CHORUS LIFE
MAGAZINE

QUADRIMESTRALE OTTOBRE 2019 N.003
CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE - AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/19 DEL 19.02.2019

MISSION
Una nave grande come una casa

ATTIVITÀ
Costim, un modello di integrazione per l'industria immobiliare

MERCATO
Chorus Life: un nuovo tassello di una Bergamo in trasformazione

GSM
L'innovazione digitale che valorizza il real estate

TESTIMONIANZE
ANCE, serve un nuovo paradigma per costruire

DATI E STATISTICHE
Banca d'Italia: analisi del mercato affitti in Italia

Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - LO/MI

31,20 €

Sommario

OTTOBRE

NR. 003 - 2019

Editoriale

02 Un'arena per vivere Chorus Life

GSM

12 L'innovazione digitale che valorizza il real estate

04

Mission

Intervista a
Giuseppe Bono
Fincantieri

Attività

18 Costim, un modello di integrazione per l'industria immobiliare

24 Chorus Life: dopo la bonifica, via al cantiere

29 Il nuovo Living per tre generazioni

Testimonianze

40 ANCE, serve un nuovo paradigma per costruire

Mercato

45 Chorus Life: un nuovo tassello di una Bergamo in trasformazione
in collaborazione con ANCE Bergamo, Scenari Immobiliari, Camera di Commercio di Bergamo

62 Guida alla scelta dell'investimento immobiliare

71 Il "segno", sintesi comunicativa di un'azienda

CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE
è disponibile anche
in versione digitale

Dati e Statistiche

75 Banca d'Italia: analisi del mercato affitti in Italia

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		
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 LUSSO		X
25. RETAIL SHOP	X	X
26. DEPARTMENT STORE INTERNAZIONALI		X
27. NEGOZI MULTIMARCA		X
28. NEGOZI MODA		X
29. NEGOZI DI ARREDAMENTO		X
30. NEGOZI DI COMPLETI ARREDO		X
31. NEGOZI DI PRODOTTI DI DESIGN		X
32. NEGOZI DI OGGETTISTICA DI REGALO		X
33. GALLERIE D'ARTE		X
34. GIOIELLERIE		X

Chorus LifeStyle Magazine

Supervisione generale
Guglielmo Pelliccioli

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

Consulenza editoriale
Daily Real Estate sas di Lara Pelliccioli

Grafica e impaginazione
Massimo Ghilardi

Responsabile amministrazione, servizi e abbonamenti
Simona Galiero

Immagini e video
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

Web e digitale
Matteo Belotti

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

Direttore responsabile
Luca Pelliccioli

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

Promozione e Pubblicità
Multi-consult s.r.l.

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.
Foto da pag. 4 a 11: By courtesy of Fincantieri

© 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

Un'arena per vivere Chorus Life

Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

All'interno di questo terzo numero della rivista trovate un'intervista a Giuseppe Bono, AD di Fincantieri, la più grande società europea di cantieristica nautica. Cosa c'entrano le navi con Chorus Life e il progetto immobiliare che gli dà il nome? Perché la nave è la sintesi dell'idea rivoluzionaria concepita e sviluppata da Domenico Bosatelli con Chorus Life: costruire navi sulla terraferma! Un'utopia che si concretizza materialmente in un cantiere ma che assume una dimensione più elevata nel soddisfacimento sociale di un nuovo bisogno dell'abitare. Oggi l'abitare è la risultante di una domanda di qualità del vivere assai mutata rispetto al passato anche recente che sottintende un bisogno di maggiori spazi per la convivenza sociale.

In questo senso l'Arena è il paradigma di questa ricerca che unisce il fatto ludico con l'evento sportivo, la manifestazione culturale con la sfilata, il momento comune con l'iniziativa sociale. E ancora di più vale il paragone e il riferimento con la grande nave capace di ospitare ma anche di divertire e creare aggregazione.

Sulla 'nave in terra', è la provocazione di Chorus Life, si vive come in crociera liberati cioè da tutte quelle incombenze che appesantiscono la vita quotidiana come la gestione della propria unità abitativa: le pulizie, il riordino, la preparazione del cibo, le manutenzioni, la disponibilità di personale di servizio part time, l'organizzazione

degli eventi, la disponibilità di mezzi di trasporto come per esempio la bicicletta o la carrozzina per i neonati, la gestione della posta e del ricevimento.

Chorus Life è però qualcosa di più: l'evoluzione dei modelli abitativi di Student Housing o di Senior Living diventati molto usuali negli ultimi anni. Qui, anziché creare strutture chiuse, dedicate a specifiche categorie di persone, Chorus Life propone l'integrazione delle tre classi generazionali degli studenti, delle giovani coppie e degli anziani, all'interno di un comune progetto di vita , non solo di semplice coabitazione. Nel quartiere Chorus Life infatti la centralità è la piazza, luogo di incontro e di vita sociale dei residenti ma anche di quanti vi confluiscono dall'esterno per interagire con l'area sportiva, con il risto pub, con i locali commerciali, con lo spazio benessere e medicina del corpo, con l'albergo, ovvero tutte le strutture che compongono Chorus Life.

Nel numero odierno, il terzo del 2019, oltre al servizio dedicato a Fincantieri abbiamo il piacere di incontrare Gabriele Buia, presidente dell'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili, che, nell'intervista realizzata, analizza il panorama dell'industria immobiliare mettendo in evidenza le difficoltà in cui essa si dibatte da anni ma suggerendo anche le possibili vie d'uscita: in primo luogo il tema della messa in sicurezza del territorio e la rigenerazione del Paese dal punto di vista del patrimonio immobiliare.

Saranno questi due i temi sfidanti a cui sono chiamati a rispondere le pubbliche amministrazioni, la politica, gli investitori, il sistema finanziario e gli stessi cittadini che hanno il diritto di vivere non in condizione di perenne rischio sismico o idrogeologico e in case meno energivore e più dispensatrici di benessere.

PHOTO BY COURTESY OF FINCANTIERI

GIUSEPPE BONO

Una nave GRANDE COME UNA CASA

Intervista esclusiva all'AD di Fincantieri Giuseppe Bono che vede un grande parallelismo tra il progetto Chorus Life e le città galleggianti

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Fincantieri S.p.A. è un'azienda pubblica italiana operante nel settore della cantieristica navale ed è attualmente uno dei più importanti complessi cantieristici navali d'Europa e del mondo.
È controllata al 71,6% da Fintecna S.p.A., finanziaria del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Nel 2018 ha fatturato 5,5 miliardi di euro con un utile di esercizio pari a 69 milioni. Impiega poco meno di 20 mila dipendenti. La società ha ordini in portafoglio per 33,8 miliardi di euro che corrispondono a commesse per la realizzazione di 116 navi fino al 2027.

La realizzazione di grandi navi pone come prerogativa la sinergia tra i vari attori protagonisti del progetto

"La nave è un oggetto grande, complesso, che integra innumerevoli tecnologie e abilità artigianali, coniugando qualità, performance economiche e tempi sfidanti, in altre parole la sua realizzazione richiede un vero e proprio gioco di squadra" ha dichiarato l'amministratore delegato **Giuseppe Bono** in occasione della presentazione del bilancio agli azionisti, aggiungendo che "affrontare programmi militari o costruire anche una singola nave da crociera significa dialogare con governi o grandi clienti, impegnarsi in business del valore di svariati miliardi di euro, avere la capacità di mettere in campo un grande volume di risorse e competenze interne ed esterne all'azienda, confrontandosi con obiettivi economici e tempistiche assolutamente distanti.

PHOTO BY COURTESY OF FINCANTIERI

"Innovazione" e "conoscenza" sono le parole chiave dei futuri sviluppi, siano essi navali o, perché no, immobiliari

È evidente che tutto ciò è incompatibile con la piccola dimensione. Sempre in ambito strategico proseguiamo inoltre con determinazione nell'implementazione della nostra strategia di consolidamento di un polo di elettronica e informatica, settore chiave per l'innovazione, canalizzato a rafforzare competenze già proprie dell'azienda nel campo della cybersecurity, automazione, simulazione, training e tecnologie per conduzione autonoma, creando sinergie tra le società del Gruppo e rafforzando così ulteriormente la nostra vocazione di azienda che fa dell'**innovazione** e della **conoscenza** il pilastro della propria capacità competitiva".

Sono proprio queste ultime parole 'innovazione' e 'conoscenza' che ci hanno indotto a immaginare un singolare parallelo tra il progetto immobiliare Chorus Life e l'infrastruttura di una nave, in particolare da crociera. L'idea cioè che possa esistere un concept di nave da terra per offrire ai suoi abitanti i comfort, le attenzioni e i servizi tipici di una nave.

Paragone azzardato? Similitudine troppo fantasiosa? Ci sia concessa l'immodestia di credere di no. L'industria immobiliare va da tempo cercando nuove soluzioni e tecnologie che rendano industrializzabile un edificio, cioè riproducibile e, al tempo stesso, che la sua fruibilità sia caratterizzata dai più alti standard di comfort e assistenza. Proprio come avviene per e su una nave.
Forti di questa convinzione abbiamo voluto interpellare direttamente l'amministratore delegato di Fincantieri per verificare quanto la nostra idea fosse realizzabile o quanto meno praticabile. Vi invitiamo pertanto a seguire con attenzione l'intervista realizzata.

PHOTO BY COURTESY OF FINCANTIERI

DOTTOR BONO, L'ATTIVITÀ DI FINCANTIERI HA COME FOCUS LA COSTRUZIONE DI NAVI, ESSENZIALMENTE DA CROCIERA. LA NUOVA TENDENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO (120 MILIARDI DI FATTURATO) STA RAPIDAMENTE MUTANDO DALLA FORMA DI PROPRIETÀ ALLA LOCAZIONE, IN QUARTIERI NUOVI O RIGENERATI DOVE ALL'INQUILINO VENGONO FORNITI SERVIZI CHE VANNO DALLA PULIZIA DEI LOCALI, ALL'APPROVVIGIONAMENTO DEI PASTI, ALLA GESTIONE DEL TEMPO LIBERO. IL TUTTO IN UN CONTESTO DI MASSIMA SICUREZZA ED EFFICIENZA. ALCUNI DEFINISCONO QUESTE STRUTTURE CHE STANNO SORGENDO COME "NAVI SULLA TERRAFERMA". L'INIZIATIVA DI CHORUS LIFE È FORSE LA PRIMA DEL GENERE IN ITALIA. OLTRETUTTO QUESTO APPROCCIO PERMETTE DI INDUSTRIALIZZARE IL PRODOTTO IMMOBILIARE RENDENDOLO RIPETIBILE E INTRODUCENDO NUOVE TECNICHE COSTRUTTIVE E DI MATERIALI COME L'ACCIAIO. È POSSIBILE SECONDO LEI CHE L'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI NAVALI UN GIORNO SI INTEGRI IN TUTTO O IN PARTE CON L'INDUSTRIA IMMOBILIARE?

Il tema è estremamente affascinante. Una moderna nave da crociera è, a tutti gli effetti, una città galleggiante. L'uso del termine "città" potrebbe sembrare eccessivo, ma invece è esemplificativo per trasmettere l'idea di una comunità di persone, che può raggiungere le 6/7.000 unità e oltre, insieme all'infrastruttura che deve ospitarla e provvedere a tutti i suoi bisogni. E questa credo che sia anche la definizione alla base del progetto Chorus Life. Sul piano teorico, infatti, vedo un grande parallelismo tra l'idea di un quartiere che si propone di fornire tutti i servizi necessari all'individuo e la nave da crociera che nasce proprio dalla necessità di dare al passeggero la sensazione di viaggiare mantenendo lo standard e lo stile di vita che ha quando è a casa.

GRANDI GRUPPI IMMOBILIARI PRIVATI STRANIERI DETENGONO PATRIMONI RESIDENZIALI DELL'ORDINE DI 20-30-40 MILA UNITÀ ABITATIVE CON FORMIDABILI SINERGIE DI SCALA NEI COSTI DI GESTIONE. PURTROPPO IN ITALIA NON ESISTE UN SIMILE MERCATO VISTO CHE L'80 PER CENTO DELLE FAMIGLIE È PROPRIETARIO DELLA CASA IN CUI VIVE. TORNANDO AL PARAGONE CON LE NAVI DA CROCIERA QUESTE SONO DI PROPRIETÀ DI GRANDI COMPAGNIE CHE NE GESTISCONO GLI SPAZI OLTRE CHE LE DESTINAZIONI. ANCHE QUI LE CHIEDO SE È POSSIBILE IMMAGINARE UNA SINERGIA TRA I DUE MONDI NEL CAMPO DELL'OTTIMIZZAZIONE DELLA GESTIONE E DEI COSTI DI ESERCIZIO ANCHE ATTRAVERSO TECNICHE DIGITALI DI CONTROLLO E SUPERVISIONE?

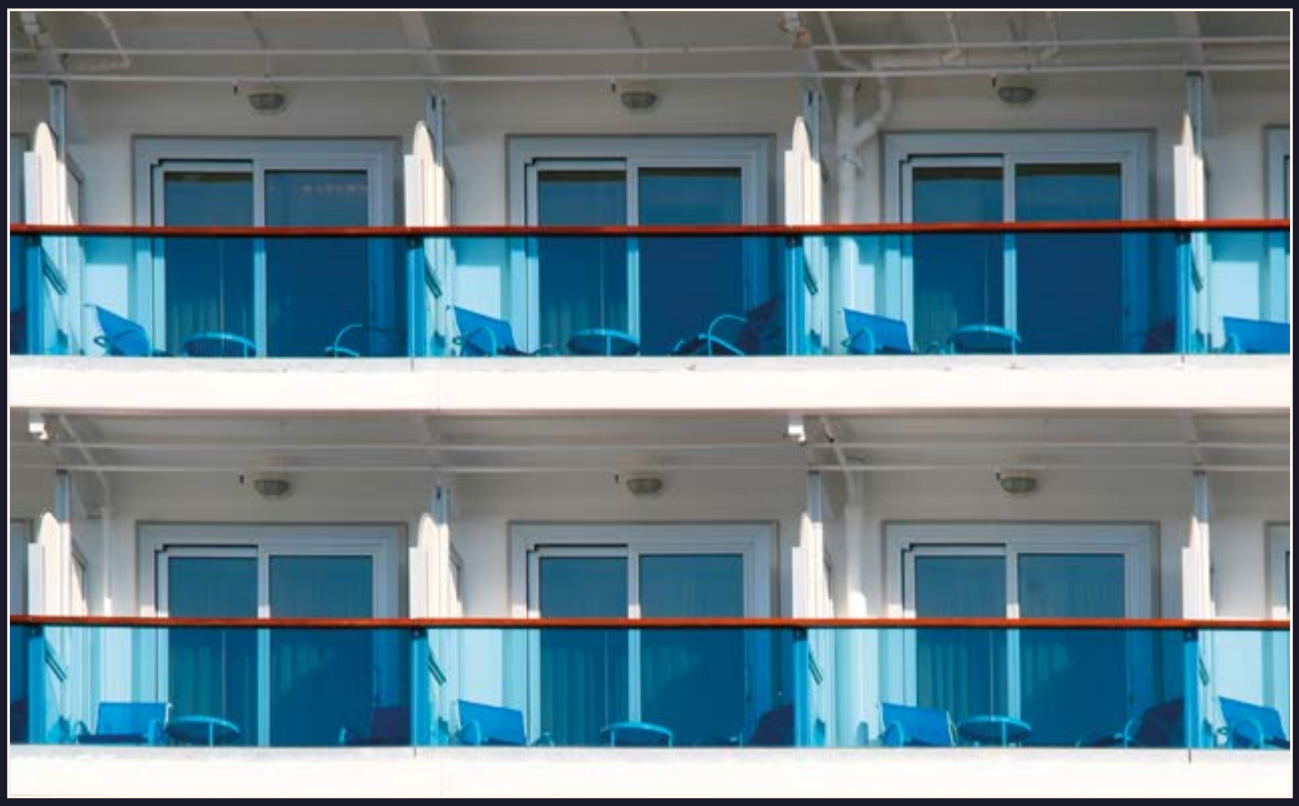
Quando si parla di navi da crociera è fondamentale ricordare che si tratta di progetti che, per dimensioni e grado di complessità, a mio giudizio il più alto in assoluto al mondo, richiedono uno studio meticolosissimo sia in termini di progettazione dell'unità che di programmazione della costruzione. Questi sono requisiti indispensabili proprio per rendere sostenibile la gestione e i costi di esercizio una volta che la nave entra in servizio, considerato che l'armatore deve poterla sfruttare per creare valore. In virtù dell'enorme esperienza accumulata in questi ultimi vent'anni, durante i quali Fincantieri si è affermata come leader mondiale nel comparto crocieristico, l'azienda detiene dunque un patrimonio inestimabile quanto alle strategie e alle tecnologie per l'ottimizzazione dei processi. Questa expertise, con i dovuti adattamenti, in futuro potrebbe trovare applicazione anche in nuovi campi, come quello immobiliare.

PHOTO BY COURTESY OF FINCANTIERI

IL TERZO ASPETTO SU CUI VORREI CHIEDERLE UN COMMENTO È LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA CHE TENDE SEMPRE PIÙ A ESSERE UN SISTEMA INTEGRATO A PARTIRE DAL BIM E DALL'INTELLIGENZA ARTIFICIALE. NON SOLO, MA LE APPLICAZIONI DELLA SUDDETTA TECNOLOGIA POSSONO COPRIRE AMBITI ASSAI DIVERSI CON LE MEDESIME FUNZIONALITÀ. DA QUESTO PUNTO DI VISTA C'È GIÀ UN'AREA COMUNE TRA IL CONTROLLO DEL SISTEMA DELLE CABINE DI UNA NAVE E QUELLO CHE SAREBBE NECESSARIO IN UN COMPLESSO DI UNITÀ RESIDENZIALI EVOLUTE?

Come ho detto, le analogie fra queste tipologie di progetti sono molte. Naturalmente una nave deve affrontare peculiarità legate all'ambiente marino, che obbligano il costruttore al massimo impegno progettuale e al costante perfezionamento sotto il profilo dell'innovazione. Anche in questo caso una cross-fertilization, ovvero la contaminazione tra diversi ambiti, best practice molto preziosa all'interno del nostro gruppo, potrebbe portare mutui benefici tra applicazioni navali e civili.

PHOTO BY COURTESY OF FINCANTIERI



A SUO GIUDIZIO, AMMESSO CHE SIA VALIDO IL PENSIERO DI UNIFORMARE I DUE SISTEMI, QUELLO NAVALE E QUELLO IMMOBILIARE, FINCANTIERI POTREBBE GIOCARE UN RUOLO NELLO SVILUPPO IMMOBILIARE DEL PAESE?

In Fincantieri non poniamo alcun limite preconcetto allo sviluppo delle nostre competenze, anzi, tutt'altro. Se siamo stati in grado di trasformarci da industria sostanzialmente monocliente nei settori crocieristico e militare, come eravamo nel 2002 quando ho assunto la guida della società, fino a diventare un gruppo con 20 cantieri nel mondo e un carico di lavoro di oltre 30 miliardi di euro, è proprio per la volontà di esplorare ogni opportunità che il mercato offre. Naturalmente ogni nuovo "indirizzo" necessita di analisi e valutazioni molto accurate, ma posso assicurarle che questo non ci ha mai spaventati. Non dimentichiamo poi che, specialmente in alcune aree, le città stanno "esplodendo", a causa degli spazi ridotti e della densità demografica indotta da nuovi arrivi, e quindi necessitano di "sfoghi". A tal proposito, proprio per rispondere al problema abitativo, recentemente abbiamo effettuato uno studio per realizzare nel Principato di Monaco delle "isole artificiali" ancorate al fondale marino. È una soluzione, questa, che ha suscitato grande interesse, a riprova delle nostre capacità progettuali e della nostra versatilità.

GSM

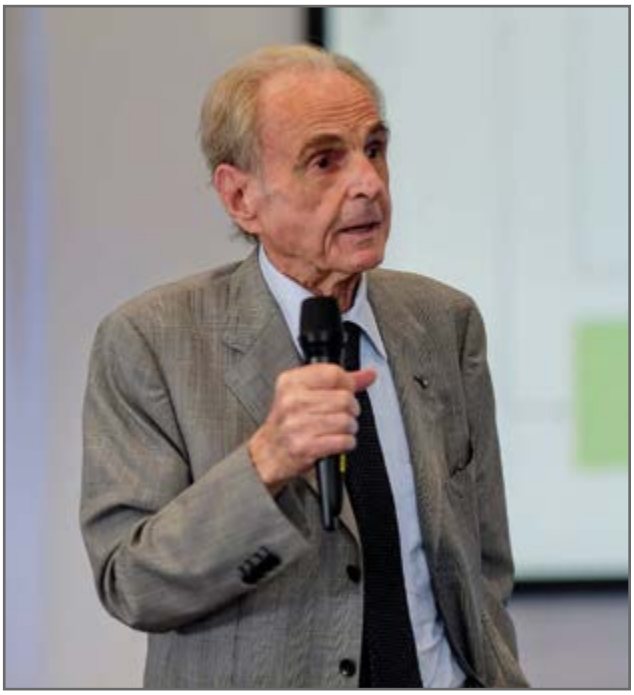
L'innovazione digitale che valorizza il real estate

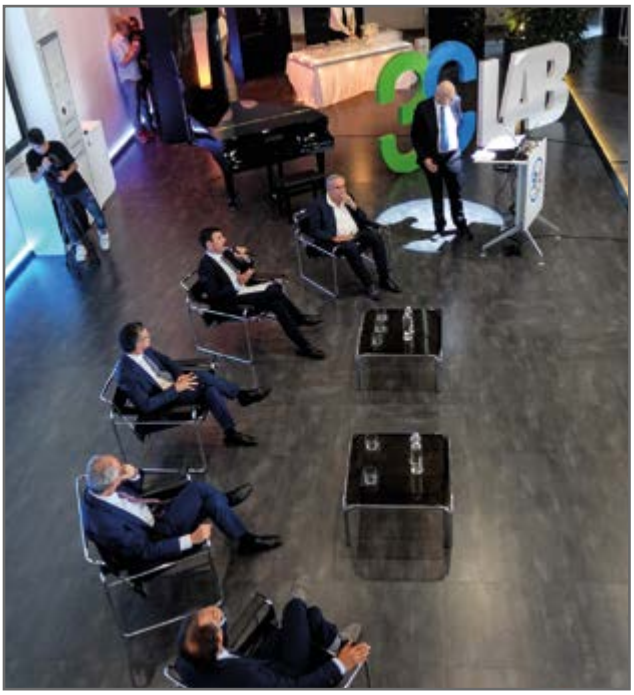
a cura di Marco Luraschi

È stata presentata in anteprima mondiale il 23 luglio 2019 la piattaforma tecnologica GSM. Padrini della giornata il presidente della Gewiss Cav. Lav. Domenico Bosatelli, il CEO di Siemens Italia Claudio Picech e Paolo Ferrari AD di Comoli Ferrari. Ospite in sala il CEO di Prysmian Group, Valerio Battista.

L'incontro ha rappresentato un confronto tra operatori di estrazione diversa sulla **Digital Innovation** applicata al real estate, mercato a cui si rivolge la nuova tecnologia GSM sviluppata da una collaborazione tra Gewiss, Siemens e Microsoft.

Davanti a una platea di operatori del settore impiantistico e immobiliare si sono alternati al microfono a portare le loro considerazioni il professor Carlo Alberto Carnevale Maffè della SDA Bocconi, Jacopo Palermo, Ceo di Costim e Gianni Massa, Vice presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri.





Il modello GSM trova applicazione nel progetto Chorus Life in qualità di infrastruttura comunicativa tra le varie anime, fisiche e virtuali, dello sviluppo

Ha fatto poi seguito una tavola rotonda sul tema 'GSM esempio di ecosistema applicato' che ha visto la partecipazione di Giovanni Lomboni (R&D Manager GEWISS), Vito Augusto Allegretti (Strategic Business Manager Siemens), Marcello Buoncompagni (Al Lead, Microsoft Consulting Services), Luca Giannelli (coordinatore GSM) e Guglielmo Pelliccioli (giornalista de il Quotidiano Immobiliare). La chiusura dei lavori è stata affidata al Cav. Bosatelli che ha così riassunto i concetti che stanno alla base del progetto: **"Il modello GSM darà forma alle infrastrutture tecnologiche e coordinerà la comunicazione di Chorus Life favorendo lo scambio tra fisico e virtuale a beneficio del singolo individuo e della comunità. Il progetto Chorus Life rappresenta infatti un cantiere polivalente per la ricerca applicata, ispirato ai valori del benessere della persona, della qualità della vita e della società. Questo modello di smart city, nasce a Bergamo ma sarà replicabile a livello nazionale e internazionale con forti ricadute sia economiche che sociali".**

Grazie all'analisi dei dati, il GSM sarà in grado di controllare e gestire da remoto tutte le informazioni inerenti gli edifici, garantendone l'interconnessione

Perché si parla continuamente di Chorus Life? Il cav. Bosatelli lo ha spiegato bene nella sua relazione, illustrando al folto pubblico presente come il suo GSM avesse bisogno di un'iniziativa immobiliare per essere sviluppato e testato. E l'occasione per sperimentare la piattaforma è stata un'area dismessa di sua proprietà, quasi nel centro di Bergamo, che ha saputo ripensare come un quartiere aperto alle tre generazioni composte da cittadini, studenti universitari fuori sede, coppie giovani, anziani. Qui in Chorus Life intorno alla piazza centrale si svolgerà la vita della comunità locale che sarà aperta anche al resto dei cittadini che accederanno a Chorus Life per vedere spettacoli sportivi, seguire i programmi di fitness, pranzare o cenare nei vari ristoranti o alloggiare nell'albergo.

Ciò che il GSM controllerà sarà l'interconnessione degli edifici realizzati ma non solo: consentirà una loro gestione da remoto grazie alla grande quantità di dati che il sistema elettrico produrrà. Questi dati saranno analizzati e trasformati in segnali che attraverso il sistema digitale di Microsoft verranno elaborati e utilizzati come ritorno sugli stessi impianti consentendo di aumentare il comfort e la sicurezza per gli abitanti, mentre per la proprietà degli asset aumenterà la produttività e la sostenibilità.

GSM si caratterizza dunque per la sua innovativa capacità di utilizzare "il dato" quale elemento peculiare per attivare "user experience" virtuose finalizzate a incrementare il fatturato e ridurre i costi operativi (O&M) dalla gestione dell'asset, nell'ottica di un'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) misurabili.

L'immobiliare 4.0 trova nel GSM una piattaforma in grado di soddisfare le nuove sfide di questo mercato

In particolare Jacopo Palermo, CEO di Elmet, la società delegata alla diffusione del GSM, ha sottolineato come "sia per noi motivo di orgoglio raccontare la nostra esperienza nell'ambito del progetto Chorus Life. Esso non solo rilancia il settore delle costruzioni ma costituisce anche una sfida all'innovazione, aprendo le porte a nuove opportunità di sviluppo economico per un'edilizia integrata con il settore terziario e industriale, la domotica, la paesaggistica e l'architettura. GSM rappresenta la proposta digitale per le nuove sfide del mercato immobiliare 4.0, le nuove città e i nuovi modi di abitare, oltre che un approccio integrato innovativo basato su un servizio ad alto valore aggiunto per tutti gli stakeholder coinvolti nel progetto di un asset immobiliare".

“Il valore aggiunto dell’approccio GSM” ha concluso Palermo è partecipare produttivamente allo sviluppo di un progetto, contribuendo a determinarne il successo. L’obiettivo finale è quello di armonizzare progettazione, costruzione e gestione, garantendo il successo e il miglioramento del modello di business. Rispetto a un approccio immobiliare più tradizionale, il modello è in grado di generare profitto sostenibile lungo l’intero ciclo di vita di un edificio comunque complesso, sia in termini di incremento di redditività con un più rapido ritorno dell’investimento, sia in termini di aumento delle performance di benessere e sicurezza per gli utilizzatori del bene”.

Oltre al dialogo diretto con la committenza, il GSM permette una manutenzione predittiva e un supporto in fase di progettazione

Giovanni Lomboni, Direttore Sviluppo e Ricerca di Gewiss e Responsabile dello sviluppo del Sistema GSM all’interno di Chorus Life, ha sottolineato invece le caratteristiche competitive della piattaforma: “Il GSM (Global System Model) oggi può essere definito come un insieme di soluzioni che vengono garantite da un unico interlocutore che si avvale di partner internazionali. Il vantaggio dell’offerta è il poter proporre le soluzioni direttamente alla committenza, quindi con il mondo del real estate, per informare quali sono i benefici delle soluzioni digitali. Non si tratta solo di home automation, ma di inserire nell’edificio la manutenzione predittiva, oltre che un importante supporto in fase di progettazione.

Il sistema si fonda così su tre basi: certificazione, affidabilità e flessibilità.

La prima viene richiesta con sempre maggiore insistenza dalla committenza, al fine di garantire le responsabilità sul funzionamento del prodotto.
La seconda nasce di conseguenza, ovvero creare un sistema che sia affidabile.

Dalle prime due si arriva alla terza componente del GSM, la flessibilità. Si tratta di un elemento ormai fondamentale nell'immobiliare, perché si richiedono sistemi aperti capaci di durare nel tempo, attraverso l'interoperabilità e la scalabilità, ovvero la possibilità di ampliare e adattare l'impianto in futuro nel momento in cui subentra un nuovo tenant o gestore.

La scalabilità sarà adattata ovviamente a tutte le tipologie di building in cui opererà il sistema GSM, dal direzionale al residenziale passando per il retail e gli impianti sportivi.

Questa nuova tecnologia ha permesso di mettere insieme tre partner internazionali leader nei rispettivi settori e complementari tra loro. Se da un lato GEWISS si occupa della componentistica dell'impianto, dall'altro Siemens gestisce le parti relative alla media, alla security e safety, mentre Microsoft ha introdotto quella che è la differenziazione sul mercato, trasformando i dati che noi generiamo in informazioni e servizi".

Costim, un modello di integrazione

PER L'INDUSTRIA IMMOBILIARE

a cura di Pietro Zara

Nata da una joint venture tra Immobiliare Percassi e Polifin, è l'evoluzione più innovativa di integrazione della filiera immobiliare con la costituzione di un sistema di imprese operanti nel real estate coordinate da un vertice comune

La costituzione della holding industriale Costim tra il gruppo Immobiliare Percassi e Polifin rappresenta un fatto nuovo per l'industria immobiliare italiana. Per la prima volta infatti vengono integrate in un unico soggetto capofila, competenze diverse in grado di operare nel costruito partendo dal progetto, seguendone la costruzione e gestendo infine l'asset immobiliare.

Il lavoro congiunto iniziato con lo sviluppo del progetto di Chorus Life a Bergamo e il conseguente confronto con il mercato fanno intuire, da un lato, quale sarà l'evoluzione del prodotto immobiliare nei prossimi anni e il ruolo primario che avranno i servizi digitali, dall'altro, rendono evidente come manchi in Italia un player che abbia le competenze per proporre agli investitori un'offerta che riguardi l'intero processo di realizzazione e gestione dell'asset.

Le realtà controllate da Costim sono Impresa Percassi, Elmet e Gualini che costituiscono un vero e proprio polo industriale orientato al mondo dell'edilizia civile e al mercato del real estate. In tale ottica la nuova società, attraverso le citate partecipate, diviene una piattaforma aggregativa che, forte del know-how già maturato, intende offrirsi al mercato con significativi vantaggi in termini di economie di scala e di conoscenze.

COSTIM

• costruzioni immobiliari •

Costim è un Gruppo Industriale attivo lungo tutta la filiera del Real Estate e che unisce innovazione digitale ed esperienza.

Un player che integra le competenze manageriali e organizzative del partner industriale (Immobiliare Percassi Srl) con l'affidabilità e solidità del partner finanziario (Polifin SpA) con l'obiettivo di realizzare grandi progetti immobiliari chiavi in mano, per conto proprio e di terzi anche per il tramite delle realtà operative facenti parte del nuovo Gruppo.

STRUTTURA DELL'AZIENDA

Costim Srl, holding industriale paritetica costituita da Immobiliare Percassi Srl e Polifin SpA, controlla l'intero capitale di Impresa Percassi SpA (uno dei principali general contractor italiani dell'edilizia civile privata), di Elmet Srl (società attiva nel ramo del facility management e nei servizi digitali integrati per il mercato immobiliare) e il 60% di Gualini SpA (azienda di lunga tradizione nella progettazione e realizzazione di involucri edilizi, dalle facciate continue ai serramenti). Il giro d'affari aggregato previsto per il 2019 del **Gruppo Costim** - guidato dal Presidente Francesco Percassi e dall'AD Jacopo Palermo - è di oltre 150 milioni di euro (di cui circa 90 milioni già prodotti nel primo semestre dell'anno) con l'impiego di oltre 300 risorse dirette. Le tre società operative di **Costim**, autonome ed indipendenti ognuna nel proprio segmento di mercato, coprono in maniera sinergica buona parte della catena del valore di una realizzazione immobiliare.

IL MODELLO E L'OFFERTA AL MERCATO

Costim nasce con l'obiettivo di supportare la crescita, il consolidamento, l'affidabilità e l'internazionalizzazione delle tre realtà industriali che compongono oggi il gruppo.

Il ruolo di direzione e coordinamento svolto dalla holding industriale si fonda sui presupposti di efficienza, effetto scala, coordinamento e sviluppo sinergico di ognuna delle controllate, alle quali viene lasciata piena autonomia nella gestione del core business operativo. Inoltre **Costim**, in coerenza con la propria mission, sarà il partner di Grupedil nella realizzazione del prototipo Chorus Life Bergamo con l'obiettivo di replicare il concept a livello nazionale e internazionale.

L'innovativo concept immobiliare ideato dal Cav. Lav. Domenico Bosatelli, che costituisce il nuovo paradigma del prodotto immobiliare, è orientato ai grandi interventi di rigenerazione urbana e caratterizzato sia da un significativo mix funzionale che generi nuovi luoghi di aggregazione sociale, sia dall'applicazione spinta della tecnologia, nell'ottica dello smart disctrict articolato sulle due dimensioni della esperienza utente e dell'ottimizzazione del costo complessivo di esercizio dell'asset.

Il valore aggiunto dell'offerta **Costim** è quello di porsi come unico interlocutore con competenze integrate dirette che gestisca l'intero processo di fattibilità e realizzazione dello sviluppo immobiliare, coordinando e ottimizzando sia gli aspetti di ingegneria – con particolare riferimento al BIM spinto fino al livello del 7D – sia gli aspetti di costruzione, gestendone la complessità e risolvendo le interferenze.

Tale approccio consente di assicurare al progetto la stabilità del piano di sviluppo e di attingere potenziali significative ottimizzazioni economiche attraverso il meccanismo del value engineering e il coinvolgimento diretto in tutte le fasi del progetto delle competenze delle realtà operative appartenenti al gruppo **Costim**.

Immagini e testi a cura di Costim

Chorus Life

DOPO LA BONIFICA, VIA AL CANTIERE

"OBIETTIVO INAUGURAZIONE 8 APRILE 2022"

INIZIO LAVORI

avvio cantiere

AUTUNNO 2019

volume di scavo

400.000 m³

BONIFICA - SECONDA FASE

dimensioni
area di bonifica

10.000 m²

materiale

90.000 m³

ATTIVITÀ DI SCAVO

unità operative

40

unità previste in piena attività

500

MEZZI COINVOLTI

baie di stoccaggio

16

autoarticolati

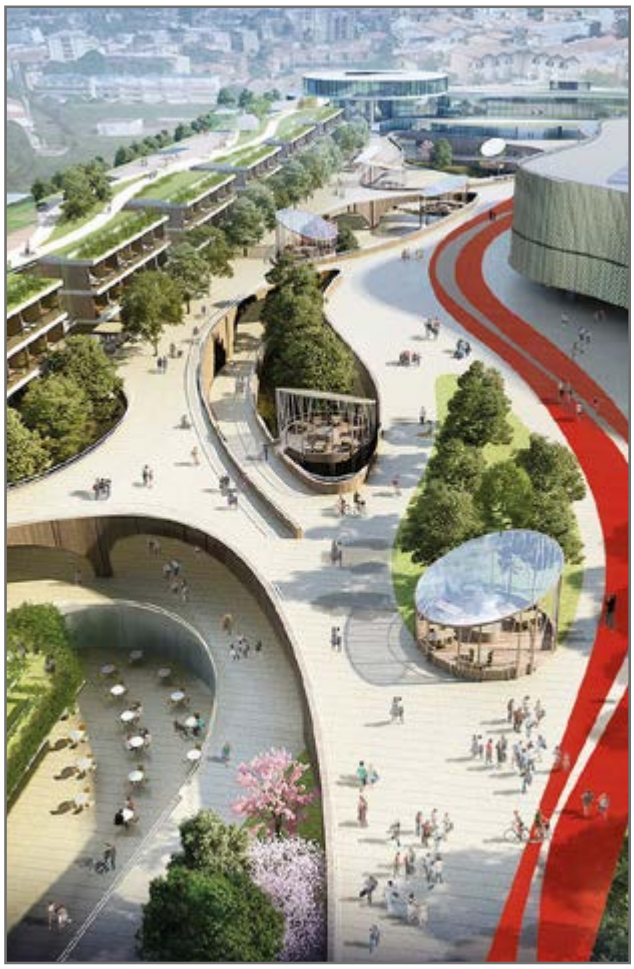
80

Attività

Il nuovo Living per tre generazioni

a cura di Patrizio Valota

L'evoluzione dei modelli abitativi nel progetto Chorus Life



Definire un nuovo standard di vita urbana, in grado di reinterpretare i comportamenti abitativi emergenti nei contesti urbani più avanzati. Potremmo riassumere così il progetto di Chorus Life, con le parole di Joseph Di Pasquale, architetto che ne ha curato la progettazione: un nuovo sviluppo per la città di Bergamo che, già dal nome, contiene la promessa di una "coralità" di funzioni ma soprattutto di relazioni, anche tra diverse generazioni.

Un'arena da 6.500 posti, un hotel, negozi, aree verdi, un palazzetto dello sport da 500 posti e, nonostante la quota non predominante a livello quantitativo (5.000 mq su un totale di 30.000 mq di funzioni privatistiche e di ulteriori 30.000 di funzioni sportive) un'area a uso residenziale che svolge il ruolo essenziale e fondativo dell'intero concept del progetto.

Alla base del progetto Chorus Life c'è la volontà di offrire un'esperienza abitativa in grado di superare gli aspetti negativi propri di alcune zone non centrali delle città

Il modello abitativo che Chorus Life intende interpretare è infatti la risposta a un'esigenza che ormai da molto tempo non può più essere soddisfatta con la semplice offerta di metri quadrati anche di qualità, e nemmeno più solo dalla ormai già superata proposta di generici "servizi abitativi". La scommessa di Chorus Life è quella di proporre una vera e propria "esperienza abitativa" completa, che punti a definire un nuovo standard di benessere fisico, mentale e sociale. L'idea di fondo è quella di superare definitivamente tutti quegli aspetti negativi che caratterizzano gran parte dei quartieri non centrali delle città italiane, prima tra tutte l'idea che le parti che costituiscono la città debbano essere concepite per specializzazioni funzionali, andando oltre però l'approccio "multifunzionale" limitato alla pura destinazione urbanistica ed

estendendo per la prima volta l'abbattimento delle specializzazioni anche all'aspetto generazionale e sociale. Ed è qui che si inserisce il concetto innovativo del progetto di Chorus Life, ovvero l'idea che proprio la collaborazione e non il contrasto tra le generazioni sia una delle componenti propulsive che differenziano le stagioni di forte crescita anche economica, da stagioni nelle quali invece la frattura tra le generazioni causa la paralisi della dinamica sociale e quindi anche economica.

Gli appartamenti non saranno né in vendita né in affitto, verranno offerti al mercato con una formula definita di "membership"

Entrando nel dettaglio della componente residenziale del progetto, Chorus Life disporrà di 84 appartamenti di cui 60 bilocali da 54 mq e 14 trilocali da 84 mq. Le due tipologie sono ottenute da uno schema generativo modulare che consente standard dimensionali e qualitativi di grande comfort abitativo. Tutti gli appartamenti dispongono di terrazze concepite come vere e proprie "zone giorno" all'aperto con un'altissima vivibilità funzionale, sia in termini di dimensioni (20 mq per i bilocali e 30 mq per i trilocali), che di integrazione con gli spazi interni. L'offerta abitativa non si configura né come una vendita né come un affitto, bensì come una "membership" che ha due componenti

di base: la prima componente è costituita dallo spazio abitativo in sé già totalmente integrato con una serie di servizi di base (energia, pulizie, manutenzioni, etc), e la seconda è l'accesso "premium" a tutti i servizi extra che coincidono con la totalità delle attività disponibili nel campus: commercio, intrattenimento, servizi per la famiglia, mobilità, alimentazione, sport, benessere, etc. Poiché il principale obiettivo di Chorus Life è quello di migliorare in modo efficace ed effettivo la qualità della vita, l'intera offerta di servizi è stata disegnata su solide basi scientifiche finalizzate al benessere complessivo degli utenti.

La componente tecnologica svolgerà la funzione di connessione tra i servizi e le funzioni proposte

La sinergia tra le diverse funzioni, l'interoperabilità dei servizi proposti, il monito-raggio dei principali indicatori legati ai profili energetici, abitativi ed esperienziali degli utenti, è resa possibile dalle tecnologie in campo (IOT) e dalle piattaforme tecnologiche di supporto all'interfaccia fisico-digitale di interazione a disposizione degli utenti di Chorus Life. Questo ruolo della tecnologia supera strutturalmente e definitivamente l'orizzonte attuale che è sostanzialmente basato sulle certificazioni ambientali ponendo le basi tecnologiche per una certificazione di tipo scientifico che si basi sull'interazione tra tecnologia e comportamenti umani.

Fondamentale è l'aspetto gestionale, per garantire l'interoperabilità e l'abilitazione dei vari sistemi

L'aspetto gestionale è quindi la vera caratteristica strutturale di novità che viene introdotta nell'intero approccio al progetto, ed è il fattore chiave che abilita tutti i contenuti di innovazione, sia dal punto di vista tecnologico che dei servizi proposti. In questo senso trova la sua massima applicazione la nuova piattaforma GSM, nata dalla collaborazione tra Gewiss, Microsoft e Siemens, che costituisce la risposta più avanzata a livello tecnologico oggi disponibile sul mercato e che consente di raggiungere il livello di integrazione necessario per supportare e rendere attuabile il modello di interscambio sociale, gestionale ed economico di Chorus Life. La piattaforma GSM renderà materialmente possibile, per il singolo utente, l'accesso e la gestione del proprio account abitativo secondo tre

modalità: gestione dello spazio abitativo, accesso ai servizi Chorus Life, e soprattutto la possibilità di monitorare e migliorare il proprio profilo energetico, mettendosi in gioco in una dinamica basata sull'approccio del promuovere-premiando, con una serie di servizi bonus tra tutti quelli disponibili come spinta sia per favorire comportamenti virtuosi ma anche e soprattutto come fattore identitario e di appartenenza alla comunità di Chorus Life.

Chorus Life si propone di creare un nuovo spazio relazionale all'interno del contesto cittadino in cui sorgerà

Da questo punto di vista un importante sviluppo della proposta Chorus Life è rivolto anche a coloro che sono già residenti nelle immediate vicinanze. Attraverso specifici pacchetti sarà infatti possibile aderire a forme modulate di "abbonamento" ai servizi extra di Chorus Life, secondo un approccio che ha come finalità ultima quella di generare rapporti e relazioni di prossimità e intergenerazionali estese anche al con-testo urbano nel quale si inserisce, per fare in modo che Chorus Life diventi realmente un modello integrato e replicabile di "piazza di quartiere" ricercando la chiave del proprio successo proprio nel rapporto fisco e digitale tra servizi e residenzialità.

ARCHITETTURA D'INTERNI

a cura di Joseph Di Pasquale, JDP Architects

Gli allestimenti degli spazi interni sono stati progettati nel dettaglio immaginando un'utenza differenziata su periodi medio-brevi (da un anno in su) di professionisti, docenti e ricercatori, ma anche immaginata per giovani coppie o anziani autosufficienti. Il disegno degli arredi è quindi stato studiato principalmente per un uso pratico, funzionale e soprattutto di immediata comprensione. Questo approccio diventa la cifra anche stilistica degli interni dove materiali, colori e illuminazione contribuiscono a generare un'atmosfera decisamente contemporanea ma accogliente, caratterizzata da toni caldi ma non eccessivamente vincolanti e lasciando spazio a eventuali aggiunte e personalizzazioni dei singoli utenti. Le immagini riportate in questo articolo non sono rendering ma foto reali dei mockup fisici già realizzati in fase di progettazione esecutiva. Le tecnologie IOT native di Chorus Life pervadono ogni aspetto degli ambienti e delle funzionalità della casa e diventano parte integrante dell'interior. L'interazione con la piattaforma GSM abilita un vero e proprio servizio di navigazione domestica attraverso la quale accedere e gestire il proprio account abitativo, sia in termini di spazio fisico che di accesso al mondo dei servizi di Choruslife.

IMPRESA PERCASSI

Innovare. Crescere. Costruire. Questi i valori cardini fondanti di **Impresa Percassi SpA** - società con una solida storia imprenditoriale lunga oltre 50 anni, riconosciuta come general contractor leader nel settore dell'edilizia privata e interamente controllata, a partire dal Luglio 2019 da Costim Srl, holding industriale paritetica costituita da Immobiliare Percassi Srl (holding guidata dall'Avv. Francesco Percassi) e Polifin SpA (holding di partecipazione del Cav. Lav. Domenico Bosatelli che controlla, tra le altre, Gewiss SpA e Grupedil Srl).

Fondata nel 1963 **Impresa Percassi** cresce negli anni nelle realizzazioni residenziali di fascia medio-alta, per poi progressivamente estendere il proprio expertise a tutti i segmenti dell'edilizia civile, puntando sulla qualità del prodotto, soddisfazione del cliente e innovazione di processo.

Nel passato recente, con l'avvento della nuova generazione rappresentata da Francesco Percassi, si disegna una nuova identità per **Impresa Percassi** ulteriormente consolidata e rafforzata con l'ingresso nel 2018 di Polifin SpA nel capitale sociale.

Grandi investimenti in risorse e competenze e un processo di managerializzazione e digitalizzazione per la trasformazione del modello di business: da impresa di costruzioni prevalentemente captive a general contractor prevalentemente conto terzi.

La nuova vision di sviluppo d'Impresa segna una importante trasformazione sia nella dimensione digitale attraverso l'utilizzo della tecnologia BIM unita a complementari e decisivi processi di industrializzazione, sia nell'apertura al mercato anche attraverso l'ingresso nel programma Elite di Borsa Italiana e nell'avvio delle prime attività di internazionalizzazione con l'apertura al mercato francese.

STRUTTURA DELL'AZIENDA

La macchina di **Impresa Percassi** - Presidente è l'Avv. Francesco Percassi - può contare oggi su una efficace organizzazione, in cui i ruoli sono chiari, definiti e complementari.

Suddivisa in cinque ambiti di competenze, l'organigramma operativo è composto da un totale di 124 persone. L'Amministratore Delegato è l'Ing. Jacopo Palermo, che si interfaccia con gli uffici dedicati rispettivamente allo sviluppo commerciale e costruzioni (Andrea Lazzari e Luca di Sciullo) e con la Direzione Operativa Costruzioni (Ares Frassineti).

Cinque persone si occupano del management aziendale, mentre sono 34 le persone impiegate tra projects manager e direttori tecnici. Ai 29 capi cantieri e assistenti si aggiungono poi 32 persone facenti parte del personale tecnico e altre 24 del personale amministrativo.

La squadra, ben rodata ed affiatata, è alla base del successo di un'Impresa che è stata capace, dal 2011 a oggi, in anni molto difficili per il mercato dell'edilizia, di avere una costante crescita del fatturato (che è addirittura raddoppiato tra il 2016 e il 2017).

Questo grazie anche all'acquisizione di commesse sempre più grandi per un valore complessivo del portafoglio lavori che supera i 250 milioni di euro tra residenziale, terziario/ricettivo, industriale e retail.

L'OFFERTA DI IMPRESA PERCASSI

Un campione nazionale industrializzato e digitale. **Impresa Percassi SpA** è general contractor leader nel settore dell'edilizia privata di alta fascia: dal residenziale al terziario direzionale e ricettivo, dal settore commerciale a quello industriale fino a grandi progetti e riqualificazioni, opera nell'ambito di iniziative immobiliari promosse da clienti nazionali e internazionali.

Grandi opere come il Bocconi Urban Campus, l'Headquarter Siemens, la riqualificazione dell'Hotel Sheraton San Siro e la ristrutturazione dello storico edificio di Rolex a Milano, la nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico del Kilometro Rosso, le residenze Abitare in Maggiolina, la realizzazione di un magazzino refrigerato automatizzato per il Gruppo Ferrero con Siemens: sono solo alcune delle importanti commesse affidate a **Impresa Percassi SpA** che ne hanno segnato nel tempo la crescita.

Del resto per assecondare i suoi capisaldi (Innovare Crescere Costruire) **Impresa Percassi** è da sempre molto attenta a mantenere la qualità del costruito ai massimi livelli. Sicurezza, efficienza, affidabilità, sostenibilità ambientale, economica e sociale sono i valori fondanti della strategia di sviluppo e dei sistemi di gestione.

I riconoscimenti e le certificazioni ottenuti nella storia della società, che dal 2016 figura tra l'altro come membro del Green Building Council Italia (associazione nata con l'obiettivo di indirizzare il settore delle costruzioni verso standard sostenibili), sono del resto numerosi e significativi, garanti della qualità e affidabilità di **Impresa Percassi**.

LE OPERE DI IMPRESA PERCASSI

HEADQUARTER SIEMENS ITALIA

Costruzione del nuovo quartier generale di Siemens Italia a Milano. L'importante struttura - simbolo di eco-sostenibilità e innovazione - si sviluppa in via Vipiteno su un'area di 86.000 mq.

BOCCONI URBAN CAMPUS

Realizzazione del nuovo Bocconi Urban Campus nell'area dell'ex centrale del latte di Milano: una commessa dell'Università stessa, i cui lavori, in via di completamento, si sono svolti tra il 2016 e il 2019 seguendo un progetto di K.Sejima e R Nishizawa della SANAA di Tokyo.

HOTEL SHERATON - MILANO

Intervento di riqualificazione generale con opere di ridistribuzione funzionale interna, abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamenti alla prevenzione incendi e alla sicurezza, opere di manutenzione, rifacimento intonaci e sostituzione serramenti, riqualificazione estetica e funzionale.

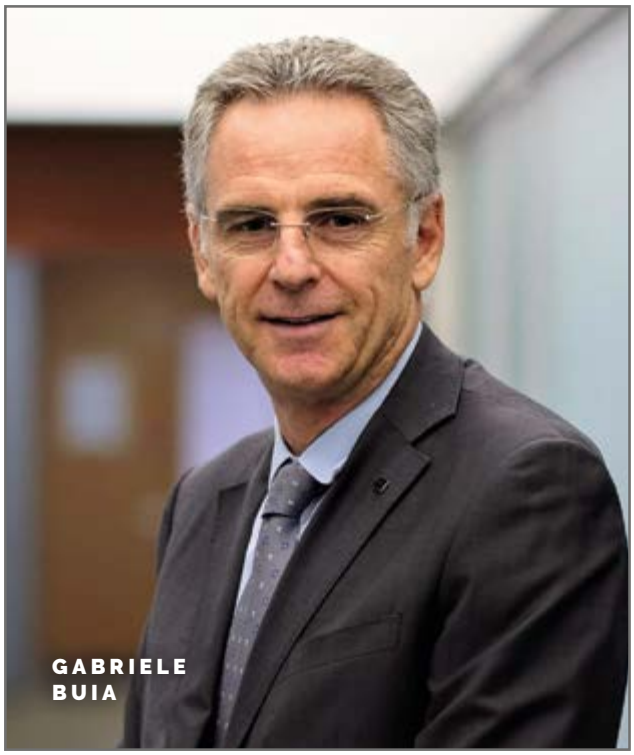
DOMITYS BERGAMO

Due immobili residenziali con servizi per anziani autosufficienti. Il complesso, unico nel suo genere, risponde a un nuovo modello abitativo per l'Italia. Edifici di nove piani inseriti in un parco urbano e realizzati nell'area dell'ex Cesalpinia. Il progetto è di DE8 Architetti.

Immagini e testi a cura di Impresa Percassi

ANCE
serve un nuovo paradigma per costruire

a cura di Marco Luraschi


GABRIELE BUIA

Le imprese edili del Paese devono tornare a sostenere la crescita del Paese assumendo un ruolo centrale nel processo di rigenerazione del territorio. Iniziative come Chorus Life possono essere la leva di riferimento per guardare oltre i modelli tradizionali del costruito. Intervista in esclusiva al presidente Gabriele Buia.

PRESIDENTE, L'ANCE SI PONE COME DOMANDA PER IL FUTURO DEL PAESE LA RIPRESA DELL'ATTIVITÀ DI RIGENERAZIONE E SVILUPPO SU TUTTO IL TERRITORIO ITALIANO. PURTROPPO L'ATTIVITÀ OGGI È POLARIZZATRICE SU MILANO E IN PARTE ROMA OLTRE A QUALCHE INTERVENTO ALBERGHIERO A FIRENZE E VENEZIA. SEMBRA CHE GLI INVESTITORI INTERNAZIONALI NON VOGLIANO USCIRE DAL CAPOLUOGO LOMBARDO. NON RESTA CHE LA FORZA DELL'ANCE PER INTERPRETARE A LIVELLO LOCALE LE ESIGENZE DI CRESCITA DEI COMUNI ITALIANI. NON CREDE CHE ANDREBBERO RAFFORZATI I COLLEGAMENTI CON L'IMPRENDITORIA LOCALE PER STABILIRE UNA SINERGIA PER INTERVENTI MIRATI SUL TERRITORIO?

In questi ultimi dieci anni molto è cambiato nella società, nei bisogni dei cittadini, nel modo di vivere le città e di conseguenza è indispensabile rivedere il modello di impresa che deve saper interpretare e anticipare al meglio le nuove esigenze. Per questo motivo come ANCE ci stiamo impegnando per supportare le imprese in questa sfida e riuscire a cogliere quelle opportunità che il mercato ci offre. E con questa convinzione abbiamo deciso di cercare di allargare ulteriormente i nostri orizzonti stringendo alleanze con gli attori del processo della rigenerazione urbana, promuovendo incontri, attività e progetti comuni, al fine di favorire non solo una crescita del settore e degli operatori, ma anche una maggiore sensibilizzazione del legislatore e dell'opinione pubblica.

C'è tanto da fare. A partire dalla necessità di attrarre anche in provincia investimenti che oggi sono per lo più concentrati solo su grandi realtà come Milano e Roma. Lavoriamo quindi con impegno, quotidianamente, per denunciare i problemi, smuovere le istituzioni e, con il coinvolgimento di tutti - costruttori, investitori istituzionali, attori della filiera e mondo della finanza - poter restituire a tutte le nostre città la competitività, la bellezza e l'efficienza che meritano.

FINO A QUALCHE DECENNIO FA IL COSTRUTTORE ERA UN INVESTITORE CHE ACQUISTAVA LE AREE, LE PROGETTAVA E LE REALIZZAVA. POI, FORSE PER COLPA DELLA CRISI, QUESTO RUOLO SI È SEMPRE PIÙ AFFIEVOLITO A VANTAGGIO DI INTERVENTI PER CONTO TERZI. NON CREDE CHE L'IMPRESA EDILE DEBBA O POSSA RITORNARE A FARE IL SUO LAVORO ORIGINALE? QUALI SAREBBERO OGGI GLI OSTACOLI MAGGIORI CHE INCONTREREBBE?

Le nostre imprese possono e devono tornare a giocare un ruolo propulsivo negli interventi di sviluppo e rilancio di aree urbane e territori. Ma l'industria delle costruzioni può vincere questa sfida solo se supportata da una politica orientata allo sviluppo e alla tutela dell'interesse pubblico, in grado di mettere in campo gli strumenti necessari per favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

La priorità è aggredire e scardinare il grande male che blocca il Paese: una burocrazia asfissiante e cieca. Un muro di gomma che attraverso un groviglio di norme stratificate e non più attuali fa sì che nulla si muova e nulla si possa cambiare. E in questo immobilismo prolifera il degrado e l'incuria, cui non è esente nessuna città italiana, perché la burocrazia, spesso, rende la vita difficile anche a una buona amministrazione locale.

Con questo spirito abbiamo promosso la nostra iniziativa **bloccadegrado**, invitando tutti i cittadini a segnalare (sul sito www.bloccadegrado.it), lo stato di incuria e abbandono in cui versano le strutture intorno a noi: scuole, infrastrutture, edifici, piazze. Perché solo con una forte azione di denuncia da parte di tutti i cittadini e con il coinvolgimento delle amministrazioni è possibile avviare un grande piano di riqualificazione e rigenerazione delle aree urbane.

Il nostro obiettivo è risvegliare l'attenzione per la rinascita delle città su tutto il territorio nazionale. Per raggiungere questo obiettivo occorrono norme e procedure flessibili dedicate alla rigenerazione urbana eliminando vincoli e balzelli pensati per il periodo di espansione urbana degli anni '60 e '70 e che ora devono urgentemente essere adeguati alle esigenze della società contemporanea.

DA QUALCHE ANNO LA TECNOLOGIA HA PRESO FORTEMENTE PIEDE NELLA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI. FINO A CHE PUNTO DAL BIM AL DIGITALE PASSANDO PER TUTTA L'INNOVAZIONE INFORMATICA POTRANNO MIGLIORARE NON SOLO LE PRESTAZIONI DEGLI IMMOBILI MA ANCHE RIDURRE I COSTI DI COSTRUZIONE OLTRE CHE DI GESTIONE? IN ALTRE PAROLE SECONDO LEI CI SONO I MARGINI PER QUESTA OTTIMIZZAZIONE?

A mio parere le potenzialità di crescita in questo ambito sono ancora enormi, perché finora la grande rivoluzione digitale ha solo lambito il settore dell'edilizia. Siamo ancora mediamente in ritardo, ma la partita è tutta da giocare, facendo tesoro degli esempi di successo degli altri Paesi europei e delle buone pratiche che già troviamo nel nostro Paese.

Esempi che ci stanno dimostrando che la metodologia innovativa alla base del Bim è vincente, perché consente di mettere a sistema le competenze di tutti gli operatori, che attraverso uno scambio di informazioni in tempo reale riescono a individuare e correggere eventuali incongruenze, analizzare e gestire tempi e costi del cantiere, pianificare la vita e la manutenzione del manufatto.

Diamoci da fare perché la sfida del futuro si basa sulla capacità di utilizzare in modo più efficiente le nuove tecnologie, i materiali e gli strumenti innovativi così da riuscire a interpretare al meglio necessità e nuovi stili di vita.

IL PANORAMA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI ITALIANE È PIUTTOSTO MODESTO DAL PUNTO DI VISTA DELLE DIMENSIONI DELLE IMPRESE. PENSA CHE DOVREBBERO NASCERE MAGGIORI AGGREGAZIONI (E NON MI RIFERISCO CERTO A ESEMPI COME PROGETTO ITALIA) PER AVERE UNA MAGGIORE POSSIBILITÀ OPERATIVA SIA IN CAMPO NAZIONALE CHE INTERNAZIONALE?

Le piccole e medie imprese italiane costituiscono il tessuto imprenditoriale, l'ossatura del Paese. Credo che qualsiasi riflessione sulle dimensioni di impresa, che non vale solo per il settore delle costruzioni ma per tutta l'industria, non possa prescindere da questa valutazione. La vocazione imprenditoriale è orientata naturalmente alla crescita e allo sviluppo delle proprie attività, ma spesso in Italia crescere è più un onere che un'opportunità, come dimostra anche l'assenza nel mercato privato dell'obbligo di qualificazione degli operatori. In questi ultimi 11 anni, poi, rafforzarsi è stato praticamente impossibile per mancanza di lavoro, risorse, finanza e per la perdita di fiducia degli investitori. Tanto è vero che anche le nostre grandi imprese, hanno spostato sull'estero gran parte delle proprie attività per far fronte alla ristrettezza di un mercato interno sempre più angusto e difficile anche a causa di norme ingessanti e di una burocrazia che frena ogni intervento.

Come ANCE, siamo sempre stati favorevoli a progetti di crescita aziendale anche tramite aggregazione. Ma siamo fermamente contrari a che lo Stato intervenga direttamente favorendo aggregazioni di alcuni senza creare misure incentivanti per tutti.

CHORUS LIFE: un nuovo tassello di una Bergamo in trasformazione

a cura di Kevin Massimino

ANCE Bergamo e Scenari Immobiliari, con la collaborazione della Camera di Commercio di Bergamo, hanno presentato il report "Bergamo e i suoi territori", nel quale si descrive lo stato dell'arte della provincia orobica a livello infrastrutturale e immobiliare, con le prospettive di sviluppo che la attendono.

Il territorio bergamasco, con la sua posizione strategica, ha saputo investire su sé stesso raggiungendo numerose eccellenze

Secondo il documento, il territorio bergamasco si trova al centro di un'area geografica che concentra una popolazione di circa 1,1 milioni di abitanti, di cui quasi 400mila solo nel capoluogo, la cui vicinanza con Milano e territori ad alto profilo industriale e manifatturiero sono stati nel passato condizioni determinanti per uno straordinario sviluppo economico.

Tra l'Adda e l'Oglio il diversificato territorio bergamasco ha recentemente conosciuto un forte sviluppo infrastrutturale nella zona della città di Treviglio, mentre il capoluogo è da tempo focalizzato su un ambizioso piano di rinascita rivolto a conquistare un ruolo di protagonista nella competizione tra le realtà ad alta vocazione imprenditoriale. L'esempio sta nel fatto che secondo la classifica di ICity Rate 2017 stilata da Forum PA, Bergamo è la sesta città "smart" d'Italia, con punte di eccellenza nella ricerca, nella crescita economica e nella mobilità sostenibile. Il tutto senza contare le eccellenze in campo scolastico e universitario, di smaltimento rifiuti e gestione della rete idrica con relativi consumi.

Al fine di incentivare lo sviluppo industriale e turistico Bergamo sta guardando a un potenziamento delle sue infrastrutture

Eccellenze che spingeranno la provincia a nuovi sviluppi sul territorio, grazie anche alla revisione del testo del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale), con progetti strategici che riguarderanno il potenziamento delle infrastrutture di connessione tra i tre ambiti che compongono il territorio (le valli – la città centrale – la bassa Bergamasca) e tra le due principali arterie stradali A4 e A35. Anche se il tema centrale è il potenziamento della rete ferroviaria, soprattutto rispetto a Milano e allo scalo aeroportuale Bergamo - Orio al Serio, attualmente, con i suoi oltre 12 milioni di passeggeri l'anno, il terzo scalo italiano per numero di utenti e, secondo la britannica Skytrax, tra i 10 migliori aeroporti low-cost del mondo. A livello di trasporto su rotaie vi è anche il potenziamento della linea TEB (Tramvie Elettriche Bergamasche) che deve mirare ora sul lato brembano della provincia al fine di migliorare l'accessibilità alla zona di San Pellegrino, rilanciandone il turismo.

Gli obiettivi del capoluogo sono quelli di rigenerare gli spazi urbani, consolidando l'identità turistico-culturale e l'idea di "Città del Fare"

Turismo su cui lo stesso capoluogo ha deciso di programmare il proprio futuro, insieme al consolidamento dell'identità di città del "fare" che prevede per questo numerose iniziative di tipo immobiliare per trasformare l'urbanistica della città. Tra i primi ci sono il recupero della Caserma Montelungo Colleoni, lo spostamento della Guardia di Finanza negli ex Ospedali Riuniti, la realizzazione del nuovo stadio Atleti Azzurri d'Italia e Porta Sud. A cui si aggiunge ovviamente la realizzazione nell'area ex OTE. Si tratta di interventi importanti e allo stesso tempo opportunità rilevanti di investimento che porteranno alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e un'offerta immobiliare capace di attirare nuovi abitanti e utilizzatori della città. Appartengono a questo indirizzo di sviluppo anche l'ampliamento della Biblioteca Tiraboschi e la riqualificazione spaziale e formale dell'area circostante, gli interventi di riqualificazione delle aree di interfaccia con l'hinterland ovvero degli ingressi al territorio del comune di Bergamo sud in via Autostrada e ovest in via Carducci.

Oltre alla cultura, Bergamo guarda anche al suo settore produttivo, dai poli scientifici al sempre florido mercato delle costruzioni

Sempre a livello turistico, la città mira a riqualificarsi anche per valorizzare il suo patrimonio artistico, in particolare nella zona che parte dall'Accademia Carrara fino a Città Alta. In questa direzione si inserisce l'ampliamento della Gamec e la sistemazione del Parco Suardi; la riqualificazione dei musei di Bergamo Alta; la nuova stazione della funicolare e la risalita pedonale per raggiungere Bergamo Alta; il restauro e recupero degli edifici delle ex-Carceri Sant'Agata e del Convento del Carmine, il parcheggio interrato di via Fara di prossima conclusione.

Il cambiamento non è limitato al Capoluogo, ma sotto altre forme si allarga all'intero territorio della provincia, che già oggi offre numerose eccellenze sul piano imprenditoriale, come la Brembo, il Kilometro Rosso, l'Aeroporto, oltre ad altre eccellenze quali Aruba, Gewiss, ABB, Cantiere Riva-Ferretti, Milestone, IVS Italia e Scaglia Indeva e che in futuro potranno essere potenziate, partendo ancora una volta dai collegamenti infrastrutturali, passando per la promozione e il marketing fino al miglioramento della qualità urbana.

Questi sviluppi si inseriscono nell'ottica di una città economicamente solida, a livello di reddito pro-capite ma anche industriale. Nello specifico il settore delle costruzioni con oltre 2 miliardi di euro genera il 7% del valore aggiunto complessivo provinciale (la media regionale è del 4,5%, quella nazionale del 4,8%); quello immobiliare – che raccoglie le attività propriamente di servizio (quali per esempio asset management, property management, agency, advisory, facility management) – genera invece il 14%.

Il mercato dell'immobiliare residenziale continua a crescere, nonostante le dinamiche sociali porteranno a valutare nuove tipologie di abitazioni

Un settore quindi in salute, capace di sostenere il mercato immobiliare lombardo uscito scosso ma non devastato dalla recente crisi economica. In ambito residenziale la provincia di Bergamo ha ritrovato nuova stabilità, ritornando ad avvicinarsi al numero di transazioni del 2011, con le transazioni che nel 2017 sono aumentate del 2,1% rispetto all'anno precedente, interessando l'1,8% dello stock esistente (1,6% la media nazionale). La situazione di Bergamo città è ancora più positiva, grazie alla crescita annua del 9,2% nelle transazioni residenziali, proseguendo la riduzione della forbice tra domanda e offerta in corsa dal 2014. Con riferimento alle quotazioni immobiliari, l'andamento appare ancora molto differenziato tra le zone centrali e semicentrali del capoluogo, che a partire dal 2016 sono comunque tornate a crescere.

Un mercato che però si scontrerà inevitabilmente con le profonde trasformazioni della nostra società, quali il progressivo invecchiamento della popolazione, la precarizzazione delle carriere lavorative, la contrazione della capacità di spesa delle famiglie, il cui numero di componenti continua a scendere, con Bergamo che segna una media di 2,05 componenti per nucleo. Trasformazione che negli ultimi anni ha visto una crescita di richieste di case in locazione, anche con formule transitorie, e un

Il nuovo residenziale si sviluppa anche con il crescente mercato delle locazioni e mira sempre di più alla rigenerazione del territorio

aumento della richiesta di alloggi di dimensioni ridotte. Entrambe le preferenze spesso non trovano soddisfazione nell'offerta presente sul mercato, per questo è fondamentale puntare su questo mercato, non solo nella sua forma tradizionale ma anche guardando alle nuove forme di residenzialità quali Senior Housing, Social Housing, Co-housing e Student Housing, in particolare sulle fasce di Under-35 e Over-65. Si ritiene infatti che sarà la locazione il futuro del residenziale che servirà alla società e su questo le iniziative lanciate sul territorio bergamasco sembrano aver già intercettato questo trend.

A questi si aggiungono i progetti di riqualificazione urbana e recupero socio-culturale avviati sia a livello comunale che sovralocale. Sulle aree dismesse sono, infatti, previsti nuovi centri di cura e ricerca in campo medico come Porta Sud, spazi universitari come l'ex-caserma Montelungo di via Colleoni, nuove sedi di importanti aziende locali come Crespi d'Adda e il Kilometro Rosso, senza contare impianti e strutture per il tempo libero come il Nuovo Stadio, la nuova Gamec nell'ex-Palasport e ovviamente Chorus Life. Tutte iniziative che hanno coinvolto grandi firme del mondo dell'architettura e del design.

In ascesa anche il settore commerciale che dal 2017 è tornato a crescere, legandosi soprattutto agli sviluppi infrastrutturali sul territorio

Segnali positivi arrivano anche dal mercato immobiliare terziario, che nel primo trimestre 2018 ha mostrato uno scenario di miglioramento dopo un 2017 molto positivo con un incremento annuo delle superfici scambiate in Bergamo città del 14,3% rispetto all'anno precedente e un assorbimento del 61,5%. Resta tuttavia necessario adeguare il mercato alle richieste di investitori e utilizzatori finali, sempre più orientate verso immobili di elevato standard quali gli immobili del terziario direzionale di Classe A, soprattutto se ben posizionati rispetto alle principali infrastrutture. Anche il mercato immobiliare commerciale ha mostrato un graduale recupero nel corso dell'ultimo biennio. Si è infatti registrata una consistente crescita del numero di transazioni che ha interessato sia il capoluogo che la provincia. I protagonisti di questa ripresa sono stati il settore delle high street, grazie soprattutto al turismo, e il mercato dei centri commerciali, beneficiando di sviluppi di grande importanza.

Il capoluogo, oltre alla crescita delle transazioni, ha registrato nel commerciale anche una stabilità nei valori immobiliari. Questo è dovuto al fatto che la favorevole posizione del territorio ha saputo attrarre importanti investimenti nel settore della distribuzione delle merci, con annessa crescita delle transazioni e ripresa dei canoni e dei prezzi.

I nuovi sviluppi immobiliari sono in grado di creare un imponente piano di investimenti, a cui si aggiungono quelli derivanti dalle infrastrutture

Sul territorio provinciale vi sono oltre 3,25 milioni di mq di nuova Superficie Lorda di Pavimento, equamente distribuita tra le diverse destinazioni d'uso, la cui localizzazione evidenzia il ruolo catalizzatore delle infrastrutture, siano esse destinate alla mobilità su gomma o su ferro, importante volano per gli investimenti.
Le maggiori volumetrie si concentrano infatti non solo nella cerchia di Bergamo e dei comuni limitrofi, ma anche lungo le linee ferroviarie Treviglio-Brescia e quelle che collegano Bergamo a Treviglio, Brescia, Lecco, Milano, ma anche lungo le due autostrade che attraversano il territorio (A4 e A35). Un giro di affari che ammonta complessivamente a oltre 2 miliardi di euro che salgono a oltre 3 miliardi se si considerano gli investimenti infrastrutturali.

Si tratta di prospettive i cui benefici sono già visibili nella zona meridionale della provincia la cui infrastrutturazione sul territorio sta conoscendo una rapida fase di sviluppo grazie a investimenti nel settore della logistica e della media e grande distribuzione. Tutto ciò ha addirittura l'opportunità di dotare il territorio di un interporto a servizio di tutta l'area del nord Italia, sebbene il progetto non abbia ancora ottenuto la condivisione da parte di tutti gli attori coinvolti.

La crescita del settore commerciale "impone" un maggiore sviluppo delle infrastrutture per diminuire le distanze tra la città, i suoi comuni e soprattutto Milano

La crescita, quindi non manca, per questo è necessario trovare degli obiettivi sui quali impostare il prossimo sviluppo di Bergamo. Partendo dalle infrastrutture, resta importante la creazione, per quanto riguarda il trasporto su ferro, di una nuova stazione europea per Bergamo e diminuire i tempi di percorrenza tra il capoluogo e le destinazioni di Treviglio e Milano. Sulla viabilità il focus andrà posto su una connessione più rapida tra l'aeroporto, Milano e la città di Bergamo, che allo stesso tempo deve essere più "vicina" ai territori delle valli e della pianura.
Questo porta al potenziamento del turismo e allo sviluppo delle imprese e al potenziamento dei parchi produttivi come quello di Dalmine e il Kilometro Rosso, soprattutto in previsione di uno scalo merci adeguato al ruolo della provincia nella logistica internazionale.

La eccellenze sul territorio non mancano: Industria, cultura, turismo e sanità solo per citare le principali. Queste possono essere valorizzate attraverso un importante rigenerazione degli ambiti urbani degradati, che si può ottenere tramite una progettualità integrata sia in ambito tecnico che sociale, con la partecipazione di attori pubblici e privati. La stessa ANCE condivide l'obiettivo di proporre nuovi modelli progettuali e costruttivi, espressione di un "marchio bergamasco" riconoscibile oltre i confini nazionali, valorizzato dalla conoscenza delle più attuali tendenze in atto nel

L'esempio di come il dialogo tra pubblico e privato possa avere luogo lo si ha nel capoluogo, con la cooperazione tra Amministrazione Comunale e operatori privati

mondo dello sviluppo immobiliare, prime fra tutte la digitalizzazione del cantiere, la responsabilità sociale e ambientale, l'attenzione alle mutate esigenze del mercato e sostenuto da un dialogo continuo tra tutti i diversi operatori della filiera immobiliare.
Bergamo, quindi, non sembra volersi fermare e oggi si dimostra più vitale che mai. L'ammontare di questi interventi è in grado di generare un giro di affari di quasi 2 miliardi di euro, ai quali si aggiungono gli oltre 400 milioni di interventi negli ambiti provinciali oggetto di approfondimento. Valori che potrebbero duplicarsi se si considerano i 3 milioni di metri quadrati assentiti dai piani di governo del territorio di tutti i principali comuni. Per questo sono sempre più importanti amministrazioni locali efficaci e proattive, alleanze territoriali per gli investimenti e attivazione di modelli innovativi di partenariato pubblico-privato. Unioni che possono dare rinforzo ai vincenti schemi di collaborazione e confronto in atto sul territorio tra costruttori, investitori, operatori del settore immobiliare fino ad arrivare agli acquirenti potenziali. L'esempio si può vedere nel capoluogo, dove l'amministrazione comunale ha da tempo instaurato un dialogo aperto con gli operatori privati anche sotto forma di sgravi e incentivi quali, a titolo di esempio, le delibere per la revisione degli oneri con sconti applicati sulla rigenerazione di aree già urbanizzate, gli

La collaborazione tra le parti ha generato oltre 800 milioni di metri quadrati di nuovi sviluppi

incentivi previsti sulle riduzioni di volumetrie e l'eliminazione degli obblighi di monetizzazione per l'insediamento in edifici dismessi di funzioni della media o grande distribuzione. Un dialogo pubblico privato che si traduce in metri quadrati di nuove funzioni già in cantiere e in nuovi consistenti investimenti, tanto che attualmente sono oltre 800 mila i metri quadrati previsti nei diversi progetti di sviluppo a cui si aggiungono 80 mila metri quadrati di beni immobili da trasformare a nuove funzioni perché riferito a edifici in corso di dismissione o recentemente liberati da enti pubblici spesso localizzati negli ambiti più centrali della città.

VANESSA PESENTI

"La scelta politica e strategica di ANCE Bergamo è quella di sostenere lo sviluppo del territorio e di un comparto che nella nostra provincia genera il 21% di valore aggiunto.
Il primo obiettivo, che si è concretizzato attraverso questo studio, è stato quello di mettere a disposizione degli operatori del settore e delle Amministrazioni Locali tutti gli elementi necessari per una migliore conoscenza del territorio, della sua attrattività e, quindi, per consentire una pianificazione mirata.
Il Bergamo è attraente sotto tanti punti di vista: numerose eccellenze radicate nel territorio, posizione geografica favorevole, tasso di disoccupazione tra i più bassi d'Italia, oltre ad una struttura economica solida e dinamica.
Per questi motivi la nostra provincia è in grado di generare opportunità e di offrire risposte adeguate alle nuove esigenze residenziali, commerciali, industriali.
L'ultima edizione del MIPIM di Cannes ha registrato la presenza di ben tre progetti bergamaschi di altissimo livello: il recupero del borgo storico di Malpaga a Cavernago, la valorizzazione del Grand Hotel a San Pellegrino Terme e la "Città del futuro", lo studio per la rigenerazione e riqualificazione delle aree dello scalo ferroviario di Bergamo Porta Sud.
La partecipazione al salone internazionale dello sviluppo, della finanza e degli investimenti immobiliari di una delegazione orobica forte e unita, con la nostra organizzazione insieme a imprenditori e amministratori, è stato un ulteriore traguardo della nuova progettualità - promossa da ANCE Bergamo - per agevolare l'ingresso di investitori, che nel nostro territorio possono trovare interessanti possibilità di investimento sia nel settore del real estate che delle infrastrutture, e facilitare lo sviluppo di partnership pubblico private."

Vanessa Pesenti - Presidente ANCE Bergamo

BERGAMO E PROVINCIA, INIZIATIVE IMMOBILIARI PREVISTE

- Area ex Ote – Chorus Life
- Kilometro Rosso – nuova sede di Confindustria
- Carcere di Sant'Agata
- Nuova Guardia di Finanza
- Caserma Montelungo – Colleoni
- Nuovo Stadio dell'Atalanta
- Ex Mangimi Moretti
- Quartoverde
- Redona Centro
- Porta Sud
- Area Reggiani
- Ampliamento RSA Carisma
- Spostamento della Gamec nell'ex Palazzetto dello Sport
- Ampliamento aeroporto "Il Caravaggio"
- Ristrutturazione Teatro Donizetti
- Recupero periferie (bando periferie)

CAPRIATE SAN GERVASIO

- Ampliamento Parco Leolandia
- Recupero Crespi d'Adda

SAN PELLEGRINO TERME

- Outlet San Pellegrino Terme
- Recupero Grand Hotel
- Nuova sede Sanpellegrino

ALZANO LOMBARDO

- Recupero ex cementificio

CURNO

- Ampliamento centro commerciale
- Carbon factory, Brembo spa

BERGAMO E PROVINCIA, INIZIATIVE INFRASTRUTTURALI PREVISTE

- Bergamo - Treviglio
- Variante di Zogno
- Raddoppio ferroviario Ponte San Pietro – Montello
- Collegamento ferroviario Aeroporto – Porta Sud (stazione)
- Rondò A4 uscita Bergamo
- TEB2

Articolo tratto dal report "Bergamo e i suoi territori - Motore di investimenti in real estate e infrastrutture per lo sviluppo sociale e la crescita economica lombarda"

ELMET

Elmet S.r.l. - società interamente controllata da Costim S.r.l. - ha subito intrapreso una strada molto chiara e votata all'innovazione digitale. Il passo più importante consiste nello sviluppo della piattaforma per sistemi urbani GSM.

Nato dall'esperienza e dalla collaborazione tra Gewiss, Siemens e Microsoft, il sistema GSM (Global System Model) consente l'integrazione gestionale tra infrastruttura digitale e sistemi impiantistici. Questo sistema innovativo e all'avanguardia è stato scelto per il progetto Chorus Life Bergamo.

Il sistema permetterà di coordinare la comunicazione di Chorus Life, favorendo lo scambio tra fisico e virtuale a beneficio del singolo individuo e della comunità della futuristica smart city.

Il sistema GSM è una proposta digitale che può rilanciare il settore immobiliare, attraverso un nuovo paradigma di prodotto: intercettare i macrotrend socioeconomici e l'evoluzione della digital servitization associando i servizi utente agli spazi fisici nell'ambito di grandi interventi di rigenerazione urbana con un significativo mix funzionale che generi nuovi luoghi di aggregazione sociale.

Complementare con i progetti edilizi 4.0, che sempre più - come nel caso di Chorus Life - si interrogano e portano avanti progetti di Smart City e nuove concezioni dell'abitare, GSM rappresenta la componente tecnologica, offrendo un servizio ad alto valore il cui fine ultimo è andare incontro agli individui, aumentando comfort, sicurezza, produttività e sostenibilità degli edifici.

Elmet S.r.l. lancia così una sfida innovativa, in perfetto accordo con la sua tradizione: l'azienda è infatti una gemmazione della Termigas Service, storica azienda bergamasca da sempre consacrata all'efficienza e all'anticipazione dei trend immobiliari.

Oggi **Elmet** - riconosciuta come una delle migliori aziende di manutenzione e facility management del Paese, e che gestisce oltre 4 milioni di metri quadri distribuiti su più di 450 immobili - è interamente controllata dalla nuova holding industriale Costim S.r.l.

STRUTTURA DELL'AZIENDA

Squadra ben assortita e una flotta di primo livello: un lavoro sinergico e partecipato. E già un fatturato di ventiquattro milioni di euro per la neonata società. La squadra **Elmet S.r.l.** è rodata e suddivisa in tre aree di competenza: management, settore operativo e squadra tecnico-specialistica.

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.

La squadra di gestione è composta invece 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.

Cardine della quotidianità di **Elmet S.r.l.** è il servizio informatico di gestione e controllo con possibilità di centralizzazione telematica per controllare gli impianti a distanza, accompagnato da (e gestito grazie a) una strumentazione certificata.

Inoltre **Elmet S.r.l.** seleziona oltre 200 partner esterni secondo rigidi criteri di qualità e affidabilità che garantiscono standard qualitativi altissimi per ogni tipologia di impianto.

L'ampio magazzino, una flotta per i trasporti e un'officina attrezzata sia per riparazioni, sia per fabbricazioni, completano un puzzle virtuoso che permette all'azienda di progettare il suo futuro su basi solide e ben organizzate.

L'OFFERTA DI ELMET

Elmet S.r.l., 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.

Ancora, 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 antincendio, 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.

Brembo, Ferrari, DHL, MD, Le Due Torri, BPU Banca: sono solo alcuni dei clienti che scelgono i servizi di **Elmet S.r.l.**

Questo perché l'azienda 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.

LE OPERE DI ELMET

CHORUS LIFE BERGAMO

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 Bergamo.

GDO 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

Facility management, gestione delle parti comuni delle torri e degli immobili facenti parte 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

Guida alla scelta dell'investimento immobiliare

a cura di Alberto M. Lunghini*

Gestire in tempo reale l'entità del proprio patrimonio consente al risparmiatore di non correre rischi di liquidità

Le priorità che guidano le scelte di investimento tendono a modificarsi man mano che si passa dalla seconda alla quinta età.

Sono tre gli elementi fondamentali che caratterizzano un investimento:

1. rendimento corrente o periodico (ad es. annuale) e complessivo (cioè valutato a fine investimento, a disinvestimento avvenuto); viene indicato in valore assoluto e/o in percentuale sulla somma investita;
2. rischio o misura della volatilità (o variabilità) dei possibili prezzi di rivendita dell'investimento e/o dei rendimenti periodici generati dall'investimento (qui è anche compreso il rischio valutario);
3. liquidità o liquidabilità o misura della più o meno rapida possibilità di uscire da un investimento trasformando una immobilizzazione (in azioni/quote societarie, obbligazioni, fondi, materie prime, immobili, opere d'arte, gioielli, etc.) in danaro immediatamente spendibile o nuovamente investibile.

Solitamente un manager, un professionista, un imprenditore sino ai 60-70 anni di età (cioè sino a quando è ancora in grado di generare con la propria attività redditi annuali "interessanti") tende a privilegiare investimenti con elevata redditività anche se a questi investimenti si associano quasi sempre una volatilità "relativamente" elevata e a volte una illiquidità maggiore rispetto ad altri investimenti.
Superati i 75-80 anni generalmente si privilegia un investimento con redditività "relativamente" bassa, purché associata a una bassa volatilità.

Quando si affronta un investimento è necessario considerare il grado di liquidabilità dello stesso, soprattuto in ambito immobiliare

Nella maggior parte dei casi l'investitore (di qualsiasi età) non tiene sufficientemente sotto controllo il grado di liquidabilità dei propri investimenti. In particolare per gli investimenti in immobili (edifici e/o terreni):

- la quasi totalità degli investitori è convinta che, se si è proprietari di immobili, si ha (a qualsiasi età) una capacità di credito almeno pari a una elevata percentuale (almeno 60 se non 80%) del valore di mercato degli immobili stessi. Ciò non è vero per proprietari di immobili che hanno superato i 66-67 anni o che detengono proprietà in luoghi ove la domanda di simili immobili è molto bassa se non nulla,
- alcuni investitori sono convinti che il prezzo nominale (cioè al lordo dell'inflazione) degli immobili non diminuisca nel tempo (salvo rare eccezioni). Ciò a causa dell'elevata inflazione è stato vero in Italia per i prezzi nominali solamente sino al 1992. Infatti dal 1992 al 1996 e dal 2008 al 2019 i prezzi immobiliari residenziali nominali medi italiani sono scesi rispettivamente del 13% e del 17%.

Preparare per tempo il proprio patrimonio per quando si supereranno i 75-80 anni è essenziale per tutti gli investitori.

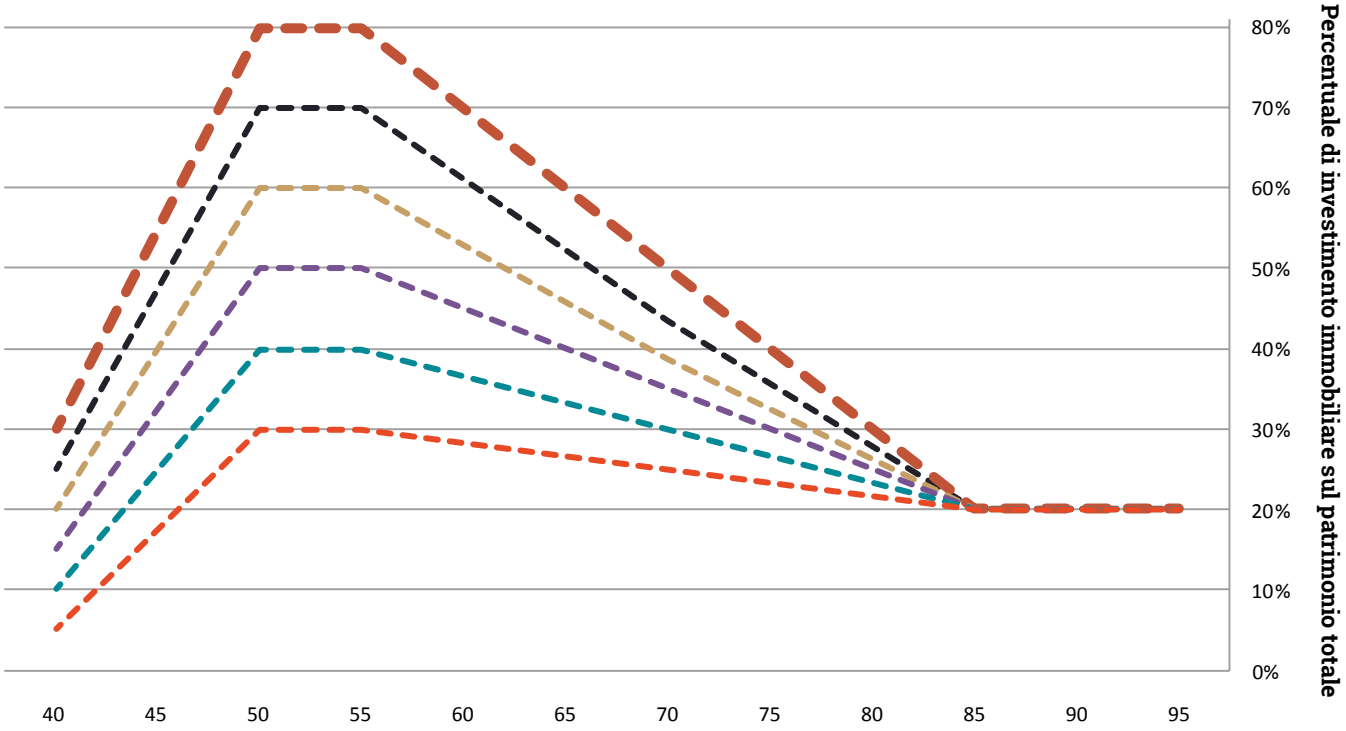
Premesso che:

1. negli ultimi due cicli immobiliari in Italia le fasi di diminuzione e di risalita dei prezzi ai valori di "inizio crisi" sono durate rispettivamente nove anni (da 1992 a 2001) e ora (per la sola fase di diminuzione dei prezzi) 11 anni (con previsione di almeno circa 16 anni prima di poter rivedere i prezzi medi ai valori di "inizio crisi");
2. le vendite di immobili (se ben programmate) vanno eseguite a circa 2/3 delle fasi di crescita dei prezzi;
3. gli investimenti finanziari sul lungo periodo danno un rendimento annuo composto anche superiore al rendimento annuo composto di un investimento immobiliare e con una liquidabilità più elevata (cioè più rapida), anche se ciò avviene in cambio di una volatilità più che doppia rispetto a un investimento in immobili.

È (quasi) sempre opportuno che un investitore programmi la riduzione della componente immobiliare del proprio patrimonio a iniziare dai 50-55 anni di età. E ciò per poter cogliere almeno due (se non tre) fasi positive di cicli immobiliari prima del termine della propria vita.

GRAFICO 1

PROPOSTA DI REDDY'S GROUP PER LA GESTIONE DINAMICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PERSONE FISICHE IN FUNZIONE DELL'INVECCHIAMENTO DEI TITOLARI DEI PATRIMONI
CURVA "GESTIONE DINAMICA"



FONTE: Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

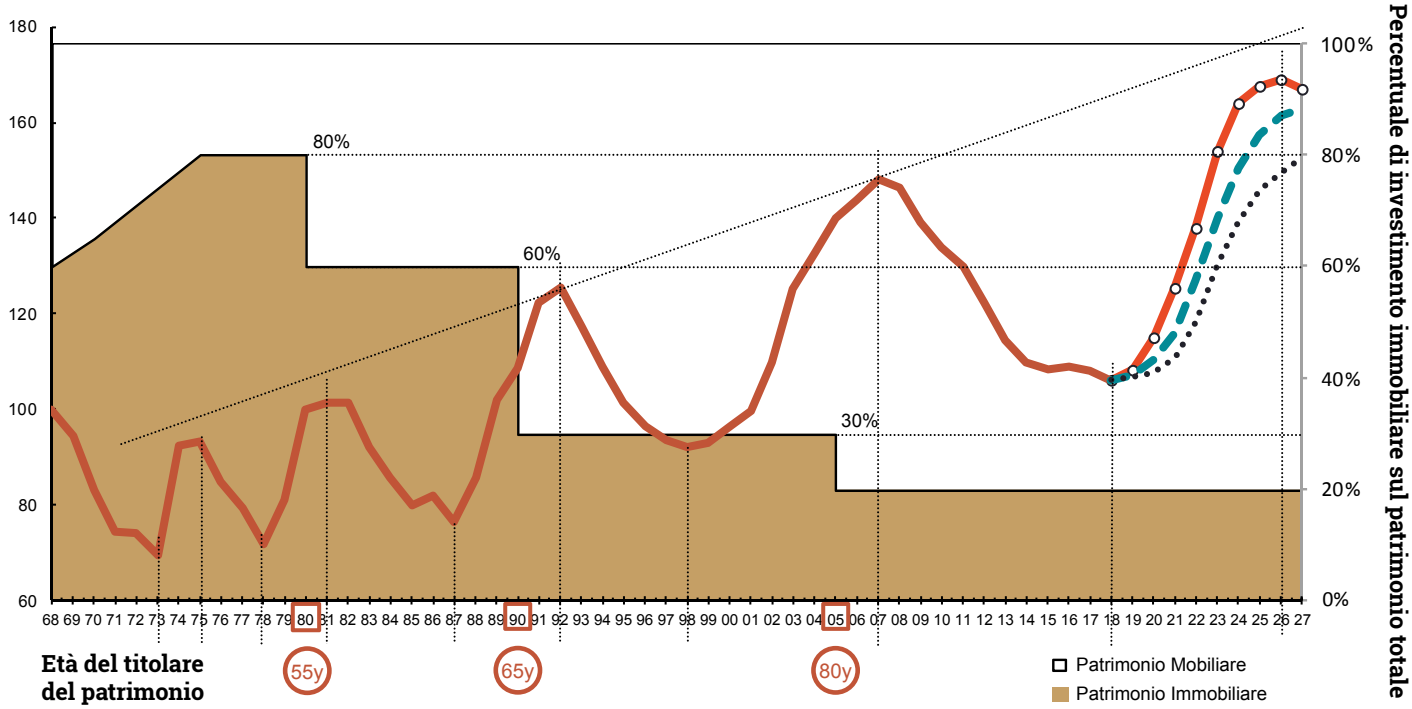
Qualche esempio. Si ipotizza (Grafico 1) che un risparmiatore/investitore (a 50-55 anni di età) abbia un patrimonio composto per l'80% in beni immobili e per il 20% in investimenti finanziari, opere d'arte, gioielli, etc.
Con la Gestione Dinamica Patrimoniale proposta da Reddy's Group (ipotizzando di essere nel 1980 con l'investitore di 55 anni) si vende il 25% del patrimonio immobiliare.
Il consulente patrimoniale immobiliare per consigliare all'investitore che cosa vendere verifica quali – tra gli immobili di proprietà dell'investitore – sono quelli che possono presentare "problemi gestionali nel futuro" e/o minori (rispetto ad altri immobili) possibilità di rivalutazione nel tempo.

Nella gestione di un patrimonio immobiliare è buona regola considerare i parametri fisici del sottostante all'investimento

Come risulta dal Grafico 2 nel 1980 siamo in una fase di crescita dei prezzi immobiliari in Italia.
Dopo aver fatto cassa con la vendita di questa parte di immobili l'investitore ricolloca il ricavato in investimenti finanziari (Fondi o titoli collegati all'indice di Borsa. In questo esempio si è ipotizzato di investire nella Borsa di Milano. Si deve segnalare che un pari investimento nella Borsa di N.York – indice S&P 500 – dal 1980 al 2018 avrebbe moltiplicato per 50 volte l'investimento oltre alla rivalutazione del dollaro su lira/euro mentre il moltiplicatore per la Borsa di Milano è stato pari a circa 22).
Così ora l'investitore ha circa il 60% (non più l'80%) del proprio patrimonio in immobili. Poi il consulente (o l'investitore direttamente) continua a gestire la parte restante del patrimonio immobiliare sino a quando (nel 1990 ad esempio) siamo nuovamente in una fase di crescita dei prezzi immobiliari in Italia. Poiché ora l'investitore ha 65 anni, si procede a vendere (con gli stessi criteri di scelta sopra esposti) il 50% del residuo patrimonio immobiliare e come nel ciclo precedente dopo aver fatto cassa con la vendita di questa parte di immobili l'investitore ricolloca il ricavato in investimenti finanziari.

GRAFICO 2

ESEMPIO DI GESTIONE DINAMICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, PROGRAMMATA IN FUNZIONE DELL'INVECCHIAMENTO DEL TITOLARE DEL PATRIMONIO



FONTE: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

Un altro aspetto da considerare nella gestione di un investimento è la situazione familiare dell'investitore

Così ora l'investitore ha circa il 30% del proprio patrimonio in immobili.
Il consulente (o l'investitore) continua a gestire la parte restante del patrimonio immobiliare sino a quando (nel 2005 ad esempio, quando l'investitore ha 80 anni) siamo nuovamente in una fase di crescita dei prezzi immobiliari in Italia.
A questo punto si analizza la situazione famigliare nel suo complesso, si aggiorna la situazione successoria e si sceglie (con gli stessi criteri di scelta sopra esposti) se e quali degli immobili rimasti è opportuno che l'investitore venda.
Sarebbe saggio che in capo all'investitore di circa 80 anni restasse meno del 20% di patrimonio in immobili (fatto 100 il patrimonio totale).

Qui di seguito (Tabella 1) mettiamo a confronto due investitori (ipotizziamo due fratelli gemelli: Alfa e Beta), che nel **1980** (a 55 anni di età) hanno ciascuno un patrimonio complessivo di **1.000**, composto per l'80% da immobili abitativi (la propria abitazione più altri appartamenti messi a reddito) e per il 20% da investimenti in azioni quotate presso la Borsa di Milano (un paniere di titoli rappresentativo dell'indice della Borsa).

TABELLA 1

ESEMPIO DI GESTIONE DINAMICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SECONDO REDDY'S GROUP NEL CASO DI UN TITOLARE CON 55 ANNI NEL 1980 (VALORI MEDI ITALIANI)

Se di un patrimonio totale pari a 1.000 nel 1980, suddiviso in investimento immobiliare pari a 800 e in investimento mobiliare pari a 200, dal 1980 al 2018 non vendo nulla, a fine 2018 il valore corrente del patrimonio sarà pari a 9.740.
Si ottiene questo risultato considerando, dal 1980 al 2018, le variazioni dell'indice medio nazionale dei valori degli immobili residenziali e le variazioni delll'indice Mediobanca dei "corsi azionari total returns" (Borsa di Milano).

	inizio 1980		31 dic 2018	
Patrimonio immobiliare (residenze)	800	80,0%	5.270	54,1%
Patrimonio mobiliare (azioni quotate alla Borsa di Milano)	200	20,0%	4.470	45,9%
	1.000	100,0%	**9.740**	100,0%

Se adotto la gestione dinamica del patrimonio immobiliare secondo quanto indica Reddy's Group (utilizzando la curva di "Gestione dinamica"), a fine 2018 il valore corrente del patrimonio sarà pari a 16.340.

	inizio 1980		1980		inizio 1990		1990		inizio 2005		2005		2018	
Patrimonio immobiliare (residenze)	800	80,0%	600 (perché vendo 200)	60,0%	1.980	55,0%	990 (perché vendo 990)	27,5%	2.070	10,9%	1.387 (perché vendo 683)	7,3%	1.320	8,1%
Patrimonio mobiliare (azioni quotate alla Borsa di Milano)	200	20,0%	400 (200 + 200)	40,0%	1.620	45,0%	2.610 (1.620 + 990)	72,5%	16.900	89,1%	17.583 (16.900 + 683)	92,7%	15.020	91,9%
	1.000	100,0%	1.000	100,0%	3.600	100,0%	3.600	100,0%	18.970	100,0%	18.970	100,0%	**16.340**	100,0%

Δ **+ 6.600**
+ 67,8%

	1980	1990	2005	2017
Indice Reddy's Group dei prezzi immobiliari	100,0	329,8	689,8	658,2
Incremento % valore precedente		229,8%	109,2%	-4,6%
Incremento % del valore dal 1980				**558,2%**
Indice Mediobanca "corsi azionari total returns"	100,0	404,1	2.616,6	2.233,6
Incremento % valore precedente		304,1%	547,6%	-14,6%
Incremento % del valore dal 1980				**2.133,6%**
Inflazione in Italia	100,0			491,6

FONTE: Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Nell'economia di un investimento, la componente immobiliare aiuta a ridurre le variabili di rischio presenti sul mercato

Alfa dal 1980 mantiene il proprio patrimonio complessivo inalterato nel tempo e al **31.12.2018** si ritrova proprietario di beni (azioni e immobili) per un valore complessivo pari a **9.740**.

Beta segue le indicazioni del proprio consulente patrimoniale immobiliare e al **31.12.2018** si ritrova proprietario di beni (azioni e immobili) per un valore complessivo pari a **16.340** (con una componente immobiliare percentualmente assai più ridotta rispetto a quanto si riscontra nel patrimonio di Alfa: 8% contro 54%).

Ciò dimostra che la riduzione del peso percentuale della componente immobiliare nella seconda parte della vita di un risparmiatore/investitore non solo – come già detto – aumenta la liquidità del patrimonio ma "fa anche bene al patrimonio complessivo", in quanto ne facilita la crescita di valore nel tempo.

Una componente di investimento immobiliare è fondamentale in un patrimonio, poiché ne riduce la volatilità.

Non è un caso che grandi investitori istituzionali (con decine o centinaia di miliardi di euro di investimenti) destinino dal 5 al 20% del proprio patrimonio agli investimenti immobiliari (e non solo agli immobili per uso proprio).

**Alberto M. Lunghini, Presidente Reddy's Group srl*

Mercato

IL "SEGNO", sintesi comunicativa di un'azienda

a cura di Piero Almiento*

Marchio, brand e identità nel real estate

PIERO ALMIENTO

L'importanza del marchio all'interno di un piano di comunicazione non è stata ancora compresa appieno nel real estate italiano. Eppure la scelta del nome è basilare per l'attività di comunicazione, indipendentemente dalla dimensione della società o dell'operazione immobiliare.
Il valore del marchio nel real estate si esprime in molti contesti. È facile capire quanto sia strategica l'attività di branding per una società che opera in un settore nel quale la fiducia del cliente gioca un ruolo fondamentale per cui è vitale avere notorietà, autorevolezza e una buona reputazione. È meno intuitivo comprenderne l'importanza anche per le diverse operazioni immobiliari che si sviluppano; si pensa, erroneamente, che uno sforzo in tal senso sia da riservare ai grandi interventi, magari sviluppati da chi possiede la necessaria cultura di marketing per comprenderne il valore.

Il "marchio" è il fulcro sul quale costruire la propria strategia comunicativa, vera sintesi di una azienda o di un prodotto presente sul mercato

Logo e **naming** sono l'elemento centrale di ogni operazione immobiliare su cui costruire una comunicazione di qualità e distinguersi dalla concorrenza, ricavando vantaggio dalle diverse funzioni che il marchio svolge: prima di tutto, rende riconoscibile e memorizzabile l'intervento, fornendo indicazioni immediate su una caratteristica importante da valorizzare, come la collocazione geografica, la tipologia di insediamento, uno stile di vita o un target da attrarre. Il marchio, inoltre, può dare anche l'opportunità di comunicare l'appartenenza dell'immobile a una linea di prodotti sviluppati da uno stesso operatore immobiliare, sottolineando il legame con la stessa o una vicinanza ad altre operazioni realizzate che godono di buona fama nel territorio di riferimento

Ma la funzione più preziosa che fa del marchio il cardine strategico della comunicazione è quella di dare una rappresentazione essenziale della società o dell'intervento immobiliare. Il marchio, infatti, non è un "bel disegno", un prodotto meramente grafico, ma è un segno visivo che sintetizza un'azienda o un prodotto sul mercato e la distingue dalla concorrenza rispetto alla quale cercherà il posizionamento desiderato. Il marchio è un concetto statico, sul quale è poi possibile fare attività di

branding rendendolo un concetto dinamico, cioè “il brand”, che identifica la società o i suoi prodotti e il suo universo di valori come percepiti dal pubblico: la cosiddetta “brand identity”.
A monte della realizzazione di un marchio, quindi, uno studio di marketing individua e approfondisce gli aspetti positivi da comunicare che, alla fine del processo, sono sintetizzati in un elemento grafico su cui lavorare nel tempo per sviluppare la brand identity.

Per questo motivo, il marchio è strettamente legato al concetto di identità, che si rivela cruciale e prende il centro della scena nelle scelte di marketing del real estate.

La sfida è particolarmente complessa quando si cerca di tener conto dell’esigenza di dare identità agli interventi immobiliari, in una società che si evolve così profondamente e in modo rapido.

I futuri luoghi dell'abitare dovranno soddisfare il compromesso tra tradizione e nuove esigenze abitative

Per esempio, si deve prendere atto che spesso l'abitare non sia una scelta libera, ma condizionata dalle situazioni urbane e dalle dinamiche del mercato immobiliare. Frequentemente le persone non vivono in luoghi che le rappresentano. E le persone sono parte fondamentale dell'identità di un luogo.

E ancora, la combinazione degli effetti sulla società della globalizzazione con quelli della digitalizzazione pone una questione complessa e affascinante: **l'identità di un luogo dovrà collegare la tradizione con le nuove esigenze abitative di chi vive in quest'epoca**, in cui sembra che la connessione sia più importante della vicinanza. In realtà in futuro è prevedibile, e auspicabile, disporre di proposte immobiliari che abbineranno una forte digitalizzazione alla logica della prossimità, dove le persone si muovono per lo più a piedi su raggi limitati, creando spazi pubblici e luoghi di incontro collettivo.

Sono solo esempi: il tema è molto complesso e interdisciplinare.

Chi si occupa di marketing dovrà dare molta importanza al concetto di identità nel real estate e fare in modo che sia un decisivo vantaggio concorrenziale, sintetizzandolo con un marchio e costruendo una brand identity con attività di branding. Detto così sembra semplice.

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

Banca d'Italia: ANALISI DEL MERCATO AFFITTI IN ITALIA

a cura di Patrizio Valota

La domanda ormai strutturata cerca abitazioni in buono stato di conservazione e situate nelle zone centrali delle nostre città

Analizzare il mercato degli affitti permette non solo di averne un quadro economico, ma aiuta a comprendere le dinamiche sociali di cui il settore in parte ne è espressione

Nonostante la proprietà risulti ancora essere centrale nel panorama residenziale italiano, il valore del mercato delle locazioni nel nostro Paese è testimoniato dalla sua rilevanza in termini dimensionali, oltre che dalla capacità di innescare e favorire processi di mobilità dei singoli individui. L'importanza di un'analisi approfondita delle dinamiche di questo settore permette quindi di valutarne l'impatto sull'attività economica del Paese, e non può essere trascurata in ragione del numero di abitazioni di proprietà delle famiglie proposte al mercato con questa tipologia contrattuale. Stando a quanto riporta l'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane (Banca d'Italia, 2018) nel 2016 circa il 20 per cento delle famiglie italiane ricorreva a questa tipologia contrattuale; una percentuale che raddoppia se si considerano le famiglie più giovani (38%) e quelle meno abbienti (46%).

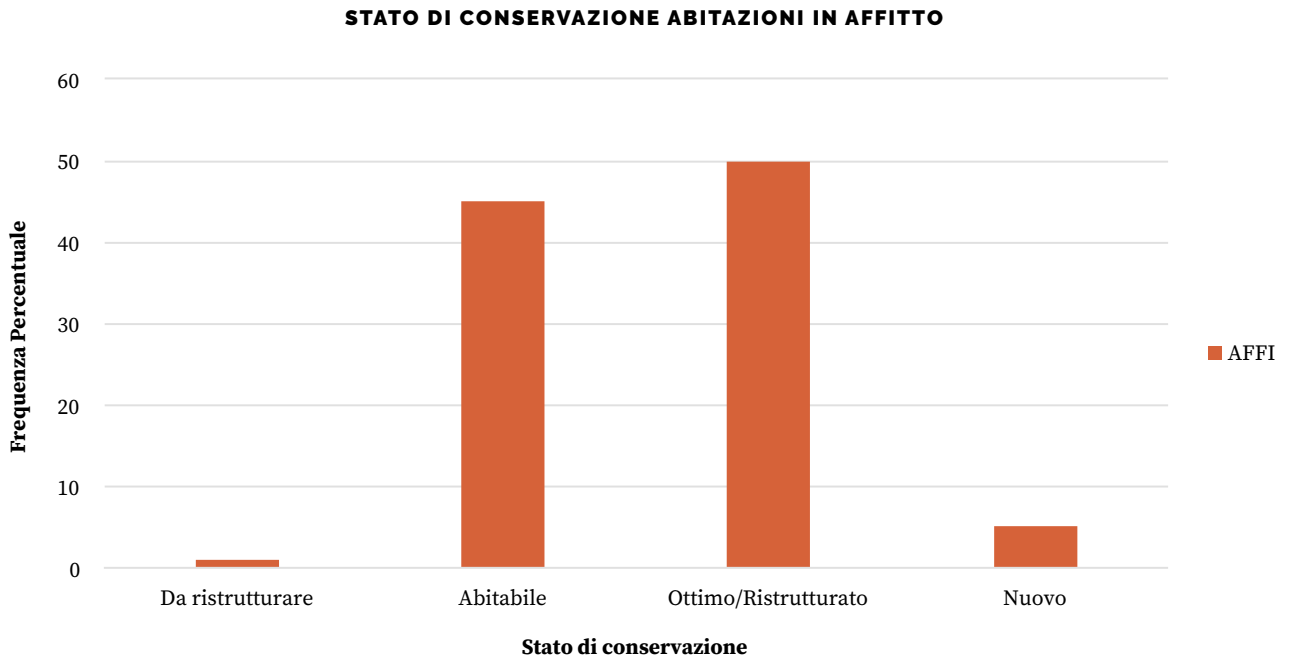
I dati più recenti disponibili sul mercato delle locazioni nel nostro Paese *(utilizzati per l'elaborazione di questo articolo, ndr)*, sono contenuti nel report diffuso da Banca d'Italia *Il Mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online* (Michele Loberto, dipartimento economia e statistica – Luglio 2019); un'indagine che permette di avere una panoramica d'insieme rispetto al volume di questa industria e, soprattutto, in merito alle caratteristiche e alla qualità degli immobili offerti in affitto.

La maggior quota di soluzioni in affitto presenti sul mercato è classificata come appartamenti, attici o loft

Il campione di abitazioni preso in esame si compone per il 97,6 per cento da abitazioni classificate come appartamenti, attici o loft e, per il restante 2,4 per cento da ville o case indipendenti; per queste tipologie sono state analizzate principalmente le caratteristiche riconducibili a superficie, stato di conservazione e posizione geografica.

Per quanto riguarda la superficie media delle abitazioni presenti sul mercato delle locazioni, nel triennio 2016-2048, questa è stata pari a 80,2 metri quadrati. Lo stato di conservazione vede circa il 45 per cento delle abitazioni definite "abitabili", ovvero caratterizzate da uno "stato di conservazione dell'immobile medio -basso"; circa il 50% è risultato essere in ottime condizioni, mentre le abitazioni di nuova costruzione sono solo il 5 per cento sul totale del campione analizzato.

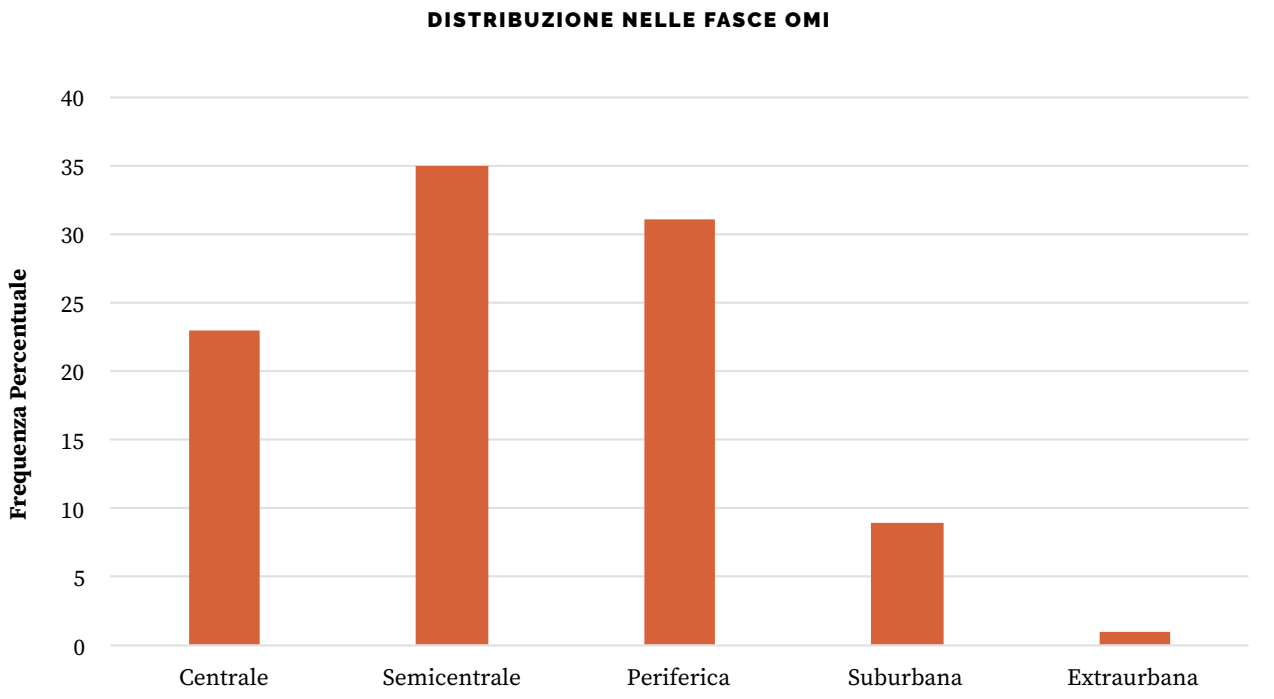
GRAFICO



FONTE: elaborazione ilQI sui dati contenuti nel report
Il Mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online (Michele Loberto, Banca d'Italia)

Prendendo invece in esame la posizione con riferimento alle fasce OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), le abitazioni che si collocano in fascia centrale o semicentrale sono quasi il 60 per cento, mentre circa il 30 per cento è situata nelle fasce periferiche; il restante 10 per cento trova la propria collocazione in zone suburbane o extraurbane.

GRAFICO



FONTE: elaborazione ilQI sui dati contenuti nel report
Il Mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online (Michele Loberto, Banca d'Italia)

I canoni sono influenzati dalla qualità degli immobili, dalla presenza di un secondo bagno, di un box auto o dell'arredamento

L'offerta si compone per più del 70 per cento da abitazioni con massimo tre stanze e un bagno, in genere situate ai piani bassi e molto spesso in classe energetica scadente. Circa il 60 per cento degli appartamenti sono arredati e con il riscaldamento autonomo.

Spostando l'attenzione sui canoni di locazione al metro quadro si può notare come questi diminuiscano al crescere della superficie e, contestualmente, l'inquilino sia disposto a pagare un prezzo più elevato in corrispondenza di una maggior qualità dell'abitazione. Tra le altre caratteristiche che comportano una crescita dei canoni troviamo la presenza di un secondo bagno, del box auto e dell'arredamento, oltre ad aumentare con la progressione dei piani.
Le caratteristiche di un immobile sono inoltre da tenere in considerazione nel momento in cui si voglia analizzare la dinamica dei canoni di locazione: i canoni medi di locazione sono cresciuti dell'1,1 per cento nel 2017, mentre nel 2018 è stata nell'ordine del 3,3 per cento. La crescita moderata dei canoni nel 2017 è sintomo di una minor qualità degli

immobili offerti, mentre la crescita registrata nel 2018, come si legge infatti nel report, mostrano "una ricomposizione dell'offerta in favore delle abitazioni di minore dimensione, arredate e in un miglior stato di conservazione; a queste caratteristiche si associano infatti più elevati canoni di locazione al metro quadro".

TABELLA

TEMPO SUL MERCATO (GIORNI)

Anno	Media Capoluoghi	Torino	Genova	Milano	Bologna	Firenze	Roma	Napoli	Palermo
2016	79	56	86	74	80	66	79	86	89
2017	76	63	90	67	54	58	79	84	89
2018	71	52	87	60	51	59	73	81	85

FONTE: Il Mercato degli affitti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online (Michele Loberto, Banca d'Italia)

In termini di giorni sul mercato, Bologna, Firenze, Milano e Torino registrano tempistiche più basse per la locazione

Se confrontiamo infine l'offerta di abitazioni in vendita e in affitto notiamo, come detto, che queste ultime si concentrano per il 60 per cento nelle zone più centrali delle città prese in esame, a fronte di una percentuale che per le case in vendita si attesta al 10%. Le case in affitto sono più piccole di quelle offerte per la vendita, con uno stato di conservazione però giudicato "accettabile" o "ottimo". Sempre per quanto riguarda il mercato della locazione, nel 4% dei casi si tratta di edifici di nuova costruzione e in nessuno dei casi presi in esame l'offerta riguarda costruzioni in pessime condizioni. Situazione in parte differente se si parla di abitazioni in vendita: quelle di nuova costruzione raggiungono infatti quota 9 per cento, mentre quelle da ristrutturare si attestano al 13 per cento. Lo stato "ottimo/ristrutturato" raggiunge quota 50 per cento per quanto riguarda le locazioni e il 36 per cento invece per la vendita.
Le città di Bologna, Firenze, Torino e Milano, mostrano tempi più bassi per affittare un'abitazione, mentre a Roma, Genova, Napoli e Palermo le tempistiche sono più elevate.

Il report è stato pubblicato sul sito istituzionale di Banca d'Italia: CLICCA QUI

GUALINI

Gualini S.p.A. è una società che ha una lunga tradizione e si è trasformata negli anni sviluppando la sua originaria attività di carpenteria metallica per diventare oggi una delle più importanti realtà italiane nella progettazione e realizzazione di involucri edilizi, dalle facciate ai serramenti.

Nata a Trescore Balneario dall'iniziativa imprenditoriale della famiglia Gualini, ha cominciato un importante percorso di espansione negli anni '70 con attenzione all'innovazione e alla tecnologia, fino alla trasformazione dell'azienda originaria in una Spa.

Negli anni Duemila il grande sforzo produttivo e di attenzione alla progettazione ha portato l'impresa a farsi apprezzare – e realizzare importanti progetti – in tutta Italia e all'estero, caratterizzandosi per professionalità e know-how di altissimo livello.

La costante innovazione degli impianti produttivi e la continua evoluzione dei prodotti collocano l'azienda - oggi controllata al 60% da Costim S.r.l. (holding industriale paritetica di Immobiliare Percassi Srl e Polifin SpA) per il tramite di Gitech S.r.l, mentre la famiglia Gualini mantiene il 40% del capitale sociale e la gestione operativa del business - tra le più importanti realtà industriali in Italia capace di progettare e realizzare soluzioni su misura e all'avanguardia nel settore delle coperture e dell'involucro edilizio, qualificandosi come partner d'eccellenza per studi di architettura e player edilizi nazionali e internazionali.

Unità di carico automatiche sequenziali; centri di lavoro a controllo numerico con lavorazioni a cinque o sei assi; unità di scarico automatiche sequenziali; linee di assiemaggio automatico coordinate e sincronizzate: queste le linee di produzione, fortemente automatizzate, che rendono **Gualini S.p.A.** una delle realtà più efficienti e richieste del panorama del settore. L'elevato livello qualitativo dei prodotti con controllo e monitoraggio in continuo di tutte le fasi del ciclo produttivo è valso all'azienda la certificazione ISO 9001 - 2015.

STRUTTURA E VALORI AZIENDALI

Compito fondamentale dell'organizzazione ben assortita di **Gualini S.p.A.** - l'organico conta 100 dipendenti - è trasmettere a tutte le persone coinvolte nella vita dell'azienda i valori fondamentali che da ormai diversi decenni la società si impone di seguire. A cominciare da un profondo senso del valore della persona, da compiersi anche attraverso il lavoro che deve essere occasione di promozione e realizzazione per il benessere individuale e collettivo. **Gualini S.p.A.** da sempre progetta i suoi interventi a lungo termine così come organizza la quotidianità sua e dei suoi dipendenti partendo dal presupposto, fondamentale, che le persone vadano riconosciute come un bene primario.

Per questo si impegna, nell'ambito della mission aziendale, a valorizzare le capacità e le competenze di ciascuno, le buone relazioni, la sicurezza e lo star bene nell'ambiente di lavoro. Altri dogmi aziendali sono continuità e fiducia: la governance di **Gualini S.p.A.**, consapevole che non esistano risultati che non siano accompagnati dalla passione, e che il successo di questa impresa è ampiamente motivato dalle fatiche di chi l'ha avviata, si impegna a operare in continuità di ispirazione e di stile, improntato al buon senso del padre di famiglia, all'importanza della gradualità nello sviluppo e alla necessità di conservare la solidità aziendale, garanzia di ricadute positive sulle persone e sul territorio.

La fiducia è il presupposto di ogni rapporto, umano e lavorativo, e per questo **Gualini S.p.A.** – il cui fatturato atteso per il 2019 dovrebbe superare i 32 milioni di euro – si propone di essere un partner affidabile per i propri clienti e promuove nei rapporti interni ed esterni un clima di fiducia reciproca, che si traduce in un profondo rispetto per la parola data, puntualità nell'esecuzione dei compiti, lealtà nei confronti dell'azienda e dei colleghi da parte di ciascuno.

L'OFFERTA DI GUALINI

Gualini S.pA. ha ricevuto nella sua storia oltre quindici certificati di qualità, sostenibilità e garanzia per i prodotti che offre ai suoi clienti: facciate continue a cellule e a montanti e traversi; coperture vetrate; facciate ventilate; rivestimenti esterni speciali e su misura di qualsiasi tipo. Tutti questi prodotti sono del resto il risultato di una continua innovazione progettuale che proietta **Gualini S.p.A.** verso traguardi di assoluta eccellenza sia dal punto di vista tecnologico che da quello estetico e di ottenere un corretto inserimento nel progetto complessivo degli edifici sui quali di volta in volta l'azienda si trova a operare.

In base al tipo di progetto e in accordo con le richieste dei committenti, e in fedele accordo con i valori fondativi, **Gualini S.p.A.** propone soluzioni che adottano serie di profili delle migliori marche presenti sul mercato o, in alternativa, proprie serie di profili customizzati per soddisfare i requisiti estetici e prestazionali dei diversi progetti. Da menzionare, in particolar modo, la speciale attenzione che **Gualini S.p.A.** dedica all'offerta di soluzioni specifiche per progetti di restauro e recupero conservativo degli edifici. Un'attenzione e una competenza che garantiscono prodotti che, oltre a un elevato livello prestazionale, consentono di ricreare l'armonia di forme e colori contenuti nel progetto originario dell'edificio. **Gualini S.p.A.** è pertanto il partner ideale in grado di coniugare le esigenze e le ambizioni architettoniche del progetto con un ideale comfort abitativo interno.

Palazzo Italia - EXPO Milano

L'attenzione di **Gualini S.p.A.** all'ambiente e alla sostenibilità del business è testimoniata dall'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dello stabilimento che, con una potenza nominale di 750 KW, è in grado di soddisfare il fabbisogno energetico dell'azienda e di cedere energia alla rete elettrica nazionale in misura superiore all'energia equivalente necessaria per il riscaldamento degli ambienti e il carburante per autotrazione. Questo fa di **Gualini S.p.A.** una delle poche realtà industriali "energeticamente attive" del territorio.

LE OPERE DI GUALINI

MILANO FIORI NORD U15

Progetto realizzato nel 2011 che riassume la valenza stilistica e di accuratezza realizzativa di **Gualini S.p.A.**

22-44 JACKSON AVENUE - NEW YORK

Situato nella zona di Long Island City in Queens, 22-44 Jackson Avenue è composto da 2 torri residenziali che sorgono all'interno di uno spazio comune. La torre nord sviluppa 47 piani mentre la torre sud 41. Entrambe hanno un uso misto con un totale di 1116 spazi abitativi.

BOCCONI URBAN CAMPUS

Il nuovo campus dell'Università "Luigi Bocconi" di Milano sorge su un area di 36 mila metri quadri. Il progetto dello studio giapponese SANAA prevede la realizzazione di una serie di edifici caratterizzati da diverse funzioni. Il nuovo lotto comprende la creazione di due nuovi complessi, denominati Master Executive Office e REC.

HEADQUARTER CONFINDUSTRIA BERGAMO

Realizzato nel "Parco Scientifico Tecnologico Kilometro Rosso", l'edificio si caratterizza da una superficie di 6.500 m^2, quattro piani fuori terra, un auditorium da 260 posti e serre bioclimatiche.

Immagini e testi a cura di Gualini

CHORUSTYLE
MAGAZINE

EDITORIALE
Meeting Table
nel segno di Chorustyle

ATTIVITÀ
Una nuova stagione
per lo sport-chic

MERCATO
Chorustyle si mostra
a Città Alta

MISSION
Un tavolo che genera
creatività

TESTIMONIANZE
La moda di Chorustyle
sostiene la ricerca

Sommario

OTTOBRE

NR. 003 - 2019

Editoriale

02 Meeting Table
nel segno di Chorustyle

Attività

08 Una nuova stagione
per lo sport-chic

03
Mission

Un tavolo che genera
creatività

CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE

è disponibile anche
in versione digitale

Testimonianze

17 La moda di Chorustyle sostiene la ricerca

Mercato

23 Chorustyle si mostra a Città Alta

Editoriale

Meeting Table nel segno di Chorustyle

Guglielmo Pelliccioli
Coordinatore editoriale

Le forme e i segni che prendono via via corpo nel progetto Chorustyle hanno nell'arredo il punto di maggiore espressione manifatturiera: l'esempio eclatante è l'immagine della copertina del numero odierno che rappresenta un tavolo da riunione di grandissimo fascino e praticità, forse il punto stilisticamente più alto della collezione di arredi per l'ufficio della linea Chorustyle. L'intuizione di creare un brand legato a Chorus Life che ne riproponga gli stessi paradigmi in materia di qualità e innovazione per gli ambiti della moda, dell'arredo e dell'oggettistica, porta come conseguenza un continuo lavoro di ricerca e creatività. Parallelamente a questo sforzo Chorustyle sta partecipando a eventi e manifestazioni di prestigio a cui affidare la propria diffusione e conoscenza presso il pubblico interessato.

IN COPERTINA: MEETING TABLE

Il meeting table ha un'altezza di 75 cm e un diametro di 240 cm.
È composto da una corona circolare suddivisa in 9 spicchi di profondità, 40 cm in pelle di bovino sp. 1,2 mm ignifuga color Grigio Antracite. Nella parte centrale vi è un disco impiallacciato a intarsio (o negli altri casi laccato lucido) di diametro 160 cm suddiviso in 3 settori circolari perfettamente uguali.
Le 3 gambe di supporto, in MDF, sono ricavate ognuna da un cerchio da 60 cm di diametro e corrispondono ognuna ad un settore circolare di 150°; l'appoggio finale è dato da uno zoccolo in alluminio galvanizzato con finitura lucida.

Mission

Un tavolo che genera CREATIVITÀ

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Un ambiente di lavoro creativo è uno stimolo per la produttività, oltre che un valore aggiunto nella produzione di idee innovative

Parlando di creatività Abraham Maslow, famoso sociologo americano, nel suo libro 'Motivazione e personalità', sosteneva che la vita è uno stretto intreccio di routine e creatività, a dimostrazione del fatto che questo 'talento' non è appannaggio di pochi: piuttosto va stimolato e messo a frutto. La creatività non è quindi un'abitudine ma una capacità che si può incrementare anche attraverso tecniche del 'pensiero laterale'.

L'ambiente lavorativo influenza non solo la produttività, un contesto stimolante spesso aiuta a generare creatività

Il mio pensiero laterale è un tavolo da riunioni come quello mostrato nella copertina del numero odierno di ChorusLifeStyle. È un tavolo che evoca buone sensazioni, fa squadra col suo rotondo giottesco, tranquillizza con le sue forme arrotondate (non c'è infatti uno spigolo), intriga col suo mix di materiale super-lucido e di pelle scura e trattata. Centinaia di medici, psicologi, studiosi hanno scritto libri e commenti sugli effetti che l'ambiente di lavoro riveste sulla produttività e sul benessere di chi vi opera. Pochi però, almeno che io sappia, hanno ragionato sugli effetti della creatività che si genera quando l'ambiente non solo è ottimale ma arriva a essere stimolante. Cosa è la creatività?

Il pensiero creativo, in ambito lavorativo, consente di risolvere i problemi del quotidiano, di scegliere le strategie d'azione più efficaci. La creatività individuale è il mattone con cui può costruirsi l'innovazione organizzativa, ma un altro elemento di grande importanza è la flessibilità che, secondo alcuni, consiste in una consapevole disponibilità al cambiamento, apertura, capacità di scoprire problemi e risolverli, capacità di assumersi responsabilità e prendere decisioni.

La creatività è alla base del successo imprenditoriale, un ambiente di lavoro stimolante favorisce questo aspetto massimizzandone gli effetti

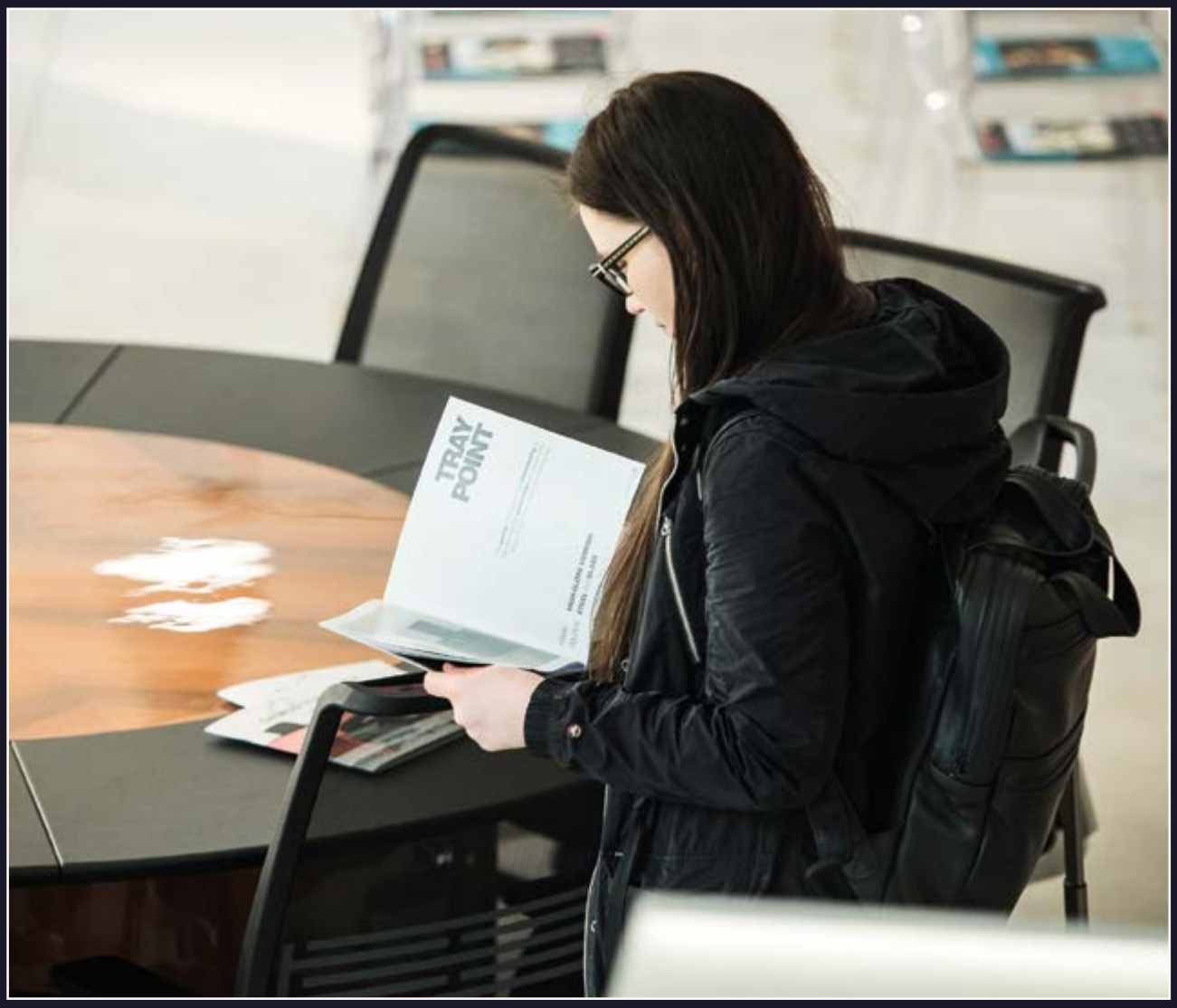
Oggi, imprenditorialità e innovazione sono legate alla capacità creativa; il successo di un'impresa dipende, in gran parte, dall'iniziativa di imprenditori creativi che sanno realizzare idee innovative individuando le risorse e cogliendo le opportunità dell'ambito in cui operano, assumendosi la responsabilità di rischiare investendo sul proprio progetto (De Carlo, 2001-2002). Tornando all'affermazione iniziale di Maslow, ogni mezzo è buono per incrementare la creatività e l'ambiente di lavoro è tra i più favorevoli a questo processo di auto-apprendimento.

Oltre agli aspetti ambientali come illuminazione, clima e isolamento acustico, anche l'arredamento influenza il benessere nei luoghi di lavoro

È realistico pensare che la creatività possa essere indotta da una semplice scrivania o da un tavolo di riunioni? In teoria si suppone che essi non siano altro che degli elementi di arredo con una funzione precisa, appoggiarvi sopra gli strumenti di lavoro e i documenti necessari al suo svolgimento, offrendo alla persona la possibilità di lavorare con questi elementi in una posizione comoda, cioè seduta. In questo contesto è appurato che la luce influenzi la condizione di lavoro così come fanno il clima e la sensazione di benessere fisico dovuto alla silenziosità dell'ambiente e al suo isolamento. Non vi è dunque nessun dubbio che anche l'arredamento sia parte di questo stadio progressivo di energia positiva che nasce dall'insieme dell'ambiente.

Oggi la creatività influenza in modo crescente tutti gli aspetti che caratterizzano le nostre vite

Il futuro dell'economia e della società in cui viviamo è sempre più influenzato dalla creatività, dalla capacità di produrre idee, conoscenze, innovazione. Stiamo vivendo in un'era di grande e profondo cambiamento economico e sociale, basato proprio sul ruolo determinante dell'intelligenza umana, della conoscenza, della creatività. Si parla di creatività nella pittura, nella scultura, nella letteratura, nel design, nella musica e nell'arte in generale, ma anche nell'architettura, nella scienza, nella medicina. Per restare sul mercato ed essere competitivi, gli schemi comportamentali e soprattutto mentali di tipo



tradizionale sono ormai superati e inadeguati. É in rapido aumento il numero di lavori e professioni in cui gli individui mettono a frutto tecnica e fantasia per produrre le soluzioni organizzative, sociali, architettoniche, in grado di rendere più semplice e pratica la nostra vita.

Il progresso è fatto di rotture, di passaggi e di disponibilità ad accogliere il nuovo con spirito costruttivo e ancora più determinarlo.
Essere creativi quindi è una necessità e un dovere. La creatività, provocando innovazione, è uno dei temi dominanti della gestione d'impresa e in ambito aziendale ci si rende conto sempre più di quanto sia necessario operare in un contesto di favorevole predisposizione ad esprimere ere se stessi.

Foto a cura di Chorustyle

Attività

UNA NUOVA STAGIONE per lo sport-chic

a cura di Cristina Giua

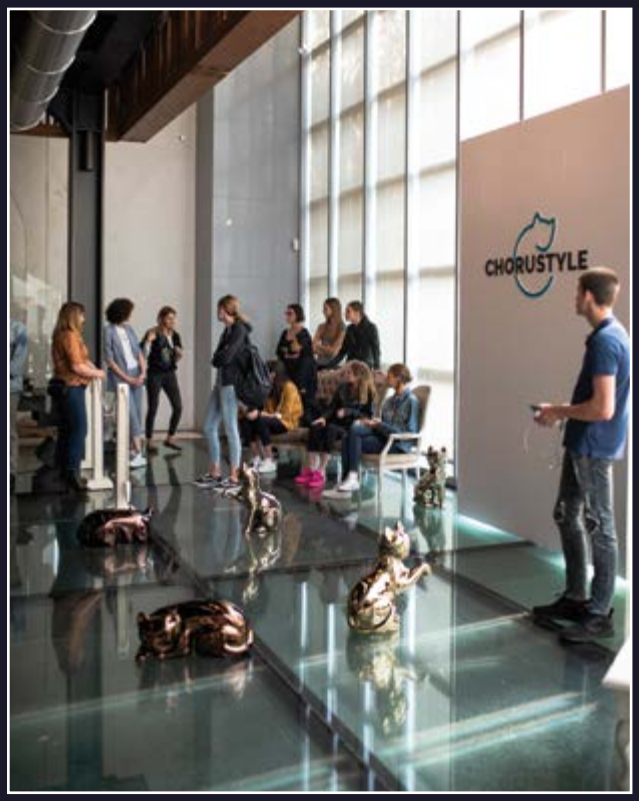
Presentata alla Triennale di Milano la collezione abbigliamento per la Primavera-Estate 2020

Pantaloni, t-shirt, felpe con o senza cappuccio, tute, scarpe per il tempo libero: una collezione con uno stile che potremmo definire "sport-chic", destinato a una clientela, uomo e donna, con un range d'età davvero ampio: dai 20 ai 45 anni. Questa la "carta d'identità" della collezione Primavera – Estate 2020 che Chorustyle ha presentato ufficialmente al pubblico della Triennale di Milano. L'occasione quindi per lanciare sul mercato un'altro progetto – questa volta focalizzato sull'abbigliamento – legato allo sviluppo immobiliare ChorusLife. Una ventina di giovani modelle e modelli hanno sfilato nella maxi Sala d'Onore del Palazzo della Triennale (allestita per l'occasione con DJ Set, pedana centrale e sedute laterali destinate agli ospiti), indossando i capi della collezione che si ispirano a due sport iconici: il tennis e la ginnastica a corpo libero. Grande cura, anzitutto, nella scelta della palette di colori: di fronte a una "folla" trasversale (buyer, produttori, designer, ma anche semplici fashion-addicted, attirati dalla novità)

CHORUSTYLE
CHORUSTYLE

si sono visti in passerella colori come il bianco, il grigio mélange, il verde, il viola, l'argento, il lime e il bordeaux, accostati a proposte cromatiche "alternative", come arancione vitaminico e dettagli fluo. Ci assicura Gianluigi Belotti, Amministratore Delegato di Chorustyle, con cui abbiamo fatto due chiacchiere al termine dello show: "È già partita la fase di distribuzione dei capi nei negozi, posizionati nella fascia alta di gamma". La collezione è destinata a consumatori che abitano in città, ma che amano gli spazi aperti e l'outdoor, con uno stile di vita dinamico, equamente diviso tra spazi urbani e natura. I capi sono destinati a un guardaroba essenziale e allo stesso tempo attento ai dettagli, informale e allo stesso tempo sofisticato, in grado di trovare un punto di equilibrio tra sartorialità classica, performance e funzionalità.

Ma facciamo un passo indietro, anzi due: Chorustyle – giovane marchio lifestyle con un DNA molto italiano, proprio nell'accezione del made in Italy "bello -ben fatto" – ha presentato la sua prima produzione di arredi all'edizione del Fuorisalone dello scorso aprile. Quello che ormai inizia a essere riconosciuto come il "marchio con il gatto" ha debuttato a Milano, nello Spazio Opificio 31 di via Tortona, dove ha allestito uno speciale show-room in cui esporre la collezione di oggetti d'arredo, come le sculture-simbolo Laki e Nikko, a forma di gatto, realizzate nei formati piccolo-medio e grande, nelle cromie oro, avorio maculato, silver, bronze e blue-green e le prime creazioni destinate al mondo dell'ufficio. Un ufficio 3.0, sintonizzato sui nuovi stili di vita e lavoro, dove le differenze tra ambienti privati e condivisi si vanno contaminando, all'insegna del benessere e dell'equilibrio. Ecco allora le tre novità proposte durante la settimana del design milanese: la scrivania-tavolo Oasis, adatta sia a un ambiente domestico che a uno lavorativo grazie alle sue linee sinuose ed essenziali. Realizzata in tre formati, è disponibile in cinque finiture di colore lucido laccato (ottanio, rosso Masai, bianco, giallo e legno noce). Oltre al tavolo Oasis, è stata presentata la collezione di mobili d'arredo Board, in laccato lucido grigio, bianco e ottanio, con finiture in vetro cristallo o satinato.



CHORUSTYLE

La carrellata di novità si completa con il vassoio girevole Point, che abbina una forma circolare a materiali come vetro e acciaio.
Un approccio, quella della collezione di arredi, che ha subito espresso la netta vocazione al design e alla sperimentazione del marchio Chorustyle, attento a tecnologia e innovazione, all'ergonomia delle forme, alla selezione di materie prime di qualità, alla sostenibilità verso l'ambiente e all'artigianalità. Lo stesso DNA è stato conservato nella collezione di abbigliamento Chorustyle presentata in Triennale, pensata per essere indossata "dalla mattina alla sera", garantendo a chi la indossa di sentirsi a proprio agio durante l'arco dell'intera giornata, con un dress-code in linea con le esigenze di lavoro e di tempo libero.

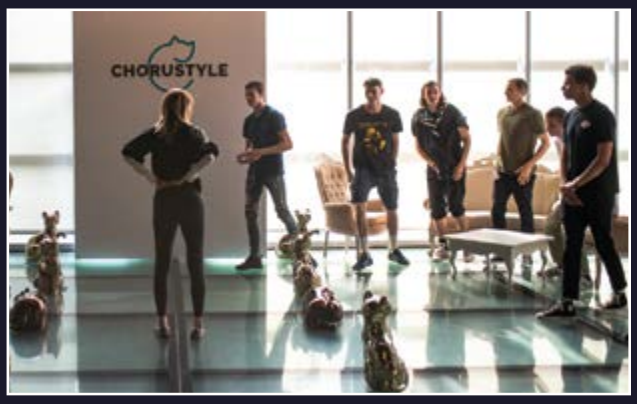
Il design dei capi conferma i tratti iconici di una collezione che si ispira, a livello formale, alla celebre Fallingwater, la villa capolavoro dell'architettura organica, progettata da Frank Lloyd Wright negli anni '30 del secolo scorso, in Pennsylvania. Lo stile attinge ai tagli geometrici di luce e struttura tipici della "casa a cascata", dove l'armonia tra ambiente costruito e ambiente naturale ha messo le basi per quello che si sarebbe presto sviluppato come un nuovo modo di vivere. Uno sguardo al passato, ma certamente anche uno sguardo al futuro, perché la

vera innovazione di prodotto della collezione Chorustyle è rappresentata dai tessuti eco-sostenibili, realizzati in fibre pure che garantiscono flessibilità e comfort sul corpo di chi li indossa, assicurando un ridotto impatto, a livello di filiera produttiva, sull'ambiente circostante. Le proposte Chorustyle utilizzano tessuti certificati Oekotex, un sistema di controllo indipendente per le materie prime, i semilavorati e i prodotti finiti e i materiali accessori del settore tessile, impiegati ad ogni livello di lavorazione. I requisiti per ottenere la certificazione sono decisamente selettive: tutti i componenti devono rispondere ai criteri richiesti (dal materiale esterno, ai filati, alle imbottiture, alle stampe). Lo stesso vale per gli accessori non tessili, come bottoni e zip. Tra i requisiti indispensabili per ottenere il "marchio di qualità" c'è anche l'obbligo di applicazione di specifiche procedure di gestione aziendale e di tutela della qualità. Per fare un esempio pratico, il tessuto dei capi di abbigliamento Chorustyle dedicati esplicitamente al mondo del running è frutto di un percorso produttivo basato sull'utilizzo di poliammide bio-based, ricavata dalla pianta del ricino, che consente una riduzione del 20% dei consumi di acqua e di energia. Il processo descritto ha il vantaggio di non sottrarre superfici alle coltivazioni destinate all'alimentazione e incide il 25% in meno sulle variazioni climatiche, rispetto a quanto richiesto per la produzione della poliammide di tipo standard. Allo stesso tempo, il tessuto garantisce elasticità e alte performance come la rapidità dell'asciugatura, la protezione da sbalzi di temperature e l'assoluta leggerezza.

Testimonianze

LA MODA DI Chorustyle SOSTIENE LA RICERCA

Grazie alla sfilata A.R.M.R. una borsa di studio per curare le malattie rare



Doppio obiettivo centrato: raccogliere fondi per la ricerca sulle malattie rare e allo stesso tempo ammirare la nuova collezione di abbigliamento che il brand Chorustyle ha realizzato per lo sport, il tempo libero e non solo. Dopo il debutto di metà giugno scorso, in una cornice glamour come quella della Triennale di Milano, la passerella di Chorustyle si è spostata a Bariano, in provincia di Bergamo. Sono stati infatti oltre 200 gli ospiti che lo scorso 24 maggio si sono dati appuntamento al Convento dei Neveri per aiutare la ricerca.

Alla serata organizzata dalla Fondazione A.R.M.R. (Aiuti per la Ricerca sulle Malattie Rare) hanno partecipato anche il Cavaliere del Lavoro Domenico Bosatelli e un ospite di eccezione: il Cavaliere del Lavoro Mario Boselli, Presidente onorario della Camera della Moda di Milano, a cui è spettato il compito di presentare la linea di abbigliamento Autunno/Inverno disegnata nell'atelier Chorustyle di Trescore Balneario.

I capi visti in passerella a Bariano confermano il DNA del marchio Chorustyle:

ovvero, uno stile “sport-chic” di qualità, fatto da pantaloni, t-shirt, felpe, tute e scarpe per una clientela, uomo e donna, dai 20 ai 45 anni di età.

Punto forte della linea di abbigliamento è ancora una volta la scelta dei tessuti: i materiali usati sono infatti innovativi e tecnologici. I tessuti sportivi, termoregolatori e traspiranti, si distinguono per le tecnologie d’avanguardia impiegate, ma anche per l’approccio eco-friendly dell’intera filiera produttiva a basso impatto ambientale. A queste caratteristiche se ne aggiunge una terza: la scelta di fibre nobili, come i double di lana check dall’aspetto londinese e le tele tecniche per piumini dall’aspetto laminato color

bronzo. Ad attirare l'attenzione anche i colori, che variano dai toni siderali, come i grigi ai color block per passare al bordeaux, agli acidi, al fucsia.

Grazie alla generosità degli ospiti, al termine della serata è stato raggiunto l'obiettivo di donare una borsa di studio, che verrà assegnata con bando di concorso internazionale visibile sul sito www.armr.it. Ariela Benigni, Segretario scientifico dell'Istituto Mario Negri, ha presentato tre dei cinque ricercatori - Cinzia Rota, Luca Perico ed Anna Pezzotta – che, grazie al sostegno economico della Fondazione, potranno proseguire i progetti di ricerca finalizzati a nuovi percorsi di cura per malattie poco diffuse che,

proprio per questa ragione, non ricevono adeguati investimenti da parte dell'industria farmaceutica, ma di cui in Europa soffrono tra i 27 e i 30 milioni di persone.

"Studiando le malattie rare - ha spiegato Daniela Guadalupi, Cavaliere del Lavoro e Presidente di ARMR - non solo si possono trovare cure a questi malati, ma spesso si trovano rimedi anche ad altre malattie non rare. Vivere con una malattia rara significa sperimentare l'incertezza. Noi vogliamo offrire il nostro contributo alle tantissime persone che si impegnano per offrire un aiuto concreto ai malati e alle loro famiglie".

YLE

Chorustyle si mostra a CITTÀ ALTA

a cura di Patrizio Valota

Le linee moda, oggettistica e arredo del brand di lifestyle nato in parallelo al progetto immobiliare che sorgerà a Bergamo, sono state esposte dal 5 al 22 settembre in occasione del Landscape Festival organizzato nel capoluogo orobico

Città Alta a Bergamo è stato il palcoscenico per mostrare al pubblico la collezione moda fall/winter 2019/2020

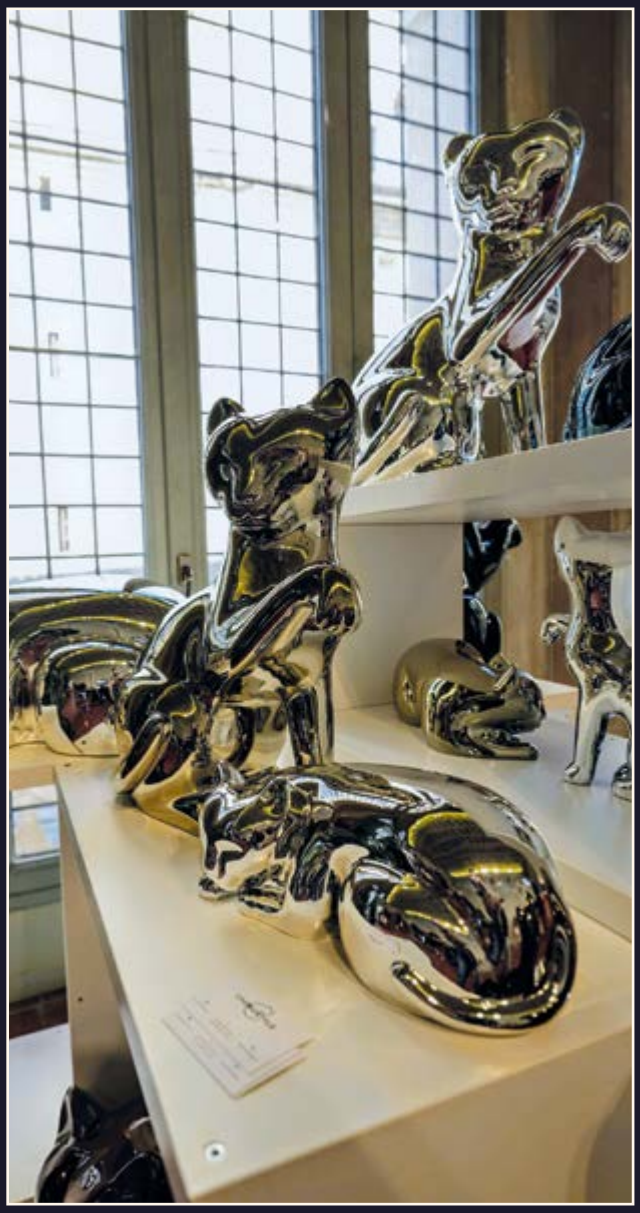
Una location di pregio come il Fontanone Visconteo in Città Alta a Bergamo, è stato il palcoscenico per mostrare al pubblico la collezione moda fall/winter 2019/2020, le nuove proposte di oggettistica e arredo firmati Chorustyle. Il brand, nato come costola del progetto immobiliare Chorus Life, esprime i concetti propri del gusto e della creatività tutta italiana unita a una visione innovativa e declinata non solo sulla componente fashion; i complementi d'arredo plasmati nelle forme degli ormai famosi gatti LAKI e NIKKO (disponibili in differenti formati e colorazioni) e l'arredo dalle forme moderne e innovative, dedicato sia all'ufficio che a un ambiente domestico, completano infatti il trittico.

Il connubio tra moda, oggettistica e arredo ha trovato una sua dimensione nell'ambito del Landscape Festival

Un connubio, quello tra moda, oggettistica e arredo che ha trovato una sua dimensione nell'ambito del Landscape Festival, evento realizzato da Arketipos in collaborazione con il Comune di Bergamo per promuovere natura e bellezza attraverso un calendario dedicato all'architettura del paesaggio e all'outdoor design. La manifestazione è stata infatti un modo per presenziare in un contesto di eccellenza e con un partner esclusivo come Luisa Belotti Boutique; una collaborazione che proseguirà anche nei negozi fisici della boutique a Chiuduno (provincia di Bergamo), con l'esposizione dei capi della nuova collezione e con una vetrina dedicata all'oggettistica di Chorustyle.

Il Landscape Festival ha attratto oltre 300.000 visitatori da tutto il mondo

Il Landscape Festival per 18 giorni ha fatto da cornice, oltre all'esposizione delle linee moda, oggettistica e arredo di Chorustyle, a numerosi eventi in grado di attrarre oltre 300.000 visitatori da tutto il mondo. E proprio il pubblico straniero ha mostrato grande interesse e curiosità: LAKI e NIKKO, i gatti diventati ormai simbolo della produzione stilistica di Chorustyle, hanno svolto il vero e proprio ruolo di padroni di casa accogliendo sin dall'ingresso i visitatori dello show-room.



È recente la collaborazione con Taramelli Home Design e Ro's Living: dal primo ottobre esporranno LAKI e NIKKO presso Casa Londra

Ma il brand, pur essendo una realtà dalle radici bergamasche, non pone limiti alla propria espansione in nuovi mercati. È infatti recente la collaborazione con Taramelli Home Design e Ro's Living, che a partire dal primo ottobre esporranno LAKI e NIKKO presso Casa Londra (310 old Brompton Road, Londra), un negozio di arredamento e interior design per clienti intenzionati volto a rinnovare la propria abitazione secondo il gusto e la qualità propri del Made in Italy.

Tra gli appuntamenti ricordiamo inoltre la mostra presso la Galleria d'Arte Mazzoleni a Porto Piccolo di Sistiana in provincia di Trieste, dove Chorustyle espone con Venini, azienda leader nell'alta gamma delle lavorazioni in vetro, la propria linea di oggettistica e, sempre in collaborazione con la Galleria d'Arte Mazzoleni, l'esposizione di LAKI e NIKKO alla quarta edizione di WOPART a Lugano, tra le più importanti manifestazioni al mondo dedicate ai Works on Paper e occasione per partecipare a eventi, mostre pubbliche e incontri tra gallerie, pubblico, imprese e istituzioni.