

CHORUS LIFE

MAGAZINE



CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE - AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/19 DEL 19.02.2019 - QUADRIMESTRALE GIUGNO 2019 N.002



MISSION

Intervista a
Fabio Moioli
di Microsoft Italy

GSM

La tecnologia intelligente
che crea valore
agli immobili

ATTIVITÀ

Il cantiere di Chorus Life
avanza

TESTIMONIANZE

Le nuove città
e il vivere urbano

MERCATO

L'effetto traino sul valore
degli immobili

DATI E STATISTICHE

Il rapporto sull'economia
generata dal wellness

Editoriale

02 La porta
di Chorus Life

GSM

16 GSM, la proposta
'digitale' per le nuove
frontiere del mercato
immobiliare

Attività

24 Il BIM
come valore aggiunto
al progetto Chorus Life

35 Il benessere
motore di sviluppo
di Chorus Life

44 Il cantiere di
Chorus Life. Stato
di avanzamento
dei lavori



04 Mission

Intervista a
Fabio Moioli
Microsoft Italy

Testimonianze

51 La nuova città
e il vivere urbano

63 Silvia Rovere:
"bene investire
a livello locale
secondo il modello
Chorus Life"

Mercato

68 Chorus Life:
visione di marketing
e approccio olistico



CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE

è disponibile anche
in versione digitale

Dati e Statistiche

72 L'impatto sui valori immobiliari della riqualificazione urbana in collaborazione con Nomisma

80 Milano, chiama Bergamo in collaborazione con Scenari Immobiliari e Risanamento

85 Benessere: un'economia da 4,2 trilioni di dollari in collaborazione con Global Wellness Institute

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	X	
5. AGENZIE CENTRALI DELLO STATO	X	
6. PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI LOCALI	X	
7. STUDI LEGALI DIPART. REAL ESTATE	X	
8. STUDI DI INGEGNERIA	X	
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 COMPLEMENTI 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
intervistati.

Immagini e testi a pag. 40-41-42-43
a cura di Elmet. Immagini e testi
a pag. 94-95-96-97 a cura di Despe.

© 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

La porta di Chorus Life

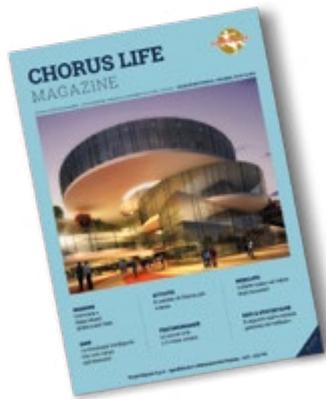


Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Varcare una soglia è questo il significato più autentico di aprire una porta. Significa andare oltre e predisporre a incontrare nuove realtà, immergersi in mondi diversi, lasciandosi sorprendere da ciò che sarà e, infine, indirizzare i propri passi verso percorsi probabilmente sconosciuti.

Ma ‘varcare una soglia’ qualunque essa sia, significa anche prendere consapevolezza che esistono ulteriori spazi e percorsi da affrontare; luoghi che per raggiungerli occorre varcare oltre che una soglia, gli stessi propri limiti. Interrogare il futuro, scoprire l’ignoto, azzardare il domani, sono queste le azioni che intraprendiamo quando apriamo una porta davanti a noi.

Abbiamo voluto raffigurare sulla copertina del secondo numero del nostro Magazine, l’ingresso di Chorus Life come metafora ad altri accessi e ad altre aperture. Il riferimento ci pare esplicito: vogliamo continuare a perseguire l’idea editoriale che è all’origine di questa rivista. Partire cioè dall’evidenza di un progetto immobiliare per ragionare sul contesto che vive dentro e intorno a esso, verificare come i temi sociali, economici, tecnologici non siano mai isolati tra di loro ma parti di un sistema integrato in cui essi possono dialogare tra di loro.



In particolare, attraverso queste pagine, ci sembra importante confrontarci, senza complessi, con l'innovazione e misurare quale sia il suo apporto non solo all'efficienza dell'edificio costruito ma al conseguimento del benessere della persona che vive in quegli spazi. Anche oggi faremo riferimento al **BIM** (Building Information Modeling) e soprattutto al **GSM** che trovano la loro massima applicazione in Chorus Life, anzi il secondo viene qui applicato per la prima volta a livello mondiale.

Ecco allora che oltre la porta di accesso troveremo anche questo processo che prenderà in consegna ogni visitatore e ne tratterà la presenza monitorando il suo grado di soddisfazione rispetto ai parametri di sicurezza del complesso o rendendosi disponibile, nel caso invece fosse un abitante di Chorus Life, ad accoglierlo tarando le funzioni della sua unità abitativa secondo i suoi bisogni pre-impostati.

È originale il connubio tra ciò che può fare la tecnologia e il livello di qualità della vita che essa può garantire. Può colpire che ciò avvenga in un progetto come questo dove la sua vocazione è quella di socializzare e aggregare le diverse generazioni. La risposta è che qui non vengono alzate barriere a isolare le persone dentro un mondo virtuale ma anzi esse vengono sollecitate a incontrarsi e a convivere nella dimensione della comunità, dentro quell'altra grande intuizione che sta alla base di Chorus Life: **la piazza.**

Mission

MICROSOFT

valorizza i dati di Chorus Life

a cura di Marco Luraschi

FABIO MOIOLI

Microsoft Italy



In un'intervista esclusiva al nostro magazine Fabio Moioli di Microsoft Italy illustra il lavoro compiuto sul progetto GSM che ha portato a ingegnerizzare i dati raccolti dagli edifici e dalle persone che li frequentano per creare le Soluzioni Digitali e migliorare ogni esperienza vissuta in Chorus Life.

I temi più innovativi della tecnologia digitale verranno adottati nei building e nelle strutture che sorgeranno nel complesso di Chorus Life. Ciò grazie a un lavoro congiunto di Gewiss, Siemens e Microsoft che ha portato alla creazione della piattaforma GSM, un sistema che partendo dall'elaborazione dei dati raccolti dagli impianti e integrandoli con le esigenze dei residenti e dei visitatori permetterà di offrire le migliori condizioni di uso e di gestione. Abbiamo chiesto a Fabio Moioli, Consulting & Services Lead di Microsoft Italy, di aiutarci a comprendere meglio le soluzioni che il GSM genererà.



DOTTOR MOIOLI LA PRIMA DOMANDA VERTE OVVIAMENTE SUL TEMA GSM NATO DALL'ACCORDO TRA GEWISS, SIEMENS E MICROSOFT. COSA È ESATTAMENTE IL GSM, UN PRODOTTO O UN PROCESSO?

Il GSM è sia un prodotto sia un processo che consente di offrire esperienze migliori per tutte le persone che vivranno Chorus Life Bergamo a vario titolo (sia residenti e visitatori che il personale addetto alla gestione/funzionamento di Chorus Life stessa).

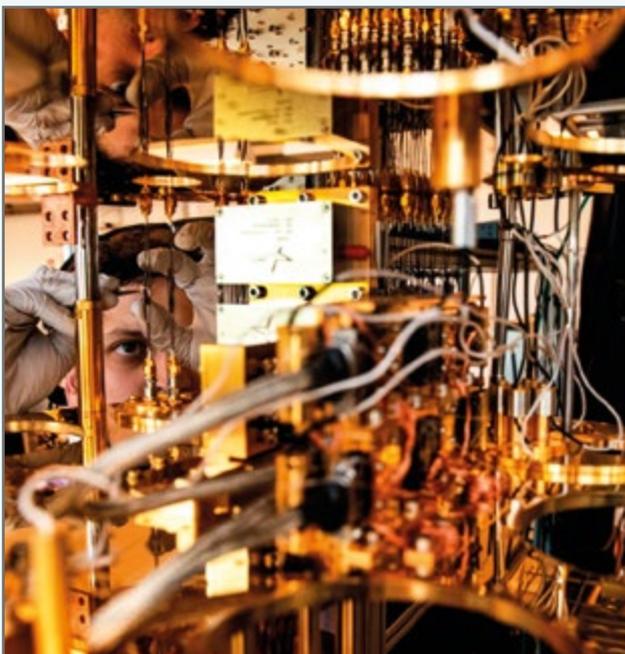
Infatti GSM è il risultato di oltre due anni di confronti tecnici di dettaglio con tutti gli attori tecnologici coinvolti, al fine di dare corpo all'obiettivo della committenza di creare un nuovo modello di sistema sociale che amplifichi le esperienze delle 3 generazioni che condivideranno il loro tempo in Chorus Life, ivi inclusi i gestori di

.....
Microsoft ha creato per GSM le Soluzioni Digitali che migliorano le esperienze di Chorus Life

Chorus Life stessa che potranno avere ridotti costi di esercizio per tutta la vita dello stesso, nonché potranno fornire una migliore qualità di servizi offerti passando da interventi reattivi a manutenzione preventiva basata su algoritmi. Tutto ciò è stato possibile partendo dalla definizione di dettaglio di tutte le diverse tipologie di persone che frequenteranno Chorus Life (c.d. “Personas”) e delle esperienze (c.d. “Experiences”) che si vogliono offrire per rendere un unico il tempo passato in ogni luogo di Chorus Life (c.d. “Space”).

.....
La user experience è migliorata grazie all'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative

Da questi input (c.d. “User Scenario”) e sulla base dei trend di innovazione attuali e futuri abbiamo creato le Soluzioni Digitali (c.d. “Digital Solutions”) che facendo leva sull’ingegnerizzazione delle migliori e innovative tecnologie di gestione dei building insieme ai nostri pillar di Digital Transformation (IoT, Cloud ed AI) sono in grado di migliorare ogni esperienza di Chorus Life, sia prima di raggiungere Chorus Life stessa (es. dalla prenotazione di un evento all’Arena alla ricarica elettrica della mia automobile) che mentre torno a casa (es. condividere feedback con i miei amici e acquisire punti per avere degli sconti nei successivi eventi).



In sintesi GSM è il portafoglio modulare di soluzioni ingegnerizzate per migliorare le esperienze delle persone che vivono e gestiscono building o insieme di building complessi (anche senza doverlo costruire ex-novo).

Questo modello di Servitizzazione (c.d. “Servitization”) dei prodotti e delle tecnologie è un paradigma ormai già ampiamente diffuso in altre industrie (es. Manufacturing, Connected Car, ecc.) e con un portafoglio come quello GSM è adesso possibile estenderlo in modo semplice e sicuro anche ai building.

QUALI FUNZIONI SVOLGE IL GSM IN UN BUILDING E COME AVVIENE LA TRASFORMAZIONE DEI DATI IN UNA LOGICA DI INTELLIGENZA ARTIFICIALE?

L'insieme delle soluzioni GSM si basa sulla completa valorizzazione dei dati che con le attuali tecnologie digitali, principalmente IoT, Cloud e AI ci consentono di sapere, valutare e adottare la migliore azione nel minor tempo possibile e con la massima efficacia in relazione alla situazione a cui ci stiamo riferendo.

.....
Ottimizzare i processi di gestione garantisce una riduzione dei costi di manutenzione

Ad esempio, è possibile ottimizzare i consumi energetici e i costi di manutenzione sulla base dei dati che raccogliamo da tutti gli apparati, sistemi e sensori

del building tenendo conto sia di quello che è successo nel passato che di quello che prevediamo succederà in futuro.

.....
Interpretare i dati permette una manutenzione predittiva

In questo modo possiamo pilotare per esempio il funzionamento dei sistemi di condizionamento, non solo in tempo reale sulla base di quello che si sta verificando, ma soprattutto sulla base di quello che si verificherà nel futuro “mischiando” i dati dei nostri sistemi con le previsioni del tempo o i biglietti venduti di uno spettacolo all’Arena.

Allo stesso modo possiamo gestire la manutenzione dei nostri sistemi non quando si rompono o sulla base di piani di manutenzione periodici nel tempo, ma monitorando l’insorgere di comportamenti anomali (“Anomaly Pattern”) prima della rottura e, con gli algoritmi dell’intelligenza artificiale, riuscire a pianificare un intervento solo quando realmente necessario nel tempo. Inoltre, oltre a ridurre



.....
**L'Intelligenza
Artificiale, grazie
alle soluzioni
digitali è un
sistema aperto
che potrà
evolversi
nel tempo**

costi di gestione, le soluzioni GSM consentono agli utenti dei building e dei luoghi di Chorus Life di facilitare e migliorare ogni loro esperienza facendo sempre leva sui dati che scambiano con il sistema GSM: ad esempio, oltre ad impostare e monitorare i livelli di confort della mia residenza o della mia camera di albergo, posso consentire l'accesso alla mia abitazione consentendo l'apertura ai soli utenti e per il solo orario autorizzato direttamente via smartphone. Ovviamente tutto nella massima sicurezza.

Questo è quello che l'AI ci consente di fare oggi gestendo volumi di dati con prestazioni incredibili fino a solo 5 anni fa. Inoltre, proprio perché basato su dati, il sistema di soluzioni digitali GSM è un sistema aperto ed evolvibile nel tempo per aggiungere o modificare nuovi servizi senza dover cambiare i sistemi iniziali: in questo modo sarà possibile integrare le evoluzioni tecnologiche che stanno già arrivando nei prossimi anni come per esempio la Virtual Reality, BlockChain ed i servizi Cognitivi.

QUESTA TECNOLOGIA QUANTO COSTA IN PIÙ RISPETTO AGLI IMPIANTI TRADIZIONALI?

Questa tecnologia costa di meno degli impianti tradizionali. Il fatto è che quello che ci hanno insegnato le trasformazioni delle nuove tecnologie digitali è che non dobbiamo più pensare a un evento (vendita) una tantum, bensì dobbiamo trovare il modo di massimizzare l'interazione nel tempo con i nostri clienti (ma anche i nostri partner) per creare uno scambio di valore servizio continuo nel tempo che massimiz-



za i ricavi nel tempo. Questa è l'essenza della Servitization che l'IoT ha "invaso" in ogni settore industriale estendendo le filiere tipicamente B2B facendole diventare tutte B2B2C; e il settore dello Smart Building, da una parte con l'evoluzione delle tematiche di gestione del building stesso dalla sua progettazione e costruzione (rif. BIM) e, dall'altra, da una continua disponibilità di apparati e device sia domestici che industriali, è il candidato ideale per la concretizzazione di tali ragionamenti.



QUALI RITORNI ECONOMICI OFFRE IN TERMINI DI RISPARMI SUI CONSUMI E DI EFFICIENZA ENERGETICA?

Mentre le soluzioni tradizionali si focalizzano quando va bene sulla riduzione dei costi, le soluzioni digitali GSM hanno come obiettivo aggiuntivo il maggior engagement degli utenti, aumentandone in questo modo anche lo scambio di valore da tali interazioni (incremento di ricavi) ripetute e migliorate come esperienze. Pertanto l'unica misura che ha senso per tali nuovi scenari è quella del ROI (che

.....

Oltre alla riduzione dei costi energetici lo Smart Building permette di ottimizzare la gestione dei tempi delle persone

comunque anche solo nella riduzione dei costi, al di là degli obblighi normativi via via sempre più stringenti, è pienamente ripagata in un periodo di 18-24 mesi). Noi stessi in Microsoft abbiamo avviato il nostro percorso di Smart Building nel nostro Campus di Redmond (vicino Seattle) dove abbiamo lavorato su 164 building: considerando solo la componente energetica abbiamo avuto una riduzione complessiva di oltre il 10%, pur lavorando su building costruiti in oltre 3 decenni con oltre 7 diversi BMS e BAS su oltre 30.000 componenti nei 164 building. Abbiamo inoltre migliorato enormemente la manutenzione di tutti i nostri operatori sul campo che devono gestire oltre 30.000 casi a trimestre.

.....

L'esperienza delle persone è subordinata a un'analisi dei dati

Ma la parte più rilevante di tutto questo è stato quando dalla semplice riduzione di costi ci siamo resi conto che con gli stessi dati potevamo migliorare le esperienze di tutte le persone che interagiscono ogni giorno nel Campus, il cui relativo costo è di 1 e in alcuni casi 2 ordini di grandezza superiore: per esempio nella gestione delle riunioni siamo riusciti in pratica ad azzerare i costi di set-up della riunione stessa, aumentando così la produttività di ogni riunione tra il 5% e il 10%.

Gli stessi paradigmi sono quelli che applicati poi su scala più estesa (Stadi) ci hanno portato ad aiutare importanti organizzazioni sportive come il Real Madrid a ripensare l'insieme delle esperienze dei loro tifosi prima, durante e dopo una partita, facendo leva sulle infrastrutture e i dati provenienti dalle infrastrutture dello stadio insieme a quelli degli utenti stessi.



Occorre infatti considerare che la trasformazione che stiamo vivendo con i dati è molto simile a quella che abbiamo vissuto con l'elettricità a fine ottocento dove, nonostante l'elettricità fosse già un bene largamente disponibile (es. New York e Londra 1882) solo quando persone come Taylor e Ford si resero conto di come usarla in modo efficace tramite la rivoluzione della produzione. Mediante la produzione in linea hanno creato il successo di aziende come Ford (1910) e di tutte le altre che seguirono (come Chrysler e General Motor), mentre chi non ha capito che non aveva più senso continuare a usare i vecchi paradigmi (nello specifico la macchina a vapore e la produzione per stazioni a isole di lavoro) semplicemente scomparì dal mercato (es. Stanley Motors, Locomobile, Clark).



COME SI QUANTIFICANO, GRAZIE ALLE SOLUZIONI DIGITALI I BENEFICI IN TERMINI DI SICUREZZA E BENESSERE PER LE PERSONE CHE SONO PRESENTI NEI BUILDING?

La Mission di Microsoft è consentire a ogni persona e organizzazione di esprimere appieno il proprio potenziale offrendo la migliore tecnologia a tutti senza alcuna esclusione. In questo senso non accettiamo alcun compromesso per quanto attiene a sicurezza, privacy e accessibilità dei nostri servizi: le soluzioni digitali GSM si poggiano sulla nostra piattaforma Cloud e AI e sono garantite nei confronti delle normative locali, internazionali e di settore che contribuiamo a migliorare nel tempo lavorando a stretto contatto con le più importanti istituzioni pubbliche e organizzazioni private di mercato. Senza tali garanzie anche un semplice servizio di Posta

.....

Il benessere non è un valore assoluto ma una interpretazione personale per questo è lungimirante pensare all'intuizione del cav. Bosatelli di far convivere in Chorus Life tre generazioni

Elettronica non avrebbe senso e a maggior ragione i servizi IoT, Cloud e AI che oggi aiutano migliaia di organizzazioni in tutto il mondo a erogare servizi efficaci e sicuri in tutti i settori industriali, dall'Automotive al Telco, dalla Pubblica Amministrazione alla Sanità: su tali metriche il nostro obiettivo è zero non conformità e personalmente non vedo altre metriche e soprattutto soglie alternative accettabili.

Per quanto attiene il benessere, non è possibile un'univoca definizione di benessere perché questa passa attraverso l'interpretazione personale di ciascuno di noi: in questo senso abbiamo trovato sintonia sin dall'inizio del progetto Chorus Life con la vision del Cav.

Bosatelli circa la definizione di un ambiente che consenta a chiunque

di trarre vantaggio dalle esperienze di Chorus Life (concetto delle 3 generazioni) e come piattaforma abilitante multicanale questo è proprio quello che vogliamo realizzare.

Un ambiente che faciliti e migliori le interazioni tra le persone facendo leva sulla tecnologia, ma con l'intensità e secondo le modalità preferite da ciascuno: quindi un insieme di possibilità che ciascuno può scegliere se/come/quando utilizzare in relazione alla propria personalità ma anche ai diversi momenti e situazioni di una giornata. Se proprio vogliamo citare dei numeri, pur limitandoci alla monetizzazione delle esperienze, i clienti con i quali abbiamo avviato dei percorsi di maggior engagement con le persone in genere raggiungono un miglioramento delle loro performance commerciali tra il 10 e il 25%.



C'È UN TEMA CHE MOLTI SOTTOVALUTANO: LA FORMAZIONE DEL PERSONALE. IL RISCHIO È CHE UNA VOLTA INSTALLATA LA TECNOLOGIA DIGITALE NON VENGA POI USATA E ABBANDONATA. CHI SI DEVE FAR CARICO DI QUESTA FORMAZIONE?

.....
La formazione delle persone nel mondo digitale è il tema più importante da affrontare. Soprattutto nel COME usare la tecnologia

Il tema della formazione delle persone o, più in generale, il tema delle nuove Competenze per avere successo nel nuovo mondo digitale e dell'AI che viviamo ogni giorno di più, è il tema chiave di ogni azienda oggi per definire e garantire il proprio futuro (proprio come la Ford del 1910). Fare cose diverse e nuove vuol dire inevitabilmente imparare a conoscerle (COSA) e usarle (COME) in modo utile ai nostri obiettivi. Gli anni di progettazione e ingegnerizzazione delle soluzioni digitali GSM sono servite anche a definire in modo compiuto quelle competenze necessarie a garantire il migliore funzionamento e fruizione dei servizi digitali GSM, fino a trasformarle in servizio aggiuntivo come consulenza professionale specifica laddove necessaria per quei clienti che cominciano adesso ad affrontare l'introduzione dell'innovazione digitale nei propri processi e servizi.

.....
L'innovazione tecnologica permette l'evoluzione delle competenze manageriali

Tutti i nostri progetti di Digital Transformation hanno nel management delle competenze cliente un elemento chiave che è oggetto dei nostri servizi di consulenza: se un progetto è un vero progetto di trasformazione digitale, al termine dello stesso abbiamo sempre delle persone che fanno cose che prima non facevano (o facevano in modo diverso) e questi cambiamenti organizzativi sono quelli che andiamo a supportare durante lo svolgimento del progetto.

Occorre infatti tenere presente che questi progetti non hanno mai un fine perché quello che dobbiamo costantemente gestire è l'evoluzione delle esperienze delle



persone in relazione all'evoluzione delle tecnologie disponibili nel mercato in mano e in tasca di chiunque.

.....
Il GSM consente di integrare le future soluzioni proposte dal mercato

Le soluzioni digitali GSM sono pensate come soluzioni aperte alle evoluzioni che sorgeranno nel mercato nei prossimi 5-10

anni e oltre. Per fare questo occorre dotarsi di quelle competenze per usare al meglio quegli stessi dati con i quali eroghiamo oggi i migliori servizi, al fine di capire come possiamo costantemente migliorare per avere

sempre più utenti e sempre un maggior uso delle nostre esperienze. Questo è quello che chiamiamo Digital Feedback Loop, che è la prima fonte di monitoraggio e miglioramento nell'economia connessa di ogni servizio di oggi.



Come Microsoft crediamo a tal punto che le competenze siano non solo un fattore chiave di successo per un'azienda o un progetto bensì per l'ecosistema di un'intera nazione che abbiamo lanciato il programma Ambizione Italia proprio con l'obiettivo di fornire informazioni, formazione e certificazioni a oltre 2.000.000 di persone in Italia entro il 2020, coinvolgendo sempre più istituzioni pubbliche e private in tutta Italia, perché questa è la vera risorsa competitiva di ogni Paese nel futuro prossimo.



Al momento l'Italia è al 28esimo posto (su 30 paesi) in Europa come innovazione digitale ma siamo sicuri che per la creatività innata degli italiani sapremo ben presto recuperare il terreno perduto e creare un nuovo Rinascimento Digitale che progetti come Chorus Life possono portare in tutto il mondo.

LEGATA ALLA DOMANDA SOPRA È QUELLA RELATIVA ALLA SICUREZZA. COME SI FA A GARANTIRSI CONTRO LE AZIONI DI HACKERAGGIO CHE SONO SEMPRE PIÙ SPINTE?

.....

La minaccia dei crimini informatici è elevatissima e non serve solo la tecnologia per fermarla ma comportamenti che proteggano le informazioni confidenziali

La sicurezza informatica e il cybercrime è la prima minaccia del nostro business oggi. Il rapporto CLUSIT del 2018 evidenzia come anche i crimini informatici crescano esponenzialmente ogni giorno tanto che lo scorso anno si stima siano state impattate oltre 1 miliardo di persone con una perdita complessiva di circa 80 miliardi di dollari. Come azienda di servizi IoT, Cloud e AI e come partner nella lotta al CyberCrime di governi e istituzioni internazionali pubbliche e private combattiamo in prima linea ogni giorno per offrire una piattaforma di servizi tecnologicamente efficace e sicura contro tali minacce, ma proprio sulla base di tali esperienze ribadiamo ogni giorno che le migliori soluzioni tecnologiche, come quelle im-

piegate nelle soluzioni GSM, da sole non bastano a proteggersi laddove non si adotti anche un comportamento volto a proteggere le proprie informazioni confidenziali. Anche su questo abbiamo avviato una serie di programmi di informazione affinché tutte le persone, ragazzi, adulti e anziani possano conoscere tali minacce e gestirle al meglio mediante quegli accorgimenti di attenzione e fiducia che abbiamo imparato ad applicare bene nel mondo fisico ma dobbiamo assolutamente riuscire a replicare nel mondo digitale di cui facciamo parte.



GSM

GSM

la proposta 'digitale' per le nuove frontiere del mercato immobiliare

a cura di Guglielmo Pelliccioli

GSM è l'acronimo di Global System Model, un approccio integrato innovativo, basato su un servizio ad alto valore aggiunto per tutti gli stakeholder (investitori, gestori, utenti), che genera profitto lungo l'intero ciclo di vita di un asset immobiliare/infrastrutturale.

.....
GSM nasce dalla sinergia di Gewiss, Siemens e Microsoft come laboratorio di ricerca applicata

GSM è basato su una realizzazione concreta che gli ideatori definiscono un “laboratorio”, ossia un ambito di ricerca applicata, in cui è stata sviluppata una **piattaforma tecnologica**

che mette in connessione i sistemi impiantistici e l'infrastruttura digitale per una completa integrazione gestionale.

La scelta di adottare in Chorus Life Bergamo un sistema evoluto nato dalle migliori tecnologie di Gewiss, Siemens e Microsoft risponde alle sfide del Building 4.0 e si poggia sui seguenti 4 pilastri:

1. Home e Building Automation - Il primo pilastro è rappresentato dai più aggiornati sistemi di Home e Building Automation, che adottano soluzioni *cloud based*, e assicurano elevati livelli di comfort e di sicurezza; questi prodotti sono fondamentali per ottimizzare sia i consumi energetici degli edifici sia la gestione della produzione di energia a livello di microgrid.

2. Buildings IoT - Il secondo pilastro è il Building IoT, ovvero l'interconnes-

sione degli edifici in rete riferita ai singoli componenti tecnologici, ma anche agli occupanti stessi che vivono l'edificio.

3. Analisi dei dati - Il terzo pilastro è l'analisi dei dati. L'interconnessione degli edifici in rete, oltre a consentire una loro gestione geografica da remoto in tempo reale, produce una grande quantità di dati - *Big Data* - che strutturati, analizzati e trasformati in *Smart Data* permettono di realizzare applicazioni e servizi digitali ad elevato valore aggiunto, in grado di aumentare il comfort, la sicurezza, la produttività e la sostenibilità di ogni edificio. Sistemi di automazione, interconnessione e algoritmi per l'analisi dei dati costituiscono i componenti dell'intelligenza artificiale degli edifici.

4. BIM - Il quarto pilastro è il BIM, *Building Information Modeling*, il processo digitale che con le sue sette dimensioni accompagna l'edificio in tutte le sue fasi: dalla pianificazione, alla progettazione, dalla realizzazione alla gestione ed eventualmente alla sua dismissione.

2D → 3D → 4D → 5D → 6D → 7D



.....
Il livello 7D del Bim consente parecchi vantaggi per la gestione dell'immobile e per la sua replicabilità essendo un gemello digitale

Grazie al BIM è possibile pervenire al *Digital Twin*: realizzare il gemello digitale di un edificio prima di costruirlo comporta diversi e importanti vantaggi, quali una sensibile riduzione dei costi di realizzazio-

ne e una gestione avanzata dell'immobile per l'intero ciclo della sua vita utile.

Ma non solo: una volta che si dispone del gemello reale, acquisendo i dati di variabili significative, si alimenta il gemello digitale per l'elaborazione intelligente degli stessi al fine di disporre di informazioni a supporto delle decisioni che impattano nel mondo reale, per es. ai fini dell'implementazione di strategie di manutenzione predittive da remoto.

.....
Il GSM utilizza i dati raccolti per un'analisi di tutto l'asset e, alla fine, produce un'ottimizzazione dei costi

GSM si caratterizza per la sua innovativa **capacità di utilizzare "il dato" quale elemento peculiare per implementare "user experience" virtuose** finalizzate

a **incrementare il fatturato e ridurre i costi operativi (O&M)** dalla gestione dell'asset, il tutto nell'ottica dell'**ottimizzazione continua**.

La novità introdotta dal GSM è fondata su un concetto: "digitalizzare" lo sviluppo immobiliare mediante l'implementazione di un processo virtuoso di integrazione tra le tecnologie (IoT) e il comportamento sostenibile dell'Utente guidato da INDICI di PRESTAZIONE (KPI = Key Performance Indicator) misurabili.

Questo rapporto genera crescita di valore nel tempo (*life-cycle profit*) per tutti gli operatori (utente, investitore, gestore) ispirandosi al modello immobiliare di Chorus Life Bergamo. Come visto all'inizio, esso è sviluppato grazie alla disponibilità di un **portfolio innovativo, affidabile e performante di prodotti, sistemi, soluzioni e servizi frutto dell'innovazione tecnologica di Gewiss, Siemens e Microsoft e alla capacità di sintesi tecnologica del team di lavoro**, costituito da risorse messe a disposizione dalle tre aziende integrate nell'ambito progettuale generale (architettonico - strutturale - impiantistico) di alto profilo.



.....
La crescita di valore nel tempo per il modello immobiliare è l'obiettivo a cui hanno lavorato i progettisti del team di lavoro di GSM

Qual è il valore aggiunto dell'approccio GSM? Partecipare proattivamente allo sviluppo di un progetto, **contribuendo a determinarne il successo.**

In realtà, l'obiettivo è di alzare ancora di più

l'asticella, parlando in termini di incremento del valore aggiunto dell'approccio GSM. Come? Guidando la collaborazione tra la progettazione, la costruzione e la gestione), **garantendo il successo del progetto**, laddove si attui l'azione di miglioramento continua del modello di business.

Questo comporta la condivisione di un Programma di Adozione, ossia l'am-

pliamento di un servizio di consulenza aperto a tutta la filiera e in grado di individuare le soluzioni digitali più idonee a rispondere alle esigenze del progetto; in una parola, **IDEARE con l'obiettivo di massimizzare i benefici dell'investimento nell'intero periodo del ciclo di vita dell'asset.**

Tuttavia, non è sufficiente individuare le soluzioni digitali, in quanto per garantirne il successo occorre che le stesse vengano condivise con l'investitore che deve **disporre di informazioni idonee per implementare il proprio modello di business ed effettuare l'analisi dei profitti.** Di qui l'ulteriore contributo del **GSM** in termini di **formazione manageriale e di supporto (mentoring) alle figure professionali esistenti.**



.....

Gli Indici di Prestazione sono i valori che permettono di realizzare in fase di esercizio i parametri progettati

Il naturale passaggio è l'elargizione del servizio di consulenza integrata delle Soluzioni Digitali con i sistemi impiantistici, ossia l'analisi economica e l'ingegnerizzazione dell'idea

progettuale.



Per essere efficace non solo occorre descrivere le caratteristiche tecniche e funzionali del sistema edificio-impianti, ma bisogna definirne soprattutto le prestazioni globali attraverso l'individuazione di Indici di Prestazioni (KPI) misurabili e condivisi. Questi valori saranno poi impiegati sia in fase di collaudo per verificare la qualità di quanto realizzato, sia in fase di esercizio per attuare strategie di ottimizzazione continua delle prestazioni del sistema edificio-impianti.

Il suddetto servizio di consulenza integrata individuerà le specifiche Soluzioni Digitali nativamente integrate e connesse al sistema edificio-impianti e dotate di intelligenza artificiale, ossia il catalogo di soluzioni GSM più idonee a perseguire gli obiettivi del progetto in questione.

L'offerta completa e integrata di soluzioni e servizi digitali, che permette di realizzare edifici performanti e sostenibili e con un elevato valore aggiunto garantito

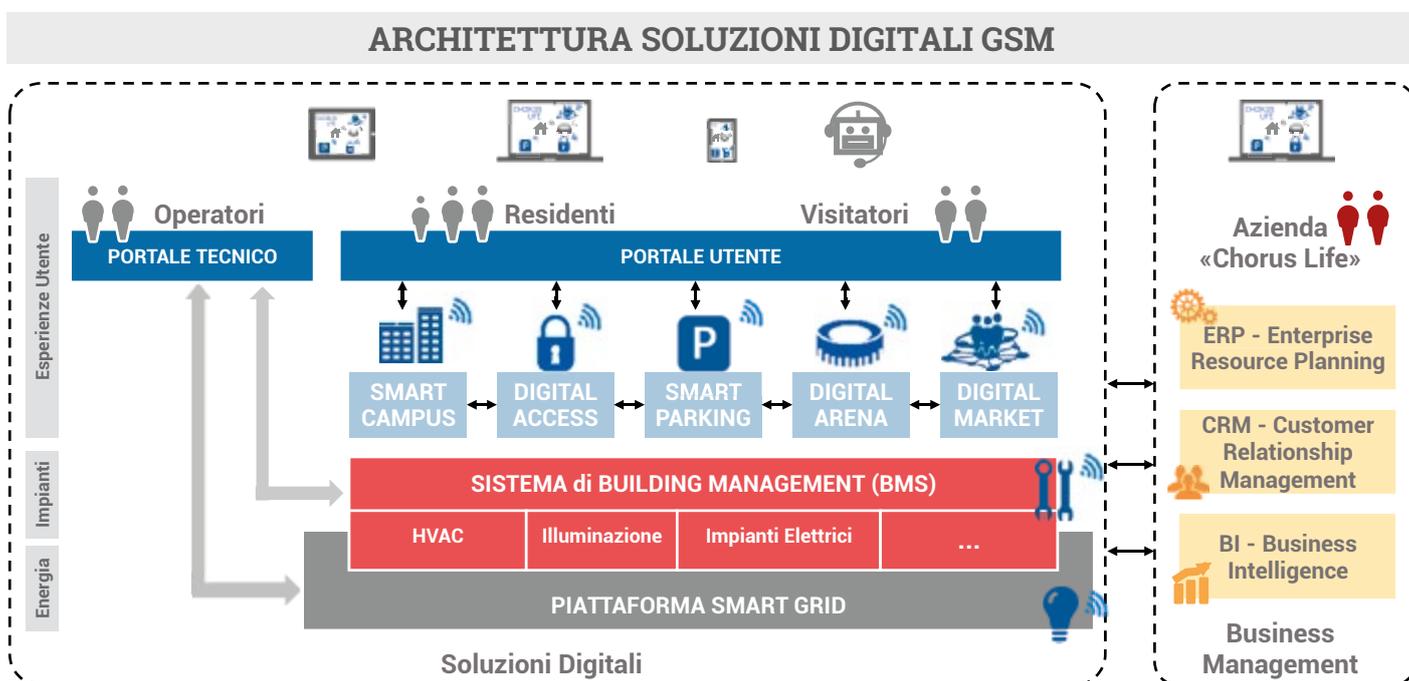
nel tempo, si può quindi identificare con i seguenti parametri:

- Building Automation
- Building IoT
- Smart Energy Management
- Micro & Smart Grid
- Indoor Positioning
- Safety & Security
- Lighting Management
- e-Mobility e Parking
- Data Analytics
- Digital Services da remoto
- Building Information Modeling
- Flessibilità
- Certificazione

Il ciclo si chiude (e si apre nuovamente) mediante l'elargizione del servizio di gestione, con l'obiettivo di misurare i benefici dell'investimento tramite l'analisi dei KPI individuati in fase di progettazione e con la definizione ed implementazione di azioni correttive e/o integrative.

In realtà, il servizio di gestione persegue anche l'obiettivo di individuare ulteriori azioni di miglioramento nell'intero ciclo di vita dell'asset - in termini di incremento di fatturato e di riduzione dei costi operativi (O&M) attraverso l'imple-

mentazione di strategie di manutenzione predittiva da remoto - e **anticipare nuove esigenze del mercato per rendere competitivo nel tempo il modello di business.**



Uno degli aspetti più interessanti dell'approccio GSM è la sua capacità di adattarsi anche alle iniziative immobiliari di ristrutturazione, dove si concentra oggi gran parte dell'offerta di mercato. In queste operazioni evidentemente si opera su immobili già edificati e in cui è particolarmente difficile intervenire nel modificare impianti e strutture.

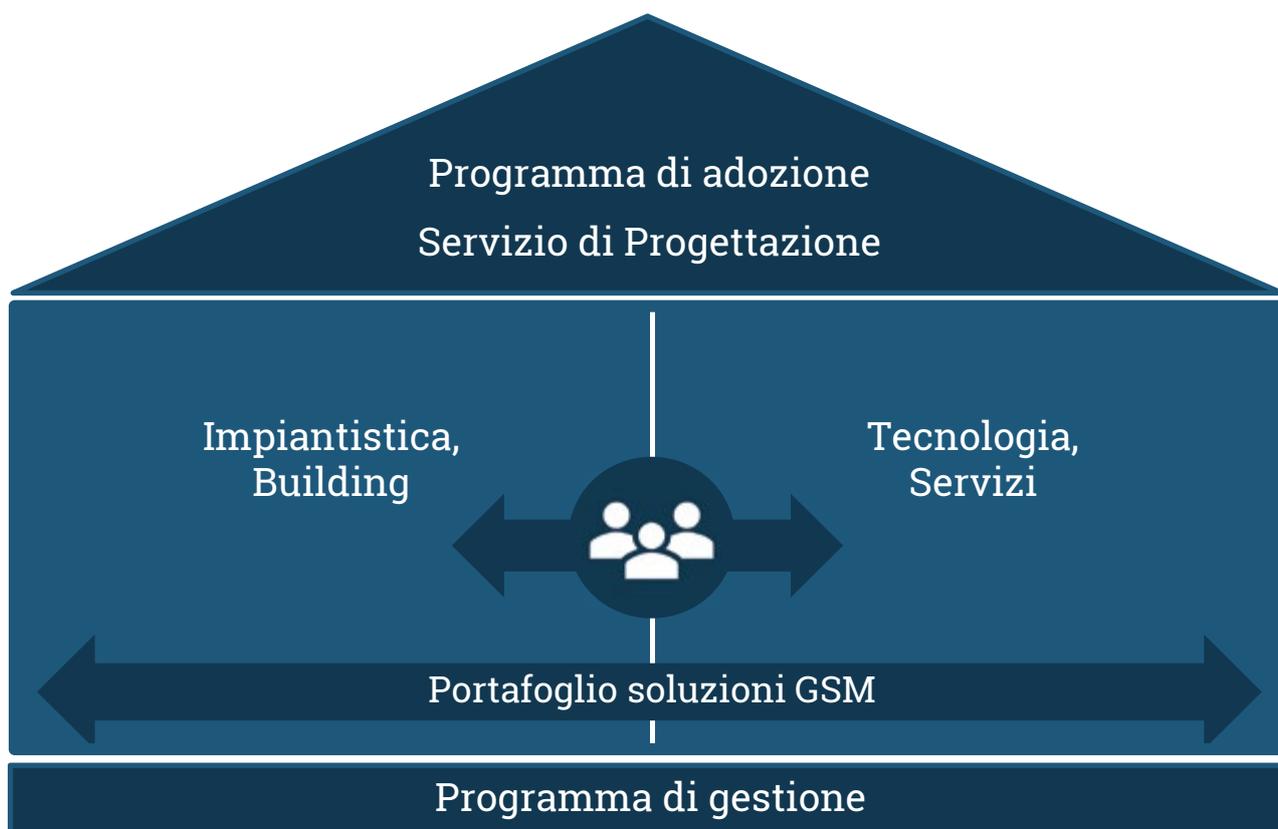
Possiamo dunque disegnare la **proposta di valore GSM** come una casa, le cui fondamenta sono rappresentate dal **Programma di Adozione** e dal **Servizio di Gestione** quale **motore rigenerante del modello di business** (la fine di un ciclo quale inizio di un nuovo ciclo). L'area abitativa è costituita dal **catalogo delle soluzioni GSM** sia in termini impian-

tistici, quale **struttura portante**, sia in termini di **tecnologia digitale** basata sull'**esperienza dell'utente nelle vesti di utilizzatore, gestore e manutentore**.

Il tetto rappresenta il **Servizio di Progettazione**, la cui sommità è in continua

ascesa in quanto basata sull'apporto continuo della **propria capacità di innovare**.

Ciò rappresenta in soldoni un nuovo modello di sviluppo immobiliare basato sui servizi, in grado dunque di **generare valore continuo nel tempo**.



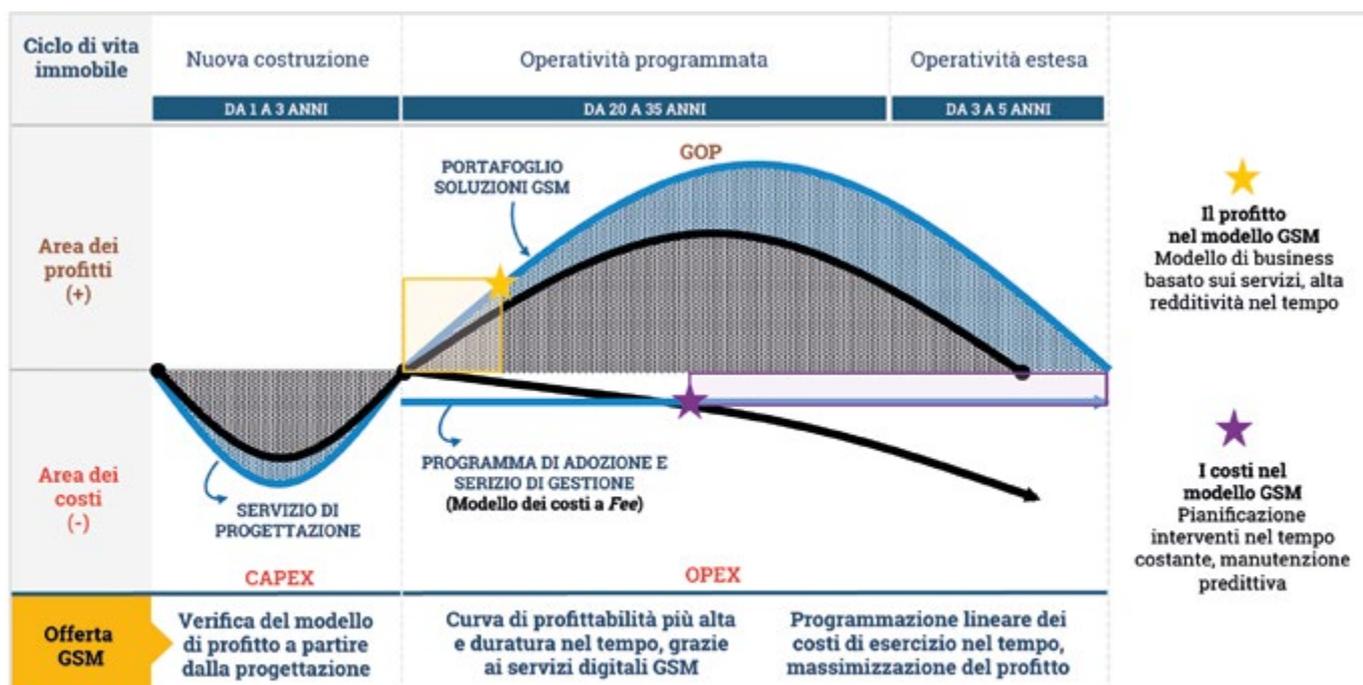
Ricapitolando, l'offerta di valore complessiva di **GSM** è costituita dal **Servizio di Gestione** volto a garantire un'alta operatività degli impianti e disponibilità di servizi accessori attraverso la riduzione dei costi operativi e l'incremento dei profitti, dal **Programma di Adozione** che guida il cambiamento dal punto di vista dell'organizzazione e della defini-

zione dei modelli operativi, dal **Catalogo delle soluzioni digitali** nativamente integrate e connesse all'impianto e dotate di intelligenza artificiale e infine dal **Servizio di Progettazione integrata delle soluzioni GSM** attraverso la definizione delle prestazioni globali misurabili del sistema edificio-impianti a supporto dell'operatività.

Rispetto a un approccio immobiliare “tradizionale”, il modello GSM genera profitto sostenibile lungo l’intero ciclo di vita di un asset immobiliare, sia in termini di incremento di redditività sia in

termini di contenimento dei costi operativi, richiedendo un maggiore esborso di capitale in fase di progettazione e costruzione, il tutto con il risultato di un più rapido ritorno dell’investimento.

IL PERCHÈ DI QUESTA INIZIATIVA



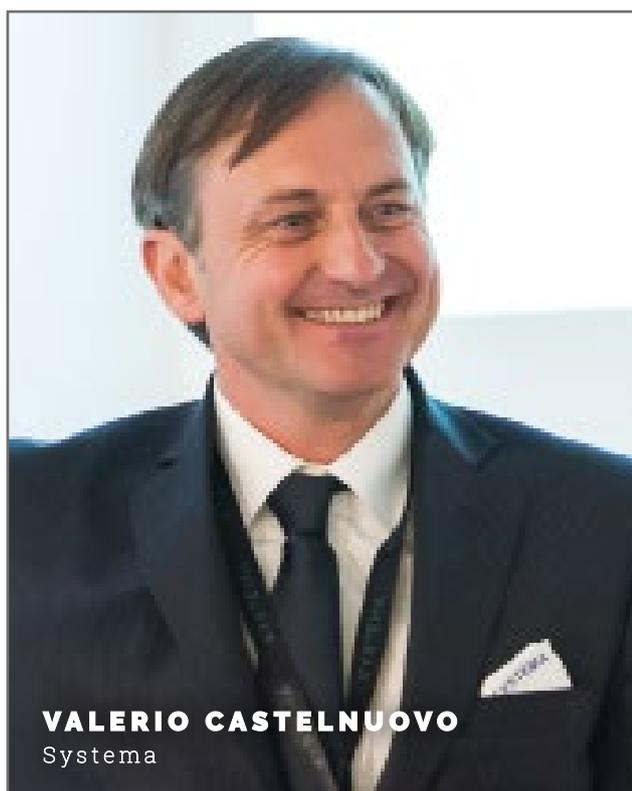
— Modello tradizionale — Modello GSM

La fase di lancio di GSM contempla una serie di iniziative tra cui alcuni eventi di promozione, promossi da Elmet, nei mesi da giugno a settembre. Essi saranno proposti presso le sedi di alcuni importanti partner della distribuzione elettrica e aperti ai principali influencer e decision maker del settore immobiliare (progettisti, architetti ed installatori). Un altro appuntamento importante sarà il 30 maggio in occasione della visita in Italia del CEO di Microsoft in cui verrà presentata la partnership strategica di GSM a una ristretta élite di partecipanti.

IL BIM

come valore aggiunto al progetto Chorus Life

a cura di Valerio Castelnuovo, CEO Systema



Nella progettazione di Chorus Life la tecnologia ha un ruolo fondamentale, anzi, è addirittura il propellente che permette a una struttura immobiliare di comportarsi come un elemento vitale e attivo, in costante comunicazione con i sistemi di controllo e di monitoraggio dei numerosi parametri variabili che interagiscono tra di loro. Abbiamo visto nell'articolo precedente la tecnologia GSM quale rivoluzione digitale introduca. A monte di essa però non dobbiamo dimenticare il BIM.

Il Building Information Modeling ha assunto un ruolo centrale nei processi di digitalizzazione dell'industria delle costruzioni. Il BIM ha assunto il ruolo focale di piattaforma per l'ingegneria multidisciplinare, la pianificazione, e la collaborazione tra l'intera filiera. Supporta la Trasparenza e i Flussi Informativi tra tutte le parti coinvolte senza perdite. Questo significa, in estrema sintesi e come rilevato dal 75% delle aziende coinvolte:

- **UN GRANDE GUADAGNO DI EFFICIENZA;**
- **UNA RIDUZIONE DEI COSTI;**
- **UN MINOR TEMPO NELLA REALIZZAZIONE;**
- **MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ GENERALE.**

Purtroppo a oggi la maggior parte degli attori coinvolti nei processi BIM, pur concordando sull'importanza del digitale nel settore delle costruzioni, riconosce che l'adozione è ancora molto limitata. Quali sono i principali fattori limitanti?

- **INTEROPERABILITÀ SUI MODELLI DATI;**
- **CHIAREZZA DEI REQUIREMENTS;**
- **CAMBIAMENTO SUI PROCESSI CORRELATI;**
- **IMPATTO SULLE PROBLEMATICHE LEGALI;**
- **CULTURA E PREPARAZIONE DEGLI OPERATORI;**
- **CREAZIONE DI NUOVI RUOLI E RESPONSABILITÀ.**

Attraverso le iniziative politiche e legislative, i governi stanno giocando un ruolo chiave nel processo di adozione del BIM. L'iniziativa pubblica ha l'onere di facilitare e stimolare le iniziative di questo settore sia attraverso la divulgazione di standard, sia attraverso un percorso educativo, sia attraverso la stimolazione del procurement sulle opere pubbliche. L'iniziativa pubblica deve essere graduale ma continua, con un approccio incrementale e si deve basare sulla competenza e non sulle economie di scala che possono favorire solo i grandi player del settore.

Da non dimenticare che le stesse agenzie pubbliche devono investire internamente nelle loro capacità di gestione dei processi BIM.

Il settore privato rimane il fattore principale per “scaricare a terra” l’enorme potenziale dell’adozione del BIM, recependo lo stimolo dei governi e a loro volta potenziando l’impatto economico di un’adozione sincrona che porta alla rivitalizzazione di tutto il comparto.

I VANTAGGI DELL’ADOZIONE DEL BIM

Il BIM o meglio il processo di digitalizzazione, promuove su tutta la filiera delle costruzioni un approccio ottimizzato delle attività, rendendo disponibile un insieme di dati strutturati e univoci a cui tutti si riferiscono e a cui tutti contribuiscono per quanto insito nel proprio ruolo.

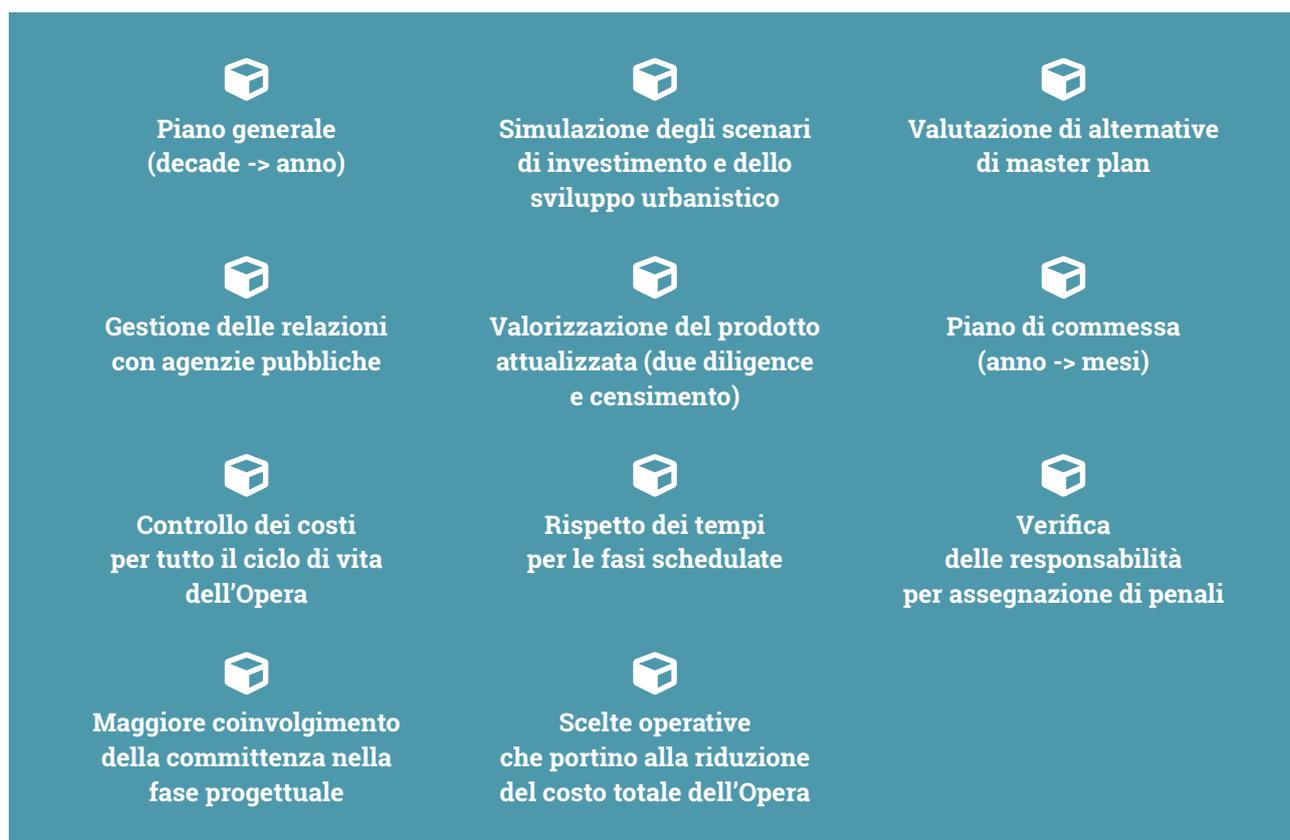
Proviamo adesso a definire una sintesi puntuale cercando di identificare in ogni fase e per ogni attore i principali fattori che possono determinare dei vantaggi dall’adozione del BIM.



1. COMMITTENZA

Definisce i requirements del progetto sulla base dei suoi obiettivi. Gestisce la finanza del progetto. I suoi principali obiettivi sono: il rispetto dei tempi e dei costi sia di costruzione sia operativi, il valore dell’immobile, la gestione dei rapporti con la controparte pubblica (inserimento nel contesto socio-economico, il rispetto dei parametri urbanistici, etc), il possibile aumento del profitto atteso, la brand image.

VANTAGGI DELLA COMMITTENZA/SVILUPPATORE



.....
Il vantaggio economico nell'utilizzo del BIM si riscontra già dalle prime fasi di progettazione, grazie ad una riduzione dei possibili errori interpretativi del progetto

La committenza ha in carico di definire il progetto, i suoi contorni economici, la sua validità nel contesto, il piano di redditività negli anni. Dal punto di vista operativo tutte le attività preliminari sono in carico a questo attore, ivi compreso il masterplan e il concept dell'opera. A oggi la fase progettuale vera e propria interviene dopo quella preliminare e ne utilizza solo gli elementi stilistici e di massima, ma di fatto riparte da zero.

Attraverso un ingaggio del BIM dalle primissime fasi c'è già un risparmio nella fase di engineering potendo raffinare consecutivamente il progetto definitivo dal preliminare e poi l'esecutivo dal definitivo. Economicamente avere a disposizione un definitivo già impostato vuol dire meno tempo, meno risorse e meno possibilità di interpretazioni sbagliate. Quindi un risparmio economico.

Fondamentale anche l'abbattimento fino ad almeno il 50% registrato sui contenziosi: non tanto per un comportamento più virtuoso, ma perché il BIM costringe a definire compiutamente ogni elemento che viene preso in considerazione e lascia poco margine di manovra all'interpretazione, per di più ogni potenziale elemento di incompatibilità viene rilevato favorendo le necessarie azioni correttive.

2. INGEGNERIA

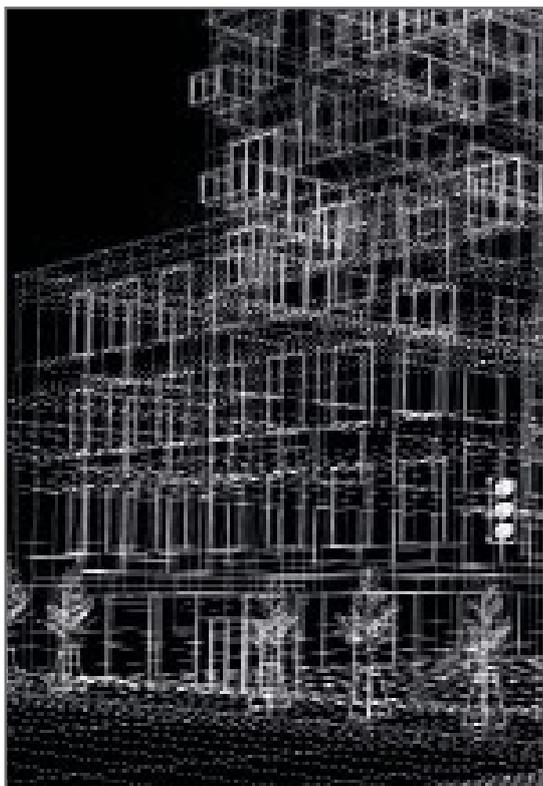
Come fase di ingegneria si intende la progettazione architettonica, la progettazione strutturale, la progettazione di tutti gli impianti, degli impianti speciali quali l'antincendio o la gestione accessi, i certificatori vari (tipo acustica, sicurezza, energetica, etc).

.....
Le figure che agiscono su un modello BIM devono integrare tra loro le proprie competenze

L'integrazione di tutte le discipline, il suo coordinamento, la gestione di tutti gli standard di progetto definiti a priori per tutti gli elementi, indipendentemente dalla loro appartenenza come categoria, porta a definire le caratteristiche di quello che si identifica come prodotto digitale o "gemello digitale" dell'opera. Oltre al classico ruolo del PM si affianca quello che viene definito il BIM

Manager, ovvero colui che ha come responsabilità la definizione delle regole con cui è costruito il BIM. L'errore più comune è quello di lasciare che ogni professionista proponga un suo modello dati come se i modelli dato BIM fossero tutti uguali o tutti utilizzabili allo stesso modo. A seguire interviene il ruolo del BIM coordinator, che ha quasi solo senso nella fase di coordinamento interdisciplinare.

I BIM specialist o modeler sono invece l'evoluzione dei progettisti CAD senza però avere la facoltà di aggiungere elementi caratteristici, ma solo di utilizzare propria-



mente la tecnologia in relazione alla disciplina di progetto. Tutti i dati grafici e alfanumerici devono poi però essere accorpati in un unico modello che sarà sempre tenuto aggiornato in tutte le fasi successive, quindi anche il costruttore, il CSE, il manutentore, etc. dovranno poter facilmente fruire delle informazioni e, se autorizzati, modificarne il modello.

Da qui si capisce subito che dire BIM non è sufficiente, va specificato bene come deve essere. La sincronizzazione di tutti gli attori e di tutte le fasi dipende solamente dalla bontà della struttura del modello BIM. Il modello BIM deve essere oggetto di capitolato e deve essere specificata la modalità nella quale va costruito, elaborato e poi consegnato.

VANTAGGI DELL'INGEGNERIA/GENERAL CONTRACTOR



3. COSTRUTTORE

.....

Il costruttore, aggiornando il modello BIM con i dati in suo possesso, ne ricava un vantaggio in termini di tempo e costi, definendo a priori le eventuali correzioni da effettuare

Il costruttore interviene nella fase a valle “ereditando” il modello BIM dall'ingegneria. Lavorando in modo attivo sulla gestione dei dati è possibile ricavare un piano di lavoro accurato, definire in modo molto preciso le quantità sia di materiali che di lavorazioni, procedere con una simulazione del cantiere e su come ingaggiare tutti i subappaltatori.

Anche la direzione lavori evolve in una direzione lavori digitale e diventa estremamente semplice interagire con un modello dati ben strutturato per poter intervenire sulle verifiche rispetto a quanto concordato, rilevare velocemente le non conformità, tracciarle e tracciarne le azioni correttive. Il tutto riducendo drasticamente il lavoro di back office e quindi i costi di gestione del cantiere.

Il costruttore è chiamato a sua volta ad aggiornare le informazioni di sua competenza, come i dettagli dei componenti o dei materiali acquistati, le loro caratteri-

stiche di dettaglio ed i loro piani di manutenzione laddove non prima identificati. Anche tutte le varianti, per quanto dovrebbero essere limitate allo stretto indispensabile, vanno riportate nel modello BIM univoco in modo che alla fine della costruzione in modello as-built risulti fedele in tutto e per tutto al quello reale.

VANTAGGI DEL COSTRUTTORE/GENERAL CONTRACTOR



Il costruttore/general contractor interviene nelle scelte operative che portano alla riduzione del costo finale dell'Opera per quanto di sua competenza, ma non può abbassare la qualità dei materiali perché sono definiti e tracciati sin dalla loro specifica in fase di progettazione. Ogni tipo di modifica viene trasparentemente indicata e autorizzata (se richiesta) dal committente.

Nel cantiere vengono drasticamente ridotte le mansioni di backoffice e di tempo passato per la gestione dei formalismi contrattuali. Meno ore del personale, meno

sovrapposizioni non volute delle squadre di lavoro, ingaggio pianificato dei sub-contractor, immediato riscontro sulle non conformità identificabili e tracciabili in tutta l'evoluzione delle azioni correttive. Semplificazione delle procedure di contenzioso con i fornitori.

4. FACILITY MANAGER / CONDUTTORE

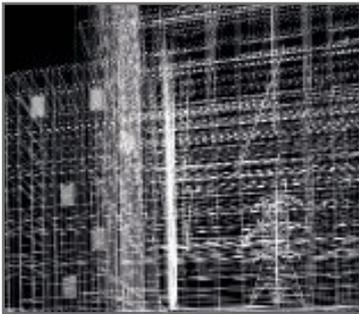
.....
 L'utilizzo di un modello BIM, mantenuto aggiornato sin dalle prime fasi di progettazione, permette una gestione efficiente dell'immobile nel tempo

L'anello finale della catena del valore, ma anche quello più impattante per le economie a lungo termine dell'opera, è il ruolo del conduttore e del facility manager. Il modello BIM as-built derivato dalla consegna dell'immobile è la fonte più importante di informazioni per questa fase. Vengono analizzate con facilità tutte le tipologie di attività periodiche che devono essere pianificate. Possono essere estratte dividendole per tipologie ed anche per assegnazioni. L'integrazione con gli strumenti di CMMS (gestione della manutenzione sia in termini operativi che contabili) può portare benefici altissimi, sia nell'appalto delle attività, sia nella consuntivazione e nella tracciabilità nel tempo. Il modello dati, come nella fase di costruzione, dovrà sempre essere mantenuto allineato e sarà lo strumento attra-

VANTAGGI PER IL FACILITY MANAGER



verso il quale dovranno essere gestite le operazioni di controllo e le eventuali simulazioni per le ristrutturazioni. Di fondamentale importanza l'integrazione con sistemi IoT, sia per il monitoraggio dei consumi, sia per il controllo delle attività che si svolgono nel building o a cui è soggetta l'infrastruttura.



Il conduttore, attraverso il BIM, ha un modello dati completo di tutti gli elementi anagrafici e tecnici degli impianti e di tutti i componenti. Se opportunamente predisposto il modello è anche in grado di estrarre i piani di intervento programmato come la sostituzione temporizzata di alcuni elementi a consumo o le attività previste per legge (antincendio, etc...) o per buona pratica di conduzione.

Il vantaggio è di avere una sola fonte di informazione sempre allineata, minore attività di back office ripetitiva, supporto alle fasi contrattuali, tracciabilità di tutte le attività. Di grande importanza anche il fatto di poter indagare le parti soggette ad usura o rintracciare, con specifico serial number, tutte le parti (pensiamo a quello che succede oggi con le automobili). Possibile anche pensare ad un approccio con i vari vendor tarato sulle performance o sull'usura, quindi spostando gli oneri di gestione verso un modello pay-per-use.

5. VENDOR DI MATERIALI/COMPONENTI

.....
I produttori di materiali per le costruzioni hanno un ruolo fondamentale, rendendo disponibili i dati sugli elementi progettuali utilizzati in seguito dai progettisti

Il produttore di materiale o di componenti per le costruzioni è uno dei pilastri della strategia di filiera ed uno degli elementi che può contribuire in modo significativo a rendere molto meno costoso il passaggio al BIM anche nella prima fase di adozione. Uno degli assunti principali del BIM è che ogni componente abbia tutti i parametri per codificarlo, classificarlo, definirlo tecnicamente e possibilmente controllarlo.

Ovviamente se per ogni elemento da inserire in fase di progetto, o anche in quelle successive, vanno specificate una serie di informazioni molto importanti, ma anche molto specifiche, significa che per ogni elemento c'è un costo molto alto di preparazione iniziale che deve essere messo in conto in fase di progetto.

Su questo specifico punto se il produttore stesso rende disponibili per il mercato delle librerie già pronte o comunque molto esaustive per la fase di engineering, una delle resistenze più grandi viene superata. Il produttore investe una sola volta sulla sua gamma di prodotti, li rende disponibili al mercato e di fatto permette ai progettisti con un semplice download di avere disponibili gli elementi progettuali con tutti i dettagli e soprattutto con la garanzia della loro correttezza. In una fase di evoluzione nel supporto alla digitalizzazione il produttore si può rendere disponibile a supportare da remoto la progettazione di soluzioni o la validazione di quanto elaborato. Di fatto il produttore interviene nella fase di ideazione come partner e non solo passivamente come risposta alle gare di approvigionamento.

VANTAGGI PER IL PRODUTTORE



La digitalizzazione dei prodotti con la creazione di librerie per il mondo BIM è un investimento relativamente basso, paragonabile a una piccola campagna marketing, ma con un'eco molto più persistente nel tempo e soprattutto con una ricaduta misurabile sulle vendite.

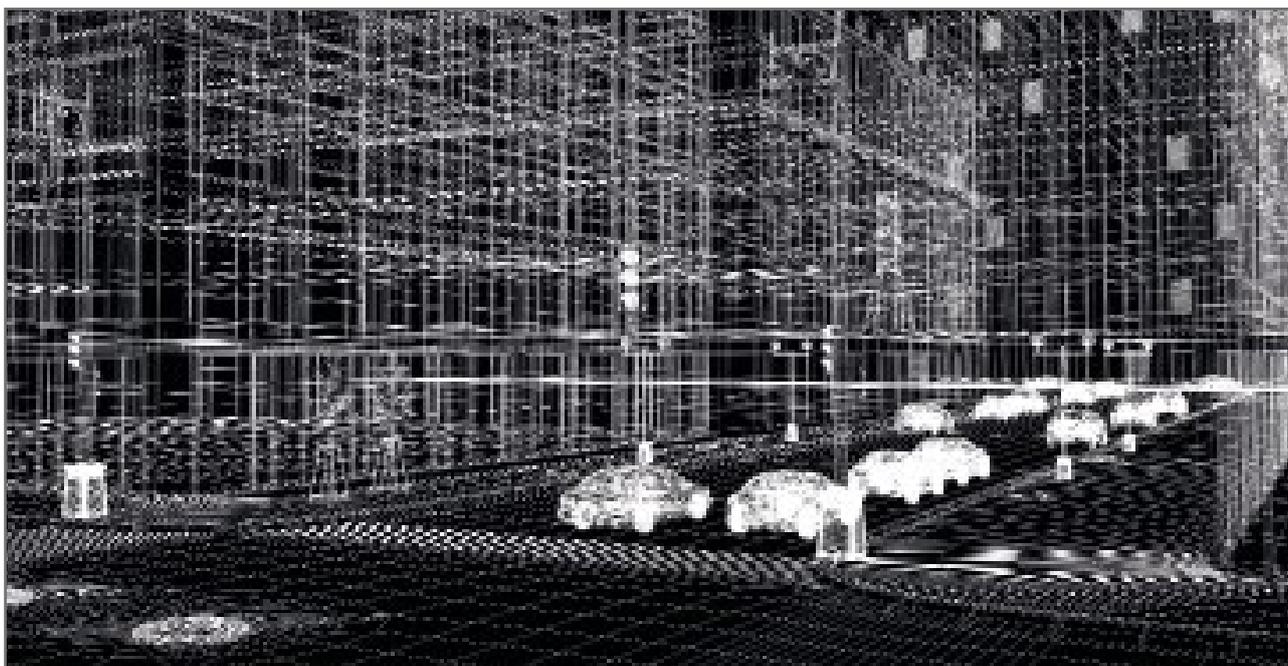
.....
**Il BIM consente
l'ottimizzazione
dei processi di
vendita**

Di fondamentale importanza lo sviluppo qualitativo delle librerie e di tool per permettere agli utilizzatori di poter facilmente rinominare o selezionare le informazioni necessarie. Altro elemento fondamentale è il controllo diretto del download attraverso un sito o portale proprietario e la possibilità attraverso servizi di supporto specifici di avere accesso come contributo a valore al progetto, e quindi essere parte attiva dell'opportunità che si sta generando.

Per il produttore, poter essere ingaggiato dall'inizio attraverso la consulenza significa poter poi ricevere una richiesta di fornitura basata su parametri specifici e qualitativi e non solo come alternativa.

Digitalizzare il prodotto e fornire accesso a librerie BIM di qualità significa anche accorciare la filiera della vendita, quindi ripensare al valore che viene investito sulle agenzie, distributori, esclusivisti, etc...

Il recupero di marginalità non è però il solo beneficio tangibile, c'è anche la previsione di utilizzo di materiali/componenti quindi la pianificazione produttiva, l'ottimizzazione dei magazzini e dello stoccaggio, il tempo di consegna medio sul mercato.



Attività

IL BENESSERE

**motore di sviluppo
di Chorus Life**

a cura di Pietro Zara



I benefici apportati da uno stile di vita improntato al benessere si riverberano sulla qualità stessa della nostra vita e in questo l'ambiente che ci circonda gioca un ruolo fondamentale nell'ottenimento o meno di tale condizione. Per questo motivo Chorus Life integrerà al suo interno luoghi dedicati alla creazione di una nuova socialità, come le "piazze", e luoghi in cui riscoprire e valorizzare il proprio tempo libero, nel segno di un nuovo benessere psico-fisico per l'individuo

.....
Chorus Life
permetterà di
riscoprire una
nuova socialità

L'iniziativa Chorus Life ha molte chiavi di lettura, almeno una per ogni tipologia immobiliare che sarà sviluppata. Tra le più interessanti è oggetto di grande attenzione il tema della qualità della vita che si inserisce nella visione sociale che l'ideatore del progetto, il cav. Domenico Bosatelli, intende porre al centro della sua idea di 'nuova città'. È dunque naturale che l'idea di benessere sia connaturata alla natura del progetto e alla sua realizzazione: il benessere oggi è considerato una parte preponderante della nostra vita. Proprio per questo è uno dei pilastri di Chorus Life.

.....
Questo grazie
all'attivazione di
servizi sviluppati
per le tre
generazioni

Partendo dall'esercizio fisico come farmaco, gli esseri umani sono nati per muoversi. L'avanzamento della tecnologia è un'opportunità per la crescita dell'essere umano, ma anche un grande rischio per lo stile di vita della popolazione di tutto il mondo a causa della sedentarietà che questa induce. L'attività fisica svolta con moderazione aiuta nella prevenzione di rischi cardiovascolari. Fare sport o altri tipi di movimento, sia preventivo che riabilitativo, porta numerosi vantaggi al benessere di una persona.

I nuovi stili di vita e di lavoro, infatti, stanno modificando radicalmente le vecchie esigenze e abitudini:

- gli orari di lavoro sono estremamente più flessibili;
- ci si sposta molto di più e più a lungo;
- lo sport è visto come parte integrante del proprio quotidiano, non più come una parentesi temporanea o come un hobby.



I cambiamenti sociali intervenuti hanno quindi portato a un radicale cambiamento nel modo stesso di concepire gli stili di vita. Uno stile di vita orientato al wellness contribuisce al benessere della società stessa, migliorando la qualità, riducendo i costi delle cure sanitarie, aumentando la produttività e proteggendo l'ambiente. Ispirare il maggior numero possibile di persone a svolgere quotidianamente attività fisica contribuisce a proteggere attivamente la loro salute.

Il progetto nato dal concept voluto dal Cav. Bosatelli, basa l'idea di Chorus Life su alcuni pilastri fondamentali quali: la socialità da riscoprire in modo reale, non virtuale, attraverso le "piazze"; il benessere psico-fisico della persona; la valorizzazione del "tempo libero" delle persone in una realtà dove le tre generazioni possano fruire di una molteplicità di servizi e dove sia possibile "spendere" del tempo insieme.

Per queste caratteristiche, Chorus Life diverrà una nuova meta di destinazione in Bergamo.



Il progetto tecnicamente ha due macro-aree:

- l'area per le famiglie, di oltre 850 mq, con un asilo nido e spazi indoor così suddivisi: stanza immersiva interattiva, piazza della creatività, cantiere della collaborazione, parco dell'esplorazione; oltre alla "piazza" tematizzata con aree ristorative dedicate, e ampi spazi per organizzare feste di compleanno.
- l'area benessere complessiva di 5.300 mq si sviluppa su 4 livelli: al primo livello un'area di accoglienza e reception; al secondo livello una SPA che ha l'obiettivo di accompagnare gli ospiti nella scoperta di un percorso con macro-aree ben definite, che seguono la logica delle gradazioni delle terme romane, creando un circuito chiaro per gli ospiti che amano essere accompagnati tramite richiami alle temperature ben riconoscibili come le stagioni, esplorando i sensi nelle varie fermate.

Allo stesso livello ci sarà l'area dedicata ai trattamenti del corpo, quali massaggi, estetica, osteopatia, fisioterapia, parrucchiere e spogliatoi. Al terzo livello, si trovano una reception e un "centro medico".

Al quarto e ultimo livello un'area per il fitness di ultima generazione con macchine cardio-fitness e isotoniche con una stupenda vista su Bergamo.

La gestione (come gran parte del progetto) sarà curata direttamente dal promotore, cioè verrà creata una società ad hoc che risponderà direttamente alla proprietà.

Nello specifico dell'area medica si sta parlando con gli istituti ospedalieri e di ricerca più all'avanguardia sul territorio nazionale e internazionale.

La ragione di questo monitoraggio di una struttura esterna e specializzata per l'area medica è quella di poter creare una sorta di SPA "scientifica", in grado di offrire servizi estremamente innovativi che partano da un check up medico-fisiologico per poi trovare in Chorus Life i servizi legati a una corretta attività fisica e alle linee guida di una alimentazione sana ed equilibrata.

Un aspetto molto importante che riguarda questa parte è il valore dell'investimento che da fonti della società sono indicate in circa 20 milioni di euro.

Nulla invece è possibile sapere sul nome che avrà l'area benessere in quanto adesso gli sforzi sono più orientati alla scelta e all'identificazione dei servizi migliori e più utili che caratterizzeranno l'offerta per il benessere e la cura della persona. Si prevede che nei prossimi mesi verrà individuato il nome.





STORIA DI ELMET

Competenza, esperienza, passione.
Elmet è una società nata nel 2019
dalla strategia del Gruppo Immobiliare

Percassi di estendere i suoi servizi al settore della manutenzione impiantistica e dei servizi digitali a beneficio dell'industria immobiliare.

Elmet fa leva sul consolidato know-how di settore del Gruppo Immobiliare Percassi nell'anticipazione dei trend immobiliari ed è in rapporto di continuità diretta con Termigas Service, storica azienda bergamasca dalla quale **Elmet** ha mutuato la pluridecennale esperienza, la passione e la vocazione all'efficienza.

Con una storia iniziata 1958 a Bergamo, Termigas nel 2006 lancia la Business Unit Service, che ha permesso l'integrazione di servizi dedicati agli impianti elettrici e speciali; tre anni dopo inizia il percorso di Termigas nel Facility Management e nel 2014 viene siglato il primo contratto energetico.

Dal 2016 inoltre Termigas è certificata come Energy Service Company. Questa importante eredità è stata quindi raccolta da **Elmet** quando, nel 2019 la società controllata da Immobiliare Percassi, ha stipulato il contratto d'affitto con opzione d'acquisto del ramo di azienda di Termigas, ravvedendone le



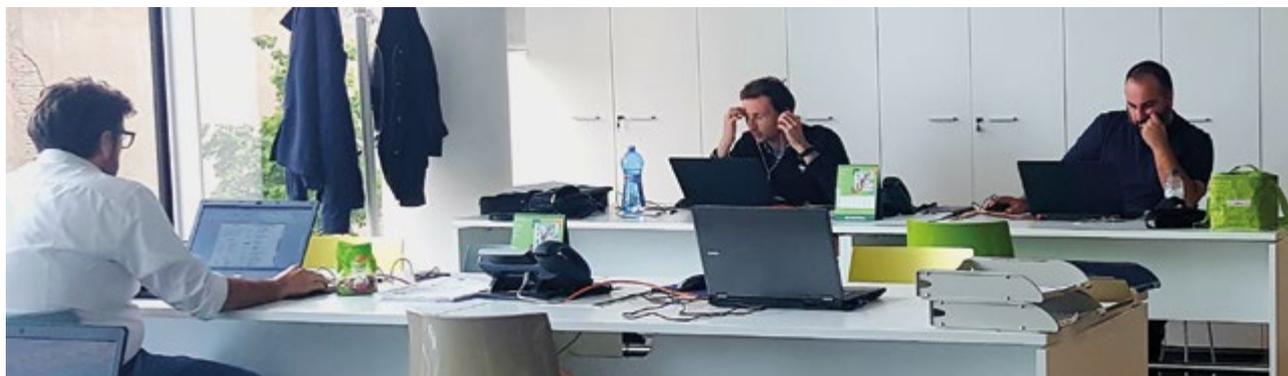
sinergie con l'evoluzione dei servizi digitali immobiliari.

Attualmente **Elmet**, riconosciuta come una delle migliori aziende di manutenzione e facility management del Paese, gestisce oltre 4 milioni di metri quadri distribuiti su più di 450 immobili: un servizio capillare che copre tutto il territorio italiano.

Alla base della attività di **Elmet**, che può vantare numerose certificazioni di qualità anche internazionali, c'è la convinzione che manutenzione, ottimizzazione ed efficienza degli impianti, unitamente all'applicazione delle nuove tecnologie digitali siano le basi per la migliore gestione di un immobile nell'ottica del Total Cost of Ownership.



STRUTTURA DELL'AZIENDA



Squadra ben assortita e flotta di primo livello: questi i segreti che permettono il funzionamento costante e preciso della grande macchina **Elmet** che opera in due principali divisioni: la parte impianti e manutenzioni e la nuova divisione GSM (Global System Model) parte integrante e qualificante che si occupa di soluzioni digitali applicate al mercato immobiliare. Il core business di **Elmet** è focalizzato dunque nelle attività di manutenzione impiantistica e con una struttura operativa snella ed in continua innovazione. Il volume d'affari di Elmet supera i 20 milioni di euro.

La squadra è suddivisa in tre ambiti di intervento: management, squadra tecnico-specialistica e settore operativo. La squadra di gestione è composta da 35 persone: quattro di loro formano il management team, undici sono technical account managers, dieci si occupano di servizio clienti e altri dieci compongono gli uffici amministrativi; per quanto riguarda invece i tecnici specialisti, l'ufficio tecnico è formato

da cinque persone: a loro si aggiungono due specialisti in cogenerazione e trigenerazione, due specialisti in telegestione degli impianti e due specialisti certificati in efficienza energetica; tra i 77 operativi infine sono presenti nove frigoristi certificati, tre tecnici specialisti in avviamenti, collaudi e regolazioni, trenta tecnici con competenze elettrotecniche e trentacinque tecnici con competenze termotecniche. Inoltre, **Elmet** seleziona oltre 200 partner esterni secondo rigidi criteri di qualità e affidabilità che garantiscono standard qualitativi altissimi per ogni tipologia di impianto.

Ancora, **Elmet** può contare su un key asset di alto livello: il servizio informatico di gestione e controllo con possibilità di centralizzazione telematica per controllare gli impianti a distanza e una strumentazione certificata, uniti a un ampio magazzino sempre fornito dei materiali necessari a ogni riparazione, a una flotta attrezzata per i trasporti e a un'officina attrezzata sia per riparazioni, sia per fabbricazioni.



L'OFFERTA AL MERCATO IMMOBILIARE DI ELMET

Brembo, Ferrari, DHL, MD, Le Due Torri, BPU Banca: sono solo alcuni dei clienti che scelgono i servizi di **Elmet**. Questo perché Elmet garantisce competenze in molteplici settori di intervento: manutenzione e installazione impianti, cogenerazione e servizio di calore; interventi nel residenziale, oltre che in sanità, ricerca, retail, industria e logistica.

Elmet, grazie a flessibilità, rapidità e attenzione alle esigenze dei clienti può offrire, nella gestione e consulenza tecnica ed energetica, servizi di manutenzione e conduzione degli impianti termici per climatizzazione e trattamento dell'aria; gestire impianti elettrici di potenza, distribuzione, continuità e terminali; effettuare servizi di

manutenzione e conduzione di centrali di cogenerazione e trigenerazione; curare la manutenzione di impianti speciali (sistemi di sicurezza, videosorveglianza, telefonia e rete dati).

L'attività è consolidata anche nella manutenzione degli impianti anti-incendio, di sollevamento e di cura e gestione delle strutture edilizie, oltre che nel monitoraggio e nella gestione delle garanzie.

Servizi di riqualificazione e adeguamento normativo degli impianti, a cui vanno aggiunti i servizi di facility management tecnico e di soft facility, completano il repertorio di questi professionisti della manutenzione.





LE OPERE REALIZZATE DA ELMET

CHORUS LIFE

Elmet è impegnata nel progetto GSM insieme a leader di mercato come Gewiss, Siemens e Microsoft per l'applicazione all'immobiliare di tecnologie digitali di smart building nell'innovativo complesso multifunzionale Chorus Life di Bergamo.



GRANDE DISTRIBUZIONE E RETAIL CEETRUS ITALY

Elmet si prende carico della gestione di 29 centri commerciali e 3 parchi commerciali in Lombardia, Veneto, Piemonte, Sicilia e Sardegna, offrendo servizi di Facility Management e reperibilità 24/24.



SANITÀ E RICERCA GRUPPO HUMANITAS

La gestione degli ospedali di Rozzano, Milano, Castellanza e Bergamo è affidata a **Elmet**, che oltre ai servizi di facility management con presidio continuo (33 addetti) ha stipulato con Humanitas un contratto evoluto con efficientamento energetico.



RESIDENZIALE BOSCO VERTICALE MILANO

Facility Management, gestione delle parti comuni delle torri e degli immobili del complesso Porta Isola di Milano, contratto evoluto con garanzia di risparmio energetico e site manager dedicato: sono i termini dell'attività **Elmet** al Bosco Verticale.



Immagini e testi a cura di Elmet

Attività

IL CANTIERE DI CHORUS LIFE

Stato di avanzamento dei lavori

a cura di Kevin Massimino

Successivamente alle demolizioni e ai primi scavi di bonifica, il cantiere di Chorus Life ha iniziato a percorrere quella curva di crescita delle attività tipica dei progetti di tale respiro

LE ATTIVITÀ OPERATIVE

.....

Il cantiere è entrato nella fase delle bonifiche con lo stoccaggio di 25 mila tonnellate di scavi e rifiuti misti

Macchine di movimento terra e camion si sono alternati quotidianamente tra scavi, messa a dimora del materiale nelle baie di carico necessarie al prelievo di campioni, ed allontanamento e trasporto a discarica del terreno una volta verificata la rispondenza delle caratteristiche al piano di bonifica approvato da ARPA. Nel frattempo, le attrezzature di perforazione e scavo profondo si inseguono nella realizzazione delle opere di protezione dello scavo.

Lo scavo di bonifica della cosiddetta Fase 1 è stato ultimato come da cronoprogramma e il fondo scavo è stato regolarmente collaudato. Tutto il materiale è stato stoccato in sito secondo la procedura nelle diverse baie di carico e in parte è stato anche già smaltito. Al momento infatti sono stati conferiti presso siti di stoccaggio e/o di trattamento circa 19.000 tonnellate di materiale da terra e rocce da scavo, oltre a circa 6.000 tonnellate di rifiuti misti rinvenuti dall'attività di demolizione.

È tuttora in corso lo scavo di bonifica della cosiddetta Fase 2 che richiede anche l'esecuzione dei diaframmi a protezione dello scavo e, soprattutto, di contenimento della adiacente linea di metropolitana di superficie TEB.





.....
Nel corso della fase 2 di bonifica sono stati riscontrati strati rocciosi a una profondità di 15-17 metri che hanno costretto il general contractor a un adeguamento del progetto

Proprio durante l'esecuzione di tali opere è emersa la presenza di uno strato roccioso imprevisto. Lo strato continuo, omogeneo e coeso ad una profondità di circa 15-17 m dal piano campagna ha imposto una revisione del progetto strutturale e geotecnico per la realizzazione della paratia a diaframmi.

La scelta di affidarsi alle competenze del general contractor Impresa Percassi con una modalità di appalto *design and*

build, ha consentito di procedere speditamente con l'adeguamento del progetto strutturale senza soluzione di continuità nelle attività di cantiere e, soprattutto, senza costi aggiuntivi per Grupedil.

La difficoltà imprevista è stata risolta attraverso la riduzione dei diaframmi da 21 m di altezza del pannello a soli 15-17 m a seconda del livello del materiale compatto rinvenuto, e l'inserimento, per ogni singolo pannello, di due micropali di cucitura della paratia allo strato roccioso.

.....
Il cantiere procede con la stesura della superficie carrabile per la circolazione interna dei mezzi

A fine maggio sono stati realizzati 33 pannelli complessivi per una lunghezza di paratia pari a 82,5 metri lineari rispetto ai 207 complessivamente previsti, anche qui nel rispetto delle tempistiche pianificate.

Contemporaneamente sono state avviate tutte le attività propedeutiche alla costruzione nei prossimi mesi del campo base di cantiere, con la stesa dei manti bituminosi per la circolazione interna, la realizzazione delle solette di fondazione per le baracche, gli allacci alle diverse utenze.

Impresa Percassi ha infine dato corso a tutte le attività propedeutiche alla pianificazione degli approvvigionamenti, coinvolgendo i primi fornitori nelle fasi di prequalifica e di selezione affinché, in ottica di filiera, i partner preselezionati possano portare valore aggiunto già nella fase di progettazione esecutiva attraverso proposte di *value engineering*.



L'ITER AMMINISTRATIVO

Sin dal dicembre 2018 il soggetto attuatore Grupedil, con il supporto del *development manager* Immobiliare Percassi, ha proceduto con il deposito sul portale telematico del Comune di Bergamo di quattro richieste di permesso di costruire convenzionato relative all'intervento di trasformazione urbana di Chorus Life Bergamo, suddividendo le istanze appunto nei lotti di intervento individuati in sede di Accordo di Programma.



.....
È in atto l'iter di coinvolgimento della Conferenza di Servizi finalizzato al rilascio del permesso di costruire

A seguito dei depositi, nei primi mesi del 2019 si è proceduto – dopo una rapida fase istruttoria facilitata da tutto il lavoro svolto nel corso del 2018 (ri-

lascio parere preventivo su opere private, Conferenza di Servizi istruttoria su opere pubbliche) – con la predisposizione sotto il coordinamento del Comune di Bergamo degli atti conclusivi e decisorivi per l'approvazione finale dei progetti presentati, propedeutica al rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

Tale processo decisorio rappresenta il momento conclusivo di un percorso iniziato 2 anni fa, e che ha visto gli uffici comunali e l'operatore privato coinvolti in uno stretto rapporto collaborativo e costruttivo nel rispetto delle migliori prassi di partenariato pubblico-privato. In considerazione dell'entità ed estensione dell'ambito di trasformazione e gli innumerevoli temi presenti si è deciso di impostare il processo conclusivo mediante una Conferenza di servizi di tipo decisorio ai sensi dell'ex art. 14, comma 2, L.241/90 suddivisa in due momenti di condivisione formale con tutti gli *stakeholders*.





Un primo momento ha visto l'operatore Grupedil con il supporto del *development manager* Immobiliare Percassi e del suo team di professionisti, illustrare nel dettaglio i contenuti tecnici delle proposte e raccogliere tutte le osservazioni e le richieste di integrazione pervenute dai diversi Enti.

.....
In seguito alla concertazione coi vari enti è stata richiesta al Comune la convocazione alla conferenza finale

In un secondo momento, dopo un'ulteriore fase di condisione mediante lo svolgimento di alcuni tavoli tecnici di approfondimento, Grupedil ha aggiornato i progetti e trasmesso tutta la documentazione integrativa in ottemperanza alle risultanze della prima conferenza, richiedendo al Comune la convocazione della conferenza finale.

A valle della conferenza conclusiva, in assenza di ulteriori osservazioni, Il Comune di Bergamo procederà all'emissione del provvedimento finale di approvazione. Tale provvedimento, unito al carattere pubblicitico dell'intervento sancito con la sigla dell'Accordo di Programma, permetterà di avviare formalmente tutte le procedure di esproprio delle aree coinvolte nell'ambito di tra-

sformazione e quindi consentire, il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione.

Tale rilascio consentirà a Grupedil, da un lato di iniziare la realizzazione delle prime opere viabilistiche funzionali non solo al futuro quartiere ma fondamentali anche alla corretta organizzazione del cantiere, dall'altro di dare avvio alle procedure di appalto ad evidenza pubblica delle opere di urbanizzazione secondarie e sovralocali ai sensi del Codice degli appalti D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

Per quanto concerne il Permesso di Costruire delle opere private, ovvero del complesso Chorus Life vero e proprio, il rilascio sarà subordinato all'ottenimento dei pareri specialistici degli enti sovraordinati e alla positiva conclusione delle procedure di bonifica in corso sulle aree di proprietà di Grupedil.





Testimonianze

La nuova città e il vivere urbano

Intervista a Davide Albertini Petroni,
AD di Milano Santa Giulia S.p.A.

a cura di Cristina Giua



DAVIDE ALBERTINI PETRONI

Milano Santa Giulia S.p.A.



Davide Albertini Petroni è una delle figure più rappresentative del real estate italiano. Da luglio 2018 ricopre la carica di presidente di ULI (Urban Land Institute) Italy, la più importante istituzione mondiale no profit che studia l'uso sostenibile del territorio nell'ambito della rigenerazione urbana e opera sia come consulente delle amministrazioni pubbliche sia attraverso studi e ricerche specializzate per chi svolge l'attività di operatore immobiliare. Di formazione ingegnere si occupa da diversi anni dello sviluppo di Milano Santa Giulia a Rogoredo, uno dei progetti più vasti e articolati di trasformazione di un'area dismessa di oltre 1 milione di metri quadrati. Nella sua attività di direttore generale di Risanamento nonché di amministratore delegato di Milano Santa Giulia S.p.A., si è occupato con successo della dismissione di gran parte del patrimonio italiano ed estero del gruppo, riuscendo in questo modo a equilibrare i conti della società in un momento molto critico, indirizzandola così verso una ricerca di alleanze strategiche industriali per il progetto di Milano S. Giulia, che si è conclusa due anni fa con un accordo con gli



australiani di Lendlease. Anni turbolenti ma pieni di impegni che hanno permesso all'ingegner Albertini di mettere a punto un progetto estremamente innovativo per Santa Giulia che, sia pure su scala dieci volte maggiore, ha molte assonanze con Chorus Life. Vedi il tema del recupero di importanti parti del territorio, le difficoltà inerenti la bonifica, la concezione di un progetto tecnologicamente d'avanguardia, la creazione di un'arena sportiva, l'idea di mettere a reddito un numero importante di unità abitative e, pertanto, adottare una tecnica di costruzione e d'impiantistica rivolta a questo mercato. Queste alcune, ovviamente non sole, peculiarità dell'intervento che Risanamento insieme al partner Lendlease si accinge a mettere in campo nel cronoprogramma previsto per Santa Giulia.

INGEGNER ALBERTINI, LEI CONOSCE ABBASTANZA BENE IL PROGETTO CHORUS LIFE. FINO A CHE PUNTO È CORRETTA LA NOSTRA DEFINIZIONE DI CORRELAZIONE TRA SANTA GIULIA E CHORUS LIFE, ALMENO DAL PUNTO DI VISTA CONCETTUALE?

Il concetto o meglio la “visione” che accomuna i due progetti, ritengo essere il mettere al centro dell’iniziativa la persona e la comunità, valorizzando gli spazi aperti e le funzioni di interesse pubblico, al fine di favorire la socializzazione tra le persone e la gestione dei servizi a loro dedicati.

I proponenti hanno utilizzato nelle loro iniziative, forse per primi nel panorama italiano, un percorso che oggi è considerato nel mondo internazionale una “best practice”, partendo dal valore sociale dell’iniziativa: infatti il percorso di formazione di un progetto di sviluppo urbano è costituito da tre fasi distinte:



- **Community Design** – capire le dinamiche della popolazione residente, le abitudini, i movimenti e altrettanto le esigenze, i bisogni e le aspirazioni, così da identificare gli elementi che possono facilitare queste dinamiche ed evitare gli elementi che le negano; analizzare il modo di vivere il tempo libero, abitare e lavorare e anche gli elementi di vincolo in cui queste attività e dinamiche si sviluppano, quali ad esempio accessibilità, circolazione, sicurezza e condizioni climatiche.
- **Digital and Technology design** – valutare come la tecnologia ha cambiato e sta cambiando il nostro modo di vivere, rendendolo più semplice e più immediato. Il progetto deve interpretare l’evoluzione delle nostre abitudini, i nuovi trend nel commercio, nell’abitare e nell’hospitality sulla base dell’avvento della nuova tecnologia e promuovere soluzioni di gestione dei servizi, dei fabbricati e degli spazi, efficaci e funzionali.

- **Physical Masterplanning** – tracciare alla fine le linee urbanistiche, tradurre in forma urbana la visione del progetto, tenendo sempre presente che un luogo non è sempre lo stesso, ma cambia in funzione dell'uso che ne fa la comunità, enfatizzando l'importanza degli spazi pubblici, le piazze, i giardini, i parchi e le funzioni pubbliche.



Pertanto, ritengo che entrambi i progetti abbiano la seguente caratteristica: la capacità di promuovere il benessere di una comunità quale base per attirare gli investimenti ma soprattutto per creare valore nel lungo periodo, che poi è la chiave del successo di ogni operazione di rigenerazione urbana.

LEI HA GIRATO, NEGLI ULTIMI ANNI, IL MONDO E I PIÙ IMPORTANTI CONCESSI DI OPERATORI DEL REAL ESTATE. QUALI INDICAZIONI HA RISCONTRATO A LIVELLO GLOBALE SULL'ORIENTAMENTO DEI GRANDI PLAYER DELLO SVILUPPO IMMOBILIARE IN MERITO AL FUTURO DELL'ABITARE?

Noi stiamo vivendo un momento di grande cambiamento delle nostre città, sia per la crescente importanza che le stesse stanno assumendo, quali centri di produzione economica e di innovazione, perché attraggono sempre più nuovi abitanti, sono magneti per i talenti, hub per nuove idee imprenditoriali e nuove destinazioni di investimenti.

Inoltre l'innovazione tecnologica ha modificato il nostro modo di abitare, quindi da un lato abbiamo bisogno di un maggior numero di abitazioni perché la pressione demografica nelle città aumenta, dall'altro abbiamo bisogno di costruire un nuovo prodotto immobiliare residenziale che soddisfi la nuova domanda.

L'offerta di case a prezzi accessibili è la sfida che molte città, in tutto il mondo, devono affrontare al fine di promuovere il benessere dei propri abitanti, ridurre le ineguaglianze sociali e aumentare la capacità di attrarre ma soprattutto trattenere gli abitanti. In molti Paesi, soprattutto nord europei e da tempo negli USA l'asset class residenziale, in ogni sua for-



ma, dagli studentati, al senior living o al multifamily, è diventata un obiettivo di investimento per molti operatori istituzionali, perché considerato anticiclico e con flussi di cassa stabili nel lungo periodo, fornendo soluzioni abitative sia temporanee che a lungo termine con modelli di gestione innovativi.

Come Urban Land Institute stiamo promuovendo una ricerca a livello europeo su come le varie città stanno affrontando la carenza di “affordable housing”, su quali possono essere le diverse soluzioni, sia urbanistiche, costruttive che finanziarie da adottare al fine di dare risposta a questo fenomeno della crescita delle popolazioni urbane, favorendo la coesione sociale e riducendo le ineguaglianze.



NEL PROGETTO DI SANTA GIULIA È STATO GIUSTAMENTE ENFATIZZATO IL RUOLO DELLA TECNOLOGIA COME FATTORE DI VALORIZZAZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE. MA PIÙ ESATTAMENTE QUALI SONO LE NUOVE FUNZIONI CHE ASSOLVE L'IMPIANTISTICA DIGITALE E TRADIZIONALE NEL COMPLESSO DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IN CUI SI ARTICOLA UN EDIFICIO O, COME NEL CASO SPECIFICO DI SANTA GIULIA, ADDIRITTURA UN INTERO QUARTIERE?

Noi abbiamo iniziato a pensare alla Variante del progetto di Milano S. Giulia alla fine del 2012, cercando di portare avanti proposte innovative: è il primo progetto in Italia registrato LEED Neighborhood Development, impostando il lavoro progettuale e di realizzazione per ottenere la certificazione LEED Gold a livello di quartiere e non solo dei singoli edifici, abbiamo dialogato con le principali società italiane e internazionali di smart grid per l'energia, di smart mobility e di gestione integrata dei servizi al

quartiere, presentando le prime soluzioni nella versione del progetto dell'Aprile 2015; abbiamo inoltre impostato tutto il progetto con il sistema di modellazione BIM, definendo le linee guida sia per le opere pubbliche, che per la bonifica ambientale e le varie opere di edilizia privata con il pensiero al periodo post-costruzione, sia per la gestione dei fabbricati costruiti, sia di gestione dell'intero quartiere, degli spazi a verde, delle piazze e dei parcheggi a uso pubblico, che ormai viene affidata, da parte di molte amministrazioni comunali, ai privati con accordi di convenzionamento.

Certamente pensavamo che il percorso amministrativo di approvazione fosse più breve, ma oggi, che siamo verso il completamento di tale percorso, ci accorgiamo come molte soluzioni adottate, in soli tre/quattro anni, sono state superate dal progresso della tecnologia, dalla digitalizzazione di molti processi che ha aumentato la capacità di acquisire più dati circa i vari utenti finali, consumatori e residenti ma anche sui fabbricati e la loro gestione, imponendo una rivisitazione di molte soluzioni, soprattutto nella gestione integrata dei servizi di quartiere e molto cambierà con l'avvento della connessione 5G.

L'importante è non smetter mai di informarsi, guardare sempre avanti perché il credo "*business as usual*" che ha caratterizzato il mondo immobiliare per anni, non va più bene.



RISANAMENTO INSIEME A SCENARI IMMOBILIARI HA PRESENTATO L'EVENTO "A STAR IS BORN", UN REPORT SUL MERCATO MILANESE DA CUI EMERGE COME MILANO SIA UNA CITTÀ POSITIVA CAPACE, CON I VISIBILI SVILUPPI IMMOBILIARI E RESIDENZIALI, DI ATTRARRE SEMPRE PIÙ INVESTITORI E CITTADINI. QUANTO DURERÀ A SUO GIUDIZIO IL CICLO POSITIVO DI MILANO?

Abbiamo promosso con Scenari Immobiliari questa ricerca sul mercato milanese che ha prodotto risultati importanti, perché spiega con dati concreti il perché del *sentiment* positivo che tutti gli investitori immobiliari hanno sulla città di Milano.

Nei prossimi anni ci saranno a Milano oltre 6 mln di mq edificabili in nuovi progetti di rigenerazione urbana, per circa il 50 % a destinazione residenziale, attirando circa 13 mld di nuovi investimenti, il valore più alto tra le città europee comparabili con Milano. Tali investimenti saranno concentrati nella zona est di Milano tra via Monza



e Via Ripamonti, dove peraltro è collocata l'iniziativa di Milano S. Giulia, che è una zona ad alta concentrazione infrastrutturale, con la Circle Line, il City Airport di Linate, la stazione alta velocità di Rogoredo, considerata una nuova porta della città e la tangenziale est che nel prossimo futuro con la realizzazione delle varie bretelle esterne sarà derubricata a strada di collegamento veloce.

Pertanto lo sviluppo delle suddette iniziative, la realizzazione di nuovi prodotti edilizi di cui gli investitori lamentano la mancanza, accompagnato da un'evoluzione demografica positiva nei prossimi anni, vedi l'aumento degli studenti soprattutto fuori sede perché le università milanesi crescono nei ranking internazionali e delle nuove famiglie provenienti dall'estero, unito a un sistema di governance politica positiva perché negli ultimi anni ha lavorato, anche se di convinzioni politiche diverse, in continuità con le precedenti concentrandosi sullo sviluppo della città, sono tutti fattori che fanno ben sperare che il ciclo positivo duri a lungo.

COLLEGATA ALLA DOMANDA PRECEDENTE È ABBASTANZA NATURALE CHIEDERSI COME SARÀ INVECE IL FUTURO DELLE ALTRE CITTÀ ITALIANE. DOVE SECONDO LEI BISOGNERÀ PUNTARE PER CREARE SVILUPPO ANCHE NEL RESTO D'ITALIA?

La capacità di attrazione di una città è frutto della visione strategica della città stessa e del piano di investimenti infrastrutturali programmati nel lungo periodo. La capacità di attirare investimenti e investitori viene di conseguenza.

Sicuramente Milano ha avviato un percorso partito da lontano, dalla promozione delle due grandi iniziative di riqualificazione urbana come Citylife e Porta Nuova a metà degli anni 2000, proseguito con il successo dell'EXPO 2015, gli investimenti in infrastrutture per la mobilità, l'adozione di un PGT (Piano di Governo del Territorio) che guarda lontano. Senza entrare nel merito e fare confronti, ma quante città italiane possono dire di aver fatto lo stesso?



IL PROGETTO SANTA GIULIA PER DIMENSIONI E TIPO DI INVESTIMENTO HA CARATTERISTICHE DI UNICITÀ MENTRE CHORUS LIFE SI PROPONE COME UN MODELLO DA ESPORTARE IN NUMEROSE ALTRE CITTÀ ITALIANE ED EUROPEE. CI PIACEREBBE AVERE A TAL PROPOSITO UNA SUA OPINIONE.

Il progetto di Milano S. Giulia e quello di Chorus Life hanno, come già detto in precedenza, molte similitudini di impostazione e di soluzioni, ma mentre MSG si estende su un'area di circa 130 ettari per circa 400.000 mq edificabili, difficilmente reperibili in altre città italiane, quello di Chorus Life è su un'area di circa 15 ettari per circa 75.000 mq edificabili; pertanto un modello assai più replicabile in

molte città. Il modello di Chorus Life inoltre ha un'unica proprietà, un sistema gestionale integrato delle funzioni di interesse generale, servizi privati richiesti dagli utenti e gestione degli spazi pubblici (Sistema GSM) fornisce una soluzione assolutamente innovativa, alle difficoltà sempre più crescenti delle amministrazioni comunali di far fronte ai costi di gestione e manutenzione dei parchi a verde, dei parcheggi pubblici, delle piazze e strade a uso pubblico e delle funzioni di interesse pubblico.

Ritengo che, oltre alla visione sociale del progetto, il modello di collaborazione pubblico/privato proposto può essere considerato all'avanguardia e sicuramente di grande interesse per un'amministrazione locale, che certamente deve essere altrettanto "illuminata".



QUALI SONO LE CARATTERISTICHE CHE OGGI QUALIFICANO UN'INIZIATIVA IMMOBILIARE DI SVILUPPO? IN ALTRE PAROLE STANTE LA PENURIA DI DEVELOPER IN ITALIA NON CREDE CHE SAREBBE NECESSARIA UNA CRESCITA DI QUESTI SOGGETTI, MAGARI SOTTO DELLE INSEGNE ESCLUSIVAMENTE ITALIANE?

In considerazione di una serie di fattori, dalla legge sulla riduzione del consumo di suolo, a una grande disponibilità in molte città italiane di ex aree industriali da riconvertire e la necessità di riprogettare molte zone di città, i progetti di rigenerazione e riqualificazione urbana sono sempre di più grandi dimensioni, necessitano di una visione strategica più ampia rispetto al passato e una capacità finanziaria assai più strutturata.



Inoltre, una delle caratteristiche che qualifica le iniziative immobiliari di sviluppo urbano è la capacità di dare al progetto certamente una sostenibilità economica e ambientale/energetica, ma soprattutto una sostenibilità sociale, con un'analisi dei modelli sociali in evoluzione, dei nuovi trend comportamentali degli “end users” oltre a una capacità di marketing per creare il luogo, il *brand* del progetto, affinché questo diventi un *destination point*.

Questo impone al proponente un approccio multidisciplinare al progetto e alla sua realizzazione che in Italia è poco conosciuto, soprattutto nelle città secondarie, approccio che sicuramente possiamo importare dalle esperienze di operatori internazionali che stanno operando a Milano ma che dobbiamo fare diventare parte della nostra cultura immobiliare.

La mancanza di “developer” (nel senso anglosassone del termine) italiani, soprattutto di grandi dimensioni, credo sia una grande mancanza del nostro mercato immobiliare a cui dobbiamo porre rimedio, perché promuovere progetti di rigenerazione urbana e lo sviluppo di nuovi prodotti edilizi integrati in una visione urbana, ha il pregio di valorizzare l'intera filiera del settore, contribuendo alla crescita del mercato immobiliare italiano, ancorato a quei 10 mld circa di valore transato che al confronto dei nostri partner europei è assolutamente sottodimensionato.

Se tutto ciò viene fatto da società con azionisti italiani e con capitale domestico è un valore aggiunto per l'intera economia italiana, considerando l'effetto moltiplicatore che il settore immobiliare e delle costruzioni ha in Italia.



Testimonianze

SILVIA ROVERE:
**“bene investire
a livello locale secondo
il modello Chorus Life”**

Intervista alla Presidente di Assoimmobiliare

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Per rilanciare l'industria immobiliare del Paese occorre guardare tutto il territorio, non solo i grandi centri come Milano e Roma, e introdurre l'innovazione come fattore di crescita della qualità del prodotto. È necessario puntare con assoluta priorità sul rilancio dell'investimento residenziale attraendo capitali stranieri

Assoimmobiliare è l'associazione che rappresenta le principali imprese che si occupano di finanza, gestione dei grandi patrimoni immobiliari, servizi e valutazioni immobiliari, sviluppo e valorizzazioni di beni storici, turistici e territoriali. A presiedere l'associazione è Silvia Rovere, CEO di Morgan Stanley SGR, che ha impresso una forte carica innovativa al suo mandato per adeguare il settore

del real estate alle più moderne pratiche tecnologiche.

L'incontro è l'occasione per gettare uno sguardo complessivo ai bisogni di crescita e ammodernamento del Paese non solo in chiave immobiliare ma anche sotto il profilo della sostenibilità e dell'interesse sociale.

PRESIDENTE SILVIA ROVERE LEI CONOSCE DA VICINO LA FIGURA DI DOMENICO BOSATELLI E LA SUA INIZIATIVA IMMOBILIARE. CREDE CHE LA VIA DI INCENTIVARE INVESTITORI LOCALI A INTRAPRENDERE AZIONI DI SVILUPPO O RIGENERAZIONE IMMOBILIARE SUL LORO TERRITORIO SIA UN MODELLO PERSEGUIBILE PER UN RILANCIO DELL'INDUSTRIA IMMOBILIARE DEL PAESE?

Gli investitori locali possono certamente contribuire al rilancio del territorio e della sua economia attraverso progetti che basino il loro successo proprio su una profonda conoscenza delle dinamiche e delle esigenze di quella determinata enclava.

È poi importante lavorare sul concetto di qualità: è noto, infatti, che la principale debolezza del nostro mercato è determinata dalla mancanza di prodotto immobiliare in grado di rispondere ai bisogni

contemporanei. In particolare vi è una domanda di residenzialità con caratteristiche nuove, dettata dalle evoluzioni socio-economiche, che a oggi rimane sostanzialmente insoddisfatta.

La nuova offerta deve quindi ripensarsi in modo più funzionale, flessibile e integrato con il tessuto urbano, recependo quello slittamento di paradigma che sta portando gli investitori e gli *end user* a valutare gli immobili in funzione dei servizi offerti. Occorre, poi, accogliere la sfida dell'inno-

vazione favorendo un'edilizia connessa con le infrastrutture e integrata con il settore terziario e industriale, la paesaggistica e l'architettura, per migliorarne le prestazioni e l'interconnessione con il tessuto urbano.

Impegnarsi nell'offrire una risposta adeguata a questo tipo di domanda significa stimolare il mercato e aiutare l'industria immobiliare a svilupparsi su gran parte del territorio nazionale e non solo nelle grandi città, coinvolgendo così, in misura sempre maggiore, anche gli inve-

stitori a livello locale. Per queste ragioni Assoimmobiliare ha posto come assoluta priorità il rilancio dell'investimento residenziale da parte degli investitori istituzionali, anche nell'ottica di non privare il mercato immobiliare italiano – e di riflesso il sistema Paese – della possibilità di attrarre importanti capitali internazionali, indispensabili anche per garantire la sostenibilità economica dei grandi progetti di rigenerazione urbana.

Ciò richiede, però, una revisione del quadro normativo di riferimento.



OLTRETUTTO QUESTE INIZIATIVE SPOSTEREBBERO IN QUALCHE MISURA L'ATTENZIONE DAI POLI DI MILANO E ROMA, RIVALUTANDO L'ATTRATTIVITÀ DI TANTI CENTRI MINORI O, COME NEL CASO DI CHORUS LIFE, AVVICINANDO CITTÀ MINORI COME BERGAMO ALLA GRANDE MILANO, FINO QUASI A DIVENTARNE TESSUTO URBANO INTERCONNESSO?

Certamente. Vi sono molteplici opportunità di intervento anche nei cosiddetti "centri minori". In quest'ottica non possiamo dimenticarci di quanto sia fondamentale investire nelle infrastrutture, per favorire la connessione tra i grandi poli urbani e le città limitrofe. Spesso, tuttavia, nemmeno l'esistenza di un'infrastruttura efficiente basta per trasformare un centro minore

in tessuto urbano interconnesso. A questo scopo è fondamentale, per guadagnare attrattività, la presenza di servizi anche di natura pubblica, quali istruzione e sanità.

Non c'è una ricetta valida in senso assoluto, ogni caso è diverso e strettamente condizionato alla capacità di ogni area di darsi una vocazione e una sua identità.

IL GRANDE TEMA CHE ASSOIMMOBILIARE DA LEI PRESIDUTA È CHIAMATA AD AFFRONTARE NEI PROSSIMI ANNI È DI RICOSTRUIRE L'ITALIA SIA DAL PUNTO DI VISTA INFRASTRUTTURALE CHE IMMOBILIARE. UN COMPITO ENORME CHE RICHIEDERÀ IL CONTRIBUTO DI TUTTI, DALLE FORZE POLITICHE, AI SISTEMI BANCARI, DALLE ISTITUZIONI LOCALI A TUTTA LA CLASSE IMPRENDITORIALE INDUSTRIALE CON LE SUE CAPACITÀ INNOVATIVE E TECNOLOGICHE. INSOMMA SI VA VERSO UN MODELLO DI INTEGRAZIONE O RITIENE CHE SI DEBBA PROCEDERE ANCORA CON I VECCHI SISTEMI E LE VECCHIE LOGICHE DI COMPETENZE?

Il patrimonio infrastrutturale e immobiliare del nostro Paese necessita sicuramente di grandi investimenti finalizzati a interventi di ammodernamento e manutenzione straordinaria. Si tratta di un obiettivo strategico di medio termine per il Governo e per la nostra classe dirigente. Tutti gli attori coinvolti in questo sistema si devono impegnare a fare la loro parte. Assoimmobiliare rappresenta l'industria che è maggiormente coinvolta in questa sfida e rappresenta soprattutto gli investitori, sia italiani sia internazionali, che hanno grandi capacità di investimento e che devono necessariamente essere stimolati da una crescente attrattività e credibilità dei progetti.

La nostra associazione dialoga costantemente con le istituzioni proponendo soluzioni dal punto di vista tecnico e normativo. Stiamo infatti lavorando a proposte in tema di rigenerazione urbana e a norme che facilitino il coinvolgimento di investitori istituzionali in progetti di sviluppo. Questo è il nostro compito.

Molti dei provvedimenti che proponiamo, anche se adottati immediatamente, vedranno la loro efficacia nell'arco di tempi medio-lunghi. È un lavoro che richiede, quindi, da parte di tutti gli stakeholder, un forte impegno, visione e grande determinazione.



ASSOIMMOBILIARE È PARTICOLARMENTE ATTENTA E ATTIVA NEL PERCORRERE LE STRADE DELLA TECNOLOGIA, DEI BIG DATA, DELL'IOT E DEL BIM. IN PARTICOLARE, AVETE INIZIATO UNA COLLABORAZIONE CON LA BOCCONI. CON QUALI OBIETTIVI E CON QUALI PROSPETTIVE?

Crediamo che l'innovazione, sia tecnologica che di processo, rappresenti una priorità per il settore immobiliare, una sfida da cogliere con determinazione per favorire la crescita e incrementare la produttività del nostro comparto.

Assoimmobiliare è in prima linea per accompagnare l'industria nel processo di trasformazione generato dall'utilizzo di tecnologie digitali e di applicazioni dell'Artificial Intelligence: dal Big Data Analytics al blockchain, dalla realtà virtuale al cloud computing, dal BIM ai droni, solo per citarne alcune, le opportunità di sviluppo per la nostra industria sono enormi. Da qui nasce la nostra collaborazione con SDA Bocconi School of Management, con

cui abbiamo dato vita, nel gennaio scorso, a REInnovation Lab, una piattaforma indipendente di analisi e ricerca che si occuperà di innovazione applicata all'industria immobiliare. L'obiettivo del Lab è quello di migliorare significativamente la conoscenza e la disponibilità dei dati, contribuendo a elevare la trasparenza del settore, colmando il gap informativo che ancora oggi si riscontra rispetto ad altre geografie.

Il REInnovation Lab comprende anche un'attività di formazione attraverso la l'Academy, programma di formazione manageriale ed economico-finanziaria per creare nuovi professionisti in grado di gestire i cambiamenti in atto nell'industria.



Mercato

CHORUS LIFE: visione di marketing e approccio olistico

a cura di Piero Almiento, SDA Bocconi Professor in Marketing and Sales -
Managing Director della società Almiento & Partners



I cambiamenti in atto a livello sociale e l'impatto sulle nostre vite causato dalla rivoluzione digitale stanno modificando la funzione e la concezione stessa degli spazi in cui trascorriamo la nostra vita. Diventa dunque necessario anticipare le esigenze degli inquilini con soluzioni in grado di intercettare una futura domanda

.....
**Non è più possibile
sviluppare
un prodotto
immobiliare
senza tener conto
delle possibili
trasformazioni
economico/sociali**

Serve discontinuità nel real estate. Mentre il settore immobiliare italiano era alla prese con l'ultima crisi, cullandosi nell'illusione che fosse "ciclica", il mondo subiva cambiamenti profondi, rapidi e irreversibili che stravolgevano la società e il modo di vivere delle persone.

Gli operatori immobiliari italiani si trovano di fronte un mercato completamente diverso da come era solo pochi anni fa. Gli effetti del calo demografico sono ormai visibili; le giovani coppie sono molto ridotte in numero e, inoltre, vedono sempre meno l'acquisto della propria casa come una priorità: famiglia, residenza e lavoro sono sempre più instabili e la necessità abitativa sarà diversa a seconda della fase della propria vita che si sta vivendo.

Se a queste considerazioni aggiungiamo la difficoltà che hanno i giovani ad ottenere i finanziamenti per l'acquisto della casa e la crescente consapevolezza che l'investimento in immobili non è più sicuro di altri, appare evidente perché la domanda di appartamenti in affitto è in continua crescita.

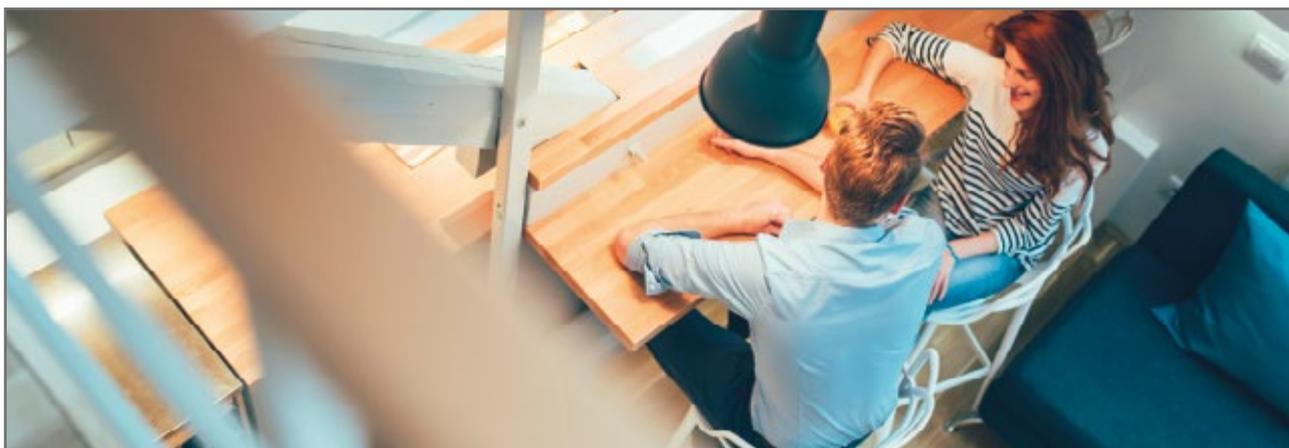
L'uso degli ambienti dell'abitazione sta cambiando: i confini tra vita personale e professionale sono sempre più sfumati e le stanze cambiano la funzione principale durante la giornata. Il bagno è un luogo dove prendersi cura di se stessi e la cucina è spesso protagonista della socializzazione.



La sicurezza è diventata un bisogno primario per le persone e il tempo libero a disposizione è in continua crescita ed è sempre più destinato alla ricerca del benessere corpo-mente.

Per merito delle giovani generazioni, poi, nel mondo sta crescendo prepotentemente la sensibilità sui temi ambientali che comincia a farsi strada anche in Italia, in ritardo, perché paga ancora il taglio ideologico e speculativo con cui la politica li ha affrontati nel recente passato.

Ma il vero tsunami che si è abbattuto sull'umanità è la trasformazione digitale, che ha completamente ridisegnato la società, influenzando, per esempio, sul modo di lavorare, comunicare, produrre, acquistare e vivere i rapporti umani, creando un profondo solco tra la generazione analogica e quella digitale.



Per questo motivo, mentre gli operatori immobiliari più evoluti si sforzano di non essere focalizzati sul prodotto e di mettere il cliente al centro, si scopre che ormai questo non è più sufficiente per dare risposta alla nuova società che sta prendendo forma.

La rivoluzione digitale è stata dirompente nella vita, e forse nell'essenza, delle persone. Il settore immobiliare si è limitato a rispondere ad alcune delle nuove esigenze ma, come ci ha insegnato Einstein: "I problemi non si risolvono allo stesso livello di pensiero che li ha generati". Dobbiamo cercare di vedere le cose dall'alto ed avere un approccio olistico, che considera "il tutto" come più della somma delle parti di cui è composto.

.....

La qualità di Chorus Life è garantita dallo sviluppo parallelo di tutti gli aspetti che compongono il progetto

Chorus Life è un progetto che va proprio in questo senso. Non si limita a dare risposte alle nuove esigenze del mercato, come quelle che abbiamo appena visto, ma considera anche altri aspetti che garantiscono la qualità dell'operazione e la sostenibilità nel tempo. Per garantire la qualità, il modello prevede, infatti, lo sviluppo parallelo degli aspetti tecnologici, progettuali e costruttivi. La sostenibilità economica nel tempo, invece, è garan-

tita dall'impostazione per A.S.A. (Area Strategica di Affari), vale a dire che ogni funzione (Hotel, SPA, Ristorante, Esercizi Commerciali e gli stessi appartamenti, dati in locazione) genera reddito e questo, insieme all'attenzione per il risparmio energetico e del contenimento dei costi di manutenzione, ne fa un prodotto adatto per un fondo d'investimento.

.....

Il progetto intercetta l'evoluzione futura della domanda immobiliare, declinata sulle tre generazioni

Chorus Life è una risposta di marketing immobiliare alla discontinuità dello sviluppo sociale che si sta verificando in questi anni. In mezzo a tante ipotesi su come sarà il nostro futuro, Chorus Life è un'interessante e reale proposta di modo di vivere che non si limita a seguire le tendenze in atto, ma che tenta di prevenire alcuni problemi che si stanno manifestando nella società, primo fra tutti quello della convivenza e del dialogo tra generazioni che si sono sviluppate con forti differenze culturali e cognitive.

L'autorevolezza e l'energia di Domenico Bosatelli, hanno di fatto tramutato in "visione" quella che poteva essere vista come "utopia".



L'impatto sui valori immobiliari della riqualificazione urbana

I processi di rigenerazione promossi all'interno delle nostre città hanno ricadute non solo a livello economico, permettono infatti ai cittadini di rimpossessarsi di luoghi un tempo trascurati o abbandonati, accrescendo in questo modo la qualità urbana e la qualità della vita di chi vi trascorre il proprio tempo

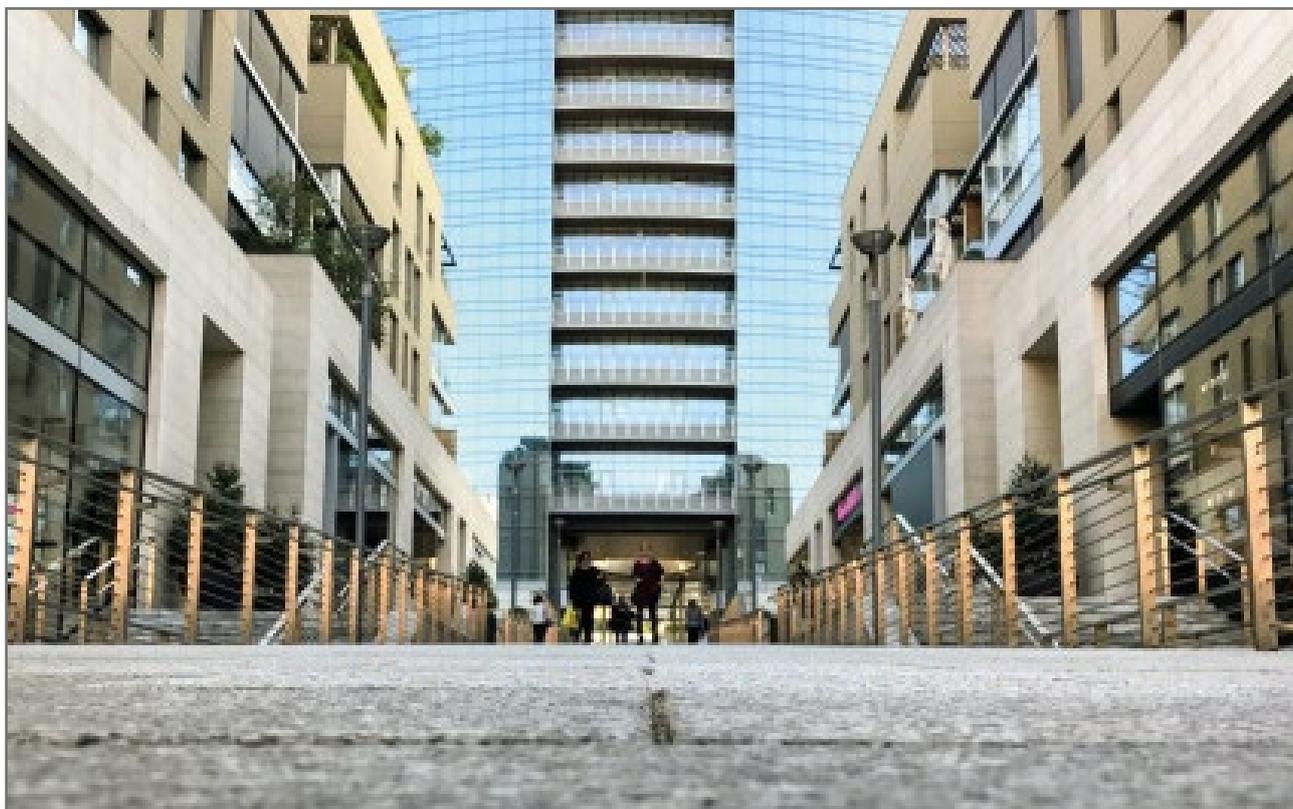
a cura di Daniela Bastianelli, Nomisma

.....
Le città devono ripensare i propri spazi riqualificando il territorio al servizio del cittadino

I cambiamenti sociali, culturali ed economici che si osservano nel nostro sistema, spingono a ripensare le città e i suoi spazi, per migliorare la qualità della vita, recepire le innovazioni e i nuovi modelli di sviluppo pensati per un miglior rapporto tra il cittadino e il territorio in cui vive. La riqualificazione di alcune aree degradate, di edifici dismessi e zone non utilizzate rappresentano un'opportunità di rivedere la città nei luoghi di minore attrattività e sviluppo e rilanciarli per una maggiore utilità sociale.

Vanno in questa direzione anche le direttive della Commissione Europea che suggerisce lo sviluppo del cosiddetto “brownfield”, ovvero di investimenti di rigenerazione di aree già sfruttate, edifici cadenti o di vuoti urbani, al posto del “greenfield”, lo sfruttamento di suolo non ancora utilizzato.

La valorizzazione delle aree/edifici ha dunque l'obiettivo di rilanciare, ricostruire, migliorare le zone recependo criteri di modernità, eco-sostenibilità, multi-funzionalità, generando esternalità positive in un'area più vasta di quella in cui si è concretizzato l'intervento immobiliare.



.....
**Porta Nuova
è l'esempio
di come la
riqualificazione
urbana agisca
non solo a livello
economico ma
interessi anche
la sfera sociale**

In Italia sono state realizzate diverse opere di riqualificazione che, a volte, hanno generato una rivalutazione degli asset immobiliari che insistono nella zona. L'intervento di Porta Nuova a Milano è un esempio di rilancio del mercato immobiliare dell'intera area.

Il Progetto Porta Nuova si colloca in una zona nevralgica della città. Il complesso è costituito da oltre venti edifici tra grattacieli, uffici, centri culturali e ville urbane. Gli edifici si caratterizzano per una notevole altezza e un forte impatto architettonico.

Da segnalare in tal senso la Torre UniCredit, il più alto grattacielo in Italia, la Torre Solaria, il più alto grattacielo residenziale del Paese, la Torre Diamante, con la caratteristica forma squadrata e il Bosco Verticale, con i suoi giardini pensili.

Si accompagnano a queste importanti architetture percorsi ciclabili, passeggiate pedonali e ampi spazi pubblici. I lavori di realizzazione sono durati circa un decennio a partire dal 2005. L'obiettivo della riqualificazione è stato anche quello di collegare tre diversi quartieri, attraverso il potenziamento del centro direzionale.





Se ci si concentra sulle principali grandezze del mercato immobiliare delle zone limitrofe, in particolare delle zone Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna e quella che comprende l'area Stazione Centrale Viale Stelvio, si rilevano effetti positivi nei trend dei principali indicatori, soprattutto per il segmento non residenziale.

Negli anni di progressiva chiusura dei cantieri e di graduale insediamento di nuove attività, ovvero tra il 2014 e il 2018, si nota un aumento degli im-

porti per le locazioni degli uffici che registrano variazioni piuttosto consistenti soprattutto nell'area Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna (ben quasi il 35% in più rispetto al 2014), collocandosi a 186 euro al mq nel 2018.

Nella stessa zona anche i negozi hanno registrato un aumento, sicuramente meno importante ma che porta i canoni su valori intorno ai 152 euro al mq (+3,7% rispetto al 2014); migliori performance invece sono state registrate in termini di prezzi che in 4 anni sono cresciuti del 10%, di poco superiore al 9% relativo agli uffici. L'effetto positivo si è manifestato anche nei rendimenti che salgono progressivamente dal 4,1% del 2014 al 5,1% della fine del 2018.





Anche la zona Stazione Centrale-Viale Stelvio ha registrato importanti benefici: negozi e uffici hanno registrato aumenti consistenti dei canoni negli ultimi 4 anni, pari rispettivamente al 14,1% e al 13%; per contro i prezzi di questi asset rimangono pressoché stabili.

Nel segmento residenziale le performance migliori vengono registrate nella dinamica dei canoni: a fronte di variazioni piuttosto contenute, benché positive, nei prezzi per le abitazioni, il valore dell'affitto è sensibilmente cresciuto in entrambe

le zone analizzate, facendo registrare una crescita del 9,3% per la zona Stazione Centrale-Viale Stelvio e del 7,6% nella Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna.

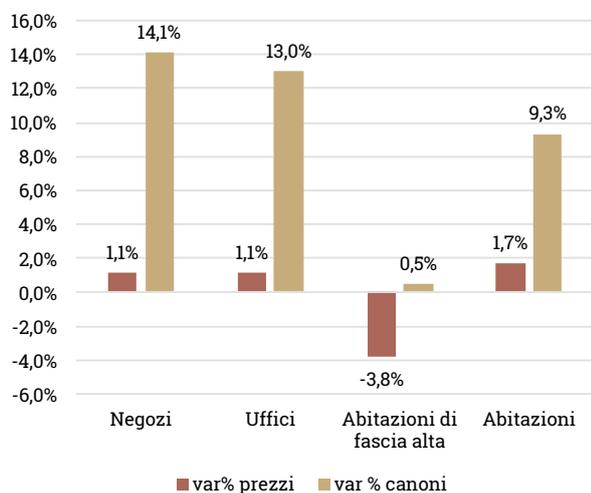
Ma la trasformazione dell'area di Porta Nuova non è ancora terminata: ci sono nuovi interventi di riqualificazione previsti in chiusura nel 2020, come ad esempio l'ex hotel Executive di viale Sturzo che si sta lentamente trasformando in Edge (Edifici Garibaldi Executive), per dare risposta ad una domanda di uffici ancora in crescita.

Se nell'intera città di Milano la vacancy rate nel segmento uffici è del 12%, nel quartiere di Porta Nuova si attesta al 2,8%. Si è infatti riaperto l'interesse delle grandi aziende verso le zone vicine al centro della città, e soprattutto verso ambienti smart, e di elevata qualità e funzionalità, con un maggiore confort per i lavoratori, anche in termini di spazi esterni. La vivacità della domanda ed un'offerta di qualità ha riattivato i meccanismi di mercato di recupero dei valori immobiliari.

Il modello che viene proposto ha l'obiettivo di recepire e adattarsi ai nuovi schemi del mercato del lavoro. Le trasformazioni degli spazi sono state dunque immaginate non soltanto in ottica di cambiamenti fisici ma anche in funzione dei mutamenti culturali ed economici delle diverse zone cittadine.

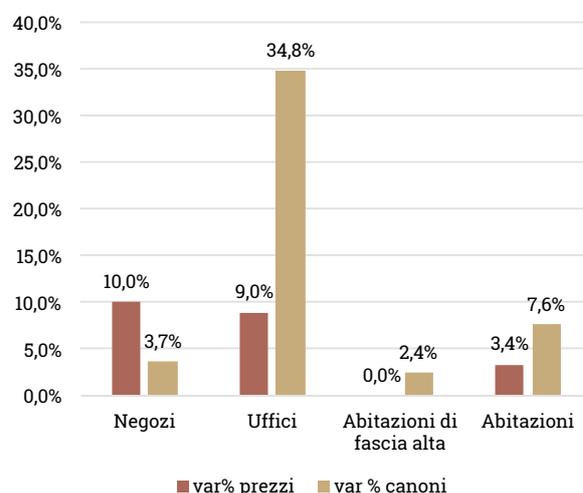


**ZONA STAZIONE CENTRALE- VIALE STELVIO
TREND DI PREZZI E CANONI PER TIPOLOGIA DI ASSET
(VAR % 2018/2014)**



Fonte: Nomisma

**ZONA PISANI-BUENOS AIRES-REGINA GIOVANNA
TREND DI PREZZI E CANONI PER TIPOLOGIA
DI ASSET (VAR % 2018/2014)**



Fonte: Nomisma

**CANONI, PREZZI E RENDIMENTI A CONFRONTO – SECONDO SEMESTRE 2018
(EURO/MQ PER I PREZZI, EURO/MQ/ANNO PER I CANONI)**

Tipologia	Prezzo medio	Canone medio	Rendi-menti	Prezzo medio	Canone medio	Rendi-menti	Prezzo medio	Canone medio	Rendi-menti
	Porta Nuova			Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna			Stazione Centrale-Viale Stelvio		
Negozi	na	na	na	2750	152	5,5%	2275	150	6,6%
Uffici	7250	408	5,6%	3650	186	5,1%	2225	115	5,2%
Abitazioni di fascia alta	12500	528	4,2%	5800	227	3,9%	3800	127	3,3%
Abitazioni	9750	420	4,3%	4600	187	4,1%	3000	98	3,3%

Fonte: Nomisma

...

La
riqualificazione
urbana ha
ricadute su
prezzi e canoni
di locazione
dell'area
interessata, a
dimostrazione
del valore
aggiunto fornito
da operazioni di
questo genere

La carenza di dati immobiliari sulla “core zone” della riqualificazione non permette un confronto in serie storica ma si possono fare alcuni confronti su prezzi e canoni rilevati nel 2018, che mostrano la zona centrale di Porta Nuova su livelli molto superiori a quelli delle aree limitrofe.

Per il segmento uffici, principale leva del successo di questa ampia operazione di rilancio immobiliare, le quotazioni ovvero i prezzi e i canoni medi risultano oltre il doppio della zona Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna e addirittura quasi il triplo della zona Stazione Centrale-Viale Stelvio.

Questi risultati sono ancora più interessanti se confrontati con i dati registrati a livello complessivo della città di Milano dove, nello stesso arco temporale considerato (2014-2018), i prezzi e i canoni degli uffici si sono ridotti rispettivamente del -5,3% e del -3,1%.

Un altro esempio di riqualificazione immobiliare è quello della Stazione Tiburtina di Roma, dove a metà del 2017 è stata inaugurata la nuova sede della BNL. L'impatto sul mercato immobiliare della zona non è stato, almeno finora, altrettanto brillante dell'esempio milanese, ma ci sono segnali di ripresa dei prezzi e dei canoni soprattutto del segmento degli uffici. Dopo il trend negativo degli ultimi anni, il 2018 ha registrato un'inversione di tendenza nella zona Largo Domenico, con un aumento del 5,1% dei prezzi medi e del 4,6% dei canoni medi rispetto all'anno precedente.



Tale dinamica non ha però riguardato i negozi che continuano a mostrare variazioni negative. Si segnala anche un trend di crescita nei canoni degli uffici della zona del Piazzale delle Province ma gli altri principali indicatori immobiliari stentano a riprendere un sentiero di ripresa. Nelle dinamiche dei vari asset non ci sono perciò segni omogenei di recupero immobiliare.



Certamente i fattori da considerare nei percorsi di rilancio di ampie aree cittadine sono tanti e connessi alle specificità dei territori. L'intensità e i tempi della rivalutazione delle aree differiscono ma rimane il denominatore comune del rilancio dei territori in termini di valori, attrattività e benessere.

MAPPA DI MILANO DELLE ZONE INTERESSATE



NOTA: I perimetri delle zone segnalate sono solo indicativi dell'area. La mappa non rispetta le proporzioni di scala.



Milano, chiama Bergamo

a cura di Kevin Massimino

In un'Italia dove gli investimenti immobiliari sono in ripresa, la città-locomotiva di Milano guarda oltre i propri orizzonti. A dirlo sono i numeri della ricerca "A Star Is Born", presentata lo scorso 10 aprile da Scenari Immobiliari, istituto di ricerca focalizzato sul mercato real estate, e Risanamento, società quotata di sviluppo e trading immobiliare. Come ormai noto l'Expo è stato un motore di spinta per il capoluogo lombardo, divenuto in pochi anni catalizzatrice di investimenti e capitali, soprattutto stranieri, ma quasi sempre limitati all'area interna, delimitata dalla circonvallazione

Milano al top in Europa per investimenti

.....
Milano è tra le città più influenti del pianeta, per questo motivo il flusso di investimenti immobiliari è destinato a crescere ancora

co e sociale (terza europea dietro solo a Londra e Parigi).

Per questo gli investimenti immobiliari sul territorio sono in continua crescita e, secondo il report di Scenari Immobiliari e Risanamento, Milano nei prossimi dieci anni (2019-2029) si posizionerà tra le pri-

Partiamo dal principio: secondo il GaWC 2018 - Globalization and World Cities Research network dell'università Loughborough di Londra, Milano si posiziona tra le prime dieci città più influenti del mondo a livello politico-economico

me città europee per investimenti, con un flusso previsto di 13,1 miliardi di euro, di fronte a Monaco di Baviera (10,2 mld) e Amsterdam (10,2 mld).

Una forza che in Italia è senza rivali, basti pensare al peso che la sola Milano ha all'interno del mercato nazionale, dove - nonostante il calo annuo registrato - nel 2018 il 44,8% degli investimenti immobiliari del Paese sono concentrati nel capoluogo lombardo.

Questo grazie anche alla sua grande capacità di attrarre investimenti esteri, che nel 2018 hanno inciso per il 48% del totale, posizionandosi anche qui al primo posto tra le principali metropoli del Vecchio Continente.

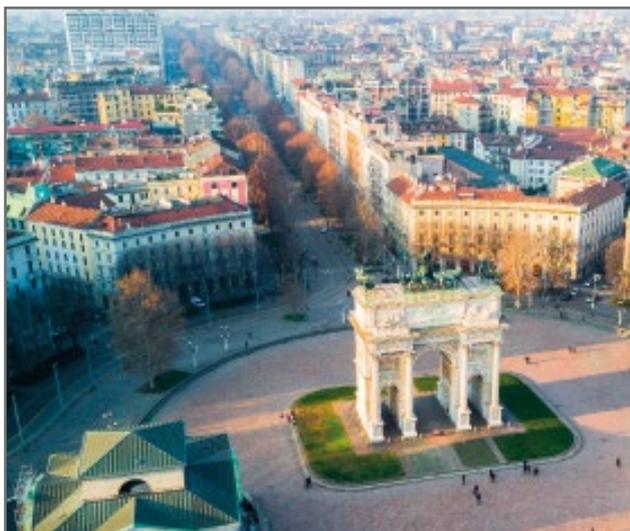


Residenziale come asset class di successo

.....
La metropoli, in controtendenza con il resto del Paese, vede il suo mercato abitativo in continua espansione, grazie anche ai collegamenti urbani

Entrando nel dettaglio dei settori immobiliari, si nota come gli investitori prediligano quello abitativo, tanto che nei prossimi anni, dei 6,3 milioni di metri quadrati di trasformazione urbana, 2,7 milioni saranno di tipo residenziale (praticamente il 43%).

Questo è dovuto all'importanza di un mercato, in cui Milano si pone in controtendenza rispetto al resto del Paese. Dal 2015, dopo 7 anni negativi, la città ha iniziato a segnare in positivo i dati delle compravendite abitative, con il 2017 che ha registrato volumi transati superiori ai livelli precedenti alla crisi del 2008.



Ma il vero aspetto in cui il capoluogo lombardo si discosta dal resto d'Italia è sicuramente quello dei prezzi delle case. Mentre in quasi tutta la penisola il dato resta negativo, Milano vede crescere i valori delle proprie abitazioni, con le zone centrali che nel 2018 hanno una media di 8.650 euro al metro quadrato, mentre la periferia registra una media al metro quadro di 3.250 euro. In rialzo anche i canoni di affitto arrivati a 340 €/mq in centro e 210 in semicentro.

.....
In questa espansione la rigenerazione urbana ha un ruolo chiave

Un'ascesa spinta dal potenziamento dei collegamenti, come la M5 e la futura M4, ma anche dai nuovi progetti di rigenerazione urbana, dal centro alla periferia. Tra questi ultimi la rigenerazione che Risanamento sta attuando in zona Rogoredo-Santa Giulia, dove il complesso di Sky Italia e la stazione ferroviaria servita dal FrecciaRossa hanno generato nuovi spazi residenziali e dato il via ai progetti direzionali SparkOne e SparkTwo. Uno sviluppo ai margini del territorio cittadino che dimostra come l'area di interesse degli investitori si stia espandendo spinta da una forza centrifuga.

Si guarda oltre le mura

.....

Gli investitori iniziano a guardare anche oltre la circonvallazione con nuovi sviluppi di riqualificazione in periferia e nei comuni limitrofi

Con il centro prossimo al suo massimo sviluppo, adesso Milano si pone come obiettivo di guardare oltre quella circonvallazione che ha sempre segnato il confine tra la città e la sua zona periferica, spesso trascurata salvo qualche

tentativo di riqualificazione fine a sé stesso. Lo sviluppo di Santa Giulia, mette in luce come gli investitori stiano iniziando a guardare anche ai quartieri più defilati, con forti possibilità di intervenire anche al di fuori di quel “muro di cinta” rappresentato dalle tangenziali.

Secondo lo studio, le trasformazioni che nel prossimo futuro riguarderanno le aree semicentrali e periurbane copriranno un'area di circa 5,8 milioni di metri quadrati, con un potenziale di sviluppo di 18 miliardi di euro (l'85% del valore potenziale dell'intera area meneghina).

Oltre all'importante interesse per il residenziale, sempre più votato alla crescente Young Middle Class, gli sviluppi saranno di tipo sociale-collettivo. Vi saranno infatti, nuovi campus universitari a supporto delle nuove strutture sanitarie e dei nuovi laboratori di ricerca e poli terziari che



sorgeranno. Si vedranno anche nuovi impianti sportivi, poco presenti all'interno della città, a cui si aggiungeranno spazi espositivi e museali, per seguire la tendenza di una metropoli che dopo l'Expo si è scoperta sempre più culturale. Il tutto senza contare quei potenziamenti infrastrutturali a supporto della logistica e dei residenti delle aree limitrofe all città.

.....

L'area metropolitana milanese comprende 4,3 milioni di persone e 134 comuni

Il bacino non è per nulla secondario se si considera che la Città Metropolitana di Milano si estende su oltre 1.600 chilometri quadrati, comprendente 4,3 mi-

lioni di persone e 134 comuni. Non sono infatti nuovi gli interessi e i progetti di riqualificazione, soprattutto di tipo terziario, in comuni come Sesto San Giovanni, Segrate, che dopo il boom industriale hanno vissuto periodi meno fortunati.

Dalle mura della circonvallazione alle mura venete

.....
**La continua
ascesa di Milano
può portare
a crescere
anche la vicina
Bergamo, sempre
più collegata
al capoluogo
lombardo
e pronta a
ridisegnare il
proprio futuro**

cazione in vista dell'ondata di turisti che avrebbe coinvolto Milano e durante l'ultimo Salone del Mobile sono stati diversi gli operatori del settore che hanno usato

Con una Milano così in crescita e con i suoi protagonisti pronti a guardare oltre il perimetro urbano, non è da escludere la possibilità che molti guardino anche verso Bergamo.

Già ai tempi dell'Expo la città orobica ha iniziato un piano di riqualifi-

Bergamo come base d'appoggio a causa delle difficoltà di reperire spazi economici a Milano.

Le possibilità d'investimento non mancano, forti anche della fitta rete di collegamenti tra le due città, a partire dall'A4, la cui utenza aumenta in modo direttamente proporzionale alla crescita dell'aeroporto di Orio Al Serio. Tutti indicatori che possono usufruire della crescita di Milano per far alzare l'interesse per Bergamo, anch'essa operativa nella riqualificazione delle sue zone periferiche e delle aree industriali dismesse.



BENESSERE

Un'economia da 4,2 trilioni di dollari

a cura di Patrizio Valota



I settori che concorrono alla creazione del benessere e all'economia a essa collegata, sono dinamici e interconnessi tra loro e sono caratterizzati da una crescita che nel biennio 2015-2017 ha visto aumentare la propria dimensione economica fino a raggiungere un tasso di crescita quasi doppio rispetto a quello registrato dall'economia globale

L'industria del benessere, intesa come l'insieme di attività, scelte e stili di vita che conducono a uno stato di salute considerato ottimale, ha visto crescere nel corso degli ultimi anni la propria dimensione economica; nel 2017, ultimo dato disponibile, questa è arrivata a valere 4,2 trilioni di dollari, una cifra che all'interno dell'economia globale pesa per il 5,3% del totale. Se consideriamo inoltre la crescita che questa economia ha registrato

.....
Un'economia dalla forte spinta espansiva, quella del benessere, che nel 2017 valeva 4,2 trilioni di dollari

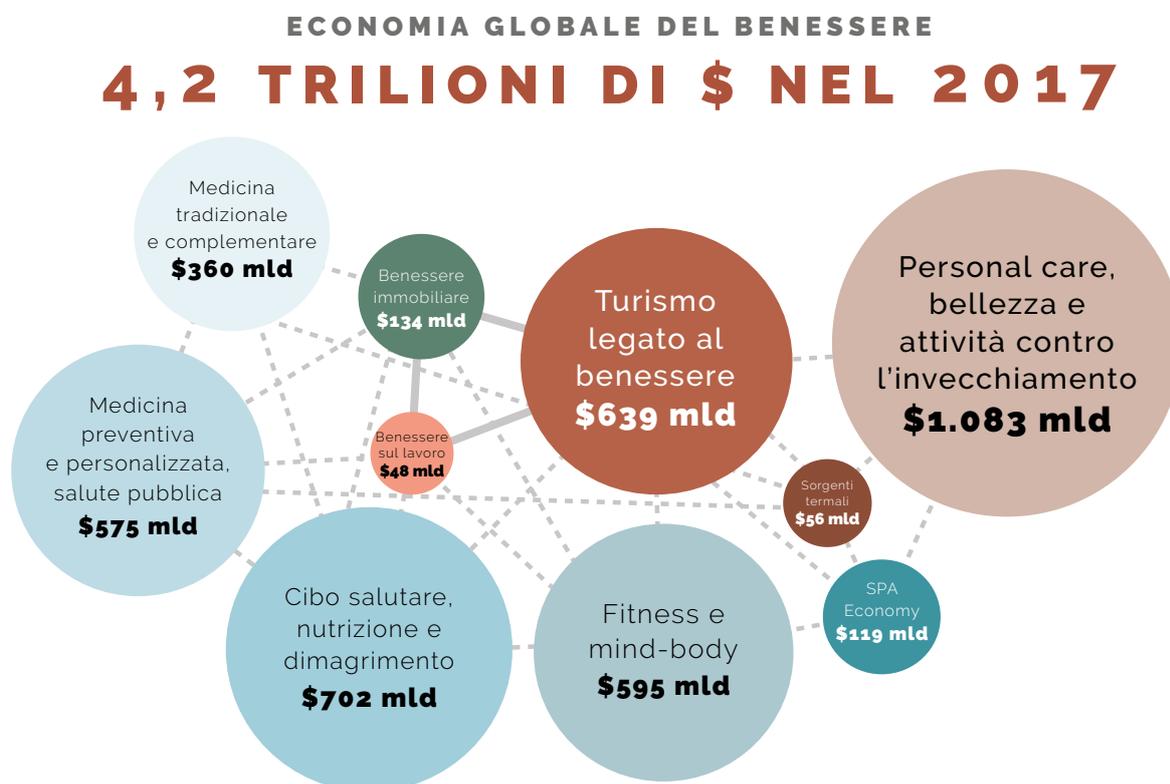
nell'arco temporale che va dal 2015 al 2017, notiamo come quest'ultima sia cresciuta da 3,7 trilioni di dollari a 4,2 trilioni, ovvero, in termini percentuali, una crescita media del 6,4% l'anno. Un tasso quasi doppio rispetto alla crescita economica globale (3,6%).

Questi dati (ed i seguenti) sono contenuti all'interno del *Global Wellness Economy Monitor 2018*, lo studio redatto dal Global Wellness

Institute, organizzazione no-profit considerata il principale istituto di ricerca e istruzione globale su temi affini all'industria del benessere.

Quali sono nel concreto gli ambiti che alimentano questa industria?

Partendo dal presupposto che gli spazi in cui viviamo, lavoriamo e trascorriamo il nostro tempo libero, giocano un ruolo primario nella creazione di benessere e che spesso quest'ultimo è condizionato da aspetti come la qualità dell'aria, del cibo o ancora la quantità di attività fisica svolta giornalmente, è possibile individuare dieci settori che compongono l'industria del benessere: *“personal care, bellezza e attività contro l'invecchiamento”, “medicina tradizionale e complementare” “medicina preventiva e personalizzata, salute pubblica”, “cibo salutare, nutrizione e perdita di peso”, “fitness e mind-body”, “benessere immobiliare (Wellness Real Estate)”, “benessere sui luoghi di lavoro - (Workplace Wellness)”, “turismo legato al benessere - (Wellness Tourism)”, “SPA Economy”, “sorgenti termali/minerali”.*



Fonte: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

Di questi settori, ci soffermeremo nello specifico sugli ultimi cinque, i quali prendono in considerazione i luoghi in cui trascorriamo le nostre vite e grazie ai quali è possibile farsi un'idea del potenziale espresso dalla wellness economy.

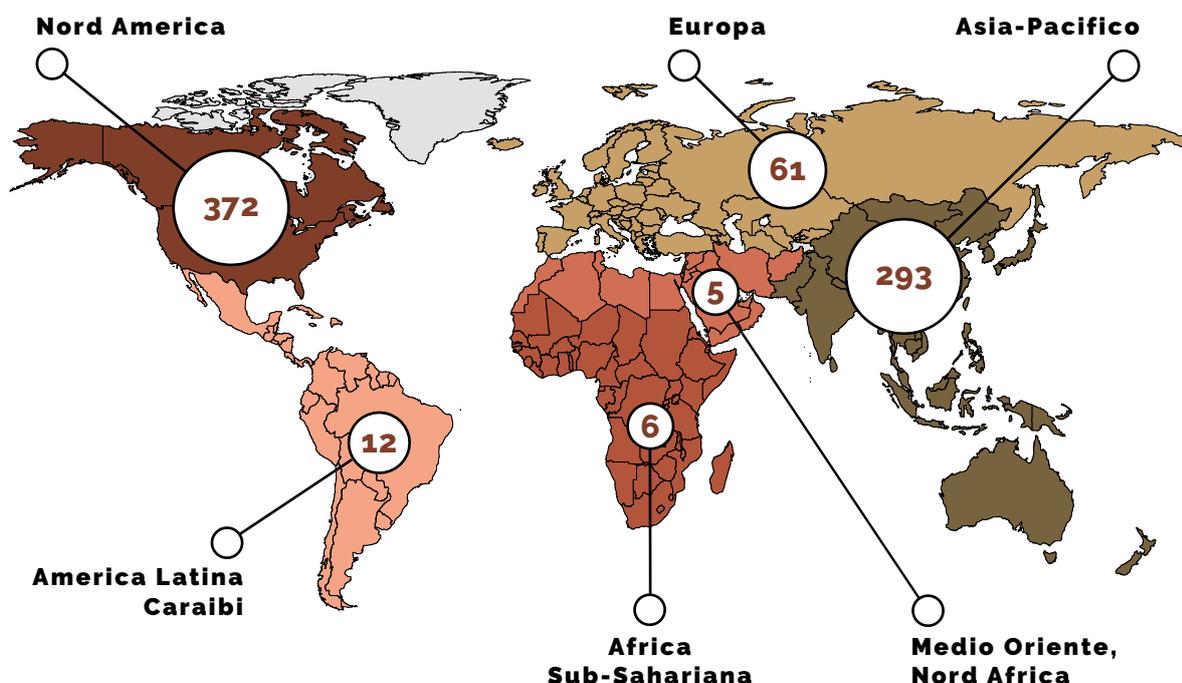
.....
La crescita del wellness real estate è evidenziata dal numero di sviluppi attualmente in pipeline

Partiamo dal **Wellness Real Estate**, o benessere immobiliare, ovvero lo sviluppo di immobili residenziali o commerciali che al loro interno presentano elementi, materiali utilizzati per lo sviluppo e servizi volti alla creazione di benessere per gli occupanti. Un'industria in rapida espansione che nel 2017 valeva 134 miliardi di dollari. L'economia generata da questi sviluppi vale circa l'1,5% del totale raggiunto dal mercato globale delle costruzioni e circa la metà del totale generato dall'edilizia sostenibile.

Questa crescita è riscontrabile concretamente nel numero di progetti immobiliari sviluppati secondo criteri di salute e benessere per gli inquilini; a novembre 2017, il Global Wellness Institute contava oltre 740 progetti (terminati, o in via di costruzione) sparsi in 34 paesi differenti, con destinazioni d'uso che spaziano dal residenziale a sviluppi pubblico/privati come la riqualificazione o costruzione di interi quartieri urbani o progetti mixed-use.

BENESSERE: PROGETTI DI SVILUPPO IN PIPELINE NEL 2017

PIÙ DI **740** PROGETTI IN OLTRE **34** NAZIONI

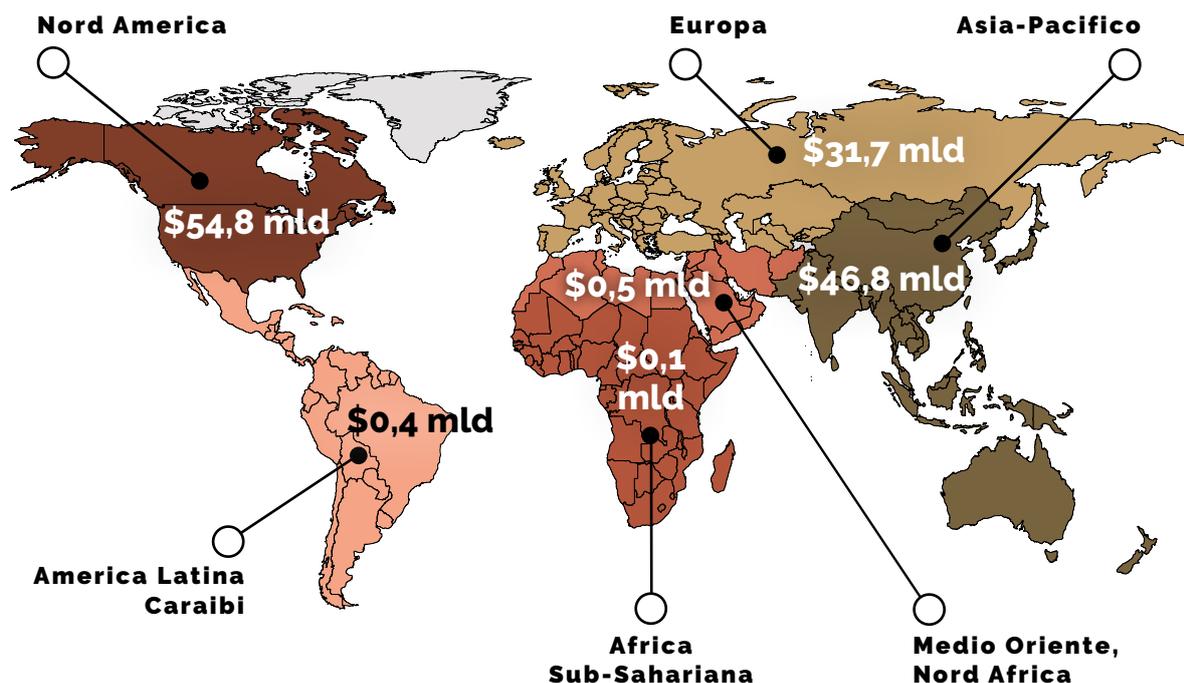


NOTA: STIME A PARTIRE DA NOVEMBRE 2017. FONTE: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE.

L'interesse nei confronti del benessere immobiliare, inoltre, non trova riscontri solo a livello sociale, si stima infatti che un progetto che tenga conto di questi aspetti possa accrescere il proprio valore nell'ordine del 10-25%. Gli Stati Uniti, con 54,8 miliardi di dollari investiti, detenevano nel 2017 la quota maggiore di questo mercato.

MERCATO IMMOBILIARE DEL BENESSERE PER REGIONI, 2017

DIMENSIONI DEL MERCATO DEL BENESSERE



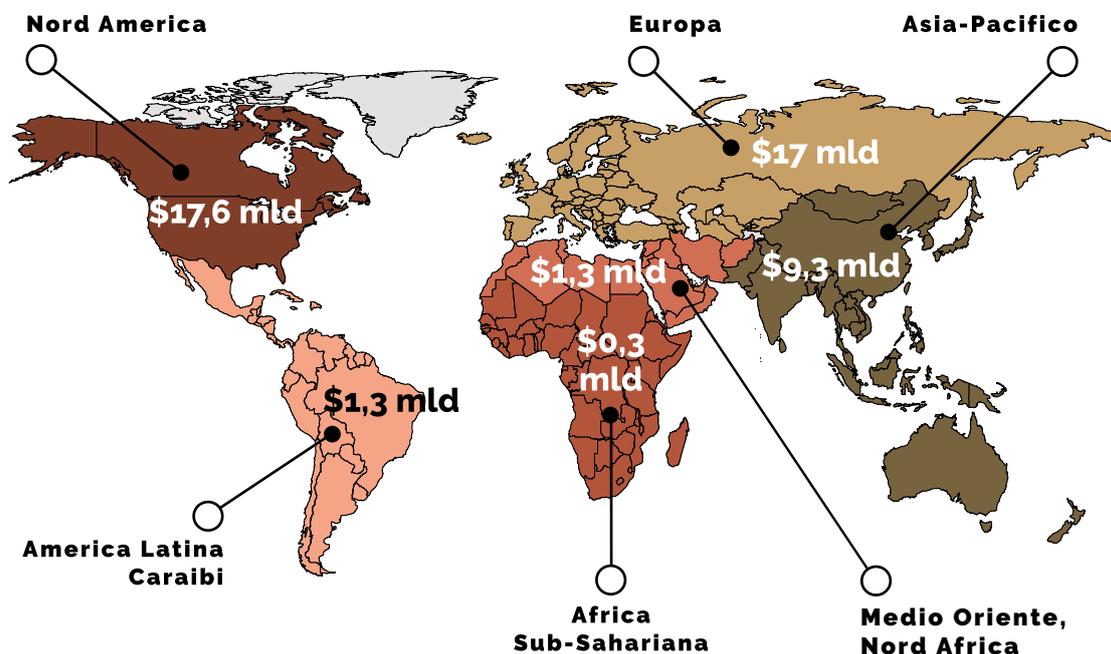
FONTE: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

Affine al settore immobiliare, seppur non completamente assimilabile a esso, troviamo il **Workplace Wellness**, o benessere all'interno dei luoghi di lavoro, valutato in base all'apporto economico e alle soluzioni fornite dai datori di lavoro per migliorare il benessere dei propri dipendenti. Questo si traduce in un'ampia varietà di servizi, dalla predisposizione di luoghi dedicati all'esercizio fisico o al relax, alle mense che forniscono cibi salutari, fino ad arrivare a servizi di screening sanitario collegato all'ambiente lavorativo. Si stima che questo mercato sia cresciuto nel biennio 2015-2017 con una media del 4,8%, passando dai 43,3 mld di dollari del 2015 ai 47,5 miliardi del 2017.

Queste cifre risultano tutto sommato ancora contenute se pensiamo alla perdita economica generata dalla scarsa produttività causata da una forza lavoro indisposta o che soffre di stress o infortuni collegati all'attività lavorativa; un costo stimato nell'ordine del 10-15% sul totale della produzione economica globale.

MERCATO DEL BENESSERE SUL POSTO DI LAVORO PER REGIONI, 2017

SPESE DEL DATORE DI LAVORO SU PROGRAMMI/SERVIZI PER IL BENESSERE SUL LUOGO DI LAVORO



FONTE: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

Il **Wellness Tourism**, o turismo del benessere, è invece la definizione data all'insieme delle spese effettuate da turisti per viaggi che ricercano il mantenimento o il miglioramento del proprio benessere. L'economia generata da questa tipologia di turismo è cresciuta a livello globale dai 563,2 miliardi di dollari nel 2015 ai 639,4 miliardi di dollari nel 2017.

INDUSTRIA DEL TURISMO DEL BENESSERE 2017

Trasporti interni al Paese \$ 109,9 mld Compagnie aeree, noleggio auto, trasporto pubblico, treni, taxi	HOTEL/MOTEL RESORT CAMPEGGI	ALLOGGI \$130,5 MLD	Spa Località di cura Ashrams/Ritiri
	RISTORANTI BAR SNACK SHOP	FOOD & BEVERAGE \$111,5 MLD	Ristorazione termale Ristorazione sana Ristorazione biologica
Altri servizi \$ 89,5 mld Telecomunicazioni, assicurazioni, agenzie di viaggi, concierge	SOUVENIR/REGALI ABBIGLIAMENTO ARTE	SHOPPING \$98,3 MLD	Abbigliamento sportivo Prodotti termali Cibo salutare
	MUSEI VISITE GUIDATE TEATRI	ATTIVITÀ/ESCURSIONI \$99,7 MLD	Spa/Bagni/Fitness Meditazione Life Coaching

GENERICO

WELLNESS-SPECIFICO

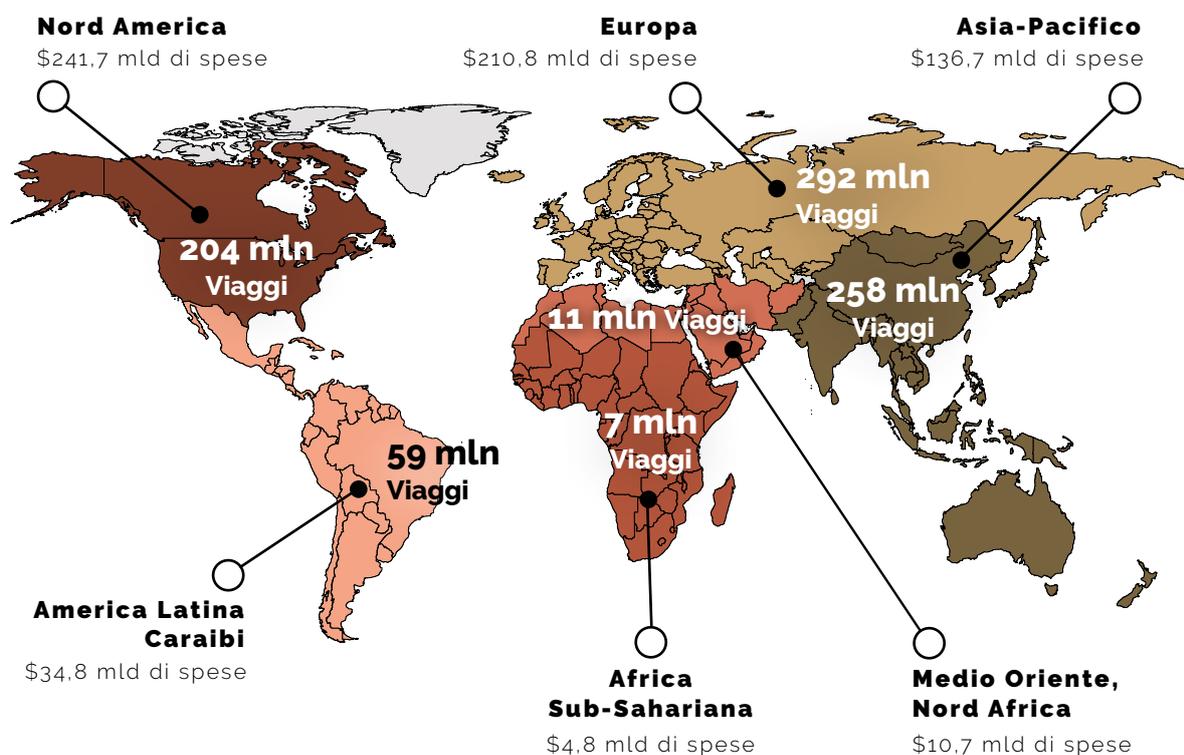
I DATI COMBINANO SIA LA SPESA TURISTICA INTERNA/INTERNAZIONALE CHE QUELLA DEL TURISMO DOMESTICO E INCLUDONO ANCHE VIAGGI DI BENESSERE SIA PRIMARI CHE SECONDARI. FONTE: STIME DEL GLOBAL WELLNESS INSTITUTE, BASATE SUI DATI DELL'INDUSTRIA TURISTICA DI EUROMONITOR INTERNATIONAL.

Come si può facilmente intuire il Wellness Tourism è in grado di creare opportunità non solo per i soggetti interessati al business del benessere (come ad esempio le attività collegate a un impianto termale), ma anche a tutti i settori connessi all'economia del viaggio: spese per il trasporto, vitto e alloggio o ancora acquisti generici effettuati nel corso del soggiorno.

L'Europa è a oggi il continente ad attrarre il maggior numero di turisti del benessere, mentre il Nord America guida la classifica in termini di spesa per attività connesse a questa tipologia di turismo.

TURISMO DEL BENESSERE PER REGIONI, 2017

NUMERO DI VIAGGI E SPESE LEGATE AL TURISMO DEL BENESSERE
(IN ENTRATA E DOMESTICHE)



Fonte: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

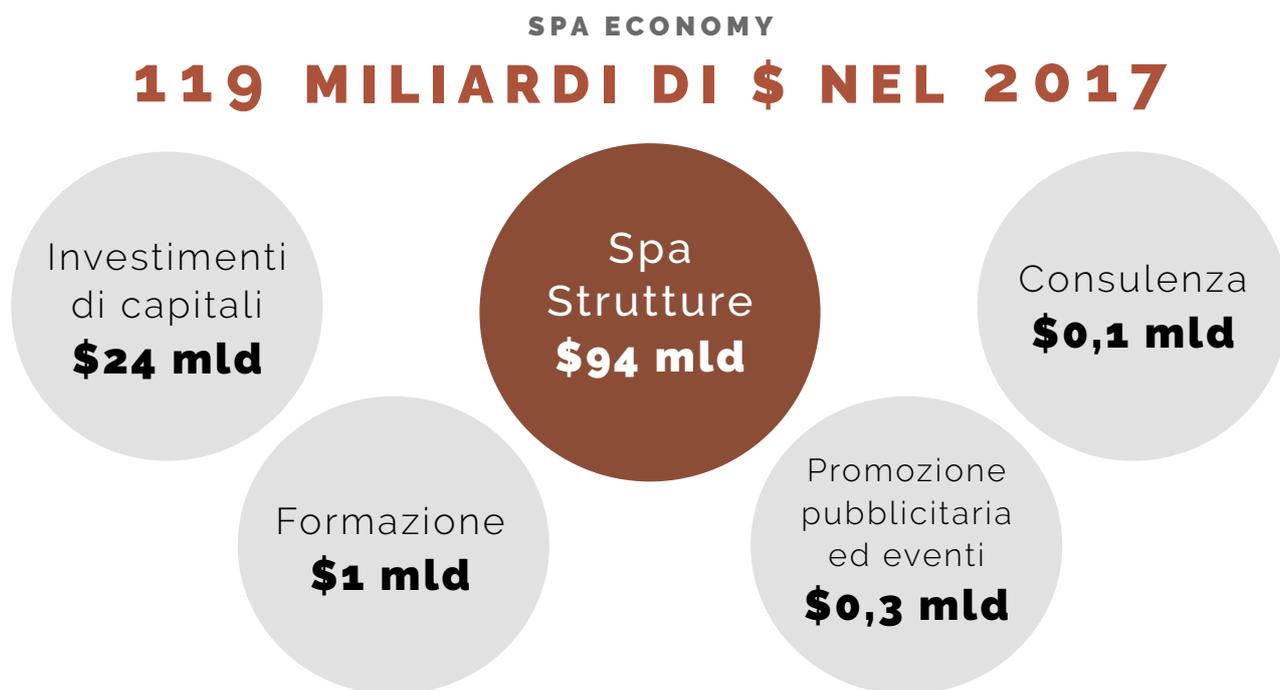
Strettamente collegate al turismo del benessere troviamo la SPA Economy e l'economia derivata dalla gestione di sorgenti termali e minerali.

Per quanto riguarda la **SPA Economy**, questa si riferisce all'insieme di strutture e servizi che promuovono il benessere della persona attraverso trattamenti terapeutici ed estetici; in questo senso sono riconducibili alla SPA Economy sia gli investimenti nelle

strutture fisiche, sia gli investimenti predisposti per la formazione di terapisti e manager che operano in questo ambito, oltre al capitale necessario alla promozione pubblicitaria e di eventi relativi a queste strutture.

Nel 2017 il numero di questi centri benessere è cresciuto fino a raggiungere le 149.000 unità, per un guadagno complessivo di 93,6 miliardi di dollari; un dato a cui si devono aggiungere i circa 25 miliardi di ricavi generati dai settori che supportano e abilitano la SPA Economy (come si è detto, questi settori possono essere definiti come gli investimenti per lo sviluppo fisico delle strutture, i programmi di formazione e consulenza per dirigenti e operatori e promozione pubblicitaria delle stesse).

Il dato aggregato porta così la SPA Economy a raggiungere, a livello globale, quota 118,8 miliardi di dollari.



NOTA: LE CIFRE NON POSSONO SOMMARSIS AL TOTALE A CAUSA DELL'ARROTONDAMENTO.
FONTE: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

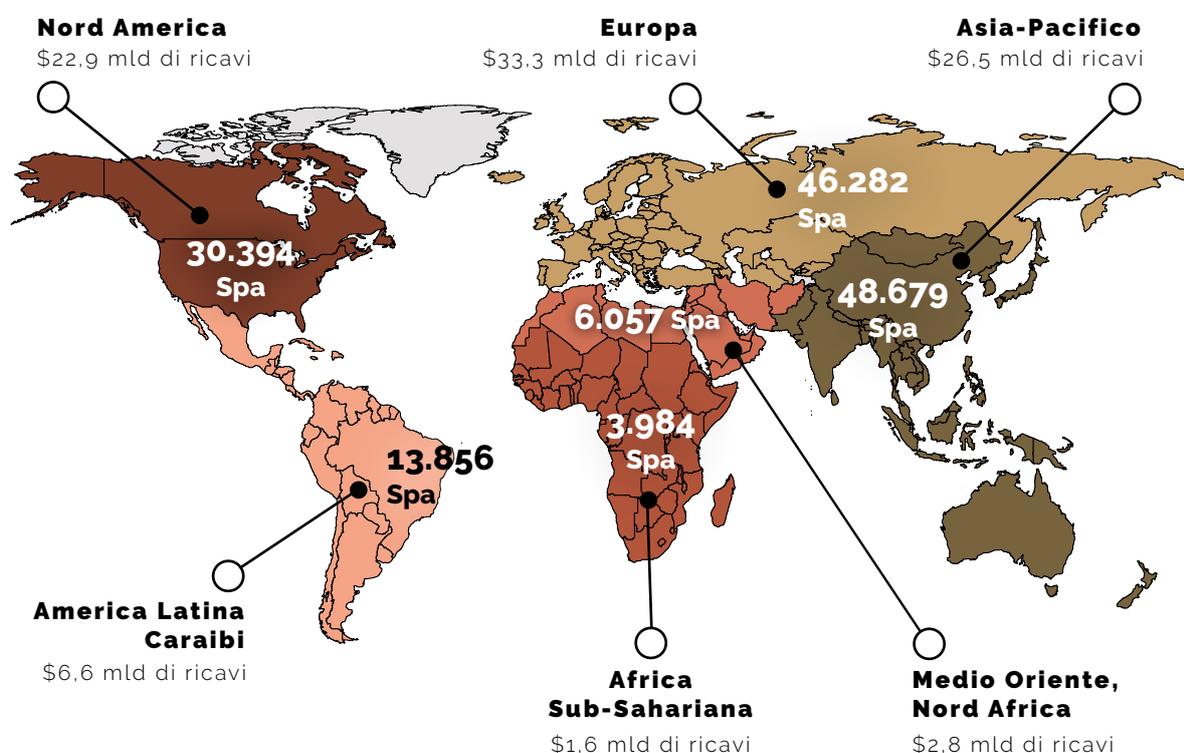
I driver che guidano questa crescita sono essenzialmente l'aumento di reddito e una maggior propensione da parte dei consumatori nell'affrontare spese che riguardano un turismo orientato alla ricerca di benessere. A livello geografico il distretto Asia-Pacifico ospita il maggior numero di SPA (oltre a essere la regione che ha visto il maggior numero di nuove aperture di impianti di questa tipologia dal 2015 al 2017), mentre l'Europa

con 33,3 miliardi di dollari guida i ricavi a livello globale. Prendendo in esame invece le singole nazioni, Stati Uniti, Cina, Germania, Giappone e Francia detengono insieme il 48% dei ricavi totali.

Le prospettive per il breve futuro mostrano però una propensione all'espansione in mercati oggi considerati secondari, come dimostrano ad esempio Indonesia e Australia che, nel 2017, hanno superato per la prima volta la soglia di 1 miliardo di dollari di ricavi.

STRUTTURE SPA PER REGIONI, 2017

NUMERO DI SPA E RICAVI DA QUESTE STRUTTURE



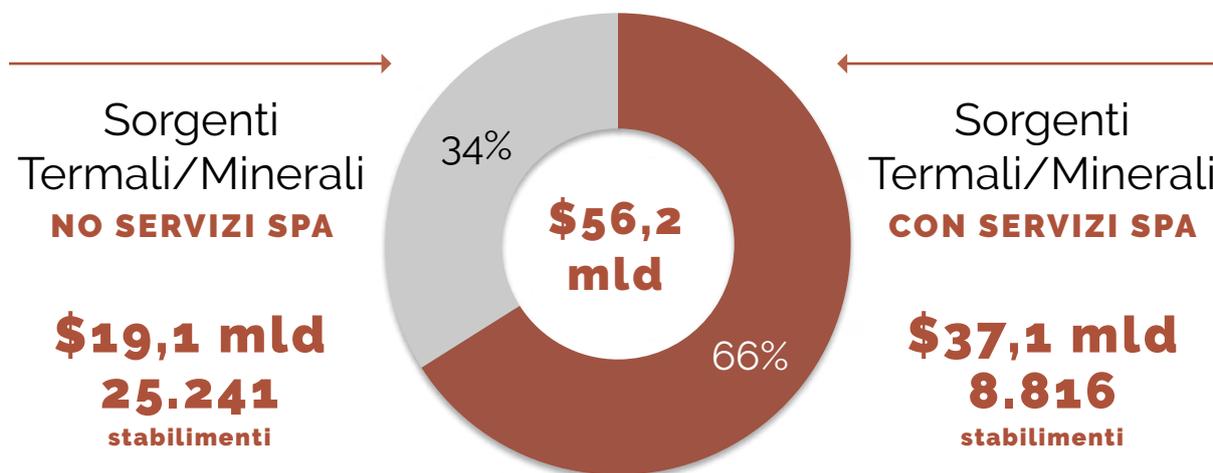
Fonte: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

Oltre alla SPA Economy, l'altro settore fortemente connesso al turismo del benessere è quello legato all'industria delle **sorgenti termali/minerali**, definibile come l'insieme delle strutture che producono ricavi generati dall'utilizzo ricreativo e terapeutico di acque con proprietà speciali. Nel mondo si stima siano circa 34.000 gli stabilimenti termali/minerali, sparsi in 127 Paesi e che, nel 2017, hanno generato ricavi per 56,2 miliardi di dollari.

Queste strutture si presentano al mercato in due differenti tipologie, gli stabilimenti termali che sfruttano esclusivamente le proprietà benefiche delle acque termali/minerali e gli stabilimenti che accanto alla componente terapeutica fornita dalla sorgente termale offrono anche servizi SPA.

Se i primi sono quantificabili in 25.241 impianti per un ritorno economico di 19,1 miliardi di dollari, sono gli stabilimenti che integrano servizi a valore aggiunto a guadagnare la maggior quota di mercato, pur essendo in numero nettamente inferiore: 8.816 impianti per un ricavo totale di 37,1 miliardi di dollari.

INDUSTRIA DELLE SORGENTI TERMALI/MINERALI



NOTA: LE STIME DEI RICAVI DELLE SORGENTI TERMALI / MINERALI INCLUDONO TUTTI I RICAVI GUADAGNATI DA QUESTI STABILIMENTI: BAGNI / PISCINE, SERVIZI SPA / BENESSERE E ALTRI TRATTAMENTI, ALTRE ATTIVITÀ RICREATIVE, CIBO E BEVANDE, ALLOGGIO E ALTRI SERVIZI.
 FONTE: GLOBAL WELLNESS INSTITUTE

La comprovata tradizione termale europea e dell'area Asia-Pacifico, sviluppatasi nel corso dei secoli, si riflette sull'attuale presenza di strutture che sfruttano le proprietà terapeutiche e di benessere proprie delle sorgenti termali e minerali: sono infatti queste le due regioni che a livello globale rappresentano il 95% dei ricavi e il 94% del totale degli stabilimenti.

Appare quindi evidente come i concetti di benessere si siano diffusi in gran parte dei settori economici che interessano le nostre vite, il che fa prevedere per la Wellness Economy una prospettiva di crescita costante nel prossimo futuro.

STORIA DI DESPE

Despe è un'azienda di famiglia che opera nei settori della demolizione, dell'engineering consulting, del decommissioning e delle bonifiche la cui storia inizia oltre quarant'anni fa da un'idea di Giuseppe Panseri, visionario pioniere della demolizione italiana che ancora oggi è presidente dell'azienda.

Panseri è una figura di spicco nel settore a livello nazionale ed europeo: è stato due volte presidente NAD (Associazione Nazionale Demolitori Italiani) ed è past president EDA (European Demolition Association).

Il quartier generale di **Despe** è sempre rimasto nella Bergamasca, territorio nel quale l'azienda continua a operare nei vari settori in cui si è negli anni specializzata.

Le modalità di lavoro che da sempre caratterizzano **Despe** partono dalla radicata convinzione che la demolizione sia un'attività complessa quanto la costruzione: lo stesso presupposto che aveva indirizzato Giuseppe



Panseri, quarant'anni fa, a inaugurare di fatto la storia del settore della demolizione in Italia. **Despe** è infatti la prima azienda a operare in questo campo nella storia del nostro Paese.

Prima dell'avvio di un'opera di decostruzione è necessario un intenso e attento studio di progettazione, che richiede capacità di prevedere gli impatti ambientali, strutturali, logistici e di sicurezza. L'azienda si occupa anche di ricerca tecnologica e di costruzione di macchinari speciali per la demolizione, offrendo la sua assistenza, come consulenza ingegneristica, in tutto il mondo.

STRUTTURA DELL'AZIENDA



Oggi l'azienda è gestita dai due figli del presidente Giuseppe Panseri. In particolare Stefano Panseri è amministratore delegato e si occupa della gestione interna dell'azienda, affiancando a questa attività quella di membro della commissione tecnica della Associazione Nazionale Demolitori Italiani e quella di Vice Presidente della European Demolition Association.

Il secondo figlio, Roberto Panseri, è invece consigliere delegato, nonché responsabile dei due distaccamenti di **Despe** in Francia

e negli Stati Uniti. Inoltre Roberto è responsabile del ramo DRS (**Despe** Ricerca e Sviluppo), e cura quindi in prima persona le operazioni, le analisi e le soluzioni trovate dall'azienda nell'ambito della ricerca e dello sviluppo tecnologico, che permettono all'azienda di essere sempre al top mondiale e di proporre supporto di engineering consulting in tutto il pianeta.

La squadra è composta da circa 100 dipendenti. La flotta consta di 70 mezzi speciali da demolizione e 250 attrezzature.

L'OFFERTA AL MERCATO IMMOBILIARE DI **DESPE**

La specializzazione di **Despe** riguarda diversi settori: nata come società di demolizione infrastrutturale ha via via allargato le sue competenze, grazie anche all'attività di ricerca costante a livello tecnologico e ingegneristico e alla vocazione green alla base di ogni intervento.

Oggi, oltre alle infrastrutture, **Despe** offre servizi di decommissioning nucleare, il cui obiettivo è la minimizzazione della produzione di rifiuti contaminati, raggiunto grazie alla formazione specializzata di un gruppo di lavoro in grado di operare nel nucleare in totale sicurezza; di bonifiche di terreni e ballast ferroviario, che ha l'obiettivo di restituire quanto più territorio possibile a uno stato incontaminato; di decontaminazione farmaceutica; di bonificazione dall'amianto. Tecnologia e professionalità hanno permesso a **Despe** di affermarsi anche nel complesso

ambito della demolizione subacquea. Inoltre la società ha sviluppato importanti competenze anche nella demolizione urbana, creando una serie di metodologie insonorizzate e soluzioni logistiche integrate per poter eseguire gli interventi senza arrecare disagi alla popolazione. **Despe** opera inoltre anche nei settori storico, sportivo, petrolchimico, del real estate e di quanto riguarda ciminiere e aree industriali. Tutto questo ha fatto sì che l'azienda bergamasca abbia firmato una quantità incredibile di lavori di demolizione in ogni parte del mondo, in siti importantissimi come – per citarne solo due – il Teatro alla Scala di Milano e lo Sporting D'Hiver di Montecarlo, vincendo numerosi premi internazionali. Ai prestigiosi 'World Demolition Awards' sono oltre 10 i premi che l'azienda italiana ha ricevuto portando l'eccellenza italiana in tutto il mondo.



LE OPERE REALIZZATE DA **DESPE**

CHORUS LIFE

Despe ha curato, per conto di Immobiliare Percassi, i lavori di demolizione (di 251 mila m³ fuori terra) che stanno portando alla nascita dell'avveniristico quartiere Chorus Life e del nuovo palazzetto dello sport. **Despe**, oltre all'opera di demolizione, sta operando agli scavi per la bonifica dei terreni.



PONTE SUL FIUME PO – PIACENZA – SETTORE INFRASTRUTTURALE

Intervento che ha vinto il primo premio ai World Demolition Awards del 2012, oggetto di un documentario di National Geographic: tra piene e correnti, **Despe** è riuscita a demolire la parte di ponte sul fiume, salvaguardando le pile.



TOPDOWNWAY (GRATTACIELI)

Una soluzione innovativa ideata da **Despe** per demolire i grattacieli senza utilizzare l'esplosivo nelle zone densamente urbane.



TEATRO ALLA SCALA MILANO (URBANO STORICO)

Eseguire la decostruzione della torre scenica preservando i muri perimetrali storici, senza intralciare il traffico diurno di Milano. **Despe** ce l'ha fatta grazie ai suoi uomini al lavoro 24/24 e ad alcuni robot progettati dal dipartimento ricerca e sviluppo.



CHORUSTYLE

MAGAZINE



CHORUS LIFE

MAGAZINE

CHORUSTYLE

MAGAZINE



EDITORIALE

L'impresa come
stile di vita

MISSION

Intervista a
Brunello Cucinelli

ATTIVITÀ

La nuova
linea arredo
di Chorustyle
debutta al
Fuorisalone
di Milano

TESTIMONIANZE

Il real estate e
il fashion

MERCATO

Echi dal Salone
del Mobile e dal
Fuorisalone

Sommario

GIUGNO

NR. 002 - 2019

Editoriale

02 L'impresa
come stile di vita

Attività

08 Chorustyle debutta
al Fuorisalone



03

Mission

Intervista a
**Brunello
Cucinelli**



CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE

è disponibile anche
in versione digitale



Testimonianze

14 La moda dialoga
con il real estate
*Intervista a Mario Boselli,
Camera Nazionale
della Moda Italiana*

Mercato

18 Salone e Fuorisalone:
una settimana
al centro del mondo



L'impresa come stile di vita



Guglielmo Pelliccioli
Coordinatore editoriale

È un onore e un piacere ospitare sulle nostre pagine una figura di imprenditore illuminato come Brunello Cucinelli. Egli rappresenta al massimo livello quello che Chorustyle si propone di essere, cioè un esempio di stile circolare. Cosa è lo stile circolare? È quel modello virtuoso che caratterizza tutta l'attività di un'impresa o di un progetto rendendola unica e irripetibile. In pratica un marchio che si rifà non a un semplice concetto di business ma che irradia valori più generali e assoluti di natura sociale e culturale. Quando figure come Brunello Cucinelli si affacciano al mercato suscitano sempre un effetto dirompente tra l'ammirazione e lo smarrimento perché portano avanti stili di vita e d'impresa di forte personalità. In fondo la loro impresa è quella di rappresentare una filosofia e non un prodotto di consumo o un servizio. È un'intuizione che non nasce dalle regole del marketing ma dall'animo visionario dell'imprenditore che plasma e trasforma la materia in ideali. Anche se il prodotto sembra essere solo un tessuto come è il caso di Brunello Cucinelli, uomo di fede e di grande semplicità.

Nel suo Borgo Solomeo, sopra Perugia, egli ha saputo trasformare un agglomerato di case abbandonate nel cuore della sua attività imprenditoriale, collocando i vari uffici nelle casette ristrutturatae come se fossero vere abitazioni per non perdere lo spirito del luogo e la sua 'vivibilità'.

In un certo senso e con altre aperture Chorus Life e Chorustyle aspirano a seguire il percorso di Brunello partendo dal medesimo progetto di vita che ha sempre la persona e la società al suo baricentro.

Mission

BRUNELLO CUCINELLI l'arte di trasformare il borgo in comunità

A cura di Guglielmo Pelliccioli

Caro Brunello, mi permetta un ricordo prima di questa intervista...

La prima volta che incontrai Brunello Cucinelli... mi attaccò un bottone! Era a Firenze per Pitti Uomo, credo fosse gennaio. Gennaio del '98 o '99, poco importa.



Io lavoravo per Milano Finanza e mi occupavo di immobiliare. Un paio d'anni prima il giornale aveva lanciato una foliazione interna dedicata alla moda e noi giornalisti addetti a tutt'altri argomenti ci spartimmo le nuove pagine.

Così andavano le cose nei giornali a quel tempo e così si imparava il mestiere. Arrivai dunque alla Fortezza da Basso e cominciai a girare tra gli stand in cerca di qualcosa che m'ispirasse. Ne trovai uno completamente deserto con un bel signore seduto da solo laggiù in fondo. "Permette, sono Guglielmo Pelliccioli di Milano Finanza", "piacere Brunello Cucinelli, guardi che c'ha un

bottone che si stacca!". Senza darmi tempo di guardare la mia giacca prese un paio di forbici e 'zac' mi stacco il pendulo; poi mi fece togliere la giacca, prese ago e filo me lo riattaccò in un amen. Giacca della Standa con rifinitura Cucinelli. Stemma assieme per oltre un'ora, nessuno venne allo stand a disturbarci forse anche perché pochi lo conoscevano.

In quel relativamente breve tempo mi parlò di San Francesco, di suo padre, di San Tommaso d'Aquino e dei contadini delle sue parti in Umbria. Come fai a non rimanere affascinato da uno così. Che faceva una cosa sola ma immensamente bella, golf di cashmere dai mille colori. Mi raccontò della sua vita, della sua prima collezione fatta sfilare più volte davanti ai buyer in Germania e dei suoi sogni di imprenditore figlio della sua terra umbra. Mi invitò qualche mese dopo a Solomeo, mangiammo in mensa con i dipendenti, mi parlò del teatro che voleva far nascere lì per esaltare cultura e lavoro, corpo e mente, sapienza e mestiere. Un grande.

Caro Brunello sono passati vent'anni, vorrei continuare a darti del tu come allora, anche se non ci siamo più rivisti. Forse non c'era bisogno per capirti

e comprenderti, di ulteriori incontri. Come diceva un grande viaggiatore dell'800, nella vita per conoscere le persone o ti bastano i primi cinque minuti o non ti serviranno neanche cent'anni.



A DISTANZA DI TANTO TEMPO PERÒ VORREI CHIEDERE COSA HA RAPPRESENTATO PER TE IL PROGETTO SOLOMEMO, INTENDO DIRE SOTTO IL PROFILO SOCIALE. IO SONO CONVINTO CHE DIETRO UN GRANDE UOMO CI SIA SEMPRE UN GRANDE SOGNO E QUASI SEMPRE QUESTO SOGNO HA LE FATTEZZE DI UN'OPERA, DI UNO SPAZIO COSTRUITO. COME SAREBBE STATO LO SVILUPPO DELLA TUA AZIENDA SENZA IL PENSIERO DI SOLOMEMO?

Come mi è capitato molte volte di sottolineare, da sempre ho avuto un sogno, quello di lavorare per la “dignità dell'uomo”. La nostra impresa è essa stessa il risultato di questo tentativo di dare dignità economica e morale al lavoro. Lavorare cercando di non arrecare danno all'umanità. Ed in questo, abbiamo cercato, dall'ambiente di lavoro alla qualità del prodotto di rispettare questi valori e principi.

Personalmente, sono rimasto affascinato da Adriano Imperatore quando dice “mi sento responsabile delle bellezze del mondo” e per questo ho cercato di non sentirmi padrone bensì custode pro-tempore di quanto il creato ci ha donato. Come custode, infatti, l'unico e forte desiderio è stato negli anni quello di provare a migliorare il mondo che ci circonda senza paure ed impedimenti.

Questo concetto pertanto ritengo sia applicabile universalmente che si abiti e lavori in un piccolo borgo del XIV secolo o in una grande città, o sito industriale.

L'ITALIA È ANCORA RICCA DI IMPRENDITORI, DI GENTE CHE HA VOGLIA DI DIMOSTRARE AL MONDO LE CAPACITÀ CREATIVE E DI ARDORE CHE NASCONO DALLE IDEE DELL'UOMO E DAL SUO RIMBOCCARSI LE MANICHE. MI RICORDO LA PARABOLA DEI TALENTI E TI CHIEDO COSA DOBBIAMO AUGURARE AI GIOVANI DI OGGI? VALE ANCORA IL MESSAGGIO EVANGELICO?

I nostri giovani sono un tesoro di umanità, di voglia di agire, di idee, di sogni, e rispecchiano in pieno la grande capacità creativa che è tipica dell'Italia. Sono convinto che hanno la possibilità di dare vita a un futuro di straordinaria bellezza, ma per questo dobbiamo trasmettere loro di non avere paura.

Li invito personalmente, pertanto, a costruire per emozionare, a provare il sentimento della solidarietà e a liberarsi dalla paura; a tornare a riprogettare il mondo con piani a tre mesi, a tre anni e a tre secoli. Il fuoco del progresso non cessa mai di ardere ed è per questo che invito i giovani a unire gli studi scientifici con quelli umanistici con la consapevolezza che le università sono il “sale della terra”.

San Benedetto ci ricorda di essere rigorosi e dolci, esigenti maestri ed amabili padri. Concludo con il dire che per me un consiglio importante è quello che mi è stato dato da mio padre, di essere una persona perbene.

LA MODA CHE RIMANE UNO DEI BALUARDI DELL'ECONOMIA ITALIANA È PIÙ ARTIGIANATO E CURA DELLA MANUALITÀ O FANTASIA E CREATIVITÀ O SAPIENTE GESTIONE DEL MERCATO? LE PRIME DUE SONO CONNATURALI ALLO SPIRITO, LA TERZA È PIÙ UNA DERIVATA DELLA SCIENZA. ANCHE QUI CE LA FARÀ IL NOSTRO PAESE A NON PERDERE LA SUA ANIMA?

Credo che l'Italia ha nelle proprie mani e nella sua creatività il suo tesoro più ricco ed affidabile; l'Artigianato che Lorenzo il Magnifico riteneva in tutto e per tutto una forma di arte.

Il nostro artigianato è amato; il mondo è affascinato dal prodotto italiano, dalla nostra storia, dal nostro stile. Cerca e vuole i nostri prodotti. Ma è chiaro che il mercato cambia rapidamente e dobbiamo lasciare il segmento medio che non è più di nostra competenza e posizionarci in una fascia alta con prodotti di altissima qualità e ad alto tasso di artigianalità.

Per fare questo, ritengo che dovremmo sforzarci ancor più nell'investire nel capitale umano. Le persone sono il fulcro. Bisogna tornare quindi a ridare dignità al lavoro con giusti salari e ascoltando le persone che lavorano per noi.

Come nel '500 i mercanti che tornavano dalle Americhe hanno portato il mais, la patata e il pomodoro cambiando il nostro modo di produrre, così oggi ci troviamo di fronte ad una grande opportunità, un'opportunità della conoscenza su cui va creduto ed investito.



TU HAI PUNTATO MOLTO SULLA TUA IMMAGINE E SUL VALORE CHE LA TUA CULTURA POTEVA INNESTARE IN UN MONDO, TUTTO SOMMATO, PIUTTOSTO SORDO ALL'ASCOLTO E ARIDO DI FRONTE ALLA SPIRITUALITÀ. ALLA FINE POSSIAMO TENTARE UN BILANCIO DELL'UOMO BRUNELLO INDIPENDENTEMENTE DALL'IMPRESA CUCINELLI?

Innanzitutto vorrei essere considerato una persona per bene, era il sogno del mio babbo. Una persona per bene che come mestiere fa l'industriale e vuole lavorare per migliorare le condizioni di lavoro dell'uomo. Mi piace lavorare per abbellire l'umanità; questo è il compito di tutti come dice il nostro stimato Papa Francesco, che ci indica "custodi del creato".

CHORUSTYLE

debutta al Fuorisalone

a cura di Cristina Giua



A Milano, nella settimana del Salone del Mobile, il marchio di arredo, design e moda costola del progetto immobiliare che sorgerà a Bergamo per iniziativa del Cavaliere del lavoro Domenico Bosatelli, ha presentato le proprie creazioni al pubblico di operatori presenti in città per la Milano Design Week: una perfetta sintesi della capacità tutta italiana di coniugare in un solo prodotto qualità estetiche e funzionali



.....
**Sostenibilità
dei processi
produttivi e cura
nella scelta dei
materiali rendono
le linee di arredo,
moda e design del
brand Chorustyle
un prodotto di
qualità in linea
con la cultura
del Made in Italy**

Un'iniziativa di sviluppo immobiliare da cui nasce – verrebbe da dire per osmosi – un marchio di arredo, oggetti di design e moda. L'esperimento porta l'impronta di un imprenditore come Domenico Bosatelli: parte come abbiamo detto da Chorus Life, il progetto di quartiere urbano innovativo che sta sorgendo a Bergamo e si "sdoppia" in Chorustyle, giovane marchio di lifestyle molto italiano, nel senso del "bello-ben fatto", che ha colto al volo l'opportunità di presentare i suoi prodotti all'edizione del Fuorisalone dello scorso aprile.

Ecco allora che il "marchio con il gatto" (tenete a mente il dettaglio del gatto, su cui avremo modo di tornare fra poco) ha fatto il suo debutto dal 9 al 14 aprile a Milano, nello Spazio Opificio 31 di via Tortona, dove ha allestito uno speciale show-room in cui esporre le prime creazioni d'arredo.



Un pubblico ben assortito – così caratteristico della settimana milanese del design e rappresentato da un mix di operatori di settore, buyer, architetti e progettisti, ospiti istituzionali, giornalisti, blogger, semplici appassionati e curiosi di design – ha così potuto ammirare e toccare con mano le novità destinate al mondo dell'ufficio.



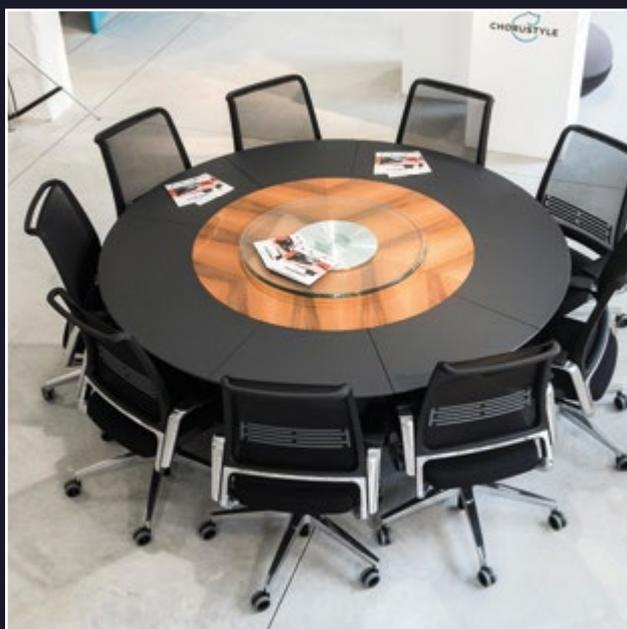
Un ufficio che non poteva non essere che 3.0, sintonizzato quindi sui nuovi stili di vita e lavoro, dove le differenze tra ambienti per la casa e quelli per il lavoro si vanno via via restringendo e in cui benessere ed equilibrio si fondono in materia, estetica, funzione, artigianalità.

Come nel caso della scrivania-tavolo Oasis, la prima delle tre novità a marchio Chorustyle presentate nello spazio in via Tortona. Consigliata per l'ufficio, si adatta molto bene anche ad un ambiente domestico, grazie a linee sinuose ed essenziali. Realizzata in tre formati (desk singolo, desk doppio e il meeting-table da destinarsi alle sale

riunioni), il tavolo-scrivania è disponibile in cinque finiture di colore lucido laccato (l'ottanio, una tinta a metà strada tra il blu e il verde, ci è sembrato il colore più originale tra quelli presentati, ma molto azzeccati anche il rosso Masai, il bianco, il giallo e il legno noce).

Accanto a Oasis trova spazio il Mobile Board, collezione di mobili d'arredo, adatti per l'organizzazione dell'ufficio così come della casa, realizzati in laccato lucido grigio, bianco e ancora ottanio, con finiture in vetro cristallo o vetro satinato bianco.

La carrellata di novità è completata dal vassoio girevole Point, che unisce la funzionalità della forma circolare a quella di materiali come vetro e acciaio.



.....
Il concetto di 'bello-ben fatto' è alla base dell'interior design a cui si ispira la linea di Chorustyle

Un approccio all'interior design, quindi, con un forte DNA "Made in Italy", come abbiamo detto all'inizio: attento a tecnologia e innovazione, all'ergonomia delle

forme, alla selezione di materie prime di qualità, alla sostenibilità verso l'ambiente e all'artigianalità, come ha detto il Cavaliere del lavoro Domenico Bosatelli, nel corso della presentazione al Fuorisalone. Presente all'evento anche Mario Boselli, Consigliere di Chorustyle (oltre che Presidente Onorario della Camera Nazionale della Moda Italiana), a cui dobbiamo la definizione del Made in Italy come "bello-ben fatto", che abbiamo citato all'inizio.

Non solo: "l'eccellenza dei prodotti Chorustyle – ci ha detto ancora Boselli – punta su un concetto di sostenibilità sia di prodotto che di processo di realizzazione". A Gianluigi Belotti, Amministratore Delegato di Chorustyle, il compito di raccontarci le strategie di una start up, con alle spalle la solidità di un progetto industriale, che le permette di posizionarsi nella fascia di mercato "alto di gamma", per cui creare non solo prodotti di arredo – che al Fuorisalone non possono che avere un posto di primo piano – ma anche oggetti dal design unico (come la bicicletta in legno realizzata in collaborazione



con Tino Sana) e anche l'abbigliamento di moda, focalizzato su una serie di borse e piccoli accessori, prevalentemente in tessuto e materiali tecnici, da coordinare ai capi sportivi e chic.

.....
Un altro aspetto importante della produzione di Chorustyle è l'attenzione al marketing 3.0

E proprio per raggiungere questa clientela "alto di gamma" che Carlo Pagan, Direttore della Divisione Arredo e Oggetti di Design di Chorustyle, ci spiega l'attenzione con cui il brand sta attualmente selezionando i canali distributivi e i partner commerciali che rispecchino un posizionamento in linea con un marketing necessariamente 3.0. Un marchio che ha scelto come simbolo porta-fortuna il gatto: ecco svelato il mistero del logo

Chorustyle. Ed ecco anche la scelta di creare Nikko e Laki, i due gatti scultura trasformati in oggetti di arredo realizzati nella cromia dell'oro, in avorio maculato multicolore, in silver, bronze e blue-green che ci scrutano con benevolenza (speriamo) in ogni angolo dello show-room in tre formati (piccolo, medio e grande).



Testimonianze

LA MODA

dialoga con il real estate

a cura di Guglielmo Pelliccioli



Il prodotto costruito non è mai casuale ma obbedisce a leggi di mercato, di sensibilità sociale e di soddisfazione del gusto estetico. C'è un forte nesso tra una costruzione edile realizzata a regola d'arte e un manufatto tessile da indossare. Questo collegamento si chiama benessere dell'uomo. Il mondo della moda e del design spesso collabora, intrecciando le competenze, con il real estate. Più in generale direi che lo fa il mondo industriale. Storicamente abbiamo assistito a eccellenti esempi di architettura industriale che ancora oggi ritroviamo magari come testimonianza dell'epoca, penso per esempio al villaggio di Crespi d'Adda o a certi insediamenti della Dalmine o del Linificio Canapificio Nazionale. Più recentemente questa tendenza è continuata con gli esempi virtuosi di Solomeo da parte di Brunello Cucinelli e del Palazzo della Civiltà a Roma Eur, a cura del gruppo Fendi. Insomma il gusto del bello è un confine che abbraccia tutta la filiera produttiva

DOTTOR BOSELLI LO SCOPO DI QUESTO MAGAZINE È CONIUGARE UN PROGETTO IMMOBILIARE CON IL MONDO DELLA TECNICA, DELL'URBANISTICA, DELL'ARCHITETTURA, DELLE ISTANZE ABITATIVE. SECONDO LEI È UNA SOLUZIONE SOLO DI IMMAGINE O QUESTO BINOMIO FASHION-IMMOBILE COSTRUITO È UN'ESIGENZA DI COMPLETEZZA STILISTICA DEI SUOI PROTAGONISTI?

Per rispondere a questo interessante quesito bisogna rifarsi a quello stile di vita italiano che ci viene invidiato da tutto il mondo. Vi è un motto, quello del Bello Ben Fatto che viene declinato con le tre F (Food – Fashion – Furnishing) che rappresenta nel migliore dei modi questa eccellenza. In effetti se ben riflettiamo noi italiani siamo bravissimi a fare tutto ciò che gravita intorno alla Persona, donna o uomo che sia. Il progetto Chorus Life è un'emblema di questa visione, quella dell'abitare di qualità, e ha il suo naturale completamento in Chorustyle con le sue linee fashion, oggettistica e arredo.

IL RACCONTO DELL'ARTIGIANALITÀ ITALIANA, ANCHE QUI, SI DECLINA SU PIÙ FRONTI MA È INDISSOLUBILE IL LEGAME TRA IL BELLO DELLA PIETRA E QUELLO DI ALTRI MATERIALI COME IL LEGNO O LA STOFFA. QUESTA MANUALITÀ CHE ARRIVA DA LONTANO, DAL RINASCIMENTO E ANCHE PRIMA, OGGI SI MANTIENE PECULIARMENTE PROPRIO NELLA MODA E NELLA COSTRUZIONE. SONO GLI UNICI DUE SETTORI DOVE LA RIPETIBILITÀ E L'INDUSTRIALIZZAZIONE DI PRODOTTO, ALMENO A CERTI LIVELLI, SONO IMPOSSIBILI. ERAVAMO UN POPOLO DI SANTI E NAVIGATORI, CI SIAMO EVOLUTI IN UN POPOLO DI SARTI E MURATORI. MI PIACEREBBE CONOSCERE IL SUO PARERE.

L'eccellenza di uno stile è la quintessenza della storia di un Paese. Non si inventa tutti i giorni e non può essere soltanto il risultato di una strategia commerciale. Il Made in Italy è una storia di talenti, di tradizioni di gusto, di cultura dell'eleganza, di maestria artigianale, di prontezza innovativa e di cura del dettaglio, creatività e intelligenza tecnica.

Nel mondo si dice che un abito è "bello e ben fatto" quando si parla di Moda Italiana e lo stesso vale per il design. L'eccellenza sta qui. In una sapiente tradizione di lavoro che sa unire la qualità estetica e immateriale, legata alla nostra storia, il cosiddetto "effetto rinascimento", alla qualità dell'innovazione tecnica e materiale dei prodotti.





IN ITALIA I LUOGHI DELLA MODA PER ECCELLENZA HANNO UNA CONNOTAZIONE URBANISTICO-IMMOBILIARE, VIA CONDOTTI A ROMA, IL QUADRILATERO DELLA MODA A MILANO. INDUBBIAMENTE LA LOCATION HA LA SUA IMPORTANZA PER IDENTIFICARE UN LUOGO. MA NON SOLO, QUESTA CONCENTRAZIONE DI MARCHI PORTA A UN ACCRESCIMENTO ESPONENZIALE DEI VALORI IMMOBILIARI DIVENTANDONE ANCORA UNA VOLTA CAUSA-EFFETTO. IN MISURA MINORE MA IL FENOMENO SI RIPRODUCE ANCHE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE DOVE IL FASHION DI FATTO TRASCINA IL MERCATO IMMOBILIARE. ADDIRITTURA SI PARLA DI UN SETTORE SPECIFICO CHIAMATO HIGH STREET RETAIL DOVE I MARCHI GOVERNANO LA DOMANDA E CREANO VALORE. LE CHIEDO SE QUESTO FENOMENO URBANO È TIPICAMENTE ITALIANO O SI REGISTRA ANCHE NEGLI ALTRI PAESI?

Non è solo italiano ma certamente in Italia ha raggiunto livelli di eccellenza e dimensioni comparabili solo con città, soprattutto capitali, di ben altre dimensioni. Milano per esempio ha un quadrilatero dello shopping di altissimo livello, ove sono presenti i brand nazionali e internazionali top di mercato.

Beninteso, anche altre grandi città hanno le loro vie del lusso ma è raro trovare una così alta concentrazione caratterizzata anche da un vivace turnover, segno di vitalità ed energia che crea valore, tanto da poter usare un motto: Milano Italian Style.

Vi è però un'altra considerazione da fare, penso che nel futuro il retail, italiano o internazionale che sia, dovrà riuscire a integrare il canale fisico con quello virtuale, il famoso O2O "Offline to Online" ma anche attrarre un consumatore alla ricerca di una shopping experience personalizzata.

SALONE E FUORISALONE: una settimana al centro del mondo

a cura di Cristina Giua

Una 58esima edizione all'altezza delle aspettative. Dal 9 al 14 aprile Fiera Rho-Pero ha ospitato, come di consueto, il Salone del Mobile, mentre a Milano andava contemporaneamente in scena il Fuorisalone. Salone e Fuorisalone si confermano così le due anime della design week meneghina, che vede gli appuntamenti in Fiera più business oriented, lasciando invece alla città la parte più glamour. Il tutto per un appuntamento che ogni anno riesce a richiamare nel capoluogo lombardo oltre 370 mila presenze da 188 Paesi

.....
Non solo Salone del Mobile: gli appuntamenti della Design Week hanno animato le strade della città di Milano

Una boccata di aria fresca, insomma, per le aziende di settore, che anche quest'anno hanno raggiunto l'obiettivo di presentare nuovi prodotti e iniziative ad un pubblico di addetti ai lavori. Ma non solo di addetti ai lavori: una delle chiavi del successo della design week è proprio la sua vocazione inclusiva (il ricchissimo calendario di appuntamenti in città è facilmente accessibile a tutti, mentre sabato 13 e domenica 14 aprile il Salone in Fiera ha spalancato le porte, come da tradizione, ad un pubblico di appassionati che hanno visitato oltre 205 mila metri quadri di superficie espositiva, gli oltre 2.300 espositori e i 550 designer "under 35" del Salone Satellite).

Partiamo allora da Rho Pero, cercando di individuare almeno una paio dei macro trend emersi quest'anno. Il primo è



senz'altro Leonardo da Vinci. A 500 anni dalla scomparsa, il genio del Rinascimento italiano riesce infatti ancora ad essere un punto di riferimento per designer e progettisti contemporanei e quella del Salone è stata l'occasione per riscoprirlo.

.....
Workplace 3.0 e sostenibilità sono stati tra i focus principali di questa edizione

Quest'anno in Fiera è stato inoltre il turno di EuroLuce e Workplace3.0, le due manifestazioni che a cadenza biennale presentano al mercato le novità su illuminazione e ufficio. Spazio dunque all'illuminazione, altra protagonista del Salone, con una sezione tutta dedicata all'innovazione tecnologica che ha visto in prima fila la miniaturizzazione e la digitalizzazione delle sorgenti luminose. Sul fronte degli uffici, invece, è stato lo smart working a dettar legge, con i suoi spazi flessibili e il suo arredo che si avvicina sempre di più a quello della casa. Menzio-



.....
Leonardo Da Vinci, a 500 anni dalla sua scomparsa, è stato tra i protagonisti di questa edizione del Fuorisalone

gera.

Altrettanto straordinaria la “potenza di fuoco” degli oltre 900 appuntamenti del calendario del Fuorisalone, distribuito nei Distretti del design di Brera, Cinque Vie, Tortona, Lambrate.

Venti eventi all’ora: questa la velocità calcolata per riuscire a seguire tutto, ma proprio tutto, il palinsesto di mostre, installazioni, inaugurazioni che, per una settimana all’anno, confermano Milano Capitale internazionale dell’arredo. “Mission impossible” visitare tutto: anche qui abbiamo scelto alcuni degli appuntamenti

ne d’onore, infine alla sostenibilità, i cui diktat non sono stati certo la novità di quest’anno, bensì la conferma di un’attenzione per l’ambiente che è molto di più di una moda passeg-

più significativi. Il genio vinciano ha ispirato Leonardo Horse Project: 13 artisti internazionali hanno infatti reinterpretato, in piccola scala, l’idea del Cavallo di Leonardo.

Le 13 opere - che al termine della Design Week sono state posizionate in diversi luoghi di Milano - hanno trovato spazio accanto alla scultura monumentale, che si trova all’ingresso dell’Ippodromo di San Siro e riproduce fedelmente il progetto leonardesco. Ancora Leonardo da Vinci, ma in veste di designer e urbanista, ha aperto gli incontri organizzati dallo studio Progetto CMR, guidato dall’architetto Massimo Roj, che ha proposto anche quest’anno l’iniziativa Tram Way To The Future. Ovvero, i “giri” sullo storico tram 1847, con livrea Progetto CMR e capolinea in Piazza Castello, organizzati per discutere “a bordo” di architettura intelligente, città digitale e utopia urbana.





.....
La settimana milanese dedicata al design ha portato per le vie della città una serie di installazioni promosse da studi di architettura, designer e aziende manifatturiere

di comfort delle nuove modalità di lavoro (smart working, lavoro a distanza, co-working).

Dagli arredi all'illuminazione con Zumtobel, che ha portato a Milano Harald Gründl, co-founder di EOOS Design, che ha presentato Supersystem integral, nuovo toolbox per l'architettura che unisce funzione e forma. Di grandissimo impat-

to visivo l'iniziativa del Gruppo Unipol, che ha scelto di illuminare di blu la Torre Velasca, di proprietà del gruppo assicurativo, oltre che edificio emblema di Milano, trasformato dai designer Ingo Maurer e Axel Schmid.

Tante le installazioni che hanno punteggiato la settimana del Fuorisalone. Ne ricordiamo almeno due: Breeze of Light, installazione molto raffinata e molto "giapponese", voluta da Daikin e realizzata dal designer Nendo, fatta di giochi di luce riflessi su un prato di oltre 17 mila pellicole polarizzate a forma di fiore, creando così un effetto di "brezza luminosa".

E WAVES, installazione realizzata con alghe marine e allestita presso la sede milanese di One Works per parlare di cambiamento climatico e best practice per salvaguardare il pianeta Terra.

E WAVES, installazione realizzata con alghe marine e allestita presso la sede milanese di One Works per parlare di cambiamento climatico e best practice per salvaguardare il pianeta Terra.

