova. Fino al 1962, i 20.000 cantieri diffusi in tutta l'Italia, nelle grandi come nelle piccole città, offrirono un lavoro a 40.000 addetti all'edilizia. In virtù dei due milioni di vani realizzati nei quattordici anni di attività, il Piano Fanfani assicurò la casa a oltre 35.000 famiglie. Secondo un'indagine del tempo, tra gli assegnatari, il 40% dei nuclei familiari abitava in cantine, grotte, baracche, sottoscala mentre il 17% viveva in coabitazione con altre famiglie.

.....
Il problema italiano è la parcellizzazione della proprietà. L'unico proprietario di un considerevole patrimonio abitativo è la Banca d'Italia attraverso la controllata Sidief

gli immobiliari, seguiti a ruota dalla banche nella duplice veste di finanziatori delle imprese e di erogatori di prestiti ipotecari per le famiglie. In questa triangolazione famiglie - imprese - istituti di credito lo Stato non volle intervenire lasciando colpevolmente libero il mercato. Che, come è naturale, si attivò solo

Purtroppo quell'esperienza virtuosa dello Stato che costruiva le case per i suoi cittadini si fermò lì e, complice la politica che ritenne doveroso incrementare l'attività privata nella costruzione di case, i nuovi protagonisti del mercato diventarono





dove maggiore era l'interesse delle parti: così le banche presero a finanziare a tutto spiano le imprese che costruivano e le famiglie che si facevano prestare i soldi indebitandosi per venti e più anni. Entrambi questi soggetti, avevano tutto l'interesse a finanziare, costruire e vendere e non a gestire canoni in locazione.

Si guadagnava di più e si correvano meno rischi. Chi voleva una casa doveva così arrangiarsi e trovare i soldi per comperarla o, almeno, poter concorrere con una piccola quota per contrarre un mutuo finanziario. Così per tutti gli anni '60 e a seguire gli italiani che volevano una casa dovevano comperarla oppure essere così fortunati da poter lavorare presso assicurazioni o banche o enti previdenziali che mettevano a disposizione dei dipendenti una parte del proprio patrimonio residenziale per darlo in affitto. A partire dagli anni '90 anche questo patrimonio venne meno in quanto poco remunerativo costringendo così i proprietari a cederlo sul mercato, agevolando gli inquilini che intendevano diventare proprietari. Con il venir meno di questi investitori istituzionali nessuna società pubblica o privata investì nel residenziale dando vita a quel fenomeno di parcellizzazione della proprietà che è uno dei mali peg-



**INTERVISTA A MARIO BREGLIA,
PRESIDENTE DI SIDIEF
(BANCA D'ITALIA)**

giore del nostro mercato nazionale. “La locazione residenziale diventa sempre più importante nella realtà delle città italiane e dei comportamenti delle famiglie” dichiara Mario Breglia Presidente di Sidief, la società interamente controllata da Banca d'Italia, che gestisce oltre 9.000 alloggi in locazione. L'affitto era considerato un investimento 'residuale' fino a pochi anni fa, mentre oggi (anche per il forte incremento della locazione breve) aumenta la redditività degli immobili e crea un nuovo mercato.

.....

Le famiglie italiane nel confronto con gli altri paesi europei risultano le più capitalizzate come patrimonio immobiliare.

Vediamo alcuni dati:

1. Il ruolo del complesso immobiliare - costruzioni rapportato al Pil è, nei principali paesi europei, di poco inferiore al 20% (Italia 19,2%). La componente costruzioni è in progressiva contrazione (tav. 1).

2. La ricchezza delle famiglie in Europa è costituita per oltre il 50% dalla proprietà immobiliare. In Italia tale valore è addirittura superiore al 65% sul totale (tav. 2).

3. Le famiglie sono i maggiori proprietari di alloggi per oltre l'84% (Europa) e il 92% in Italia. Nel nostro Paese il settore pubblico e gli investitori istituzionali sono ai livelli più bassi come detentori di patrimoni residenziali (tav. 3).

TAVOLA 1

ATTIVITÀ IMMOBILIARI E COSTRUZIONI SUL PIL (%) 2017

PAESE	%
Francia	17,5
Germania	16,7
Italia	19,2
Regno Unito	20,1
Spagna	18,2
Eu5	18,3

FONTE: elaborazione dati SIDIEF su dati Eurostat

TAVOLA 2

STOCK RESIDENZIALE IN ALCUNI PAESI EUROPEI

PAESE	Superficie (mln mq)	Valore (mln €)
Francia	3.200	6.500
Germania	4.000	8.100
Italia	2.500	4.200
Regno Unito	2.100	3.600
Spagna	2.400	3.400

FONTE: elaborazione SIDIEF su fonti varie

TAVOLA 3

SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN EUROPA PER TIPOLOGIA DI PROPRIETARIO

PAESE	Famiglie	Imprese private	Fondi imm. / REIT	Settore pubblico	TOTALE
Francia	83,2	11,2	4,1	1,5	100,0
Germania	72,0	13,0	4,5	10,5	100,0
Italia	92,0	4,0	0,3	3,7	100,0
Regno Unito	78,0	2,0	4,6	15,4	100,0
Spagna	97,4	0,7	0,3	1,6	100,0
Totale Eu5	84,5	6,2	2,8	6,5	100,0

FONTE: elaborazione dati SIDIEF su dati Eurostat



Ancora Breglia: *“Questa situazione ha determinato l’assenza di un’offerta di locazione strutturata per categorie sociali più deboli o per chi ha difficoltà ad accedere al mercato dei privati. Solo di recente sono nate iniziative per realizzare residenze specializzate per studenti o giovani laureati.”*

Non solo ma c’è una fascia sempre più ampia di famiglie che, pur non essendo in condizioni economiche disagiate, preferisce prendere in affitto un immobile anziché comperarlo. A determinare queste scelte concorrono molti fattori: necessità di spostamenti, flessibilità del numero di componenti della famiglia, interesse a investire in altre asset-class ritenute più remunerative, rimandare l’acquisto.

Nella tavola 4 “Il mercato dell’affitto e della compravendita” si può notare come il vero boom sia quello delle locazioni brevi per usi turistici o lavorativi. A fine 2018 si stima che almeno un milione di alloggi siano affittati per singoli periodi durante l’anno, con una media di 4,5

mesi a livello nazionale e di oltre 9 mesi nelle città turistiche.

Volendo fare un confronto tra l’Italia e alcuni altri Paesi europei sulla tipologia di utilizzo delle abitazioni (tavola 5) emerge la forte componente di proprietari privati (famiglie) del nostro Paese, insieme alla Spagna. Per quanto ci riguarda è la conseguenza di quanto si afferma sopra, cioè del totale disinteresse dello Stato all’edilizia pubblica e sociale.

TAVOLA 4

**IL MERCATO DELL’AFFITTO E DELLA
COMPRAVENDITA IN ITALIA (MIGLIAIA DI UNITÀ)**

LOCAZIONE	2015	2016	2017
Canone libero	493	476	469
Canone concordato	165	191	204
Totali	658	667	675
Locazioni brevi*	320	410	736
COMPRAVENDITE	445	520	560

*dati da 1 a 365 giorni

FONTE: elaborazione SIDIEF su Agenzia delle Entrate



Da noi infatti il 73% del patrimonio residenziale è in mano alle singole famiglie spesso proprietarie della sola casa in cui vivono, mentre l'affitto sociale è una componente quasi trascurabile, inferiore addirittura di 6 volte rispetto alla Francia e al Regno Unito. Curioso è infine il dato della Germania dove è molto sviluppato l'affitto privato che raggiunge

quasi la percentuale di case di proprietà. Questo fenomeno è dovuto alla presenza di grandi società private proprietarie di ingenti patrimoni residenziali a reddito. Una soluzione ottimale che consente di non avere tensioni di prezzo sul mercato, gestire professionalmente gli immobili, favorire la mobilità delle persone.

TAVOLA 5

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN EUROPA
PER TIPOLOGIA DI PROPRIETARIO**

PAESE	Famiglie	Imprese private	Fondi imm. / REIT	Settore pubblico	TOTALE
Francia	83,2	11,2	4,1	1,5	100,0
Germania	72,0	13,0	4,5	10,5	100,0
Italia	92,0	4,0	0,3	3,7	100,0
Regno Unito	78,0	2,0	4,6	15,4	100,0
Spagna	97,4	0,7	0,3	1,6	100,0
Totale Eu5	84,5	6,2	2,8	6,5	100,0

FONTE: elaborazione dati SIDIEF su dati Eurostat



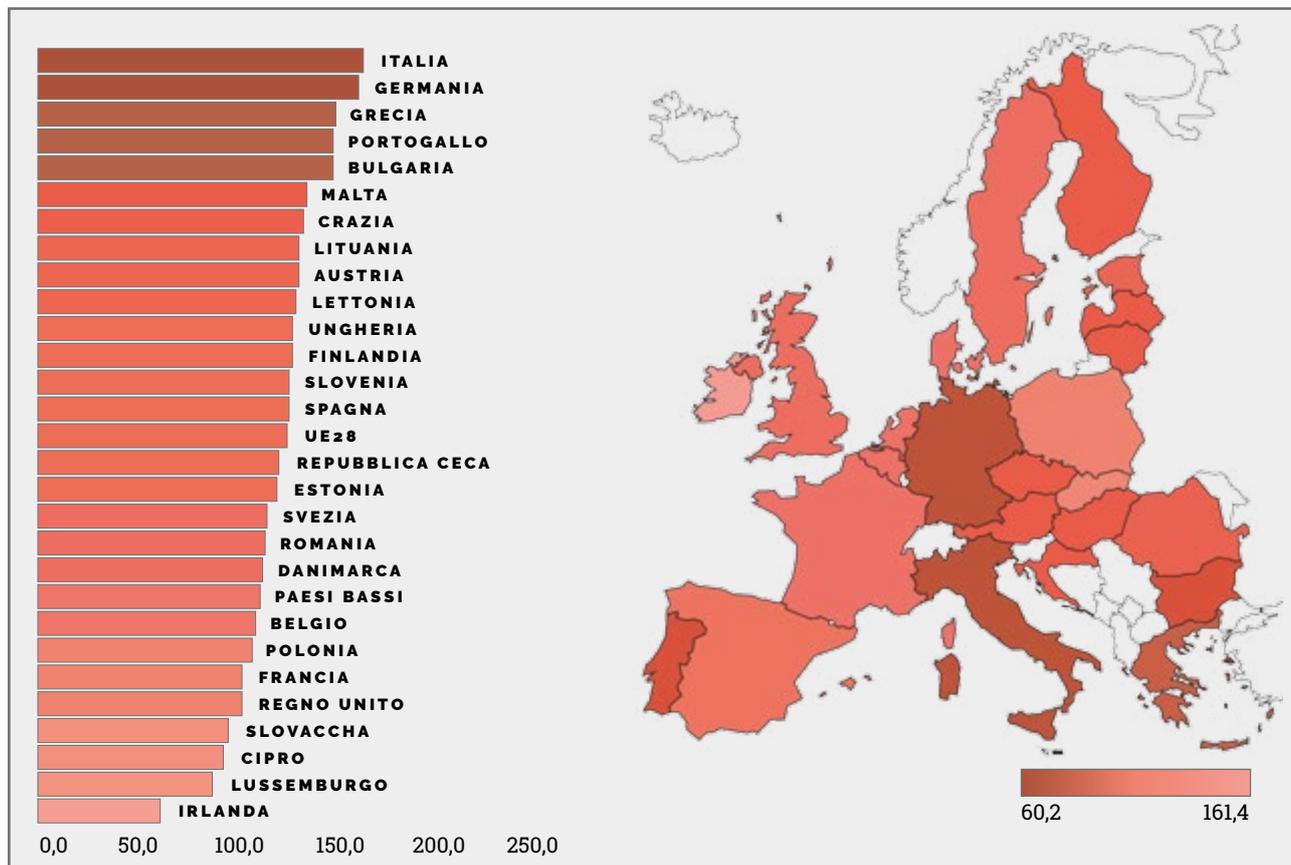
LE FAMIGLIE UNIPERSONALI un'asset class strategica per il mercato immobiliare del futuro

A cura di Elena Molignoni*

Secondo Nomisma è in atto un cambiamento della struttura delle famiglie da plurigenerazionali a monogenerazionali. Il fenomeno interessa soprattutto gli over 65 che hanno bisogno di una residenzialità con un positivo impatto sociale e di relazione

Nel mondo è attualmente in atto un invecchiamento della popolazione ampio e senza precedenti. Si stima che in Europa la percentuale di popolazione over65 (sul totale della popolazione) crescerà in modo sostenuto, soprattutto nel 2030 e nel 2040, in corrispondenza dell'invecchiamento dei baby boomers. Secondo le previsioni

INDICE DI VECCHIAIA IN EUROPA (RAPPORTO TRA OVER 65 E UNDER 14)



Fonte: Eurostat

.....
In Europa si stima una crescita sostenuta della percentuale di popolazione over65 soprattutto nel periodo tra il 2030 e il 2040, arrivando ad incidere per il 23,9% sul totale della popolazione

Eurostat, l'incidenza degli over65 sul totale della popolazione passerà dal 19,2% del 2016 al 23,9% nel 2030, fino ad arrivare al 28,4% nel 2060 (fig.1).

Come negli altri Paesi europei, l'Italia si presenta oggi con una struttura per età fortemente squilibrata, con proiezioni al 2060 che vedono salire la quota di over 65 anni al 32% della popolazione complessiva. L'impatto congiunto dei processi di (de)nuclearizzazione, polverizzazione e allungamento delle famiglie stanno determinando una convergenza delle famiglie italiane da una struttura ad arcipelago – famiglie plurinucleari e plurigenerazionali – ad una struttura ad atollo – famiglie mononucleari o denuclearizzate e monogenerazionali

(Istat, Rapporto annuale, anno 2018).

.....

È importante la valutazione della qualità del contesto abitativo di appartenenza, sia a livello fisico-strutturale interno all'abitazione, sia funzionale-esterno all'abitazione

Per valutare le condizioni socio-economiche oggettive e soggettive delle persone anziane, date le differenze culturali e sociali dei territori, diviene di primaria importanza la valutazione della qualità del loro contesto abitativo di appartenenza, sia da un punto di vista fisico-strutturale interno all'abitazione (presenza di strutture danneggiate, di umidità e di scarsa illuminazione), sia da un punto di vista funzionale-esterno all'abitazione, determinato dai principali problemi che le persone anziane lamentano quando pensano alla propria zona di residenza (inquinamento, criminalità, rumori).

Ecco allora che fra le famiglie di anziani l'umidità rappresenta il problema maggiormente segnalato, a seguire la scarsa luminosità degli ambienti e le barriere architettoniche (scale, dislivelli interni all'abitazione, ecc.). Manifestazioni di disagio legato alla zona di residenza sono invece riconducibili al troppo rumore, al troppo inquinamento e all'eccessiva criminalità del quartiere (*Istat, Indagine multiscopo, anno 2016*).

.....

In questo contesto diventa strategico promuovere una valorizzazione della longevità attiva, consentendo agli anziani di rimanere responsabili della propria vita

A fronte delle dinamiche demografiche e socio economiche che caratterizzano questa fascia di popolazione è comunemente ritenuto strategico, per il futuro, promuovere la valorizzazione della longevità attiva. L'invecchiamento attivo è

una parte essenziale della strategia Europa 2020, il cui successo dipende in larga misura dal consentire agli anziani di rimanere responsabili della propria vita il più a lungo possibile con l'avanzare dell'età e, ove possibile, a contribuire all'economia e alla società.



Gli anni di vita residua a partire dai 65 devono diventare, per ciascuna persona, un contenitore pieno di relazioni, attività, impegni, progetti, voglia di fare; devono creare, insomma, un valore che finisca per avere anche un positivo impatto sociale.

.....
**Per favorire la
cittadinanza
attiva è possibile
utilizzare
tecnologie che
permettano agli
anziani e alle
persone fragili
di continuare
a vivere nella
propria casa**

Tra le azioni previste per favorire la cittadinanza attiva c'è la creazione di uno stock residenziale che permetta all'anziano di condurre una vita indipendente con il passare del tempo. Il Progetto Active Ageing at Home si sviluppa nel contesto dell'ambiente assisted living (programma di ricerca europeo lanciato nel 2008) e sperimenta l'utilizzo di tecnologie allo scopo di permettere ad anziani e persone fragili di continuare a vivere nella propria casa; una casa progettata per loro, che si adatti all'alternarsi di fasi di salute e malessere che possono manifestarsi nel corso del tempo, migliorando la loro autonomia, facilitando le attività quotidiane e garantendo buone condizioni di sicurezza.

Premesso ciò assume un valore centrale il tema del modello di residenzialità per gli anziani che richiede la progettazione di soluzioni abitative che, ancorché coerenti con il progressivo bisogno di prestazioni assistenziali dell'età anziana, favoriscano una migliore qualità della vita e, riducendo o ritardando la necessità di intervenire con servizi dedicati, privilegino la permanenza della persona nella propria abitazione.

.....
**In Europa l'offerta
di residenzialità
per anziani è
rinconducibile
principalmente
a cinque modelli
distinti.**

Se si guarda all'Europa l'offerta di residenzialità per anziani è riconducibile ai seguenti modelli: interventi di adeguamento dei singoli alloggi (anche quelli di proprietà pubblica); appartamenti di tipo individuale che, per scelta funzionale o per motivazioni sociali, si presentano "accorpati" in soluzioni residenziali di prossimità più complesse e organizzate; soluzioni abitative con servizi di protezione a vario livello realizzate sulla base di strategie operative diverse e con

diversa intensità assistenziale; micro comunità organizzate su principi di co-housing su base motivazionale o assistenziale; residenze comunitarie di media e grande dimensione a vario grado di sanitarizzazione.



.....

Sul mercato si sta inoltre diffondendo una tipologia di offerta abitativa riservata agli over60 e inserita in progetti di cohousing: il senior cohousing

Una particolare forma di residenzialità per anziani che si sta diffondendo in Europa è quella del senior cohousing. Si contano 400 iniziative in Olanda, 150 in Danimarca, e di recente si stanno sviluppando anche nei Paesi mediterranei. In Francia e in Germania ci sono realtà private che sviluppano e organizzano residenze in senior cohousing e gestiscono i servizi. Le pubbliche amministrazioni, inoltre, sembrano interessate ad agevolare questi progetti. Spesso sono infatti previste forme di agevolazione per gli investitori.

Si tratta di un'offerta abitativa riservata agli over 60, inserita all'interno di un progetto di cohousing di più ampio respiro per assicurare al meglio l'integrazione intergenerazionale e la condivisione di servizi, attività e mutuo sostegno. Operativamente in un senior cohousing le abitazioni possono essere acquistate dai cohousers o, in alternativa, si possono attivare soluzioni che propongano l'affitto agevolato e in questo caso la proprietà rimane della società che le gestisce. Il mercato italiano offre ampie opportunità per lo sviluppo del senior housing (fig.2).

FIGURA 2

CARATTERISTICHE PREVALENTI DEGLI INTERVENTI DI SENIOR HOUSING IN ITALIA



Fonte: Nomisma

.....
La situazione in Italia offre ampie opportunità di sviluppo per il senior housing, frenate però da una carenza di programmazione e da una rigidità dei sistemi autorizzativi

Gli operatori immobiliari ritengono che le prospettive di investimento in questo segmento di mercato siano rivolte alla crescita per una serie ampia e diversificata di ragioni: rispondono a strategie di diversificazione degli asset; rappresentano un segmento anticiclico, essendo diretto ad un bisogno essenziale e non strettamente correlato alla congiuntura economica; la percentuale di popolazione anziana sta aumentando in tutta Europa, generando una domanda crescente di servizi e soluzioni abitative; è una tipologia di investimento di medio-lungo periodo, con una redditività stabile nel tempo garantita dai canoni di locazione; i rendimenti sono competitivi rispetto agli altri mercati di investimento.

Sussistono però degli ostacoli alla diffusione dell'offerta di senior housing in Italia che sono riconducibili oltre che alla carenza di programmazione di medio e lungo termine, anche alla rigidità dei sistemi autorizzativi e di accreditamento che rendono estremamente difficile la sperimentazione di nuovi modelli e l'adozione di politiche innovative per l'abitare.



* RESPONSABILE AREA IMMOBILI, TERRITORIO E AMBIENTE NOMISMA

CHORUSTYLE

MAGAZINE



QUADRIMESTRALE - FEBBRAIO 2019 - N°001



MISSION

Intervista a
Mario Boselli

ATTIVITÀ

La prima collezione
moda Chorustyle

MERCATO

Appuntamento al
Salone Internazionale
del Mobile

TESTIMONIANZE

I progetti di Chorustyle
secondo l'AD Gianluigi
Belotti

Tino Sana,
un partner di prestigio
per l'interior design

31,20 €

Sommario

FEBBRAIO

NR. 001 - 2019

Editoriale

76 Stimoli e
contaminazioni
culturali

Mission

77 Mario Boselli,
il Signore della Moda
Italiana nel mondo



Attività

80 La prima
collezione moda
Chorustyle



Testimonianze

84 Da Chorus Life a Chorustyle, un passaggio per mettere la persona al centro di un progetto di benessere generale

90 Collezioni d'arredo e di oggettistica al top di gamma



Mercato

94 Chorustyle in occasione del Salone Internazionale del Mobile

Editoriale

Stimoli e contaminazioni culturali



Guglielmo Pelliccioli
Coordinatore editoriale

Un magazine concepito in due riviste, un unico progetto editoriale dentro una duplice, anzi, una triplice veste. Questo è Chorus LifeStyle Magazine. Da un lato il racconto di un'iniziativa immobiliare, dall'altro la proposta di una serie di oggetti che rappresentano il passaggio da un concept di progetto alla sua trasposizione in chiave fashion. In mezzo un brand che impone il suo sigillo su tutto e un sottofondo culturale di approfondimento sui temi sociali, economici, tecnologici, di marketing che sono gli ispiratori di tutto il pensiero che sta a monte.

Abbiamo cercato di declinare questi aspetti nei contenuti della rivista con l'obiettivo di offrire ai lettori la più ampia possibilità di sconfinare in campi tanto diversi e, talvolta, apparentemente in contrapposizione. La moda, l'arredamento, l'oggettistica legati a un preciso stile di vita che viene sintetizzato da un'opera immobiliare è la testimonianza più evidente e originale di come intorno a un'intuizione si moltiplichino gli stimoli e le contaminazioni culturali.

Mission

MARIO BOSELLI

il Signore della Moda Italiana nel mondo

A cura di Guglielmo Pelliccioli

Il presidente onorario della Camera Nazionale della Moda Italiana, confida la sua fiducia nel progetto Chorustyle e racconta la sua visione sul mondo della moda e del design italiano. Occorre aiutare i giovani stilisti a presentarsi sui mercati internazionali per aiutarli a emergere

MARIO BOSELLI PER QUANTI LA CONOSCONO LA SUA VICINANZA AL PROGETTO CHORUSTYLE È SINONIMO DI SUCCESSO GARANTITO. COSA L'HA ATTRATTA DI QUESTO PROGETTO PER CERTI VERSI ABBASTANZA ANOMALO IN QUANTO PARTE DALL'IDEA DI UN IMPRENDITORE DI TUTT'ALTRO SETTORE?

Prima di tutto la ringrazio per l'implicito complimento che mi fa parlando di "successo garantito", lo spero. A parte gli scherzi il primo motivo per partecipare a questo progetto è legato alla alta stima

che nutro nei confronti dell'imprenditore Domenico Bosatelli, che non solo crede fermamente nel progetto ma è anche disposto ad investire le risorse necessarie per realizzarlo nel medio termine.

IL MONDO DELLA MODA E DEL DESIGN ITALIANO VIVONO UN MOMENTO DI FERMENTO NON SOLO CREATIVO MA ANCHE SOCIETARIO: CONTINUA INFATTI LA SEQUENZA DI GRANDI E STORICI MARCHI CHE PASSANO DI MANO. SECONDO LEI È UNA SEMPLICE LEGGE DI MERCATO O SI POTREBBE METTERE IN DUBBIO LA CAPACITÀ DELLA CREATIVITÀ ITALIANA DI SOPRAVVIVERE ALLA SUA STORIA E QUINDI DI ESSERE DI FRONTE AL LENTO VIALE DEL TRAMONTO?

Bisogna distinguere fra la capacità nell'area della creatività e dell'innovazione, nella quale noi italiani non siamo secondi a nessuno, e mi riferisco a quella "creatività tecnologica" che è alla base del successo del made in Italy, e la capacità aggregante di altre realtà aziendali. La storia ha dimostrato che in questa seconda area non ci sono stati, a differenza

dei francesi, dei buoni risultati: vi sono almeno cinque casi in Italia, che evito di citare, che si sono rivelati dei gravi insuccessi. Credo si possa affermare che fra le varie cause ciò sia dovuto ai grandi 'ego' e forti individualismi dei nostri stilisti ai quali non resta che augurare di ben gestire la loro successione.



**INTERVISTA A MARIO BOSELLI,
PRESIDENTE ONORARIO DELLA CAMERA
NAZIONALE DELLA MODA ITALIANA**



SI ASSISTE SEMPRE PIÙ AL SUCCESSO DEI SOCIAL E DI UN CERTO MONDO DEL VIRTUALE; EFFETTI CHE SI TRADUCONO ANCHE IN INIZIATIVE DI E-COMMERCE CHE RISCHIANO DI STRAVOLGERE LE REGOLE DEL MERCATO. COME NEL CASO PRECEDENTE BISOGNA VEDERE QUESTI FENOMENI COME EFFETTI DELL'EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ O PIUTTOSTO INDAGARE SULLE POSSIBILI CONSEGUENZE CHE ESSI HANNO SU INTERI SETTORI DEL MONDO ECONOMICO?

Ritengo che l'e-commerce, così come l'avvento dei social, siano due fra i fenomeni che caratterizzano e caratterizzeranno non solo il mercato ma lo stile di vita di noi tutti. Dovremo quindi convivere con queste rivoluzioni che avranno delle conseguenze sui sistemi distributivi, sui nostri comportamenti, ecc. ecc. Ritengo però opportuno fare un

esempio. Si diceva che le vendite online avrebbero spinto a chiudere i negozi fisici, quello che sta avvenendo è invece una cosa diversa: una integrazione fra le vendite in negozio e quelle online. Il famoso *O2O* che sta per *Offline-to-online*. Sono quindi convinto che si troveranno degli aggiustamenti per gestire queste evoluzioni strutturali.

LA SPINTA CREATIVA DEI GRANDI PERSONAGGI CHE HANNO FATTO LA MODA ITALIANA HA CREATO DEGLI EREDI O CI SI AVVIA A UN MONDO IN CUI DOMINERANNO SEMPRE PIÙ LE CONGLOMERATE FINANZIARIE LIMITANDO GLI SPAZI DI CRESCITA DEI GIOVANI PIÙ PROMETTENTI? IN ALTRE PAROLE: CHE NE SARÀ DELLA MODA ITALIANA?

Il problema è reale ed è quello di dare continuità a quella creatività che 60 anni fa ha caratterizzato la nascita e poi lo sviluppo del prêt-à-porter di alta gamma, settore nel quale eravamo e siamo i primi nel mondo. Oggi abbiamo degli ottimi giovani, promettenti stilisti altret-

tanto bravi dei loro predecessori a fare delle belle collezioni, ma il problema è che ora hanno una estrema difficoltà ad emergere e ad andare sui mercati più importanti in termini di crescita di dimensione, che sono quelli lontani, Cina in primis. Ciò è dovuto a un grande affollamento di attori che offrono di tutto di più, cosa che limita la crescita dei fatturati dei singoli brand. Il mio impegno come presidente onorario della Camera Nazionale della Moda Italiana è quello di aiutarli a presentarsi su tali mercati, ad esempio nel prossimo mese di Marzo li accompagnerò alla Fashion Week di Shenzhen.



Attività

La prima collezione moda CHORUSTYLE

A cura di Kevin Massimino

Sono stati presentati a Milano i primi 130 capi che mescolano la semplicità delle forme e dei colori con l'innovazione dei materiali per un pubblico contemporaneo alla ricerca di un abbigliamento versatile

UN ESORDIO **nella città della moda**

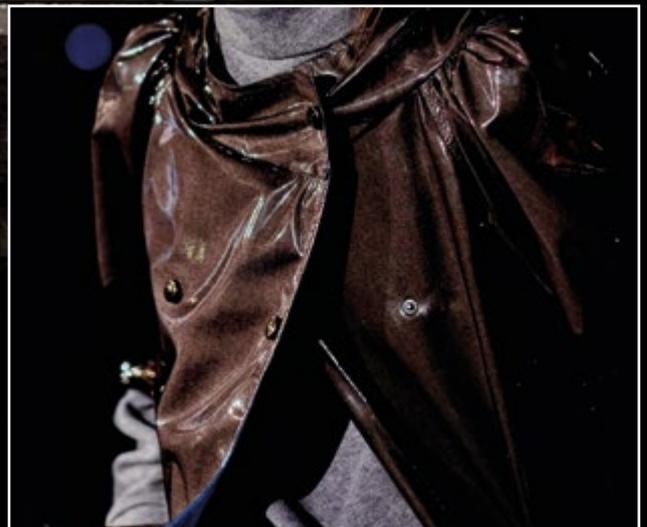
Non solo vestiti, ma un nuovo modo di intendere il lifestyle, è questo il concetto espresso durante la presentazione della collezione Fall/Winter 19-20 di Chorustyle. La presentazione di venerdì 11 gennaio ha segnato l'ingresso ufficiale del brand nel mondo della moda e per questo la città del suo "Ballo di debutto" non poteva che essere Milano, la metropoli della moda in Italia e non solo. Per l'esattezza presso la terrazza del Radio Rooftop in zona Porta Nuova, il cui panorama ha fatto da cornice alla serata.

Nell'ora dell'aperitivo meneghino sei modelli internazionali (tre ragazzi e tre ragazze) si sono esibiti indossando a turno 18 capi della Men & Women Collection di Chorustyle, che comprende oltre 130 capi declinabili in diversi colori e materiali. Una piccola capsule ispirata al running che si rivolge a un pubblico contemporaneo e dallo stile di vita attivo, alla ricerca di un abbigliamento versatile.

UNA LINEA **all'avanguardia nella ricerca**

Per raggiungere questo obiettivo la nuova linea Chorustyle, la cui filosofia si basa sulla ricerca di una responsabilità etica e sostenibile, ha mescolato la semplicità delle forme e dei colori (tra i quali spiccano toni siderali e acidi, mescolati alle tinte del bronzo) alla complessità dei materiali più innovativi. Tra questi compaiono i tessuti tecnici utilizzati nello sport per regolare la temperatura corporea in base all'attività che si sta svolgendo, ma anche quelli capaci di isolare dalla

temperatura e dall'umidità che si trova all'esterno, rendendo impermeabili gli abiti. In questo modo chi indossa i capi Chorustyle sarà in grado di passare agevolmente da una situazione di dinamismo a una più formale. Una qualità resa possibile grazie anche alle rifiniture eleganti, ma ergonomiche, senza troppi fronzoli, come voluto dall'Easy Lifestyle del brand che, come più volte ripete, si poggia sui principi di sostenibilità, stile e comfort.



LE PROSPETTIVE secondo gli ospiti



Alla serata di presentazione non sono mancate le autorità del settore, come Mario Boselli, Presidente della Camera della Moda Italiana che ha subito sposato l'idea di Domenico Bosatelli, in quanto Chorustyle e Chorus Life riescono a intercettare due delle "Tre F dell'eccellenza Made in Italy" (Food, Fashion furniture-Design). Chorustyle diventa così un progetto che, secondo quanto detto da Boselli, può nel giro di tre anni avere successo nel complesso e variegato mondo della moda moderna,

soprattutto per due fattori: la volontà e le risorse messe in campo dal suo ideatore. Tra i presenti anche Carmine Frecentese, Responsabile Sales & Marketing della società che, nel corso della serata, ha definito il piano d'azione del brand che intende posizionarsi tra i grandi nomi della moda internazionale e i brand di abbigliamento sportivo con le loro collezioni lifestyle. Un obiettivo che richiede lavoro immediato, per questo il brand si è già inserito nel mercato fisico di Milano, con uno store in via Spartaco 27, con l'obiettivo di incontrare i buyer in vista del prossimo settembre.

Insomma, non c'è tempo da perdere e Chorustyle si è messa in modalità dinamica, come del resto saranno le persone che indosseranno i suoi vestiti.





Testimonianze

DA CHORUS LIFE A

Chorustyle

**UN PASSAGGIO PER METTERE
LA PERSONA AL CENTRO
DI UN PROGETTO
DI BENESSERE GENERALE**

a cura di Kevin Massimino

L'AD di Chorustyle, Gianluigi Belotti, spiega le strategie e i prodotti del brand, un laboratorio dell'high-tech e del Made in Italy. L'idea si prefigge l'obiettivo di far evolvere, attraverso la tecnologia, l'eccellenza italiana in tre diversi ambiti di mercato: oggettistica, arredo e fashion



**INTERVISTA A
GIANLUIGI BELOTTI,
AD DI CHORUSTYLE,
REALIZZATA IN OCCASIONE
DELLA PRESENTAZIONE
DI CHORUSTYLE
A MILANO**

Un laboratorio dell'high-tech e Made in Italy, è questo il progetto che desidera raggiungere Chorustyle, il brand di fashion ideato a supporto del progetto Chorus Life. L'idea si prefigge l'obiettivo di far evolvere attraverso tecnologia e sostenibilità l'eccellenza italiana in tre diversi ambiti del mercato: oggettistica, arredo e fashion.

Per scoprire di più su Chorustyle abbiamo intervistato presso la sede dell'azienda l'Amministratore Delegato Gianluigi Belotti.

PRIMA DI ENTRARE NEL DETTAGLIO DI CHORUSTYLE, LE CHIEDIAMO COME È STATO COINVOLTO DA DOMENICO BOSATELLI IN QUESTO PROGETTO E COME SI È SVILUPPATA QUESTA COLLABORAZIONE.

.....
Siamo riusciti a compiere un piccolo miracolo, soprattutto grazie a Domenico Bosatelli. che condivide la mia filosofia di lavoro

È partito tutto verso la metà dello scorso anno, quando in un'occasione mi sono incrociato con Domenico Bosatelli che aveva già messo in cantiere Chorus Life. Siccome tra noi due c'è sempre stata reciproca stima, il Cavaliere volle coinvolgermi nel progetto e mi chiese cosa mi "frullava per la testa". Il mio background nel fashion mi ha permesso di intavolare un progetto su un brand che coniugasse questa realtà all'idea di benessere e qualità della vita di Chorus Life. L'idea gli piacque subito e in poco tempo preparammo il business plan che ha portato a Chorustyle. Siamo riusciti a compiere un piccolo miracolo, soprattutto per merito del presidente che condivide appieno la mia filosofia di lavoro.

COME HA DETTO, CHORUSTYLE È FORTEMENTE LEGATA AL PROGETTO CHORUS LIFE CHE FA DELL'INNOVAZIONE TECNOLOGICA IL SUO PUNTO DI FORZA. COME SI SVILUPPA QUESTA FILOSOFIA?

.....
Ci collochiamo in una fascia medio-alta. Non ci interessa svalutare le nostre creazioni: entriamo in competizione non sul prezzo, ma su qualità e innovazione

Siamo una società di ricerca e sviluppo che, come detto, si basa sulla ricerca del benessere della persona. Essendo una realtà snella, o ci prefiggiamo l'obiettivo della creazione del know-how, mentre lo sviluppo esecutivo dei diversi prodotti viene realizzato attraverso maestranze esterne, affidandoci alle eccellenze del settore. Per questo ci collochiamo in una fascia di mercato medio-alta: non ci interessa svalutare le nostre creazioni, entrando in competizione sul prezzo, ma cercando qualità e innovazione. Ad esempio per NIKKO e LAKI ci siamo rivolti a ditte specializzate nella stampa e nel rivestimento di questi oggetti di design unici, attraverso le nanotecnologie.



A PROPOSITO DEI DUE GATTI NIKKO E LAKI. PARTIAMO DA QUESTO AMBITO (IL PRIMO PRESENTATO IN ORDINE DI TEMPO): L'OGGETTISTICA. COME MAI IL GATTO COME SIMBOLO DEL BRAND?

È stata un'intuizione del presidente che ha voluto il gatto in quanto animale che più di altri rappresenta autorevolezza, intelligenza e serenità. Anche nella cultura mondiale il gatto è sempre stato un animale molto apprezzato (come in estremo oriente), se non ad-

dirittura venerato (pensiamo su tutti all'Antico Egitto). Inoltre, si tratta di un animale sempre più attuale nella comunicazione moderna: pensiamo a quanti brand internazionali utilizzano il gatto nelle proprie campagne commerciali o culturali.

GATTI CHE INSIEME AI PRIMI OGGETTI DELL'ARREDAMENTO SONO STATI PROTAGONISTI ANCHE DEL TEMPORARY STORE DI ORIOCENTER. QUAL È STATO IL FEEDBACK DEL PUBBLICO?

Molto positivo, abbiamo ricevuto attenzione e complimenti da parte dei visitatori, che era quello che più ci interessava. L'obiettivo dello store, infatti, era quello di comunicare al mondo, attraverso la grande affluenza di cui dispone Oriocenter, la nascita del brand, non di certo quello di finalizzare "vendite o ricavi" predeterminati. Per quanto riguarda la linea di arredo, la presentazione avverrà ufficialmente in occasione del prossimo Fuori Salone a Milano, ma visto che avevamo già due prodotti pronti per la presentazione ne abbiamo approfittato per mostrarli al pubblico.



COME ARREDO VI CONCENTRERETE SU UN SETTORE IN PARTICOLARE?



Non in senso stretto. Questo perché, come vuole la nostra idea di brand, forniamo soluzioni capaci di essere trasversali. Faremo sì tavoli per sale riunioni, ma la scrivania da lavoro, come molti altri prodotti, può essere inserita anche in un contesto terziario, alberghiero o residenziale. Non ci focalizziamo su un settore in particolare, ma saremo una nicchia di mercato che al momento non presenta competitor, perché tutti sono concentrati su un settore, noi cerchiamo di coinvolgerli tutti.

UN CONCETTO CHE VIENE RICHIAMATO ANCHE NEL TERZO SETTORE DI CHORUSTYLE: QUELLO DEL FASHION, PRESENTATO POCHE SETTIMANE FA A MILANO.

Esatto, anche qui puntiamo a differenziarci. L'esempio sta nel fatto che i nostri capi fanno parte della collezione Man & Woman, ma in fondo sono unisex. In questo modo il tema della trasversalità rimane presente, come nel fatto che questi abiti sono sia sportivi, ma con elevati indici di bellezza e portabilità, anche in virtù delle tecnologie e dei materiali (sempre sostenibili) utilizzati.

CHIUDIAMO CON LE PROSPETTIVE DI CHORUSTYLE PER IL 2019.

Sarà ancora un anno di investimento nel brand e nella sua presentazione al pubblico. Come detto ci sarà il Salone del Mobile per l'arredo, mentre per il fashion siamo già presenti in uno show-room in Via Sparta-co 27 a Milano, con l'obiettivo di far conoscere ai buyer la collezione per il prossimo settembre, mentre siamo già in fase di lavorazione per la primavera-estate. A livello di oggettistica stiamo già raggiungendo i primi traguardi come la nostra presenza in uno store in Corso Como a Milano e diverse richieste per negozi a Hong Kong e Singapore.



CHORUSTYLE: LA CONFERENZA STAMPA DÀ IL VIA AL PROGETTO



IL PRIMO TEMPORARY STORE DI CHORUSTYLE A ORIOCENTER

IL RECUPERO DELLA EX TRIUMPH

Un nuova vita per l'ex stabilimento Triumph di Trescore Balneario, è quanto ha in programma Domenico Bosatelli con il progetto Chorustyle, costola dello sviluppo immobiliare che sorgerà a Bergamo (area ex-OTE).

L'idea alla base di questa acquisizione è trasformare questo polo industriale, dismesso nel 2010, nel cuore della produzione di Chorus Style. Un progetto declinato principalmente su tre direttrici distinte ma in un certo senso accomunate dal concetto tutto italiano del gusto e del bello: design, oggettistica e moda. L'area in cui sorge la struttura è stata acquisita nel 2017 e consta di tre complessi distinti: un palazzo destinazione uffici, una parte definita "cascina" all'interno della quale è presente uno show-room per eventuali sfilate oltre ad una porzione destinata ad uso portineria, e la vera e propria parte industriale/produttiva di circa 16.000 mq sviluppati su tre corpi di fabbrica. La superficie totale dell'area raggiunge così i 35.000 mq complessivi.

L'attenzione al particolare e al gusto estetico proprio della cultura italiana è evidente sin dall'ingresso, nel quale trova spazio un'ampia area ad uso giardino la cui organizzazione è stata curata personalmente da Domenico Bosatelli; particolare attenzione è stata quindi data nell'impostare un disegno strutturale che accolga il visitatore fornendo fin da subito i concetti alla base del progetto Chorustyle.



A long, modern office hallway with glass walls and a curved desk in the foreground. The hallway is brightly lit with pendant lights hanging from a ceiling with horizontal slats. The desk in the foreground is a light-colored, curved surface. The overall aesthetic is clean and professional.

Testimonianze

Collezioni d'arredo e di oggettistica al top di gamma

a cura di Cristina Giua



La collaborazione del gruppo Tino Sana, leader mondiale dell'interior design, al progetto Chorustyle ha già prodotto linee di grande fascino come le scrivanie Oasis, dalle forme originali, morbide e a incavi. A esse seguiranno altri prodotti che verranno presentati al prossimo Salone del Mobile

Un mix di equilibrio e armonia tra materia e design, estetica e funzione, tecnologia e artigianato: è così che Gianpaolo Sana, titolare della Tino Sana srl, descrive il lavoro della sua azienda in una sfida poliedrica come quella del progetto ChorusLifeStyle.

PARTIAMO DALL'INIZIO: CI RACCONTA COM'È NATA LA COLLABORAZIONE TRA IL CAVALIER DOMENICO BOSATELLI E TINO SANA PER CHORUS LIFE E CHORUSTYLE?

.....
La collaborazione con Domenico Bosatelli per il Progetto Chorus Life nasce da un primo incontro e una visita all'azienda Tino Sana. Da lì è nato un rapporto di stima e fiducia reciproche

La collaborazione si può dire che nasca da una conoscenza tra mio padre, Tino Sana, e il Dott. Bosatelli. Io e lui ci siamo conosciuti poi personalmente nell'aprile del 2018. Durante quel primo incontro mi spiegò il progetto Chorus Life, ne seguì una sua visita presso la nostra azienda. Iniziò in quel momento un'ammirazione per quello che la nostra azienda realizza e ne scaturì sicuramente una profonda stima reciproca, che si consolida di giorno in giorno.

Il progetto Chorus Life, nella sua essenza, rappresenta Bosatelli per l'entusiasmo che appassiona e travolge tutti ad ogni riunione e incontro, è impossibile non ascoltarlo ed è altrettanto impossibile rinunciare all'invito a seguirlo. È nata così, pian piano conoscendoci, una fiducia reciproca e, come diciamo noi del gruppo di lavoro "Chorus",

ogni incontro è una lezione universitaria.

CHE TIPO DI PRODOTTI AVETE DISEGNATO, SIA PER L'ARREDO CHE PER L'OGGETTISTICA, DESTINATA AL PROGETTO CHORUSTYLE?

.....
La collezione
arredo
Chorustyle parte
dallo studio
dell'ergonomia,
dalla selezione
di materie prime
eccellenti e dalla
sensibilità verso
l'ambiente

La Tino Sana ha progettato e realizzato la collezione arredo Chorustyle partendo dalla volontà di realizzare oggetti che fossero il riassunto di equilibrio e armonia tra materia e design, estetica e funzione, tecnologia e artigianato. Un approccio all'interior design che passa attraverso lo studio attento dell'ergonomia, la selezione di materie prime eccellenti e la sensibilità verso l'ambiente. Il risultato, complementi da vivere e saper vivere. La scrivania Oasis, ad esempio, è il primo elemento che riassume la filosofia della collezione arredo Chorustyle. Si è voluto ideare una scrivania che non solo arreda in modo funzionale un ambiente, ma che lo renda personale e accogliente attraverso un design unico.

QUALI SONO LE CARATTERISTICHE DI QUESTI PRODOTTI E A CHE FASCIA DI CLIENTELA SONO RIVOLTI? ALLA PRESENTAZIONE ALLA STAMPA DEL PROGETTO CHORUSTYLE HA SUSCITATO GRANDE CURIOSITÀ, AD ESEMPIO, LA BICICLETTA IN LEGNO CHE AVETE FATTO VOI: COM'È NATA L'DEA DI UN "PEZZO UNICO" COME QUELLO?



Le scrivanie Oasis nascono dalla scelta stilistica e progettuale di dare vita ad un complemento d'arredo sinuoso, avvolgente e dinamico. Linee morbide e incavi abbattano le divisioni e avvicinano gli interlocutori e il tocco di colore, infine, bianco, rosso/arancio, blu cobalto o color legno, dona ulteriore personalità e forza a questa creazione che si fonde integrandosi perfettamente con l'ambiente che la ospita e la rende protagonista.

La WoodArt Tino Sana nasce dalla genialità e sensibilità artistica di mio padre, Tino Sana, che ha dato forma ad un'opera unica,

esclusiva e preziosa. La bicicletta è un'esaltazione della maestria artigiana e della profonda conoscenza della materia prima fusa con l'innovazione e l'ingegneria. La WoodArt è la prima completamente in legno (ad eccezione dei meccanismi di movimentazione e di giunzione). Un pezzo unico, numerato con punzonatura a fuoco e corredato

di certificato di autenticità emblema di pregio e raffinatezza realizzato per estimatori e cultori del bello che può essere ammirata all'intero del Museo del Falegname Tino Sana, accanto alla nostra sede di Almenno San Bartolomeo, che racchiude la storia del legno e della professione artigiana.

PER CONCLUDERE QUESTA CHIACCHIERATA, CI RACCONTA QUALCHE ANEDDOTO SULLA COLLABORAZIONE CON DOMENICO BOSATELLI E SULLE FASI DI LAVORO AL PROGETTO?



Una sera di giugno dello scorso anno (2018), mi arriva in dono una bicicletta pieghevole. Dal mio canto avevo appena regalato la nostra Wood Bike a Bosatelli che ora fa bella mostra all'ingresso della sede della GEWISS. Come mi è già capitato di raccontare, il dono del Cavaliere era accompagnato da un biglietto che recitava: "Un simpatico interscambio per pedalare insieme verso

il futuro!". L'idea della creazione della Wood Bike nasce dalla volontà di mio padre di creare qualcosa che rappresentasse le sue due grandi passioni: la bicicletta e il legno. Una fusione perfetta dei due elementi che lo hanno accompagnato per tutta la vita e portato al successo. Per questo sono orgoglioso che una parte così importante della vita e del lavoro della nostra azienda possa aver appassionato il Cavaliere e faccia parte di un progetto così straordinario e ricco.



Mercato

Chorustyle

in occasione del SALONE INTERNAZIONALE DEL MOBILE dal 09/04 al 14/04



Ancora una volta al centro dell'attenzione mondiale,
il Salone Internazionale del Mobile si prepara
alla 58a edizione



“Un palcoscenico che da sempre coniuga business e cultura, facendo la storia del design e dell’arredo di ieri, oggi e domani. E che si presenta al mondo con un’offerta di prodotti di altissima qualità ripartiti nelle tre tipologie stilistiche:

- Classico: tradizione nel futuro, che attinge ai valori di tradizione, artigianalità e maestria nell’arte di realizzare mobili e oggetti in stile classico;
- Design, prodotti espressione di funzionalità, innovazione e grande senso estetico;
- Lux, settore dedicato al lusso senza tempo riletto in chiave contemporanea.

Un’offerta che coniuga qualità e tecnologia, frutto della creatività delle migliori imprese del settore, capaci di sviluppare la propria attività investendo ogni anno nell’innovazione di prodotti e soluzioni per l’abitare.

I numerosi espositori e le migliaia di prodotti esposti confermano il profondo valore del Salone Internazionale del Mobile quale palcoscenico internazionale

della creatività e forum degli addetti ai lavori – in media, ogni anno, oltre 330.000 presenze da 165 Paesi”.

Questo è il manifesto di presentazione della più importante rassegna mondiale di arredamento che ha trovato a Milano la sua sede più naturale contribuendo al formidabile rilancio della città meneghina e rendendola tra le più attrattive d’Europa.



Chorustyle parteciperà nei giorni del Salone del Mobile alla kermesse milanese nell'ambito del Fuori Salone. Saranno presentate nel corso dell'evento alcune scrivanie di diverse dimensioni (da 1 postazione e da 2 postazioni) e un tavolo riunione dalla concezione estremamente innovativa e originale. Nello spazio espositivo di oltre 250 mq. che sarà aperto

nei giorni del Salone del Mobile sarà visibile anche la linea armadi coordinata e una rassegna di oggettistica tra cui gli ormai famosi gatti Laki e Nikko.

L'indirizzo per accedere all'iniziativa è a Milano in via Tortona, 31 Opificio 31-Spazio Ponti.

