

CHORUS LIFE

MAGAZINE



QUADRIMESTRALE FEBBRAIO 2020 N.004

CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE - AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/19 DEL 19.02.2019



MISSION

Chorus Life, un'idea di sviluppo con prospettiva internazionale

GSM

Intervista a Fabio Bosatelli: il ruolo di GEWISS nel GSM

ATTIVITÀ

Il modello Costim per il real estate

TESTIMONIANZE

L'Internet dei servizi: un nuovo approccio alla gestione degli edifici

MERCATO

I fondi immobiliari che investono nel residenziale

DATI E STATISTICHE

Report sul mercato immobiliare degli affitti in Italia

Editoriale

02 C'è vita
su Marte?

Mission

03 Un'idea di sviluppo
immobiliare
con prospettiva
internazionale

Attività

18 Il modello Costim
per il real estate

23 CHORUS LIFE, ora
gli scavi di cantiere
e le gru

32 L'hotel
di CHORUS LIFE

45 "Seguire
il valore"



11
GSM

Intervista a
Fabio Bosatelli
CEO e Vice
Presidente
GEWISS

Testimonianze

49 La gestione del
patrimonio immobiliare
della Banca d'Italia

56 L'Internet dei Servizi:
un nuovo approccio
alla gestione degli
edifici

Mercato

62 La casa cambierà
grazie ai fondi
immobiliari?

69 L'Hotel Eco-centrico
a geometria
variabile

74 Le novità della Legge
Regionale Lombarda
sulla rigenerazione

81 Aree dismesse?
Avanti adagio,
quasi indietro

93 Il Property Management
nella gestione di
portafogli immobiliari
complessi



CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE

è disponibile anche
in versione digitale

Dati e Statistiche

97 Il mercato dell'affitto in Italia
in collaborazione con
Banca d'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	X	
9. STUDI ARCHITETTURA	X	
10. SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE	X	
11. BANCHE E ISTITUTI DI FINANZIAMENTO	X	X
12. UNIVERSITÀ E DOCENTI	X	
13. ISTITUTI DI RICERCA	X	
14. AZIENDE PRODUTTRICI MANIFATTURIERE	X	
15. COSTRUTTORI EDILI E ACCIAIO	X	
16. ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA	X	
17. RSA E OSPEDALI	X	X
18. GESTORI STUDENTATI	X	
19. AGENZIA PR E COMUNICAZIONE	X	
20. GIORNALISTI	X	
21. HOTEL 4 E 5 STELLE	X	X
22. CATENE ALBERGHIERE	X	X
23. CANTIERI NAVALI		X
24. CANTIERI DI IMBARCAZIONI YACHT DI LUSO		X
25. RETAIL SHOP	X	X
26. DEPARTMENT STORE INTERNAZIONALI		X
27. NEGOZI MULTIMARCA		X
28. NEGOZI MODA		X
29. NEGOZI DI ARREDAMENTO		X
30. NEGOZI DI COMPLEMENTI ARREDO		X
31. NEGOZI DI PRODOTTI DI DESIGN		X
32. NEGOZI DI OGGETTISTICA DI REGALO		X
33. GALLERIE D'ARTE		X
34. GIOIELLERIE		X

Chorus LifeStyle Magazine

Supervisione generale
Guglielmo Pelliccioli

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

Consulenza editoriale
Daily Real Estate sas
di Lara Pelliccioli

Grafica e impaginazione
Massimo Ghilardi

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

Immagini e video
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

Web e digitale
Matteo Belotti

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

Direttore responsabile
Luca Pelliccioli

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

Comunicazione culturale e d'impresa
PEO srls

Autorizzazione Tribunale di Bergamo
n.02/19 del 19.02.2019

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

Foto e immagini dell'editore o di
©Shutterstock a eccezione di quelle
fornite direttamente dagli autori
intervistati. Foto a pag. 30-31-32-33 a
cura di Piazzalunga.

© 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

C'è vita su Marte?



Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Uno dei quesiti che da sempre ha affascinato la letteratura fantascientifica è la scoperta di possibili tracce di vita su Marte. Fu Jules Verne il primo grande scrittore di fantascienza a evocare la presenza di abitanti evoluti provenienti da Marte.

Nel linguaggio parlato il termine ‘marziano’ è diventato sinonimo di essere intelligente, dotato di grandi visioni e forti capacità operative. Di ‘marziani’ ve ne sono molti sulla Terra e sono personaggi di grande spessore nel campo del pensiero e dell’azione. A Bergamo ne è atterrato uno, in uno spazio dismesso della città, in un’area abbandonata da mezzo secolo e subito si è messo al lavoro per trasformare quel luogo senza futuro nella città di domani.

Chorus Life per chi ama fare dello *storytelling* è nata sotto questa stella per andare oltre. Da un’idea visionaria il passaggio al progetto immobiliare è stata la parte più facile. L’obiettivo è ora replicare l’iniziativa in altre città, in altre regioni, in altri Paesi.

A questa *mission* si è votata tutta la squadra dei progettisti e degli artefici di Chorus Life, dotandosi di quella struttura imprenditoriale tecnica, manageriale e finanziaria in grado di sostenere lo sviluppo che ha preso il nome di Costim e che costituisce già una novità di rilievo per l’industria immobiliare italiana.



Un'idea DI SVILUPPO IMMOBILIARE CON PROSPETTIVA INTERNAZIONALE

Le caratteristiche del progetto Chorus Life
destano attenzione tra gli investitori istituzionali
interessati alla replicabilità del progetto

a cura di Marco Luraschi

L'idea che sta all'origine del progetto Chrous Life, nato dall'intuizione di un industriale come Domenico Bosatelli estraneo al business del settore immobiliare, sta rapidamente diffondendosi e radicandosi nel tessuto del costruito italiano e internazionale.



.....
**Le caratteristiche
del progetto
Chorus Life
attingono dalla
tradizione di
imprenditori
che hanno
favorito sviluppi
immobiliari di
carattere sociale**

Per capire l'innovazione del modello Chorus Life bisogna partire da lontano, da quegli esempi virtuosi passati alla storia, di imprenditori illuminati che a un tratto della loro vita hanno intuito che dall'immobiliare possono scaturire forme di evoluzione sociale. Ecco allora che lo sguardo e la memoria corrono a esempi come Crespi d'Adda dove, alla fine dell'800, la famiglia di industriali tessili Crespi costruì l'omonimo villaggio per i lavoratori della fabbrica. O, ancora, negli anni '50 quando Enrico Mattei, presidente dell'Eni, incaricò l'architetto austriaco Edoardo Gellner di costruire un villaggio vacanze per i dipendenti a Borca di Cadore.

O ancora, per rimanere in anni più recenti, il borgo di Solomeo recuperato da Brunello Cucinelli per ospitare gli uffici amministrativi della sua azienda. Senza dimenticare in questo elenco i nomi di Adriano Olivetti, dei Marzotto e di parecchi altri industriali minori.

Storie di industriali illuminati a cui forse Domenico Bosatelli si è ispirato. Per andare però oltre.

.....

La scelta realizzativa del progetto è partita dalla valutazione dei bisogni sociali delle famiglie lungo l'arco delle tre generazioni

Anche in questo caso serviva un uomo della manifattura per scardinare la visione di alcuni principi del mondo immobiliare che erano diventati obsoleti ma che sopravvivevano a se stessi per mancanza di alternative costruttive. La scelta di realizzare Chorus Life è partita da una valutazione dei bisogni sociali delle famiglie, slegata dal proprio ambito aziendale come fatto invece dai testimoni citati sopra, ma con una visione più ampia e generale. Come vivono e in che contesto abitano gli italiani? Si è domandato Bosatelli. Come deve essere una vera residenza? Cosa offre il mercato a chi vuole una casa nelle diverse fasi della propria vita?



Qui è scattata l'idea del progetto che consiste nel mettere a disposizione un luogo che soddisfi le esigenze abitative ma anche di incontro e socializzazione di tre generazioni: gli studenti universitari lontani da casa, le neo coppie giovani, gli anziani in condizioni di autosufficienza. Il modello costruttivo che soddisfa i bisogni di queste categorie è un mix residenziale, alberghiero, commerciale di

vicinato, sportivo, ricreativo, salutistico che ruota intorno a una grande piazza centrale che unisce e collega gli spazi, ovviamente praticabile esclusivamente in modo pedonale. La risultante è di un quartiere poligenerazionale che vive 24 ore al giorno, integrandosi anche con il mondo esterno della città verso cui è aperto.



.....

Il costo dell'iniziativa è quantificato in 200 milioni di euro, totalmente finanziato e gestito dal promotore

Gli altri due elementi di innovazione del progetto, dopo l'aspetto sociale, sono quello economico e quello tecnologico.

L'iniziativa il cui costo stimato è di 200 milioni di euro è totalmente a reddito e gestita dal promotore. In particolare la formula della locazione è applicata alle 70 unità residenziali che avranno un mix di superficie modulabile e che potranno essere completamente servite dalla struttura alberghiera per tutte le attività di tipo domestico. Una formula questa che è la più adatta al tipo di

persone che vivranno le residenze di Chorus Life e che abbiamo descritto sopra: giovani, famiglie neo costituite, anziani autosufficienti.

.....

Il progetto è stato propedeutico alla creazione di una tecnologia gestionale chiamata GSM

La realizzazione del progetto Chorus Life ha permesso altresì di sviluppare una tecnologia a livello mondiale denominata GSM e caratterizzata dalla collaborazione di tre aziende leader come GEWISS, Siemens e Microsoft. Questa piattaforma tecnologica consentirà una serie di efficienze gestionali a partire dall'ottimizzazione dei consumi energetici fino ai controlli sulla sicurezza per le persone, attraverso una rete estesa di sensori in

grado di rilevare parametri necessari all'utenza soddisfacendo gli 'user requirement' contrattuali.

Grazie a queste caratteristiche il progetto Chorus Life è entrato nel radar di attenzione di promotori e investitori locali e internazionali trattandosi forse del primo modello di edilizia replicabile in scala e quindi realizzabile in ogni Paese.



Le prospettive supportate da piani finanziari che prevedono l'ingresso come finanziatrici di alcune banche primarie apre prospettive interessanti all'intuizione di Domenico Bosatelli. Si è infatti innescata una domanda di altri Chorus Life che porteranno allo sviluppo di un vasto piano di realizzazione in Lombardia, in Italia e nel mondo con fortissime ricadute sulle economie locali anche in termini di creazione di posti di lavoro e attività indotte.

I NUMERI DI CHORUS LIFE

ESTENSIONE AREA INTERVENTO GLOBALE **150.000 MQ C.A.**

ESTENSIONE AREA PRIVATA **65.000 MQ C.A.**

SLP INSEDIATA **43.000 MQ**

FUNZIONI AREA PRIVATA

- Area polivalente con capienza sportiva di 5.000 pax estendibile a 6.500 pax per eventi (struttura convenzionata col comune)
- Area Food annessa all'arena di c.a. 350 pax estendibile a 650 pax con l'utilizzo del parterre
- Area del Wellbeing composta da un Fitness Club, una SPA con area trattamenti bagnata e asciutta (beauty), un centro medico (da definire).
- Area Family con servizi alle famiglie: asilo nido, spazio feste e playground/baby parking
- Area Hospitality: hotel 4* superior di c.a. 105-110 camere, un'area business con sala congressi da c.a. 250 pax, un rooftop restaurant di c.a. 140 pax
- Residenze: 70-75 alloggi tra bilocali-trilocali in modalità serviced apartment (locazione + servizi base + servizi estendibili) - 500 mq da convenzione col Comune
- Spazi commerciali con una GLA di c.a. 9.000 mq divisi tra medie superfici, negozi di vicinato e servizi
- Parcheggio interrato di c.a. 1.150 p.a. (composto da una parte asservita all'uso pubblico + parte privata)
- Aree esterne composte da piazze, aree verdi e attrezzate di c.a. 30.000 mq

OPERE PUBBLICHE

- 9 opere di urbanizzazione primaria come riqualificazione strade, piste ciclabili, nuova viabilità, potenziamento ed estensione sottoservizi a rete
- 1 opera di urbanizzazione secondaria: palestra di allenamento e per eventi sportivi minori da cedere al Comune di Bergamo
- 5 opere di urbanizzazione infrastrutturali di scala sovralocale: un sovrappasso carrabile e uno ciclopedonale, verde di mitigazione ambientale, estensione rete mobilità dolce fino a Gorle

DATI E RISORSE DI CANTIERE SUDDIVISE IN TRE FASI

- 1° fase - scavi e opere provvisorie: c.a. 30 risorse
- 2° fase - C.a. e completamento scavi: c.a. 100 risorse
- 3° fase - completamento C.a. + impianti + finiture: c.a. 500 risorse (a regime)
- Saranno inoltre coinvolte c.a. 60 persone/professionisti per progettazione esecutiva/costruttiva e modellazione BIM
- Saranno installate 7 gru di cantiere e la logistica sarà coordinata con la realizzazione delle opere di urbanizzazione in una logica di intervento unitario al fine di ridurre al minimo l'impatto sulla viabilità circostante

I COMMENTI DEGLI ESPERTI



PAOLO BOTTELLI
CEO Kryalos

IL NUOVO MODELLO DELL'ABITARE

Questi anni sono anni di profonda trasformazione culturale e sociale per quanto riguarda il mercato immobiliare e le esigenze dell'abitare. Si sta infatti imponendo un nuovo modello che sta cambiando le città e le abitudini. È un nuovo modello che si caratterizza per nuove specificità. A livello di scelte di localizzazione si sta assistendo a un ritorno delle persone verso le città secondo un trend opposto a quello di qualche anno fa. Le persone vogliono vivere nella città e per questo sono disposte a sopportare costi più alti o a rinunciare alla proprietà per l'affitto. È un trend che riguarda le persone ma anche le società.

Nelle città, in particolare in alcune città quali Milano, si assiste a una trasformazione che avviene grazie a un impegno attivo delle amministrazioni locali che intervengono su infrastrutture e mobilità. Alcune tematiche sono considerate rilevanti dai diversi soggetti, siano essi proprietari o locatari, e in particolare mi riferisco ai temi della sostenibilità e della rigenerazione e riqualificazione. Riqualificazione di immobili e di aree. Una progettualità che si trasferisce nel valore delle aree oggetto di intervento. Un ulteriore trend rilevante è quello dell'attenzione delle persone, proprietari o locatari, verso i servizi, servizi di zona ma anche servizi garantiti all'interno delle unità. Sono servizi che una volta erano ritenuti appannaggio solo delle unità di pregio e che adesso vengono invece sempre più richiesti. Sono servizi di vigilanza, aree di coworking, aree di condivisione di spazi e interessi.

Le unità immobiliari divengono sempre più comunità che condividono servizi a valore aggiunto. In conclusione, si stanno evolvendo le caratteristiche dell'abitare, le richieste e le aspettative, la localizzazione e i comportamenti di acquisto. Sta divenendo un mercato sempre più selettivo e attento alle esigenze, disposto per queste, in alcuni casi, a rinunciare alla proprietà a favore dell'affitto. Un mercato che sarà sempre più segmentato sulle esigenze, in base alle età. Un mercato complessivamente sempre più maturo in chiave positiva. Un mercato che, dal lato degli investitori, presenta, anche considerando il trend dei tassi, potenzialità di presentarsi anche come asset alternativo di investimento per chi ha un patrimonio, per i club deal o per le casse di previdenza. Un mercato ancora geograficamente caratterizzato su alcune principali città che però ci auguriamo possa estendersi.

**VALERIA FALCONE***Head of Italy
Barings*

RECUPERO AREE DISMESSE E INFRASTRUTTURE

Gli studi demografici ci dicono che nel 2050 il 68% della popolazione mondiale, 2,5 miliardi di persone in più rispetto a oggi, vivrà nelle città. L'anno di svolta è stato il 2007, quando la popolazione urbana ha superato per la prima volta quella rurale. Ovviamente il fenomeno è fortemente influenzato dalla crescita di Asia e Africa ma anche in Europa, dove il 73% della popolazione vive già nelle città, l'urbanizzazione è in continuo aumento. Le 33 megalopoli con oltre 10 milioni di abitanti, diventeranno 43 entro il 2030.

Nel mondo occidentale la crescita delle città è dovuta anche all'incremento dell'aspettativa di vita, quindi le città sono destinate a crescere attraverso la popolazione meno giovane e quindi più vulnerabile. È chiaro che questi fenomeni ci pongono di fronte a nuove esigenze della domanda, in termini qualitativi e quantitativi. Certamente una delle maggiori sfide sarà garantire servizi e infrastrutture adeguate a tutti.

Le città si stanno evolvendo e continueranno a farlo. Le smart cities nulla sono se non il tentativo di dare delle risposte all'incrementale complessità delle esigenze attraverso la tecnologia. I modelli di città e i modelli abitativi tradizionali non sono in grado di rispondere a questi cambiamenti epocali e dimostrano una sempre maggiore inadeguatezza. È proprio nel tentativo di rispondere al fattore "Complessità" che oggi assistiamo alla nascita di più o meno nuovi concetti abitativi. Multifamily, Co-living, Purposed Built Student Housing, Senior Living sono formulazioni nuove, ciascuna delle quali si declina in molteplici formule (esistono almeno cinque diverse declinazioni di senior living, per esempio), che rispondono a una domanda in continuo cambiamento.

Siamo in una fase di gigantesca sperimentazione nella quale l'umana avversione ai cambiamenti ancora ci impone di ricondurre le nuove forme dell'abitare in categorie riconoscibili. In realtà i confini diventano più labili, nel mondo si sperimentano i progetti di casa - ufficio o di uffici che, la sera, si trasformano in hotel. Ancora non abbiamo un nome per queste categorie, ma la caratteristica comune del nuovo abitare è la tecnologia che ha generato l'esigenza e ora prova a rispondere con i big data e l'intelligenza artificiale, in un mondo in cui i confini digitali e fisici convergono.

L'esistenza in questo Paese di un enorme patrimonio obsoleto può diventare un'opportunità se si punta sul recupero degli immobili e delle aree abbandonate per insediare funzioni abitative nuove. Diversi progetti sono già stati portati a termine in questo senso. Tuttavia per sistematizzare questi interventi, occorre investire in infrastrutture attraverso le quali è possibile ri-attivare parti della città che al momento non sono più fruibili e modificare la normativa urbanistica e fiscale che in questo momento non fornisce gli strumenti per rispondere alle nuove esigenze.



IL GSM NEL FUTURO DI GEWISS

Il CEO e Vice Presidente Fabio Bosatelli commenta l'ingresso della società nel campo delle nuove tecnologie digitali e il progetto in atto per superare gli schemi tradizionali del mercato elettrotecnico. Il primo esperimento sul campo avverrà nel cantiere di Chorus Life in corso di realizzazione a Bergamo

a cura di Guglielmo Pelliccioli

**GEWISS HA AVUTO UNA
SORTA DI PRIMOGENITURA
DEL PROGETTO GSM
ESSENDO STATA LA PRIMA
A PENSARLO E A PROPORLO
AI PARTNER. COME È NATA
QUESTA IDEA?**

da quando è nato il concetto di Internet of Things: in questi anni abbiamo assistito ad una evoluzione continua dei prodotti e dei servizi ad essi collegati ed oggi ci troviamo nel pieno della fase di sviluppo degli oggetti connessi.



FABIO BOSATELLI
GEWISS

L'idea di una piattaforma per la gestione e il controllo delle funzioni nasce come conseguenza del processo di digitalizzazione in atto. L'impatto che le nuove tecnologie digitali hanno avuto a livello sociale si è tradotto anche in un cambio di paradigma per l'intero mondo manifatturiero. Sono passati 30 anni dalla nascita di Internet e 20

Se in ambito automotive oggi è impensabile che un'automobile esca dalla fabbrica senza connettività a bordo o senza servizi smart che ne sfruttino le potenzialità, è altrettanto improbabile che in un qualsiasi edificio, con destinazione d'uso industriale, terziario, commerciale o anche residenziale, non entrino soluzioni o dispositivi wireless che si appoggiano a servizi cloud o di intelligenza artificiale.

È in questo contesto che nasce l'idea del GSM, ossia di una soluzione capace di far dialogare sistemi impiantistici e infrastrutture digitali per ricavarne servizi intelligenti per la gestione, il controllo e la manutenzione (ordinaria e predittiva)

delle funzioni che caratterizzano ogni edificio ed ogni luogo, sia pubblico che privato. Una soluzione che al centro pone innanzitutto i bisogni della persona, in ogni momento della quotidianità, garantendo un requisito fondamentale e – purtroppo – spesso trascurato: la sicurezza.



QUAL È IL VALORE AGGIUNTO CHE IL GSM PUÒ OFFRIRE ALL'INTERNO DI UN PROGETTO DI CITTÀ COME CHORUS LIFE?

Il cuore del sistema GSM è rappresentato dalla capacità di raccogliere e, allo stesso tempo, interpretare i dati relativi ai comportamenti delle persone nei luoghi della quotidianità, consentendo di raggiungere un duplice risultato:

1. rispondere in modo più puntuale ai bisogni degli utenti che fruiscono di servizi e funzioni all'interno o all'esterno degli edifici;
2. offrire sistemi più efficienti ed efficaci a gestori e committenti.

Ed è proprio partendo da questa idea che GEWISS ha impostato la traiettoria di sviluppo dell'azienda per gli anni a venire, sapendo che per dare forma a questo ambizioso progetto sarà sempre più importante superare gli schemi tradizionali del mercato elettrotecnico, costruendo un più ampio ed articolato network di competenze anche con altre aziende.

**LA PIATTAFORMA GSM
ESPRIME DUNQUE
UN CAMBIAMENTO IN
ATTO ANCHE A LIVELLO
AZIENDALE, PER GEWISS.
COME SI CONIUGA QUESTO
PROCESSO CON LA STORIA
DELL'AZIENDA?**

La storia di GEWISS è un lungo cammino imprenditoriale che nasce da una brillante idea di prodotto e che si alimenta sulla capacità di interpretare la contemporaneità ed immaginare il domani. Oggi come ieri, in GEWISS puntiamo sull'innovazione e sullo sviluppo, intesi come valori cardine della gestione, attraverso il coinvolgimento di tutte le persone che

costituiscono il patrimonio di competenze dell'azienda.

Ogni iniziativa ed ogni nostro progetto è ancora concepito per raggiungere l'obiettivo più importante: migliorare la sicurezza e la qualità della vita delle persone, nel rispetto delle risorse ambientali, offrendo ai professionisti soluzioni affidabili, sicure e funzionali che rendano più facile il lavoro di tutti i giorni.

La nostra idea di innovazione si è semplicemente evoluta in un concetto multidisciplinare che coinvolge non solo la ricerca e sviluppo ma tutte le funzioni aziendali, interessando anche le collaborazioni con società ed istituti esterni: una logica open innovation che moltiplica le conoscenze esistenti per dare forma ad nuovo know-how, in un sistema strutturato e gestito.



**TORNANDO ALLA
PIATTAFORMA GSM,
QUESTO SISTEMA
COMPORTERÀ LA
CREAZIONE DI UNA
LINEA DI COMPONENTI
“DEDICATA”?**

Il modello imprenditoriale dei prossimi anni si fonda sull'idea che saremo impegnati sullo sviluppo di prodotti e soluzioni applicative che interessano gli ambiti della Home & Building, della mobilità elettrica, dell'energy management e dell'illuminazione indoor e outdoor.

Ogni prodotto e ogni soluzione sarà “aperta”, ossia capace di dialogare anche con sistemi di parti terze attraverso i dati, e scalabile, ossia potrà essere accresciuta con funzionalità aggiuntive nel tempo. Ma, soprattutto, sarà pensata sulle peculiarità e sui bisogni degli interlocutori a cui ci rivolgiamo, dal consumatore al professionista, dal distributore al committente.

Questo implica che le competenze e il know-how maturati da GEWISS in 50 anni di storia saranno valorizzati per creare sistemi d'impianto sicuri, solidi e scalabili che si integreranno in modo organico con le più avanzate tecnologie digitali, come il cloud, l'intelligenza artificiale, gli algoritmi predittivi, perché possano adattarsi ai bisogni ed ai comportamenti in fase di utilizzo. Si tratta di un cambiamento che rientra nel percorso di Digital Trasformation che abbiamo intrapreso in questi anni e che impatta su ogni processo aziendale.



Per fare in modo che il modello GSM possa prendere corpo saremo impegnati sia nella definizione di soluzioni ad hoc che entreranno in Chorus Life, sia nella formazione di tutto il personale che oggi è chiamato a mettere in pratica le competenze consolidate, integrandole con le tecnologie digitali. Questo percorso necessita di iniziative mirate di formazione che interesseranno anche i professionisti coinvolti nel successivo utilizzo del GSM, affinché possano fruire in modo ancor più consapevole delle possibilità offerte dalla piattaforma.

IL GSM RICHIEDERÀ UNA FORMAZIONE SPECIFICA DELL'ADDETTO ALLA GESTIONE DEI DATI. QUESTA FIGURA DOVRÀ ESSERE INDIPENDENTE O LEGATA AL FORNITORE DELL'IMPIANTO?

Amiamo la concretezza e da sempre ci impegniamo a costruire relazioni solide che durano nel tempo. Vogliamo continuare a costruire rapporti diretti con i nostri interlocutori perché crediamo che le relazioni durature siano la base di un successo reciproco. Questo sarà un aspetto ancora più decisivo per la piattaforma GSM, sia nella sua prima applicazione in Chorus

Life a Bergamo, sia nella sua diffusione a livello nazionale ed internazionale.

Basandoci anche sulla nostra esperienza in ambito impiantistico, stiamo definendo un modello di formazione che include una puntuale assistenza personalizzata a tutti i professionisti nelle fasi di progettazione, installazione e manutenzione dei sistemi, così come nella definizione e configurazione delle interfacce per la gestione del dato. Attraverso il nostro centro di competenza GEWISS Academy ed in collaborazione con i partner di progetto GSM saranno organizzati corsi e seminari tecnico-pratici, per installatori e progettisti, ma anche workshop ed incontri dedicati al comfort e al benessere degli edifici per gli architetti.



Per i futuri gestori dei servizi GSM sarà previsto un canale di dialogo costante con il team sin dalle prime fasi di definizione delle funzionalità fino alla successiva gestione nel tempo, affinché sia possibile ricavarne un beneficio concreto, in termini di profittabilità.

La piattaforma GSM includerà soluzioni che saranno soggette alle evoluzioni che si manifesteranno nel corso dell'intero ciclo di vita del progetto immobiliare; quindi, i servizi di gestione dovranno sapersi adattare in funzione dei feedback che emergeranno nel tempo, migliorandone il grado di fruizione.

Il modello Costim per il real estate

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Una filiera completa per affrontare le sfide del costruito che attendono il Paese. Una rete di imprese e professionalità possono essere l'arma vincente per garantire maggiore qualità e servizi nelle costruzioni edili

L'idea che sta alla base della costituzione della Costim, la newco nata da una joint venture tra Impresa Percassi e Polifin, è ambiziosa: diventare la prima public company capace di innovare radicalmente il sistema immobiliare italiano con l'affermazione di alcuni principi etici e imprenditoriali. L'obiettivo nasce dalla constatazione che l'industria delle costruzioni del nostro Paese abbia bisogno di realtà imprenditoriali di medio-grandi dimensioni, ben strut-

turate finanziariamente e caratterizzate da un forte know how nella progettazione, realizzazione e gestione di immobili residenziali, commerciali, direzionali, logistici e sportivi.

Grazie anche alla recente acquisizione della Mangiavacchi e Pederchini (*vedi box*), storica società milanese che è confluita nell'Impresa Percassi, il potenziale del gruppo Costim ha superato per fatturato, a

SIGLATO ACCORDO TRA IMPRESA PERCASSI E MANGIAVACCHI

Nella strategia di crescita di Costim è stato perfezionato alla fine di dicembre 2019 un importante accordo di integrazione tra Impresa Percassi e il gruppo milanese Mangiavacchi Pedercini operante nel settore delle costruzioni edili. Con questa operazione nasce uno dei più importanti poli italiani nel settore privato che porterà ad avere nel 2020 un fatturato aggregato di oltre 180 milioni di euro e che impiegherà circa 150 collaboratori. A seguito del suddetto accordo Impresa Percassi continuerà a essere controllata da Costim con una partecipazione pari all'80% mentre il restante 20% sarà detenuto dalla Mangiavacchi. La nuova realtà conta già su un portafoglio di lavori pari a 400 milioni di euro derivanti da progetti in fase di realizzazione e completamento come Chorus Life, Bassi Business Center, MilanoFiori edifici U1 e U3, Palazzo del Fuoco, Milano City Village. La nuova realtà si inserisce tra i principali gruppi italiani privati e, forte di una struttura finanziaria e manageriale sviluppata negli ultimi anni, si propone tra le società più innovative del mercato con una precisa vocazione a divenire la prima public company del settore in Italia.

fine dicembre 2019, i 150 milioni con un portafoglio lavori che supera i 400 mln.

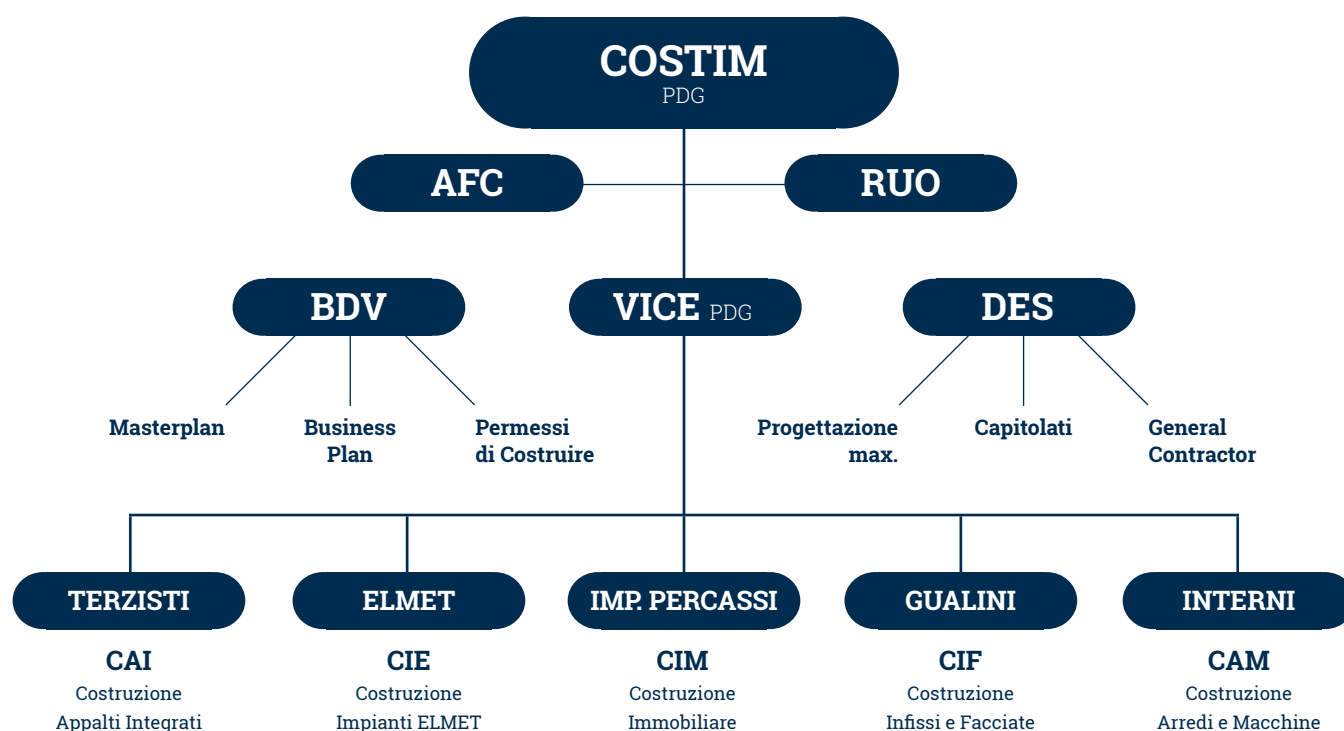
.....
L'attività del gruppo Costim, in crescita grazie anche alle due società del gruppo, Elmet e Gualini, mira a promuovere qualità e visione strategica per i propri interventi

Una crescita a cui occorre sommare anche le altre due società del gruppo ovvero la Elmet, specializzata nella realizzazione di impianti e nella fornitura

di servizi tecnici per il real estate e la Gualini, leader di mercato nella costruzione di facciate per involucri immobiliari. Grazie a una forte capacità di finanziamento Costim intende promuovere interventi in proprio e per conto terzi, caratterizzati da un forte contenuto di qualità e da una visione strategica del ruolo d'impresa.

Il principio guida a cui si ispira Costim è la creazione di un forte valore reputazionale verso i committenti, i partner interni ed esterni, il territorio e le istituzioni, assolvendo in maniera esemplare ai propri modelli di business.

COSTIM - Organigramma Funzionale



VEDIAMO NEL DETTAGLIO LE SINGOLE ATTIVITÀ DI COSTIM

.....
ELMET, Impresa Percassi e Gualini rappresentano le tre anime che costituiscono la joint venture COSTIM

forma GSM, Impresa Percassi svolge la funzione di costruttore immobiliare mentre la Gualini si propone come azienda leader nelle facciate, serramenti e infissi in alluminio.

ELMET nasce con l'obiettivo di ampliare gli ambiti di attività del Gruppo Immobiliare Percassi anche al setto-

re della manutenzione e del Global Service immobiliare grazie a know-how, professionalità ed esperienza maturati negli anni da Termigas Service, storica azienda bergamasca di cui ELMET è una gemmazione.

.....
L'attività di ELMET è specializzata nel Global Service immobiliare e nel facility management

ELMET ha nel suo core business le attività di manutenzione e conduzione impiantistica, global service immobiliare, facility management, interventi per l'efficienza energetica (anche in qualità di ESCO certificata), la realizzazione di impianti di generazione da

fonti rinnovabili, la riqualificazione e adeguamento degli impianti e servizi tecnologici digitali integrati in svariati settori di mercato quali retail e GDO, sanità e ricerca, centri direzionali e servizi, industria e logistica, residenziale e hospitality, centrali di cogenerazione e trigenerazione.

.....
ELMET gestisce più di 4 mln di mq suddivisi in oltre 450 immobili, per un volume di affari superiore a 24 mln di euro

Con più di 4 milioni di metri quadri gestiti, suddivisi su oltre 450 immobili e un volume di affari superiore a 24M€ la società dispone di un'ampissima case history con degli standard operativi e gestionali per le differenti tipologie di impiantistica.

.....
Impresa Percassi è attiva come general contractor nei principali settori che costituiscono l'industria immobiliare

Impresa Percassi è una società con una consolidata storia imprenditoriale lunga oltre 50 anni e riconosciuta come general contractor, leader nel settore dell'edilizia privata. Essa è interamente controllata da luglio 2019 da Costim Srl, holding industriale paritetica costituita da Immobiliare Percassi Srl (holding guidata dall'Avv. Francesco Percassi) e Polifin SpA (holding di par-

tecipazione del Cav. Lav. Domenico Bosatelli che controlla, tra le altre, GEWISS SpA e Grupedil Srl).

.....
La società è coinvolta in grandi progetti e riqualificazioni per conto di clienti nazionali e internazionali

Dal residenziale al terziario direzionale e ricettivo, dal commerciale all'industriale fino a grandi progetti e riqualificazioni, opera nell'ambito di iniziative immobiliari promosse per clienti nazionali e internazionali o dalla holding Costim. Hanno segnato la crescita di Impresa Percassi SpA, confermando il suo posizionamento come general contractor, grandi opere come a Milano il Boccioni Urban Campus con le residenze universitarie, la riqualificazione dell'Hotel Brun e l'Headquarter Siemens; la realizzazione della nuova sede di Confindustria Bergamo presso il Parco Scientifico e Tecnologico Kilometro Rosso. Presidente di Impresa Percassi SpA è Francesco Percassi, Amministratore Delegato Jacopo Palermo.

Gualini, la terza società facente capo al gruppo Costim, studia e realizza soluzioni integrate su misura per l'involucro edilizio. Opera in qualità di partner per sviluppatori immobiliari, progettisti e imprese di costruzione. Gualini è specializ-

zata nella progettazione, produzione e posa in opera di soluzioni complesse con un alto grado di customizzazione, identificando i sistemi più idonei a garantire le performance dell'involucro (statica, termica, acustica e resistenza ad aria, acqua vento e fuoco) e coniugando le soluzioni estetiche più sfidanti.

Grazie alle competenze interne della direzione tecnica la società coniuga capacità di progettazione e ottimizzazione ingegneristica con la moderna officina di produzione e garantisce un elevato grado di integrazione dei progetti nella gestione delle attività di costruzione, il contenimento dei tempi di realizzazione e l'elevata qualità del prodotto.



COSTIM

● costruzioni immobiliari ●

CHORUS LIFE, ora gli scavi di cantiere e le gru

a cura di Jacopo Palermo*

Proseguono i lavori all'interno del sito che ospiterà lo sviluppo di Chorus Life, l'inizio della realizzazione delle strutture di fondazione ed elevazione è previsto per il mese di aprile



Impresa Percassi (Gruppo Costim), nel corso dei mesi estivi, ha concluso le attività afferenti le opere di contenimento a protezione dello scavo di bonifica lato TEB, denominato “Fase 2- Stecca Residenziale”, realizzando 85 pannelli in calcestruzzo armato (diaframmi) per una lunghezza complessiva di circa 215 metri lineari.

.....

Per monitorare gli effetti dello scavo sulla linea TEB è stato implementato il sistema RDS - Railway Deformation System

Al fine di valutare gli effetti delle attività di scavo sulla funzionalità della linea TEB è stato messo a punto di concerto con l'Ente un sistema di monitoraggio automatico in continuo della linea infrastrutturale mediante l'installazione di alcuni sensori.

Tale monitoraggio, denominato RDS (Railway Deformation System), è un sistema in grado di controllare l'evoluzione della geometria dei binari in termini di deformazioni longitudinali e trasversali per la verifica della perfetta regolarità del sistema.

In parallelo alla realizzazione delle opere di contenimento sopracitate, da maggio è iniziata l'attività di scavo di bonifica della Fase 2 - Stecca



JACOPO PALERMO

Impresa Percassi

Residenziale come da Piano Operativo approvato dagli Enti di controllo.

.....

La quota di imposta delle future fondazioni dell'edificio Stecca Ovest ha raggiunto una profondità di circa 10 metri

Lo scavo è stato eseguito a una profondità di circa 10 metri, arrivando di fatto alla quota di imposta delle future fondazioni dell'edificio Stecca

Ovest che ospiterà parte delle funzioni commerciali e tutte le residenze del campus. Lo scavo, completato nel



mese di ottobre, ha interessato circa 90.000 tonnellate di materiale da terra e rocce da scavo che è stato allontanato dal cantiere e smaltito secondo le normative vigenti in materia.

.....

**Punti di
 contrasto sono
 stati installati
 per sostenere
 le paratie**

Per sostenere le paratie a seguito dello sbancamento parziale sono stati installati dei punti di contrasto in carpenteria metallica per un totale di circa 98 mila Kg.

Con la conclusione delle attività di scavo è iniziato l'intervento di messa in sicurezza permanente dell'area, sempre come previsto dal piano.

Le risorse di cantiere impiegate per tutte le attività sopra elencate sono state di circa 40 unità tra tecnici e maestranze varie, con l'utilizzo di numerosi escavatori e mezzi di cava impegnati contemporaneamente. La terra scavata è stata depositata in 16 baie di stoccaggio per essere analizzata e caratterizzata prima del suo allontanamento dal sito mediante autocarri.

Al fine di rispettare il cronoprogramma sono stati previsti circa 60 viaggi al giorno con la movimentazione quotidiana di c.a. 2.000 metri cubi.

.....
La SCIA edilizia per autorizzare lo scavo di sbancamento è stata depositata presso il Comune a dicembre

In parallelo alle attività di campo, in data 19 dicembre, è stata depositata presso il Comune di Bergamo una SCIA edilizia per autorizzare lo scavo di sbancamento generale dell'area con relative opere di contenimento sulle aree stralciate

dall'ambito di bonifica.

.....
Circa 250mila metri cubi di terra saranno ricavati dalle operazioni di sbancamento

Lo sbancamento fino alla quota di imposta delle future fondazioni interesserà gran parte dell'area per un totale di circa 250mila metri cubi di terra che sarà caricata, trasportata e conferita presso discariche autorizzate o centri di trasformazione certificati. La produzione giornaliera prevista sarà anche qui di circa 2.000 metri cubi al giorno.





.....
**Ad inizio gennaio
sono iniziate le
operazioni di
contenimento
dell'area prossima
al futuro hotel**

Le attività sono partite a inizio gennaio con la realizzazione dei primi 30-40 metri lineari di opere di contenimento nella zona sud dell'area vicino al futuro hotel. Infine, è in corso l'implementazione dell'area di cantiere lungo via Serassi con l'aggiunta di numerosi baraccamenti e apprestamenti atti a ospitare le future maestranze, i professionisti, i tecnici con il raggiungimento di picchi di 500 unità.

È in corso, inoltre, la riattivazione della fornitura elettrica in media tensione sull'area per il cantiere con una potenza impegnata di circa 700 kW.

.....
**La realizzazione
delle strutture
di fondazione
ed elevazione è
prevista per aprile**

Tali implementazioni saranno eseguite nei mesi di febbraio-marzo in vista dell'inizio della realizzazione delle strutture di fondazione ed elevazione il cui inizio è previsto nel mese di aprile, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire.

*Jacopo Palermo, AD Impresa Percassi

PIAZZALUNGA

Logistica, movimentazione, automazione. Sono queste le aree core di Piazzalunga srl, azienda di Sorisole in forte sviluppo che fa del dinamismo e della flessibilità i suoi cavalli di battaglia. La qualità è superfluo citarla: Piazzalunga è dealer di punta di Toyota Material Handling Italia, leader mondiale del settore. Un primato sancito lo scorso dicembre con il podio conquistato da due tecnici del team bergamasco all'Italian Service Skill Contest, la competizione nazionale che mette alla prova abilità, competenze e professionalità degli oltre 800 tecnici Toyota.

Alla guida di questa realtà ad alto potenziale, fondata nel 1983 da Luigi Piazzalunga come officina specializzata nella riparazione di carrelli elevatori, c'è oggi la figlia Luana Piazzalunga, CEO intraprendente con una particolare dedizione per l'area commerciale e amministrativa. Entrata in azienda nel 1994, oggi sogna per la "sua" Piazzalunga un futuro che la veda protagonista in tutte le aree: dalla movimentazione, con un parco carrelli di ultima generazione disponibile per la vendita e per il noleggio a breve e lungo termine, alla logistica, passando per la gestione organizzata dei magazzini con moderni sistemi di scaffalature. Ad affiancarla nella gestione di questa macchina – che si sviluppa su 4.600 mq e conta 5 reparti specializzati, 40 dipendenti e una flotta di officine mobili sempre pronte



a partire – il co-CEO Giuseppe Castagneto, responsabile di una delle eccellenze dell'azienda: il service. Un'area centrale, perché per Piazzalunga il cliente è da accontentare con intelligenza progettuale e standard qualitativi ai massimi livelli, sia nella fornitura dei prodotti, che nell'erogazione dei servizi specializzati. Alla base di questo approccio sta la convinzione secondo la quale la crescita e il successo dell'azienda non possano realizzarsi se non attraverso la crescita e il successo dei suoi clienti.

È con queste frecce al suo arco – competenza, agilità e lungimiranza – che Piazzalunga si prepara ad affrontare un nuovo corso, in cui la stabilità raggiunta non è alibi per preservarsi nella tranquillità di una meritata confort zone, ma diventa invece una solida base da cui darsi lo slancio per raggiungere sempre nuovi traguardi.

STRUTTURA DELL'AZIENDA



Non conosce sosta l'evoluzione di Piazzalunga: nonostante una posizione consolidata sul territorio provinciale, l'azienda guidata da Luana Piazzalunga e Giuseppe Castagneto è sempre proiettata verso il futuro. Guarda avanti accogliendo la naturale (e necessaria) trasformazione di una realtà in crescita, in cui l'innovazione si esplicita non solo nell'offerta dei prodotti e delle tecnologie più all'avanguardia, ma anche nella scelta di strategie organizzative coerenti con quelle di business.

L'ultimo passo importante riguarda la decisione di avvalersi dell'esperienza, della professionalità e delle doti manageriali del Dr. Tiberio Tesi, indispensabili in una fase decisiva di cambiamento per integrare lo slancio imprenditoriale con competenze specifiche capaci di rispondere alle continue sfide di efficienza ed efficacia che gli attuali scenari di mercato impongono alle imprese. L'obiettivo dichiarato è quello di raddoppiare

il fatturato nell'arco di un triennio, passando da realtà consolidata in ambito locale a punto di riferimento per la Lombardia: un traguardo ambizioso ma possibile, grazie alla combinazione tra l'intraprendenza dei titolari e le competenze del loro nuovo business coach. Un mix vincente, in cui la creatività imprenditoriale si coniuga con la razionalità del manager, in un equilibrio perfetto e consolidato da un rapporto di reciproca fiducia.

È proprio in quest'ottica che si inserisce la radicale riorganizzazione dell'azienda: l'adozione di un modello a matrice e il ripensamento dei processi di coordinamento rappresentano i presupposti per favorire l'interazione continua tra le persone e la comunicazione trasversale tra le diverse funzioni. Il risultato? Un aumento esponenziale della velocità di reazione, che marca la svolta sensibile tra i limiti di un approccio basato sulla serialità, e i vantaggi (tanto per l'azienda quanto per i clienti) dei criteri di contestualità.

L'OFFERTA DI PIAZZALUNGA

Da un giorno a 7 anni: il noleggio a breve o lungo termine è uno dei servizi di punta di Piazzalunga, che non solo si adatta ad ogni tipo di business plan, ma risponde in modo mirato ad esigenze diverse con soluzioni ad elevata flessibilità. Se il breve viene richiesto in situazioni di carichi di lavoro stagionali, per una sostituzione di un carrello guasto durante il periodo di riparazione, o per far fronte ad improvvisi picchi di lavoro, il noleggio a lungo termine permette di non avere un esborso immediato di liquidità, ammortizzando fiscalmente al 100% il canone.

Questo è un esempio tra i tanti che dice tutto della vocazione dell'azienda per la qualità. Perché, per Piazzalunga, "eccellenza" è l'imperativo; un'eccellenza a cui è improntata tutta l'offerta commerciale, che vanta con Toyota Material Handling Italia una partnership di lungo corso. Anche grazie a questa collaborazione consolidata – che garantisce prodotti top di gamma e sostiene con una formazione di primissimo livello il team tecnico e il service – Piazzalunga è in

grado di affiancare il cliente nella scelta delle soluzioni più adatte alle sue esigenze.

Che si tratti di vendita o di noleggio di carrelli elevatori, di interventi di manutenzione ordinaria o in emergenza, della progettazione di magazzini automatici e semiautomatici e scaffalature con sistemi di sicurezza e controllo, Piazzalunga rappresenta una certezza.

Per la totale tranquillità del cliente, un team specializzato è in grado di fornire impianti "chiavi in mano", curando tutto il processo che va dalla progettazione dell'area di stoccaggio all'analisi dei flussi, passando per la fornitura delle attrezzature e dei mezzi, per un risultato finale ad alte performance che non trascura mai gli aspetti connessi con la sicurezza. Grazie all'impiego esclusivo di ricambi originali, Piazzalunga offre inoltre un servizio di ricondizionamento e vendita di carrelli usati, che coniuga esigenze di budget con la garanzia dei prodotti Toyota: la promessa è quella di operare nel segno dell'efficienza e della qualità, sempre.



I SERVIZI DI PIAZZALUNGA

SCAFFALATURE

Il retail e il magazzino sono settori dove l'efficienza è la chiave per il successo del business. Piazzalunga aiuta i propri clienti a perseguire tale obiettivo offrendo una vasta gamma di scaffalature per magazzino: convenzionale, compattabile, drive-in, per pallet ad alta densità per massimizzare lo spazio di stoccaggio e non pallettizzata.



AUTOMAZIONE

Importanti realizzazioni nei settori farmaceutico, chimico, vending e automotive aprono promettenti prospettive nel segno dell'innovazione. Clienti storici che avevano solo carrelli elevatori, oggi hanno deciso di affidarsi nuovamente all'azienda di Sorisole per implementare impianti di automazione con AGV (Automatic Guide Vehicle) che verranno installati a luglio 2020.



SICUREZZA

Piazzalunga arricchisce l'offerta commerciale con un'ampia gamma di sistemi integrati per la sicurezza sul lavoro, a cui si accompagna una formazione costante del personale tecnico. A tutela del cliente rende disponibili le più avanzate funzionalità di monitoraggio in tempo reale sia del personale che degli asset e della strumentazione, con segnalazione tempestiva delle situazioni di rischio.



RICAMBI ORIGINALI

Piazzalunga offre ai suoi clienti tutti i vantaggi della partnership con **Toyota Material Handling**. I ricambi, rigorosamente originali, sono garanzia per il cliente di lunga vita del prodotto, risparmio di manutenzione e fluidità del lavoro.

TOYOTA

MATERIAL HANDLING

Attività

L'HOTEL DI CHORUS LIFE

Intervista con l'arch. **Joseph Di Pasquale**, progettista di Chorus Life che racconta come sarà la struttura ricettiva del progetto

a cura di Kevin Massimino

Tra gli edifici che comporranno lo sviluppo di Chorus Life l'hotel rappresenta di certo uno dei più iconici, data la sua particolare struttura ma anche per le sue caratteristiche interne. Con l'architetto Joseph Di Pasquale dello studio Joseph Di Pasquale Architects srl, abbiamo cercato di capire cosa renderà particolare questa struttura e quali innovazioni porterà al suo interno.



**ARCH. DI PASQUALE,
INIZIAMO A CONOSCERE
MEGLIO LA STRUTTURA
RICETTIVA DI CHORUS
LIFE. IN QUALE SPAZIO DEL
NUOVO SVILUPPO SORGERÀ
LA STRUTTURA?**

L'hotel di Chorus Life è localizzato nella parte più a sud del comparto, a diretto contatto con la zona del parco. Avrà una propria viabilità di accesso indipendente dall'esterno. La hall avrà però anche un accesso pedonale diretto dalle piazze interne di Chorus Life. Questo doppio accesso rivela la natura di questa struttura ricettiva

integrata con le altre funzioni di Chorus Life, ma anche al servizio delle necessità della forte domanda di ricettività business, family e del crescente comparto turistico del capoluogo bergamasco.



La ricettività di Chorus Life è concepita come una declinazione dell'abitare. Questo significa che, anche se per brevi permanenze, gli ospiti dell'hotel potranno "abitare" l'esperienza di Chorus Life, con l'accessibilità a tutti i servizi e tutte le prerogative dei residenti di Chorus Life.

Il palinsesto degli eventi che animeranno il mondo Chorus Life e le sue piazze nelle varie stagioni, prevede molti eventi che si estendono su più giorni in occasione di vari weekend durante l'anno. L'obiettivo è che questi eventi diventino iconici per tutta Bergamo e possano diventare destinazione turistica tematizzata. La presenza della struttura ricettiva è quindi funzionale a poter accogliere gli ospiti che visitano Chorus Life in queste occasioni consentendo loro di fermarsi durante il weekend.

LE FORME ARCHITETTONICHE DELL'ALBERGO LO FANNO ASSOMIGLIARE ALLA PRUA DI UNA NAVE. QUALE È L'ORIGINE DI QUESTE FORME ARCHITETTONICHE?

Il riferimento alla nave, e in particolare a una nave da crociera, è particolarmente azzeccata. Con la committenza infatti fin dall'inizio si è immaginato che la vita di Chorus Life potesse assomigliare all'esperienza di una crociera. Una crociera in città, con la stessa disponibilità e libertà di movimento e di accesso ai servizi

che si può vivere in una crociera. La geometria dell'edificio è determinata da diverse componenti che governano le modalità con le quali l'architettura si relaziona ai vari fronti del contesto con cui entra in relazione.





L'edificio si sviluppa su sette livelli di cui sei fuoriterreno e costituisce la massima elevazione in altezza del comparto. Questo sviluppo verticale viene "integrato" paesaggisticamente in modo da risultare completamente assorbito dalla prevalente orizzontalità del disegno urbano.

L'integrazione è stata ottenuta grazie alla scomposizione della figurazione architettonica complessiva dell'edificio in due elementi: un volume basamentale, che comprende i primi tre livelli, il quale definisce e regola gli allineamenti e le connessioni funzionali di prossimità con le adiacenze fisiche circostanti: il fronte verso l'accesso viabilistico esterno, il parco, il sistema delle piazze e dei boulevard commerciali.

I livelli più alti invece sono staccati rispetto al basamento da un piano di interscambio arretrato e gli ultimi due livelli sono stati accorpati in un volume in vetro staccato e ruotato rispetto agli allineamenti della parte basamentale al fine di catturare le migliori visuali del contesto circostante: Bergamo Alta verso ovest e le piazze di Chorus Life a est.

La prevalente esposizione verso sud ha necessitato di elaborare un sistema di verde schermante che riveste i balconi delle camere dei piani basamentali. Questo sistema è costituito da frangisole metallici attrezzati per ospitare del verde a bassa manutenzione e sono disegnati in continuità geometrica con il parco antistante.

Questa configurazione architettonica e paesaggistica, concordata con l'amministrazione pubblica, ha consentito di azzerare completamente l'impatto volumetrico dei tre livelli basamenti integrandoli con il verde circostante il quale "sale" visivamente arrampicandosi sull'architettura del basamento in continuità visiva con il parco. Sopra a questo basamento verde è sospeso il volume geometrico in vetro dei piani del coronamento.

Sono queste le ragioni che hanno consentito al progetto architettonico dell'hotel di vincere l'ICONIC LANDSCAPE AWARD 2018, assegnato da Eco Tech Green e dalle riviste Topscape, Paysage. Sarà ora attraverso la progettazione esecutiva e la realizzazione che trasformeremo in realtà le caratteristiche che sono state apprezzate e premiate fin dalla fase progettuale.





COME SI È CERCATO NELL'HOTEL DI CREARE UN AMBIENTE ADATTO ALLE TRE GENERAZIONI DELL'UOMO?

La multi-generazionalità viene declinata nell'hotel di Chorus Life attraverso la definizione di un'offerta ricettiva differenziata e aperta a diversi target di età. Innanzitutto, la presenza di alcune specifiche camere family con stanza separata tematizzata per i bambini.

In secondo luogo la completa accessibilità dimensionale di tutte le camere ad una mobilità personale assistita, e in generale la condivisione dei principi di multi-generazionalità che sono alla base della qualità del servizio che tutti gli operatori e il personale di Chorus Life dovranno condividere ed interpretare al meglio.

In questo senso con Chorus Life si intende dare vita ad un luogo nel quale sia possibile andare "insieme" con i propri figli e nipoti e dove ciascuno trovi la possibilità di vivere e coltivare i propri specifici interessi nella piena sicurezza e serenità.

LE STESSE CAMERE SARANNO DI ULTIMA GENERAZIONE, CAPACI DI SODDISFARE SIA LA CLIENTELA BUSINESS CHE TURISTICA, QUALI SONO STATE LE INNOVAZIONI APPORTATE E QUALI SERVIZI CONSENTIRANNO AL SUO CLIENTE?

È stata data la massima attenzione alla realizzazione delle camere dell'hotel. Gli interni sono tematizzati sull'avvicinarsi delle stagioni. Un sistema di videowall integrato nell'architettura d'interni ambienterà la hall di ingresso a seconda della stagione dell'anno, rendendo l'esperienza sempre diversa ma soprattutto dinamica e sorprendente. Dopo la fase di

progettazione definitiva abbiamo deciso con il Cavalier Bosatelli di lavorare direttamente su dei mockup fisici in scala reale.

Attraverso questo processo di prototipazione, insolito per l'architettura e mutuato direttamente dai processi del design industriale, siamo arrivati alla definizione dello stile integrato delle camere, sia per quanto riguarda la parte di interior design che per quello che riguarda i servizi tecnologici e digitali.

Partiamo subito dal concetto fondamentale che abbiamo posto come base di partenza: fornire il massimo aggiornamento tecnologico insieme alla massima intuitività e naturalezza d'uso. In Chorus Life





la tecnologia deve essere sempre inclusiva, anche e soprattutto nei confronti di coloro che hanno meno consuetudine con gli apparati tecnologici. Di conseguenza le dotazioni e i servizi digitali GSM sono sempre affiancati dalla possibilità di gestione parallela dei servizi di tipo intuitivo e tradizionale.

La app Chorus Life consentirà agli ospiti dell'hotel di profilarsi come "visitatori hotel" oltre che per configurare e controllare il proprio spazio fisico della propria camera, anche per accedere all'ecosistema dei servizi integrati di Chorus Life: room service, SPA, wellness, ristoranti, eventi arena e ristopub.

In ogni caso i medesimi controlli domotici sono possibili anche attraverso la componentistica tradizionale fornita da GEWISS, e tutti i servizi sono comunque accessibili anche attraverso il contatto umano del concierge e del personale della reception.

È questa la concezione Chorus Life di una tecnologia sempre inclusiva e mai discriminante, che spinga tutti ad incuriosirsi e ad avvicinarsi alle novità per migliorarsi, apprendere e rendere più divertente e comoda l'esperienza quotidiana.



TORNANDO AL DISCORSO DELLA CONNESSIONE, LA SALA CONVEGNI IN CASO DI NECESSITÀ È CONFIGURABILE CON L'ARENA. COME SARÀ POSSIBILE TUTTO QUESTO?

La sala convegni presente al piano terra dell'hotel è variamente configurabile per diverse tipologie di eventi. La capienza massima per trecento persone è garantita dallo spazio appositamente attrezzato ed utilizzato globalmente, eventualmente divisibile in tre moduli combinabili ed accessibili in modo totalmente

indipendente e flessibile per riunioni ed incontri più ristretti anche contemporanei.

Alle sale convegni si accede da uno specifico spazio antistante che costituisce una hall esclusivamente dedicata ai convegni, anch'essa attrezzabile e allestibile, ma che è in collegamento diretto sia con la hall dell'albergo che con le piazze pedonali esterne di Chorus Life.

Questo spazio prevede anche delle sale riunioni/meeting più piccole, un guardaroba e si collega direttamente al cortile esterno del lounge bar, e ad una zona lounge attrezzata per presentazioni business anch'essa a sua volta in collegamento con il lounge bar.



Questa dotazione di spazi e questo layout “circolare” tra utenze ricettive e utenze convegni consente all’hotel di ospitare tutte le tipologie di eventi e di convention tradizionalmente ospitabili in una struttura alberghiera.

La presenza nel comparto Chorus Life dell’Arena consente di inserire l’hotel in un circuito ancora più ampio di possibili attività. Questo è uno dei tanti casi in cui i vantaggi incrociati della gestione diretta e dei servizi digitali integrati del sistema GSM diventano immediatamente tangibili. L’Arena infatti, grazie alla prossimità con l’aeroporto di Milano Orio, ospiterà attività expo e di presentazione corporate di livello nazionale e internazionale.

Questa categoria di eventi afferisce ad una scala di molto superiore a quelli normalmente ospitabili in una struttura alberghiera tradizionale. Questo significa però che avere un albergo in appoggio consente ad entrambe le strutture di aggregare un’offerta ricettiva connessa a questi grandi eventi ospitati nell’arena. Siano essi una fiera-convention, una presentazione corporate, un concerto, uno spettacolo, o anche una serata “piazza coperta” durante la quale vivere insieme a migliaia di persone una cena assistendo all’ultima trasferta



dell'Atalanta o l'ultima partita dei mondiali della nazionale.

In queste occasioni perché non fermarsi a dormire in albergo e vivere un weekend Chorus Life godendosi la mattina successiva una giornata nella SPA o per lo shopping nelle piazze di Chorus Life? È questo l'approccio e il genere di pacchetti che la gestione diretta dell'hotel, la piattaforma GSM e la sinergia commerciale con le funzioni presenti in Chorus Life consentono di offrire ai visitatori una esperienza ricettiva assolutamente unica.

MOLTA IMPORTANZA VIENE DATA AL WELLNESS. OLTRE ALLA SPA E ALLA PALESTRA SARÀ INFATTI POSSIBILE ACCEDERE ANCHE AL PERCORSO PANORAMICO DELLO SKY JOGGING.

Come abbiamo già visto la SPA di Chorus Life viene considerata come una funzione "integrata" con l'hotel. Questo significa che risulta a tutti gli effetti una dotazione accessibile agli ospiti dell'hotel e da questi percepita come "interna" all'offerta ricettiva, ma allo stesso tempo è anche direttamente accessibile dal pubblico esterno.



La totale ed effettiva integrabilità della funzione della SPA sia come interfaccia utente che dal punto di vista commerciale/gestionale è effettiva grazie alla piattaforma GSM e alla gestione diretta che sono alla base dell'esperienza Chorus Life. In quest'ottica funziona anche la pista skyjogging: accessibile direttamente dal rooftop dell'albergo, dalle residenze, e dalla palestra fitness essa è raggiungibile anche direttamente dalla quota delle piazze tramite un ascensore panoramico indipendente.

È proprio questa possibilità di accesso indipendente il fattore che rende la copertura degli edifici di Chorus Life una reale estensione dello spazio pubblico urbano. Lo skyjogging si snoda per 800 metri su queste coperture passando anche all'interno del "disco volante" della palestra fitness.

Questo percorso pubblico in quota consente di percepire la città in modo inusuale e insolito sfruttando appunto lo spazio delle coperture, di cui normalmente ci si dimentica, ma che sarebbe sempre da rivalutare in ogni edificio. Fare jogging o anche semplicemente camminare (sky-walking), godendosi scorci su Bergamo Alta, sui tetti della Bergamo Bassa, sulle visuali aperte verso le aree extraurbane, e attraversando le zone del fitness, serve ad avere cura allo stesso tempo della propria salute fisica ma anche del proprio stato d'animo.





QUEST'AREA È ACCESSIBILE DALLA SOMMITÀ DELLA STRUTTURA, DOVE SI TROVA FORSE LA CARATTERISTICA PIÙ BELLA: IL RISTORANTE ROOFTOP CON VISTA SU CITTÀ ALTA. QUALI SARANNO LE CARATTERISTICHE DI QUESTO SPAZIO?

Anche il rooftop è un servizio integrato disponibile per tutta Chorus Life. Fisicamente si trova all'ultimo piano dell'hotel, ma di fatto è aperto a tutto il comparto e a tutta la città. Anch'esso è accessibile sia attraverso gli ascensori interni dell'hotel, che direttamente dalle piazze e quindi dallo spazio pubblico della città grazie allo stesso ascensore panoramico esterno. Il ristorante è composto da due saloni ciascuno con una grande terrazza esterna. Questo consente di modularne l'uso per differenti livelli di utilizzo

e occupazione combinando elevata capienza e intimità, ma anche di ospitare contemporaneamente al normale servizio di ristorazione, banchetti e cene private. Uno dei due saloni con la sua terrazza panoramica è esposto verso una visuale oggi inedita di Bergamo Alta, quella da est che inquadra la Rocca e il Convento di Sant'Agostino.

L'altro salone e l'altra terrazza affacciano invece sulle piazze di Chorus Life che in occasione degli eventi più importanti dell'anno costituiranno una vera e propria postazione panoramica privilegiata.

“Seguire il valore”

a cura di Piero Almiento*

Orientare gli investimenti in un mercato mutevole
porta alla necessità di avere strumenti come il marketing
in grado di anticipare i futuri trend

Per affrontare una competizione è fondamentale conoscere come sono distribuite le forze in campo. Vale anche per le aziende che, se vogliono restare con successo sul mercato, non possono sbagliare una scelta strategica cruciale: concentrare gli sforzi sul lato della domanda, non su quello dell'offerta. È corretto orientarsi al mercato, consapevoli che il cliente è sempre più la variabile indipendente, mentre il prodotto è quella dipendente. Non è sempre stato così. In passato, quando i mercati non erano ancora maturi (come quello delle automobili negli anni '20), dedicarsi al prodotto era una scelta efficace.



PIERO ALMIENTO
SDA Bocconi

.....

Gli obiettivi del marketing riferiti ad un prodotto sono sintetizzabili in "creare valore" e "valorizzare"

Ora e in futuro, il vantaggio competitivo che può garantire un'innovazione di prodotto ha un orizzonte temporale li-

mitato, per via degli strumenti forniti dalla tecnologia e dalla digitalizzazione. La strada maestra è quella di anticipare le esigenze di un mercato continuamente in mutazione e di fornire le giuste risposte con l'uso coerente di tutte le leve a disposizione del marketing.

In tale contesto, il ruolo del marketing può essere sintetizzato in due obiettivi: creare valore e valorizzare, così da permetterne il trasferimento al cliente.

CREARE IL VALORE

Il marketing deve produrre valore per i clienti e per l'impresa.

.....

Il "valore" per un cliente è definibile come il rapporto tra i benefici ottenibili e i costi necessari ad ottenerli

L'obiettivo rispetto ai clienti sarà di ottenere la piena soddisfazione dai target a cui l'impresa rivolge la propria offerta. Il valore per il cliente è rappresentato dal rapporto tra i benefici ottenibili da un prodotto o un servizio e i costi da sostenere per acquistarlo; i costi non solo quelli monetari (il prezzo), ma molti altri come, per esempio, gli ostacoli per reperire informazioni, il tempo da dedicare, le difficoltà logistiche... Se si creano benefici apprezzati dal

mercato, si potrà sostenere meglio il prezzo. In caso contrario, la leva del prezzo sarà decisiva, e questo non è una buona cosa.

.....

Compito del marketing è seguire ogni fase che contraddistingue la catena di creazione di valore

Raggiungere la soddisfazione dei propri clienti è già di per sé difficile, ma la complessità aumenta quando si deve combinare con la necessità di creare valore anche per l'impresa, attraverso la massimizzazione dei risultati economici: fatturato, redditività, fidelizzazione, brand equity...

Il marketing deve presidiare tutte le fasi del processo di creazione del valore, la prima delle quali è l'identificazione delle opportunità; queste devono scaturire da un'analisi oggettiva del mercato e non da intuizioni non verificate, figlie dell'autoreferenzialità.

.....

In seguito alla produzione di valore si dovrà procedere al trasferimento di valore al cliente

Subito dopo inizia la fase della progettazione del valore, nella quale disegnare le linee da seguire per creare vantaggi competitivi rispetto ai concorrenti. A questo punto, ma solo ora, si passa alla produzione del valore, utilizzando tutte le leve che il marketing ha nel suo arsenale, non solo prezzo e prodotto, impiegate in modo sinergico e integrato. Successivamente, gli sforzi saranno

dedicati al trasferimento del valore offerto al consumatore e in questa fase del processo ci si rende conto che creare valore non è sufficiente: occorre "valorizzare".



VALORIZZARE

Un mantra prezioso che propongo sempre a chi fa impresa è: “quello che non è percepito, non esiste”.

.....

Far percepire al cliente la qualità offerta è tra i ruoli principali svolti dalla comunicazione

Qualunque caratteristica positiva dell'offerta che si propone sul mercato, se non è compresa e riconosciuta come valore non avrà alcun effetto sui potenziali clienti. Ecco l'importante ruolo svolto dalla comunicazione nel processo di trasferimento del valore: far adeguatamente percepire la qualità offerta al cliente, impiegando al meglio le risorse a disposizione, utilizzando mezzi e linguaggio adatti ai differenti target di riferimento. Occorre un piano di comunicazione, naturalmente.



.....

Creare valore e comunicarlo sono aspetti fondamentali nella vita di un'azienda

Competere sul mercato significa tener conto di molte variabili, non tutte controllabili dall'impresa. Questa non è una buona ragione per non fare il massimo sforzo negli ambiti su cui si può intervenire. Perseguire la creazione di valore e comunicarlo efficacemente costituiscono due riferimenti strategici che possono guidare verso ottimi risultati per tutta la vita dell'azienda.

*Piero Almiento, SDA Bocconi Professor in Marketing and Sales - Managing Director di “Almiento & Partners”

Testimonianze

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA Banca d'Italia

Al 'Servizio Immobili' il compito
di acquisire ed erogare i servizi necessari
a supportare le attività aziendali connesse
all'amministrazione dei beni immobili
dell'Istituto di palazzo Koch

a cura di Luigi Donato*

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA BANCA D'ITALIA: PROVENIENZA E COMPOSIZIONE



LUIGI DONATO
Banca d'Italia

***L'istituto di credito
nel corso degli anni ha
acquisito diversi immobili,
finanziando inoltre la
costruzione di nuovi
edifici e mantenendone
la proprietà***

La Banca d'Italia è proprietaria di un vasto e variegato patrimonio immobiliare, in Roma e in tutto il territorio nazionale. La maggior parte degli stabili è ubicata nei centri storici ed ha caratteristiche di pregio e di interesse storico-artistico.

Gli immobili hanno diverse destinazioni: oltre agli uffici, sono presenti anche edifici a destinazione abitativa e speciale (caserme per i Carabinieri, officine per la produzione delle banconote, data center, scuole, centri sportivi ecc.).

.....
**Banca d'Italia
in passato ha
finanziato la
ripresa delle
costruzioni
mantenendo
la proprietà di
alcuni edifici**

L'evoluzione della Banca ha determinato le strategie di gestione immobiliare. Nel 1893 la Banca acquisì il patrimonio immobiliare delle banche originarie; negli anni successivi, per smobilizzare le partite "incagliate" rivenienti dal fallimento di banche coinvolte in varie crisi immobiliari finanziò la ripresa delle costruzioni, soprattutto di Roma



capitale, mantenendo la proprietà di alcuni edifici, quali la Galleria Umberto a Napoli e Palazzo Borghese a Roma. Nel tempo, poi, la Banca ha intrapreso iniziative di sviluppo immobiliare nelle diverse province.

.....
Tra le proprietà della Banca c'è la Galleria Umberto a Napoli e Palazzo Borghese a Roma

Le Officine Carte Valori, progettate dall'arch. Pier Luigi Nervi e da suo figlio Antonio, vennero collocate nel quartiere Tuscolano di Roma, che è stato

interessato, negli anni dal 1960 al 1970, da un vasto programma strategico per la realizzazione di un polo tecnologico.

Alla fine del secolo scorso è stato poi realizzato, con soluzioni tecnologiche d'avanguardia, il Centro Donato Menichella (CDM) in Frascati, struttura polifunzionale di oltre 140.000 mq, sede del centro elettronico e di numerosi servizi. Da ultimo, a se-

guito del riassetto organizzativo con la chiusura di numerose Filiali, la Banca ha intrapreso una consistente attività di dismissione di immobili non più utilizzati.

.....
Tra i 155 complessi immobiliari che compongono il patrimonio di Banca d'Italia, vi sono 73 immobili sottoposti a vincolo storico artistico

Attualmente il patrimonio immobiliare è composto da 155 complessi immobiliari di cui 73 immobili sottoposti a vincolo storico artistico. Il valore di bilancio è pari a € 1.597 milioni mentre il valore di

mercato è di € 3.575 milioni. Le unità immobiliari sono 1.483 di cui 669 sottoposte a vincolo storico artistico.

La destinazione delle unità immobiliari che compongono il patrimonio immobiliare è così suddivisa: 206 unità destinate ad uffici; 603 unità destinate ad abitazioni; 681 ad usi diversi.

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

.....

Il “Servizio Immobili” ha il compito di gestire i processi di facility management a supporto delle attività aziendali

necessaria a supportare le attività aziendali; i servizi di facility management

La funzione immobiliare è attribuita al Servizio Immobili che ha la responsabilità del processo di facility management e di acquisire ed erogare i beni e i servizi

riguardano gli edifici (conduzione e manutenzione delle infrastrutture edili e impiantistiche), gli spazi (progettazione e allestimento di ambienti di lavoro coerenti con gli assetti organizzativi, i processi produttivi e le esigenze funzionali delle diverse strutture) e le persone (sicurezza, ristorazione, igiene ambientale, facchinaggio, ecc.).



.....
I cambiamenti organizzativi e legislativi sono monitorati per garantire la sicurezza delle persone e il valore degli edifici

ne della legislazione, con particolare riferimento alla sicurezza delle persone, dei valori e degli edifici stessi.

.....
Tutte le attività di progettazione e successiva gestione degli immobili sono in capo al "Servizio Immobili"

e tecnici, la progettazione e la realizzazione, assumendo la responsabilità della sovrintendenza alla loro esecuzione, del controllo amministrativo e della regolarità del collaudo.

.....
Il "Servizio Immobili" è incaricato di svolgere tutte le attività di valutazione dei rischi

gestione dell'emergenza e dei presidi

Si seguono due principali direttrici: la prima volta ad assecondare i cambiamenti organizzativi che impattano sulle infrastrutture; la seconda per garantire l'adequatezza degli immobili all'evoluzio-

Il Servizio Immobili assicura tutte le attività connesse: programma gli interventi sugli immobili e ne cura, in tutti gli aspetti amministrativi

Il Servizio svolge anche un'azione di valutazione dei rischi connessi alla sicurezza delle infrastrutture edili e impiantistiche, assicura la

per garantire i livelli di servizio necessari alla business continuity, oltre che alla prevenzione dei rischi sul lavoro (safety) e all'affidabilità dei sistemi di sicurezza antincendio (security). In tali ambiti è crescente l'impegno verso iniziative finalizzate alla tutela dell'ambiente, con la sperimentazione e la progressiva diffusione di soluzioni eco-compatibili in grado di ridurre il consumo di energia, promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (green building), eliminare l'uso della plastica.

.....
La gestione immobiliare di Banca d'Italia è sottoposta all'iter di certificazione per i sistemi di gestione per la qualità (UNI EN ISO 9001:2015)

Il perseguimento continuo della qualità ha indotto a sottoporre il processo di gestione immobiliare all'iter di certificazione per i sistemi di gestione per la qualità (norma UNI EN ISO 9001:2015). Inoltre, per il Centro Donato Menichella è stato realizzato un Sistema di Gestione dell'Energia (SGE) secondo i dettami della norma internazionale ISO 50001.

Il Servizio Immobili conta 253 addetti (107 profilo tecnico, 118 profilo amministrativo e 28 profilo tecnico-operativo).



L'ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

.....
Tra gli aspetti fondamentali nella gestione del patrimonio immobiliare di Banca d'Italia c'è l'attività manutentiva

riordino integrale dell'immobile in Roma, via delle Quattro Fontane, di 25.000 mq. che costituisce uno snodo

L'attività manutentiva sugli edifici e sugli impianti è fondamentale per il mantenimento dei livelli di efficienza funzionale. La principale iniziativa è il

fondamentale per le strutture dell'Amministrazione Centrale, con la creazione di circa 500 posti di lavoro.

Le opere prevedono la razionalizzazione degli spazi, la sostituzione di tutto l'apparato impiantistico e l'adeguamento alla normativa in materia di prevenzione incendi, sicurezza antisismica, consumi energetici e abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda le Filiali si segnala il restauro delle facciate del Palazzo delle Papesse a Siena, della sedi di Firenze e di quella di Venezia, a fianco del Ponte di Rialto.

Di pari passo procede l'intensificarsi delle iniziative di valorizzazione

del patrimonio artistico, in una prospettiva di responsabilità sociale. Da segnalare la recente mostra "I mondi di Riccardo Gualino, collezionista e imprenditore", presso i Musei Reali di Torino e lo spazio espositivo per le opere d'arte orientale appena inaugurato a Palazzo Koch.

LE PROBLEMATICHE PRINCIPALI

.....
**L'evoluzione
della normativa
sui contratti
pubblici
condiziona
l'attività di
procurement**

La normativa in tema di contratti pubblici continua a essere modificata, condizionando l'attività di procurement, che resta molto complessa e con tempi di ag-

giudicazione spropositati. In realtà tutta la normativa sfugge dall'obiettivo di coniugare la legalità con l'efficienza.

Lo sviluppo delle iniziative immobiliari e la gestione dei contratti d'appalto riguardanti lavori, servizi e forniture sono poi negativamente condizionate dalle perduranti difficoltà delle imprese del settore delle costruzioni.

Continua un diffuso contenzioso in fase di gara, con conseguente allungamento dei tempi per il completamento delle procedure di selezione del contraente in relazione alla necessità di attendere l'esito dei frequenti ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato.

Ne deriva la necessità di prolungare la durata dei contratti in atto, per assicurare la continuità operativa; sono compromessi i tempi di sviluppo dei progetti e di esecuzione delle opere.

Accanto alle minacce tradizionali alla sicurezza aziendale, assume particolare rilievo la trasformazione digitale delle imprese, del mercato e della società; insorgono nuovi rischi riferibili alla cyber threat, ovvero agli attacchi lanciati dal cyber spazio, in ragione della forte interdipendenza tra realtà fisica e virtuale, con gravi ripercussioni sulle imprese, sulle infrastrutture critiche, sull'amministrazione pubblica.

Anche su questo fronte la Banca ha dovuto fortemente impegnarsi per realizzare sistemi di sicurezza fortemente affidabili sia per la componente fisica, sia per quella informatica.

*Luigi Donato, Capo Dipartimento Immobili e Appalti Banca d'Italia

Testimonianze

L'INTERNET DEI SERVIZI: un nuovo approccio alla gestione degli edifici

a cura di Luciano Ardingo*

**Il futuro vedrà piattaforme tecnologiche
di controllo e monitoraggio integrate,
gestibili da remoto e operative 24/7**

Il tema dell'integrazione delle tecnologie evolute negli edifici e degli effetti indotti sui relativi processi e strumenti gestionali dovrebbe porre un interrogativo centrale per chi investe: ho speso bene il mio denaro? In quasi tutti gli edifici, oggi definiti automatizzati, integrati, smart (o con altre suggestive declinazioni), viene spesso attivato un processo di costruzione finalizzato a promuovere diverse forme di intelligenza in impianti o sistemi (sicurezza, videosorveglianza, controllo accessi e varchi, incendio, illuminazione, elettrico, hvac, ascensori, ecc.), quasi sempre senza valutarne la gestione dell'insieme e le relative conseguenze organizzative.



LUCIANO ARDINGO

SPEE

.....
**La tecnologia deve
essere funzionale
alle necessità
dell'utente,
pensando
sin dalle fasi
progettuali al
servizio che
dovrà svolgere
all'interno dello
sviluppo**

In una costruzione smart, tecnologie e sistemi intelligenti dovrebbero essere finalizzati alle reali necessità dell'utenza, soddisfacendo gli "user requirements" contrattuali. Spesso in questi documenti (capitolati, elaborati tecnici, ecc.) sono ben descritte le caratteristiche tecnologiche dei vari impianti e sistemi, ma non gli obiettivi e le modalità gestionali e organizzative dell'edificio che queste tecnologie dovrebbero consentire.

Attualmente, nei casi conosciuti, si progetta e costruisce il "prodotto" (ovvero l'impianto, il sistema: cioè il tangibile), che solo successivamente sarà utilizzato. Sono rari i casi in cui l'edificio è progettato e costruito pensando al "servizio", alla gestione integrata per cui l'insieme tecnologico sarà realizzato (cioè l'intangibile, ovvero il fine per cui si realizza il prodotto).

Costruire un edificio intelligente significa costruire un eco ambiente basato sulle attività e sui bisogni degli utilizzatori, dove il prodotto (il tangibile) e il servizio (l'intangibile) devono essere definiti e condivisi nella stessa fase in cui si contrattualizzano i "requisiti dell'utente".

.....

**Per garantire
l'interoperabilità
dei sistemi è
necessario che
hardware e
software siano
integrati tra loro**

Si rischia altrimenti di acquistare e gestire componenti hardware e funzioni software, spesso con l'impossibilità tecnica di una reale integrazione tra di loro, a causa di tecnologie proprietarie costruttive che non consentono di fatto interoperabilità e portabilità delle applicazioni e dei dati. Sistemi intelligenti proprietari quasi sempre proposti dal fornitore come soluzione ottimale alle richieste di capitolato e che nel caso d'uso potranno avere incluse innumerevoli funzioni operative che non verranno mai utilizzate appieno.

In questi pacchetti intelligenti saranno comprese le criticità d'integrazione citate e le ovvie complicazioni che tutto ciò comporterà nella gestione futura dell'edificio. La committente in questo caso diventa "ostaggio" della tecnologia intelligente e del suo costruttore e la gestione ottimale dell'edificio sarà difficilmente attuabile se non con ulteriori e ingenti investimenti.

Questo purtroppo è lo scenario attuale, nonostante oggi viviamo una rivoluzione digitale epocale (Digital Transformation), forse il più grande sconvolgimento tecnologico che il genere umano abbia mai sperimentato.





Dove il termine digitale non si identifica con il prodotto/tecnologia, ma con le opportunità e le dinamiche innovative di servizio offerte dalla società in rete e dall'era dell'informazione, profeticamente già previste da Castells.

Ovviamente anche il settore immobiliare è dentro questa trasformazione e come tutti i settori di un mercato vivo, avrà la necessità impellente di evolversi, utilizzando sì la tecnologia ma come strumento abilitatore di servizi.

Sarà pertanto necessario, sia nei nuovi edifici sia in quelli già costruiti, passare dalla gestione “del prodotto”, ovvero dei singoli impianti e sistemi tecnologici, alla gestione ottimizzata “del servizio”, necessaria per realizzare una reale e integrata organizzazione della vita “nel e dell'edificio”.

.....
**Ottimizzare
il “servizio”
permetterà
di accrescere
la redditività
sia in termini
qualitativi,
economici e
gestionali**

Questa ottimizzazione di servizio, non solo rimuoverà i silos compartimentali nella conduzione separata dei singoli sistemi tecnologici e delle obsolete e inefficaci control room di edificio, ma rappresenterà soprattutto un cambiamento culturale. Un cambiamento che genererà remuneratività in termini qualitativi, economici e gestionali. Una trasformazione di settore necessaria, per passare dalla cultura di “prodotto” (tecnologico) alla cultura di un “servizio”, integrato e garante della qualità di vita nell'insieme edificio.

.....
**In futuro la
tecnologia
all'interno degli
edifici sarà
uno strumento
abilitatore di
servizi**

Passare dalla cultura del prodotto alla cultura del servizio produrrà inoltre affidabilità ed efficacia operativa, conformità ai primari bisogni di security e safety, ridurrà oggettivamente i costi e consentirà monitoraggi tecnologici e operativi real-time, 24 ore su 24, anche da remoto. Nel prossimo futuro gli edifici diventeranno asset strategici e le tecnologie installate saranno, come già detto, solo uno strumento abilitatore di servizi.



L'edificio diventerà realmente intelligente se sarà in grado di erogare servizi concreti all'utenza. Tecnologie a costi sempre più ridotti, connettività diffusa e centri certificati di monitoraggio e gestione remota 24/7 saranno gli artefici di una comunità orientata ai servizi, a cominciare dalla sicurezza di persone e beni.

La frontiera dell'innovazione nell'immobiliare non sarà più nella sola "intelligenza" tecnologica locale, ma nel governo centralizzato, anche remoto, nella piattaforma di controllo e di monitoraggio tecnologico ed operativo, nella gestione 24/7 real-time degli eventi, nel coordinamento e nell'ottimizzazione dei singoli processi operativi, in un contesto di vera economicità e di generazione di valore condiviso.

.....
**L'IoS integrerà
e gestirà tutte
le fasi di uno
sviluppo, anche
da remoto e 24/7**

Marshall McLuhan, nel suo rivoluzionario libro del 1964, parla delle tecnologie come estensioni dell'uomo. SPEE con l'Internet of Services (IoS) ha concretizzato questo concetto, sviluppando competenze, piattaforme tecnologiche e servizi innovativi per connettere, centralizzare, monitorare e gestire edifici e complessi immobiliari tramite specializzati centri di controllo certificati, anche remotamente.

Le piattaforme SPEE sviluppate internamente da un network specialistico di ricercatori, progettisti e integratori di sistemi, sfruttano tecnologie dell'internet delle cose (IoT) e dell'intelligenza artificiale (IA).

La gestione è affidata a team di tecnici certificati che operano all'interno di due Central Monitoring Services ridondate e certificate ai massimi livelli di sicurezza e di efficienza.

È il mondo dell'Internet dei Servizi ideato e proposto da SPEE, che consentirà in questa società in rete l'integrazione dell'intera catena del valore e l'uomo, con la sua conoscenza, la sua competenza professionale e la sua intelligenza, rimarrà l'elemento centrale di tali importanti attività, anche nell'era digitale.

*Luciano Ardingo, Presidente e Direttore Generale SPEE





Mercato

LA CASA CAMBIERÀ GRAZIE AI FONDI IMMOBILIARI?

In Italia il mercato residenziale ha sempre visto come protagonisti gli inquilini e le piccole realtà private, ma la crisi immobiliare ha cambiato l'opinione degli italiani per la casa

a cura di Kevin Massimino

Il tema della casa ha vissuto parecchi stadi di evoluzione dal dopoguerra ad oggi e di fasi di involuzione. Sostanzialmente si è passati da una periodo in cui lo Stato dapprima è intervenuto massicciamente (Legge Fanfani) a un successivo disinteresse totale che prosegue fino a giorni nostri. Parallelamente i cosiddetti investitori istituzionali hanno investito molto sulla casa creando patrimoni di immobili residenziali che hanno tenuto fino a metà degli anni 90. Poi anche da parte loro si è preferito concentrarsi sui propri business lasciando che le case in proprietà venissero cedute agli inquilini o sul mercato. È venuto così a mancare quasi totalmente il mercato delle locazioni e degli investitori di grandi dimensioni.



.....
**Nel corso
dell'ultima crisi
le famiglie hanno
perso parte della
propria ricchezza
investita nel
residenziale**

Da allora poco o nulla è cambiato con gli italiani che sono diventati il popolo proprietario di case per eccellenza in Europa. La recente crisi iniziata nel 2008 ha però mutato il sentiment delle famiglie che per la prima volta hanno visto perdere di consistenza (anche fino al 40 per cento) il valore della loro ricchezza investita in case (generalmente la prima casa). Da un paio d'anni si stanno affacciando sul mercato nuove figure di investitori, per lo più stranieri, che stanno riproponendo l'affitto della casa a una popolazione di alto ceto.

.....

In Italia il mercato residenziale ha sempre riscontrato poco interesse da parte degli investitori istituzionali

Quando in Italia si pensa alle Società di Gestione Risparmio (SGR) e alle Società d'Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) si pensa a operatori istituzionali che operano principalmente nell'ambito commerciale, come uffici, retail, logistica e alberghiero. Infatti, fino a pochi anni fa, in Italia, era impensabile accostare queste realtà al mondo residenziale, perché si trattava di un mercato dai profitti ridotti e dove gli "operatori" principali erano i privati cittadini e gli agenti immobiliari. Il rapporto degli italiani con la casa è noto, così come la convinzione delle persone che l'investimento nel mattone

fosse sicuro. Basta, però, leggere le Considerazioni generali del 53° Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese, per capire come la situazione sta cambiando. Gli italiani hanno perso la fiducia nel mattone e il nuovo mondo del lavoro, sempre più globale e globalizzato, hanno portato le persone a pensare alla casa come una spesa o un bene che è meglio affittare che acquistare.



.....

La perdita di fiducia degli italiani nel pensiero "mattone uguale investimento" ha permesso l'ingresso di nuovi attori nel mercato della casa

In questo scenario di cambiamento anche la visione degli attori istituzionali è cambiata. La casa adesso è vista come un bene strumentale da gestire che, come per uffici e alberghi, può fornire servizi e comfort all'utente fi-

nale, generando così profitto. Il mercato attualmente conta circa una decina di società che hanno iniziato ad investire nell'abitativo, tra queste ci sono BNP Paribas REIM SGR, CDP Investimenti SGR, DeA Capital Real Estate SGR, Generali RE SGR, Hines, InvestiRE SGR, Invimit SGR, Nuveen Real Estate, Orion Capital Managers e Varde Partners.

In molti casi si tratta di investimenti di piccola dimensione rispetto al resto del mondo, dove il residenziale è l'asset class di riferimento per il mercato immobiliare, ma come detto la situazione sociale italiana richiedeva una strategia diversa. Infatti, per questi nuovi operatori è importante pensare in termini di sviluppo e commercializzazione del prodotto, creando spazi comuni e servizi dedicati ai diversi clienti.



.....

**La crisi ha
permesso lo
sviluppo di modelli
di residenziale a
costi agevolati**

I primi investimenti sono stati effettuati all'inizio degli anni 2000, mentre durante l'ultima crisi economica alcune società hanno iniziato a interessarsi al Social Housing, attraverso lo sviluppo di appartamenti locati a canoni calmierati e con la possibilità di essere riscattati in futuro. Successivamente, con la crescita di settori come Senior Living e Student Housing, questi attori hanno iniziato a comprendere l'importanza dei servizi legati al residenziale, come spazi comuni dedicati al wellness o ai figli dei residenti.

Questi tipi di sviluppo non solo hanno realizzato un nuovo modello di abitazione, ma hanno anche permesso la riqualificazione di edifici esistenti. Inoltre, questi sviluppi hanno portato gli investitori istituzionali a operare anche fuori dalle location di Milano e Roma, cominciando a rigenerare aree dismesse di destinazioni considerate secondarie.

.....

DeA Capital RE SGR dal 2013 ha iniziato ad investire con fondi dedicati prima al Social Housing, per poi lanciarsi nel 2018 nel mercato libero

Tra le società quotate che operano nel residenziale una delle principali è DeA Capital Real Estate SGR, la quale dal 2013 ha iniziato a operare nel settore del Social Housing con tre fondi dedicati (Housing Sociale Liguria, Roma Santa Paloma e Civitas Vitae). Questi, con un investimento di circa 260 milioni di Euro, hanno sviluppato iniziative di residenze sociali in Liguria, Lazio e Marche, per un totale di quasi 1.550 alloggi distribuiti per oltre 130.000 mq. Su Milano invece sono stati incentrati gli sviluppi dei tre fondi dedicati al residenziale a mercato libero (High Garden, Atmosphere e

Leone, che opera anche a Roma), i quali hanno investito circa 400 milioni di Euro in diverse zone della città, da quella studi alla periferia, con circa 1.080 residenze per un totale di oltre 100.000 mq.

.....

In un mercato diversificato un ruolo chiave per essere competitivi è quello dell'offerta di servizi

Per sviluppare questo piano d'investimento sono stati fondamentali i contributi non solo della parte commerciale, ma anche di quella legale e tecnica. In particolare per quanto riguarda il social housing, dove la valutazione dei parametri economico-sociali era necessaria al fine di costruire una comunità solida e unita. Questa tipologia di residenza ovviamente richiede, come sottolineato da DeA Capital RE SGR, dei servizi dedicati, quali spazi di condivisione riservati agli inquilini dello sviluppo, ma anche aree nelle quali possono accedere anche i residenti delle abitazioni circostanti.



.....
**Spazi condivisi
e servizi per il
tempo libero
sono importanti
nell'offerta
residenziale, ma
anche il supporto
in fase di scelta e
personalizzazione**

Più ampia la gamma di servizi per le residenze dedicate al mercato libero, dove sono previsti spazi wellness condominiali (palestre e SPA), kids area, rooftop condivisi e storage room dove riporre gli oggetti consegnati durante il giorno.

Prima di entrare in casa, però, il servizio che secondo DeA Capital RE SGR è particolarmente gradito dagli utenti è stato quello delle persone affiancate durante la fase di locazione o compravendita della casa. Per il social housing si tratta della figura del Community Manager che segue i futuri inquilini nella scelta dell'alloggio

fino al loro inserimento nella comunità, mentre per l'abitazione a mercato libero è stato molto gradito dagli utenti il servizio di assistenza nella configurazione della casa, dal layout all'interior design.



.....
**InvestiRE SGR già
dal 2002 opera
nel settore della
casa che ora
rappresenta un
terzo delle sue
masse gestite**

Un altro caso di società che opera nel residenziale è InvestiRE SGR, la quale dal 2002 si occupa di questo settore con portafogli dedicati che adesso, come ci ha confermato il suo Fund Coordinator Paolo Boleso, rappresentano il 35% delle masse gestite del gruppo, per un totale di 2,5 miliardi.

Anche in questo caso la coordinazione all'interno del gruppo è stata importante, sia per quanto riguarda la gestione della clientela che quella relativa agli sviluppi urbanistici e progettuali.



.....

Una componente importante riguarda la tecnologia e la connettività di una casa sempre più smart

Resta ancora fondamentale la tematica dei servizi nella commercializzazione di un prodotto che non è più una semplice locazione di unità immobiliari. Oltre agli spazi comuni dedicati al benessere della persona e all'organizzazione della vita quotidiana, dove diventa fondamentale il servizio di conciergerie, all'inquilino viene offerta anche una struttura smart, con il giusto contenuto di tecnologia e connettività. In pratica l'ingresso delle società d'investimento e dei loro fondi dedicati al residenziale ha permesso lo sviluppo di un nuovo modello abitativo, dalle prospettive interessanti, grazie alla capacità di rendere la casa flessibile e performante sotto l'aspetto dei consumi energetici.

.....

Hines è pronta a operazioni per oltre un miliardo di euro nel prossimo anno sul mercato del living

Altro investitore che ha puntato molto sul settore residenziale è stata la divisione italiana dell'americana Hines, la quale dal 2017 ha deciso di lanciarsi nel mercato e che nei prossimi mesi, secondo quanto dichiarato dal suo Director-Living Andrea Mucchietto, ha un target d'investimento di 1 miliardo di euro. Una scelta dettata soprattutto dalla possibilità di diversificare l'investimento, producendo rendimenti costanti nel lungo termine con un rischio più contenuto rispetto agli altri asset.

.....

La grande liquidità del settore e la sua crescente domanda offre interessanti rendimenti al mercato del living

La possibilità di diversificare il prodotto ha richiesto ad Hines di far leva sulla esperienza, al fine di soddisfare il tenant finale grazie ad uno spazio flessibile. Inoltre, il forte interesse di investitori locali ed internazionali ha spinto la società a puntare sulla riconversione, ma anche sulla demolizione di edifici esistenti al fine di creare nuovi sviluppi residenziali. Secondo Mucchietto, il settore è dotato di grande liquidità e rimane in grado di dare rendimenti soddisfacenti, mantenendo un profilo di rischio accettabile. Questo grazie a un'offerta non ancora in grado di soddisfare la domanda.

L'Hotel ECO-CENTRICO a geometria variabile

a cura di Emilio Valdameri*

Una struttura ricettiva deve sapersi collocare
all'interno del contesto in cui sorge, intercettando
le dinamiche degli ospiti e degli abitanti del quartiere

Che il valore commerciale di un albergo si misuri in base alla sua capacità di produrre reddito è ormai noto a tutti, ma il suo successo e la sua notorietà vanno quasi sempre riferiti a una combinazione di fattori come la location, la qualità architettonica o la storicità dell'immobile, l'eleganza dell'arredo, i servizi offerti e la cortesia del personale... In poche parole (antiche) allo “charme” che riesce a trasmettere o (in chiave moderna) alla sua capacità di generare emozioni e offrire sempre nuove esperienze, ovvero rispondere ai molti e diversi requisiti che soddisfino le esigenze dei suoi frequentatori, essere sempre all'altezza delle loro aspettative e stupirli, a volte, con qualche effetto speciale.

.....

Location, personalizzazione e flessibilità sono tra le caratteristiche principali di un albergo

Quali caratteristiche deve quindi avere un albergo di nuova concezione per competere con successo nel mercato turistico del nuovo millennio? Innanzitutto va contestualizzato rispetto al luogo dove opera, poi va personalizzato in base al tipo di clientela cui intende rivolgersi e infine deve essere molto flessibile; tre principi che influenzano totalmente sia la progettazione tecnica che quella funzionale, fortemente condizionata dalle future procedure gestionali che, per essere correttamente applicate, debbono svilupparsi in un ambiente appositamente ideato.

.....

Un albergo deve tenere conto del luogo che lo ospita, inserendosi armoniosamente nel contesto

Partiamo dalla contestualizzazione nella location in cui va inserito, da intendersi sia come ambito architettonico che socio-economico; se ad esempio il nuovo albergo dovesse sorgere all'interno di un progetto di riqualificazione o rigenerazione urbana caratterizzato da programmi per la digitalizzazione dei servizi, potenziamento delle infrastrutture culturali e formative, mobilità sostenibile, housing sociale e valorizzazione degli spazi pubblici, in

una città che si sta riattrezzando per offrire una rinnovata qualità della vita e nuove opportunità di sviluppo e di lavoro, allora l'albergo deve inserirsi armoniosamente in questo nuovo contesto, seguirne le logiche ed aprirsi alla libera frequentazione dei residenti e di chi lavora nel nuovo quartiere, per diventarne punto di riferimen-



EMILIO VALDAMERI

Gabetti Property Solutions Agency



.....

**È inoltre
necessario
tenere conto
delle esigenze e
delle sensibilità
dei residenti del
quartiere**

to, perché un albergo è luogo naturalmente sociale, punto di incontro e di scambio culturale.

Proseguiamo con la personalizzazione; sempre riferendosi all'esempio di quartieri in corso di riqualificazione, non vi è dubbio che nell'ambito delle dinamiche socio-economiche odierne, i soggetti con la maggiore propensione ad abitarli e frequentarli sia la popolazione più moderna e dinamica, dagli studenti universitari ai neo-laureati fino alle neo coppie (di giovani, ma anche in buona parte di neo-pensionati culturalmente "digitali", i cui figli hanno ormai intrapreso altre strade); sono ambiti che tendono quindi a riconfigurarsi guardando prevalentemente a queste categorie ben rappresentate dai profili ormai noti a tutti dei Millennials e della successiva Gen Z o Zoomers, ovvero i nati nelle ultime decadi dello scorso millennio. Due generazioni che si approcciano alla vita in modo diverso ma dalla quale cercano entrambe di trarre il massimo, sempre alla ricerca di "nuove esperienze", che vivono integrate con i dispositivi mobili e che conoscono molto bene le nuove tecnologie (realtà aumentata, Intelligenza Artificiale, veicoli senza pilota e robotica per loro sono ormai tecnologie acquisite), ma che sono anche accomunati da una forte sensibilità verso le problematiche ambientali ed ecologiche.





Le aree di rigenerazione urbana che ovviamente si rivolgono a questo tipo di clientela non possono prescindere dal perseguire i principi della sostenibilità e dell'economia circolare realizzando edifici ecologici, inserendoli in ambienti salubri con molta vegetazione, dotandoli di tecnologie adeguate e gestendoli senza spreco di risorse, tutti requisiti ai quali deve rispondere senza dubbio anche l'albergo che in esse dovesse trovare posto.

.....

**La struttura
deve essere
flessibile per
intercettare
i nuovi trend
del mercato**

Infine la flessibilità: per essere facilmente adattabile alle mutevoli esigenze della domanda ed all'evoluzione dei gusti del (o dei) target selezionato/i piuttosto che ai desiderata di altri segmenti di clientela che ne potrebbero fare uso saltuario o che potrebbero manifestarsi nel futuro, la nuova struttura ricettiva deve essere multiforme, con camere di caratteristiche diverse fra loro per dimensione ed arredamento, facilmente rimodulabili ed adattabili, con zone comuni polifunzionali in grado di assumere diverse conformazioni nel layout e nelle modalità d'uso, in grado di offrire servizi diversificabili in funzione della



clientela. Tale poliedricità permette anche di rispondere con efficacia a esigenze diverse di clienti del medesimo target; Millennials e Zoomers infatti, pur presentando “caratteristiche” simili per provenienza socio-economica, hanno spesso capacità di spesa diversa e non disdegnano determinate comodità purché possano scegliere di volta in volta se fruirne o meno.

.....

**Il turismo
4.0 guarda
all'innovazione
tecnologica, alla
qualità dei dettagli
e al design
architettonico**

In conclusione per avere successo e quindi creare valore nel tempo, contribuire alla qualità del contesto in cui viene realizzato e rispondere puntualmente alle rinnovate e mutevoli esigenze del turista globale, un albergo “moderno” deve rispettare questi tre concetti e perseguire i principi del turismo 4.0 caratterizzato dall'innovazione tecnologica, dalla qualità dei dettagli e del design architettonico (che insieme rappresentano già loro un'attrattiva turistica); in estrema sintesi deve essere ECO (sostenibile, rispettoso dell'ambiente) CENTRICO (in grado di porsi al centro dell'ambito del costruito dove opera e delle esigenze dei suoi clienti) e a GEOMETRIA VARIABILE (flessibile, istrionico, camaleontico, volubile, accattivante)!

*Ing. Emilio Valdameri, Responsabile Hospitality & Leisure Italia
Gabetti Property Solutions Agency

Le novità della Legge Regionale Lombarda sulla rigenerazione

a cura di Guido Inzaghi e Antonio Belvedere*

Le prime misure per la rigenerazione

La Legge Regionale sulla riduzione del consumo di suolo (n. 31 del 28 novembre 2014), a proposito di rigenerazione, ha previsto che i Comuni dovessero individuare nei PGT gli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione, nonché alcune misure incentivanti come lo scomputo dei muri portanti e di tamponamento dalla s.l.p. di progetto, oppure uno sconto pari al 60% (invece del 50%) degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione.

La L.R. 26 novembre 2019 n.18

«Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente».

ENTRERÀ IN VIGORE IL 14 DICEMBRE 2019

Perché una nuova legge sulla rigenerazione?

Per garantire uno «sviluppo sociale ed economico sostenibile», «l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente» (nuovo art. 8, comma 2, lettera e-quinquies LR 12/2005).

Cosa prevede la L.R. 18/2019?

1- INDIVIDUARE GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

I Comuni entro il 12 maggio 2020, con deliberazione consiliare, dovranno:

- individuare gli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- per tali ambiti individuare misure volte alla **semplificazione ed all'accelerazione dei procedimenti amministrativi**, alla **riduzione dei costi**, al **supporto tecnico amministrativo** e alla disciplina degli **usi temporanei** consentiti durante il processo di rigenerazione.

Fino a tale individuazione i Comuni non potranno accedere ai finanziamenti previsti dalla legge.

2- INCENTIVI PER INTERVENTI SULL'ESISTENTE

È previsto, per interventi sull'esistente, un incremento **fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo**. Tale incremento:

- sarà **modulato** dai Comuni sulla base dei criteri che verranno forniti dalla Giunta regionale entro il 14 giugno 2020;
- sarà connesso al perseguimento di determinate finalità tra le quali la realizzazione di **servizi abitativi pubblici e sociali**, la **sicurezza** relativamente al **rischio sismico e di esondazioni**, la **demolizione** di opere edilizie situate in **aree a rischio idraulico e idrogeologico**, il rispetto del principio di **invarianza idraulica e idrologica**, la **riqualificazione ambientale e paesaggistica**, l'utilizzo di **coperture a verde**, la realizzazione di interventi destinati alla mobilità, l'utilizzo di materiali di recupero da rifiuti, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati da parte di soggetti non responsabili della contaminazione, interventi di chiusura dei vani per il risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche.

3- INCENTIVI PER INTERVENTI SULL'ESISTENTE

I Comuni potranno escludere parti del territorio dall'applicazione di tali incentivi per “non coerenza” con le finalità di rigenerazione urbana. Sono comunque esclusi dai benefici gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita

* Negli interventi che utilizzano bonus volumetrici è consentita la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del **20%**), alle norme **quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze** previste dai PGT e dai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari.

I Comuni potranno escludere parti del territorio dall'applicazione di tutte od alcune delle previsioni derogatorie in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

4- TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli derivanti dal bonus volumetrico previsto dalla legge sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.

5- RECUPERO DEGLI IMMOBILI DISMESSI

Entro il 14 giugno 2020 i Comuni dovranno individuare gli immobili:

- dismessi da oltre 5 anni;
- che causano criticità per questioni di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, degrado ambientale o urbanistico-edilizio.

6- RECUPERO DEGLI IMMOBILI DISMESSI

Gli interventi su tali immobili:

- beneficeranno di un incremento del 20% dell'indice massimo o della SL esistente se superiore, oltre un eventuale ulteriore 5% per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore

all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. Possono essere utilizzati superfici al di fuori del lotto di intervento e giardini pensili;

- saranno esentati dall'eventuale reperimento di aree a standard;
- potranno essere realizzati in deroga alle previsioni quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze degli strumenti urbanistici nonché dei regolamenti edilizi (salvo il rispetto delle norme statali e di quelle sui requisiti igienico-sanitari).

7- RECUPERO IMMOBILI DISMESSI

Il titolo edilizio per tali interventi dovrà essere richiesto o presentato entro 3 anni. Altrimenti:

- si perdono i predetti benefici;
- si avvia un procedimento che può portare fino alla demolizione d'ufficio del fabbricato, a spese del proprietario, con privazione dell'eventuale maggior SL rispetto all'indice di edificabilità previsto dal PGT.

8- RECUPERO IMMOBILI DISMESSI

Tale disciplina troverà applicazione anche per gli immobili:

- già individuati dai Comuni come abbandonati e degradati;
- che, dopo il 14 giugno 2020, possiedano le caratteristiche previste dalla legge, anche se non individuati dal Comune, sulla base della documentazione prodotta dalla proprietà.

9- INDIFFERENZA FUNZIONALE

Sono sempre considerate **urbanisticamente compatibili**, anche in **deroga** alle previsioni del PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR è comunque **sempre ammessa** la modifica di destinazione d'uso **all'interno delle categorie di cui all'art. 23 ter**

DPR n. 380/2001, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non comporta il reperimento di aree per servizi, tranne che per le destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché per le attività di logistica o autotrasporto su aree superiori a 5.000 mq, le grandi strutture di vendita e le attività insalubri.

Nei distretti del commercio, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle previsioni del PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree a servizi.

10- RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Definizione entro **sei mesi**, ad opera della Giunta regionale, dei criteri in base ai quali disporre la **diminuzione** dei contributi di costruzione per gli interventi che perseguano finalità quali **l'efficientamento energetico**, la sicurezza delle costruzioni relativamente al **rischio sismico e di esondazioni**, il rispetto del principio di **invarianza idraulica e idrologica**, la **riqualificazione ambientale e paesaggistica**, la realizzazione di interventi destinati alla **mobilità collettiva ed alla bonifica**, ad opera di soggetti non responsabili della contaminazione, **degli edifici e dei suoli inquinati**. Questi ultimi vengono riconosciuti quali opere di urbanizzazione secondaria, con conseguente possibilità di realizzare i relativi interventi a **scomputo** degli oneri di urbanizzazione dovuti. I Comuni hanno facoltà di **modulare** tale riduzione.

11- RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Riduzione del cinquanta per cento del contributo di costruzione, salva la facoltà per i comuni di prevedere **ulteriori riduzioni**, per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione**.

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, di **demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma** e per quelli di **ampliamento** mediante utilizzo di **premieria dei diritti edificatori**, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono **riferiti**

alla superficie interessata dall'intervento; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento**, salva la facoltà per i comuni di **deliberare ulteriori riduzioni**.

12- SCOMPUTO DAL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel caso in cui la realizzazione di **opere pubbliche** prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della **dotazione prevista nel Piano dei Servizi** e l'approntamento delle opere sia totalmente aggiuntivo rispetto al **fabbisogno generato dalle funzioni in previsione**, è ammessa la **possibilità di dedurre gli importi delle opere a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione**.

13- ESTENSIONE AI PIANI TERRA DELLA LEGGE SUL RECUPERO DEI SEMINTERRATI

Viene estesa ai **piani terra esistenti** la disciplina di cui alla legge regionale n. 7/2017.

I Comuni possono individuare, entro il 30 giugno 2020, **ambiti di esclusione** dall'applicazione della legge anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi.



14- ESERCIZI DI VICINATO NEI DISTRETTI DEL COMMERCIO

Nei distretti del commercio, l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta reperimento di aree a servizi.

15- INTERVENTI EDILIZI

La SCIA alternativa al permesso di costruire viene prevista anche **per tutti gli interventi di ampliamento**. Il permesso di costruire convenzionato viene previsto, quale alternativa al piano attuativo, **per tutti gli interventi sull'esistente nell'ambito del TUC**. La deroga alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi viene estesa agli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento. La SCIA «semplice» nei NAF è immediatamente efficace: non bisognerà più attendere il termine di 30 giorni per iniziare i lavori.



*Guido Inzaghi e Antonio Belvedere, Soci e Co-Fondatori Belvedere Inzaghi & Partners - BIP

AREE DISMESSE? AVANTI ADAGIO, QUASI INDIETRO

Il partenariato tra pubblico e privato diventa una pratica essenziale nella riqualificazione del territorio, snellendo la burocrazia che frena questi sviluppi e implementando strumenti come il facility management



a cura di Dionisio Vianello*

.....

Il recupero delle aree dismesse vede oggi nel nostro Paese una situazione di stallo

Avanti adagio quasi indietro. Era il comando che il capitano del vaporetto veneziano mandava in sala macchine quando si apprestava ad

attraccare a un pontile. Perdonatemi, ma non trovo niente di più puntuale per sintetizzare in poche parole lo stato dell'arte per quanto riguarda il recupero delle aree dismesse.

Lasciamo da parte i discorsi sulla crisi, ben noti a tutti. Come sempre il mercato edilizio è l'ultima ruota del carro a rimettersi in moto; e poiché la situazione economica generale è ben lungi dall'essere risolta, anche i tempi di ripresa dell'immobiliare si allontanano sempre di più.

.....

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase di transizione e questo si riflette in modo negativo sulle operazioni di recupero delle aree abbandonate

Venendo ai vari comparti, nel residenziale – che bene o male ha sempre sostenuto l'andamento del mercato – la domanda solvibile è sparita, cresce solo quella sociale notoriamente fuori mercato. Anche

il terziario – leggi crisi delle banche – non è che se la passi molto bene. Perfino il commerciale, che finora aveva trainato gli altri segmenti, comincia ad avvertire i morsi dell'e-commerce. Innumerevoli le fabbriche che chiudono i battenti. *Dulcis in fundo*, anche un settore un tempo trainante come quello delle infrastrutture, è bloccato dall'indecisione politica e dalla asfissiante burocrazia.



DIONISIO VIANELLO

Audis



.....

Il patrimonio residenziale in Italia è datato e necessiterebbe di essere riqualificato ma mancano le risorse

ma i proprietari non hanno né i soldi né la voglia, per cui molto spesso resta inutilizzato.

I centri città sono abbandonati dai negozi fagocitati dai centri commerciali. Edifici pubblici, complessi per uffici e stabilimenti industriali sono chiusi e abbandonati. Non si fa a tempo a fare un censimento delle aree e immobili dismessi che appena finito è già da buttare. Ormai non si parla più di aree dismesse ma di città dismesse.

Di conseguenza aumentano costantemente i fenomeni di dismissione. Il patrimonio residenziale è vecchio e superato, dovrebbe essere in gran parte rinnovato

.....

Alcune amministrazioni locali tentano di creare progetti di recupero che siano driver per gli interventi dei privati

d'uscita. Anche questo è vero. Pure in un panorama a fosche tinte c'è sempre qualcuno che non si rassegna e cerca di venir fuori dal pantano.

Il risveglio – se tale possiamo chiamarlo – viene da alcune amministrazioni dove sindaci e assessori, in gran parte tecnici dell'edilizia (architetti, ingegneri) cercano di inventarsi progetti innovativi che siano in grado di funzionare da propulsori per gli interventi dei privati.

Qualcuno potrà obiettare che il quadro che ho sinteticamente descritto è troppo pessimistico, cupo e senza speranza, non dobbiamo rinunciare a cercare una via



.....

Nei seminari Nazca si discute sui principali progetti di rigenerazione urbana promossi dalle amministrazioni di alcune città

È il segnale che ci viene dai seminari Nazca tenuti al Politecnico di Milano negli ultimi tre anni; dove sono stati presentati e discussi i più importanti progetti di rigenerazione urbana sviluppati dalle amministrazioni di alcune città del nord.

Differenziandosi dal percorso di altre istituzioni culturali e accademiche che seguono un approccio più generalista privilegiando l'aspetto normativo Nazca ha ritenuto opportuno partire dal basso valorizzando le sperimentazioni più interessanti al fine di individuare percorsi comuni per uscire dallo stato di crisi.

.....

Milano, salvo alcune realtà votate al turismo, è attualmente l'unica città in Italia in grado di attrarre investimenti esteri

Il quadro che ne risulta è molto disomogeneo, con punte di eccellenza immerse in uno scenario tendenzialmente depresso, diviso ormai tra Milano e il resto del mondo. Milano è l'unica città italiana in grado di attrarre finanziamenti dall'estero; potremmo forse aggiungerne qualche altra, Roma, le capitali del turismo (Firenze, Venezia), Verona e poche altre.

.....

Nei seminari Nazca sono stati presentati dagli assessori all'urbanistica diversi progetti inerenti il recupero di aree dismesse

Da verificare il caso di Bergamo, che in una logica di città regione può considerarsi un'appendice di Milano. Il resto è palude, ci si deve arrangiare con le proprie forze che sono ormai

al livello di sopravvivenza. Nei seminari Nazca sono stati presentati dagli assessori all'urbanistica una nutrita schiera di progetti riguardanti il recupero di singole aree o immobili dismessi, sui quali si stanno impegnando per cercare finanziamenti per gli interventi pubblici, sollecitando nel contempo i privati a intervenire sulla aree di loro competenza.

Si tratta di argomenti sui quali da tempo sono stati proposti protocolli operativi come AUDIS e ReBuild che hanno

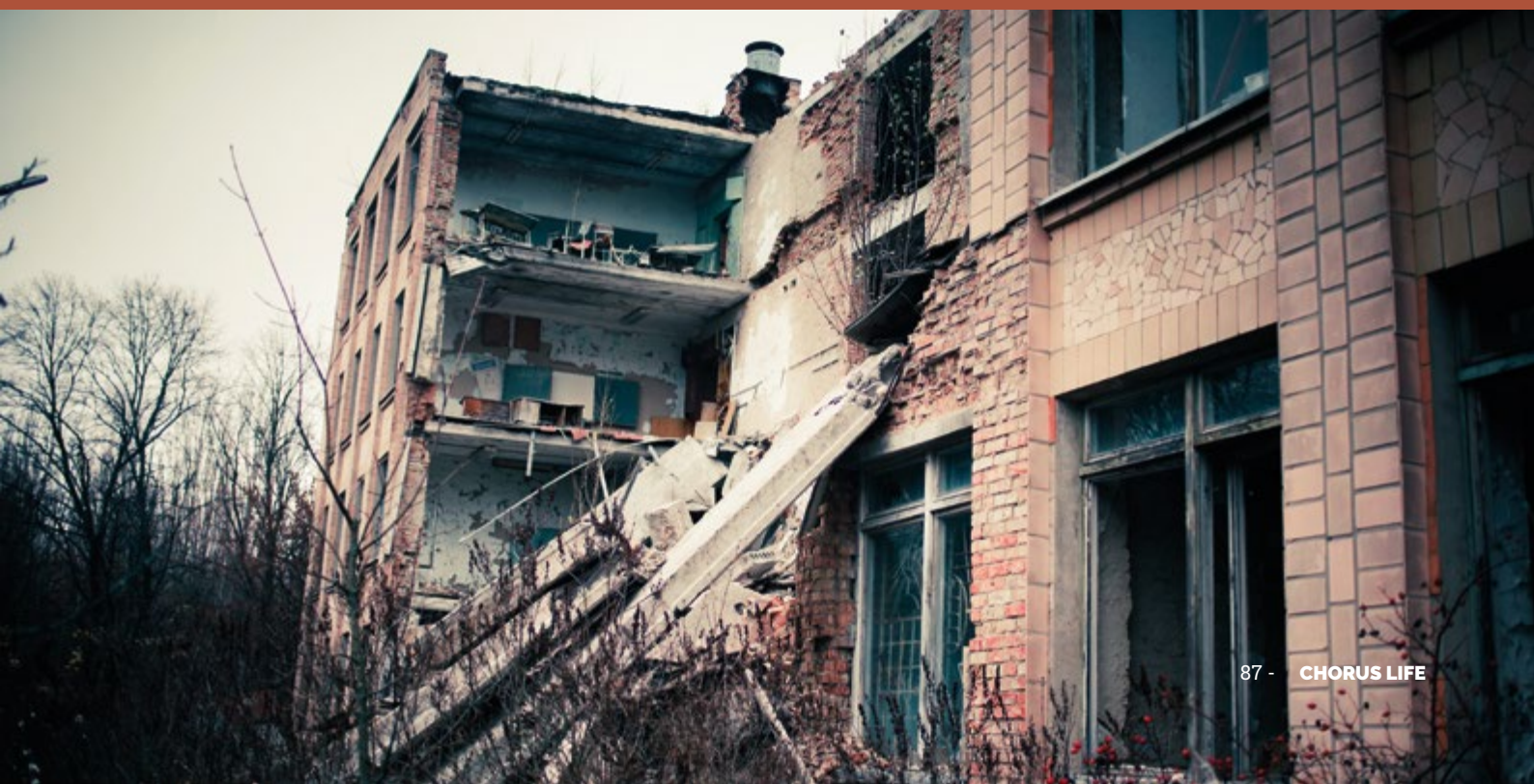
dato discreti risultati. Fondamentale in queste operazioni il ruolo dei privati, o dei pubblici-privati; in particolare CDP SGR, che si sta rivelando un partner prezioso – in molti casi insostituibile - per le amministrazioni mettendo a disposizione il know-how e l'apparato tecnico indispensabile per la gestione.

.....

Nelle operazioni di rigenerazione urbana CDP SGR è un alleato prezioso, grazie alla condivisione del proprio know-how

Alcuni comuni hanno fatto un fondamentale passo in avanti presentando progetti di scala più vasta che partono dal recupero di aree degradate e/o dismesse

di interesse strategico ma cercano di estendere l'effetto trainante alle aree contermini in modo da innescare un processo di rinnovo riguardante intere parti di città.





.....

**Bergamo, Brescia,
Milano, Verona,
Prato sono alcuni
dei progetti di
recupero oggi
presenti sul
territorio**

In questa sede ne segnaliamo alcuni che appaiono significativi rispetto all'ampiezza dei temi trattati, per la molteplicità dei soggetti coinvolti,

per le modalità di governance e di management.

Bergamo per il progetto di recupero della città Piacentiniana, il centro novecentesco della città bassa; Brescia per la riqualificazione del comparto Milano, in pratica tutta la periferia industriale della città che gravita sulla direttrice verso Milano; Verona con il progetto *Oltre la strada*, che interessa il comprensorio compreso tra l'ex Arsenale Militare e il Museo di Castelvecchio; Prato per una serie coordinata di interventi di riqualificazione urbana basati sulla riqualificazione di industrie dismesse (Il Fabbricone) ma sostenuto da una rete di sostegno che comprende infrastrutture abbandonate e assi fluviali degradati.

.....

**Spesso la
riqualificazione
viene promossa
attraverso
concorsi
internazionali**

Al momento questi progetti sono ancora nella prima fase, quella progettuale; passaggio fondamentale non solo per garantire un adeguato

livello qualitativo ma anche per con-



vogliare l'interesse della cittadinanza e degli operatori. Vedi il caso di Bergamo dove il tema complesso del recupero di una città d'autore è stato sviluppato attraverso un concorso internazionale che ha richiamato progettisti di livello internazionale. Anche CDP ha attivato una serie di procedure concorsuali, ma i risultati non sempre si sono rivelati soddisfacenti.

.....
Individuare driver che stimolino l'interesse di altri operatori permette di creare nuovi progetti nella stessa area

operatori a insediarsi nella zona. Può trattarsi di una biblioteca, un centro

congressi, un polo sportivo, ma anche di un centro sociale – vedi a Ferrara il progetto della ex Distilleria Turchi – associato ad attività commerciali in modo da creare una forte polarità attrattiva.

.....
Gli asset più gettonati dagli investitori privati sono quelli innovativi

asset innovativi – quelli suggeriti da Pelliccioli nei suoi editoriali su il Quotidiano Immobiliare– funzioni rivolte alle sempre più numerose classi anziane come residenze assistite, senior living, student living, meglio ancora se possono contare su sostegni e finanziamenti pubblici in modo anche da allargare la fascia di utenza.

Per la quota privata sono ovviamente più ricercate le attività in grado di trovare rispondenza nel mercato, soprattutto con



.....

Spesso il solo piano urbanistico non è sufficiente alla riuscita di un'operazione di riqualificazione urbana

Una critica che si può avanzare è che spesso si tratta solo di piani urbanistici, nella convinzione di molti amministratori che basti fare un piano per considerare

risolto il problema. Qui tocchiamo con mano l'assenza dello stato, incapace di dare le linee fondamentali di politica del territorio tanto che non è nemmeno riuscito ad approvare uno straccio di legge sul consumo di suolo.

Ma anche delle regioni, comprese le più avanzate, che prediligono questa linea imponendo ai comuni di fare nuovi piani all'insegna della rigenerazione, contribuendo solo ad aumentare la babele burocratica. Nel mentre in una situazione come quella descritta

sarebbe di gran lunga preferibile incoraggiare la sperimentazione sul campo ed alleggerire i carichi burocratici garantendo agli operatori quello che chiedono da sempre, certezza dei tempi e delle procedure.

.....

È necessaria una struttura pubblico-privato che governi i processi di riqualificazione urbana

Progetti urbanistici complessi come quelli segnalati servono a poco se non sono associati alla creazione di strutture pubblico-private in grado di governare il proces-

so, reperire i possibili finanziamenti pubblici, organizzare gli interventi strategici.

Per finalità del genere sono assolutamente insufficienti gli uffici tecnici attuali, con il vecchio ingegnere che

sovrintende a tutto. Occorre inserire competenze e figure professionali nuove nel campo dell'economia, del sociale, delle nuove tecnologie del digitale. Operazione tutt'altro che semplice dato l'eccesso di vincoli che paralizza l'attività degli enti locali, ma che pure più di qualche amministrazione è riuscita a realizzare, almeno in parte.

Una volta attivati gli organi di governance si può passare alla seconda fase, ampliare l'ambito territoriale del processo investendo le zone contermini e innescando nel contempo interventi diffusi di rinnovo del patrimonio edilizio privato.

.....

Tra i maggiori problemi sofferti dalle nostre città c'è lo stato di abbandono del patrimonio residenziale

Uno dei problemi più gravi delle nostre città è infatti lo stato diffuso di degrado del patrimonio edilizio, soprattutto di quello residenziale. Gran parte degli edifici ha

più di cinquant'anni di vita e avrebbe un bisogno vitale di essere rinnovata; ma nonostante i considerevoli bonus messi a disposizione dai vari governi nazionali e regionali il cavallo non beve, nessuno si muove. Alla scarsa disponibilità di capitali dei proprietari si aggiunge la caduta dei valori immobiliari che si verifica nei quartieri degradati, con il risultato che per un





privato non vale la pena di rinnovare un immobile perché è quasi impossibile rientrare del capitale investito.

.....

Il contesto urbano gioca un ruolo fondamentale nell'attrarre investimenti mirati alla rigenerazione...

Senza dubbio la manovra più performante è quella di elevare lo standard ambientale del contesto urbano, e questo si fa solo operando sulla parte pubblica.

Servizi pubblici (scuole, sanità, cultura) lavorano all'interno di edifici vecchi, spesso cadenti, e comunque sempre con tecnologie inadeguate. Lo stesso vale per le reti e impianti tecnologici che funzionano molto al di sotto degli standard minimi di efficienza; peggio ancora per i trasporti pubblici.

.....

...ma in questi processi la mancanza di risorse frena la macchina amministrativa

costosi interventi che sarebbero indispensabili; il poco che riescono a fare è del tutto insufficiente a innescare il cambiamento.

A questo punto purtroppo, almeno in Italia, la macchina si blocca. Le amministrazioni non hanno risorse e non sono in grado di avviare i

Dobbiamo quindi guardare oltre i patri confini per vedere cosa fanno i Paesi più avanzati. In altre parti d'Europa lo strumento c'è, e si chiama facility management. Sono i privati che si sostituiscono al pubblico nel rinnovare la parte pubblica delle città, ripagando i costi con la riscossione dei cano-



ni; che tra l'altro risultano inferiori a quelli in vigore in quanto si confrontano i costi di esercizio di reti nuove con quelli di reti vecchie e obsolete.

.....

Nell'ottica della gestione dei processi di riqualificazione urbana il Facility Management gioca un ruolo fondamentale

In tal modo lo standard qualitativo delle zone interessate aumenta in modo considerevole, e con esso cresce anche il valore degli immobili. Si avvia così un processo

virtuoso per cui i proprietari si sentono più garantiti nell'investire nel rinnovo del patrimonio abitativo. Riprende fiato anche il settore edilizio che, non dimentichiamolo, è quello a maggior intensità di posti di lavoro; aspetto tutt'altro che secondario in un periodo di declino industriale. In Italia però di facility management si parla solo nei convegni dell'immobiliare, compresi

i tanti che il Quotidiano Immobiliare organizza con infaticabile sollecitudine. Purtroppo il settore privato è del tutto impreparato a organizzare e gestire processi complessi come appunto il FM. La crisi è stata devastante, nell'immobiliare ha lasciato solo macerie.

.....

Si sconta ancora il pregiudizio ideologico dell'affidamento ai privati di funzioni pubbliche

Qualche sporadica iniziativa c'è pure stata, ma si è persa negli oscuri meandri della politica e della burocrazia. Bisogna riconoscere che anche le amministrazioni

locali hanno dato una buona mano ad affondare le prime e timide iniziative private; pesa ancora il pregiudizio ideologico per cui affidare ai privati l'appalto di funzioni normalmente esercitate dal pubblico sia un peccato

mortale assimilabile alla vendita delle indulgenze, e quindi ipso facto condannabile.

.....

Lo sviluppo del FM nel Paese è sotteso alla nascita di progetti di rigenerazione redatti dalle stesse amministrazioni pubbliche

Negli altri paesi europei il FM è prassi comune e generalizzata, senza causare guerre di religione. A mio parere per dare una spinta all'introduzione di queste procedure potrebbe essere utile che in

prima istanza fossero le amministrazioni a redigere direttamente i progetti mettendoli poi in gara al migliore offerente. Una volta concluse positivamente, queste esperienze potrebbero diventare prassi ordinaria.

Ma forse ha ragione chi obietta che proprio questo è il grande problema

del Paese: l'incapacità di operare secondo prassi ordinarie, dovendo sempre ricorrere a procedure straordinarie; che si concludono quasi sempre nelle aule di giustizia, come ci mostrano tante recenti esperienze.

...

La riqualificazione è una sfida complessa da affrontare con lo stesso spirito delle trasformazioni urbane passate

In conclusione è certo che ci troviamo di fronte a un'impresa difficile e complessa, analoga ad altre fasi di trasformazione epocale della città come lo furono la nascita della città industriale

nell'Ottocento, o la ricostruzione e lo sviluppo del secondo dopoguerra. Se a questo aggiungiamo il peso del climate change il compito rischia di diventare immane. Non sappiamo se ci riusciremo, ma per rispetto delle generazioni future dobbiamo almeno provarci.

**Dionisio Vianello, Fondatore e Presidente Onorario AUDIS e Coordinatore Gruppo Nazca*



Mercato

Il Property Management NELLA GESTIONE DI PORTAFOGLI IMMOBILIARI COMPLESSI

Accrescere
la redditività di
un investimento
immobiliare grazie
al coordinamento
di tutti gli aspetti
di uno sviluppo

a cura di Patrizio Valota



.....

I processi di gestione degli asset sono diventati aspetti centrali all'interno di un investimento immobiliare

Il processo di trasformazione innescato dalla crisi degli ultimi dieci anni ha portato il real estate a modificare il proprio assetto. Se le operazioni speculative erano fino a poco tempo fa la quota maggioritaria nel panorama degli investimenti immobiliari nazionali, il nuovo paradigma pone invece al centro della catena di valore la gestione degli asset.

Con il tempo si è quindi sentita la necessità di avere figure in grado di gestire processi che una gestione di lungo periodo richiede, per avere un ritorno dato non più esclusivamente dalla compravendita del bene ma dall'estra-

zione di valore lungo tutto il suo ciclo di vita. In questo contesto il Property Management ha vissuto un'evoluzione parallela a quella del settore, ponendosi oggi come elemento fondamentale all'interno della filiera immobiliare.

.....

Il Property Management ha raggiunto nel 2018 una quota pari al 23% del totale del mercato dei servizi immobiliari

A dimostrazione del ruolo preminente di quest'attività basta considerare la quota che il comparto ha raggiunto all'interno del mercato dei servizi negli ultimi anni che, stando a Scenari Immobiliari, nel 2018 ha inciso per il 23% sul totale, per un fatturato pari a 9.600 milioni di euro.





.....

Il PM è la disciplina che regola e riunisce sotto un'unica figura tutti gli aspetti legati alla gestione di un patrimonio immobiliare

così definita: *“il Property Management è la disciplina che presidia e garantisce l'integrazione, attraverso un unico interlocutore, delle funzioni di coordinamento delle attività amministrative e tecniche necessarie alla gestione di un patrimonio immobiliare oltre che al coordinamento delle attività di valorizzazione, finalizzate rispettivamente alla massimizzazione della redditività, al controllo dei costi, al risparmio energetico e al miglioramento del livello tec-*

Ma cosa significa, nel concreto, Property Management?

In un recente report redatto dai RICS dal titolo *“Il Property Management: un servizio per il real estate”* (2019), l'attività viene

nico-manutentivo dei singoli immobili, all'interno del più ampio processo di incremento del valore di un patrimonio immobiliare, in sinergia con la strategia di investimento della proprietà”.

Come si può facilmente intuire quindi la figura del Property Manager non svolge fisicamente le attività appena descritte, bensì ha il ruolo di coordinarle, controllandone la “governance”.

Ma, affinché ciò avvenga, uno dei requisiti fondamentali, da affrontare ancora prima di iniziare il lavoro di property management, è la conoscenza del patrimonio da gestire; per questo motivo, a differenza di quanto avveniva fino a pochi anni addietro, il Property Manager svolge il suo lavoro a stretto contatto con gli Asset e i Port-

folio Manager, divenendo con il tempo una figura di riferimento per quanto riguarda tutti gli aspetti, non solo gestionali ma anche consulenziali, legati al ciclo di vita di un asset.

.....
**Condizione
essenziale
per la riuscita
dell'attività di
PM è disporre
di una banca
dati flessibile e
condivisa riferita
agli immobili da
gestire**

L'attività del Property Management necessita quindi di una banca dati flessibile e condivisa tra gli attori che partecipano a uno sviluppo, che integri al suo interno ogni aspetto legato al portafoglio im-

mobiliare da gestire: partendo dal censimento del patrimonio, per arrivare dalla manutenzione ordinaria, alla gestione dei lavori straordinari, passando ovviamente per la gestione fiscale e delle locazioni.

Il tutto dovrà inoltre essere condiviso e integrato nella rete dei servizi inerente il building. In questo senso, l'avvento del BIM (Building Information Mode-

ling) ha fornito strumenti aggiuntivi e soprattutto ha permesso la creazione di una base dati condivisa che segue tutti i processi legati all'asset: progettazione, costruzione e successiva gestione dell'immobile.

.....
**L'attività di
PM in Italia
si differenzia
per l'offerta di
servizi differenti
rispetto ad altri
Paesi europei**

Pur essendo la professione relativamente nuova per il panorama italiano, l'attività del Property Management si è evoluta nel corso del tempo, arri-

vando oggi a offrire specifici servizi che differenziano il nostro Paese da altre realtà europee a oggi più strutturate.

La tendenza per il futuro sarà comunque quella di un'uniformità dei servizi offerti, promossa principalmente dall'aggregazione di realtà locali che porteranno alla costituzione di player di livello internazionale, portando quindi le differenze nei servizi offerti limitate alle differenze normative presenti nei singoli Paesi.



Dati e Statistiche

IL MERCATO DELL'AFFITTO IN ITALIA

Il forte potenziale del settore si scontra
con un quadro normativo non adeguato e con
un'industria della locazione non ancora strutturata



a cura di Patrizio Valota

Il valore della casa all'interno del sistema economico è riscontrabile sia in termini di proprietà in capo alle famiglie, sia in relazione al peso che la componente residenziale ha sul PIL nazionale.

.....
**Il residenziale
copre circa il 78%
della superficie
immobiliare in
Italia**

Le abitazioni in Italia coprono all'incirca il 78 per cento della superficie totale degli immobili presenti nel nostro Paese, oltre a generare un'economia che, a fine 2017, era superiore di circa 2,2 volte il Prodotto Interno Lordo (*i dati contenuti all'interno di questo articolo sono tratti dalla pubblicazione "La casa in Italia", a cura di Sidief e Banca d'Italia, Aprile 2019, Ndr*).

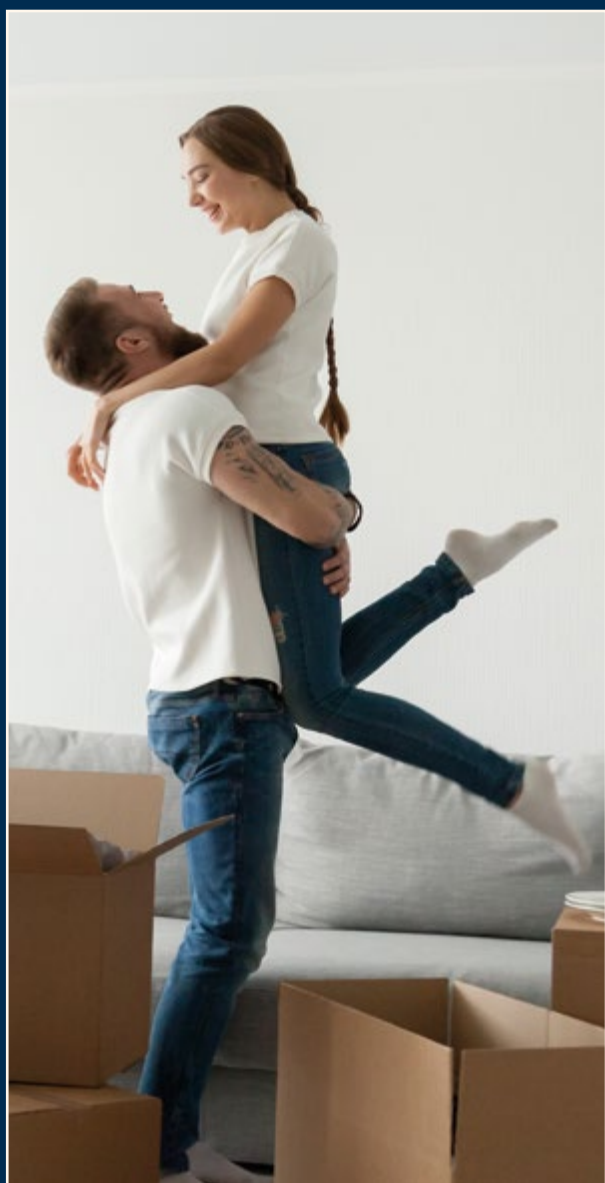


.....
**In Italia oltre
2/3 della
popolazione vive
in una casa di
proprietà, il 23%
circa ha scelto
invece l'affitto**

Se la ricchezza degli europei è concentrata in media per il 50 per cento in abitazioni, la quota sale al 65 per cento per quanto riguarda invece le famiglie italiane; sempre a livello europeo, il patrimonio residenziale appartiene in media per l'84 per cento alle famiglie, per il 6 per cento alle imprese e la restante quota (10%) a fondi. Più dei due terzi delle famiglie italiane, inoltre, vive in una casa di proprietà, mentre la quota di famiglie che vivono in un'abitazione in affitto è pari al 23 per cento circa.

.....
Nonostante la quota ancora marginale, il mercato della locazione sta crescendo anche nel nostro Paese

A differenza di altri Paesi europei però, in Italia il mercato della locazione risulta ancora avere una quota marginale rispetto alla vendita, nonostante si inizi a riscontrare una crescita del settore anche nel nostro Paese: gli ultimi dati a disposizione mostrano infatti per fine 2018 una stima di 700 mila contratti (fra locazioni con contratto a canone libero e a canone concordato), una quota che, per quanto riguarda invece le singole transazioni inerenti le compravendite residenziali, sempre a fine 2018 non dovrebbero superare le 600 mila unità.



...
Le trasformazioni in atto influenzano l'abitare...

Le trasformazioni che stanno avvenendo a livello socio-economico stanno quindi modificando la concezione stessa dell'abitare.

Cresce per esempio da parte dei giovani il desiderio di emancipazione dai propri genitori e la disponibilità a trasferimenti in città differenti da quelle di nascita per motivi lavorativi o di studio.

.....
...servono quindi nuove soluzioni abitative per far fronte a queste rinnovate necessità

Per non parlare dell'attuale congiuntura economica non proprio favorevole e della conseguente impossibilità da parte delle famiglie giovani (under 35) di accedere al mercato dell'acquisto, che impone la creazione di nuove soluzioni per far fronte a questa minor disponibilità di spesa: se nel 2007 i nuclei famigliari under 35 in affitto erano pari al 26 per

.....

La quota maggiore di proprietari locatori è situata nei piccoli comuni, tra 5.000 e 50.000 abitanti

cento, il dato è cresciuto nel corso degli anni, raggiungendo quota 32 per cento nel 2013 e arrivando a toccare quota 36,3 per cento a fine 2016, ultimo dato disponibile. Spostandoci invece sul lato dell'offerta, se analizziamo il profilo socio-economico dei proprietari locatori possiamo notare come il 41 per cento di questi ha un'età compresa tra i 51 e i 71 anni, il 23,9 per cento rientra nella fascia tra i 31 e i 50 anni, mentre solo un cinque per cento del totale risulta avere meno di 31 anni.



Sul fronte della dislocazione geografica possiamo invece notare come i piccoli comuni (ovvero quelli compresi tra i 5.000 e i 50.000 abitanti) aggregano all'incirca la metà dei proprietari locatori (48,7%); il 33,3 per cento è situato in comuni di medie dimensioni (tra i 50.000 e i 250.000 abitanti), e il restante 18 per cento nei comuni con oltre 250.000 abitanti.

.....

**L'Italia sconta
ancora un forte gap
in questo mercato
rispetto ad altre
realità europee**

Nonostante i dati mostrino interesse per questo mercato, il nostro Paese rimane tra gli ultimi in Europa per quanto riguarda numero di investitori e quota di investimenti nel settore, per non parlare delle possibilità di accesso a questo mercato. Perché? Partiamo dal presupposto che il comparto abitativo in Italia risulta caratterizzato da una componente maggioritaria della proprietà

e, soprattutto, dalla qualità e quantità di immobili offerti sul mercato che a oggi non soddisfano più le esigenze di inquilini che con il tempo hanno modificato le proprie necessità abitative.

Sidief e Banca d'Italia hanno stimato che se i giovani italiani, circa 10 milioni, volessero vivere fuori casa adeguandosi in questo modo alla media europea, la domanda potenziale sarebbe di oltre un milione di case. Queste non sarebbero tutte necessariamente da costruire, visto che solo nei capoluoghi di regione ci sono 1,8 milioni di abitazioni inutilizzate, senza tener conto delle seconde case e di quelle situate

nei piccoli centri, vero è però che gran parte di queste necessiterebbero una riqualificazione in grado di renderle nuovamente appetibili e in linea con i moderni standard di efficienza energetica, comfort e sicurezza.

SIDIEF

*Sidief è una società per
azioni soggetta a direzione e
coordinamento della Banca
d'Italia, la cui principale
missione è quella di gestire,
tutelare e ottimizzare
il patrimonio immobiliare
di Banca d'Italia.*

.....

**Il quadro normativo
e fiscale incerto
frena lo sviluppo
del settore e la
strutturazione di
una vera e propria
industria della
locazione**

Esiste inoltre un problema riferito all'incertezza del quadro normativo e fiscale che frena non solo gli investimenti ma anche, e soprattutto, la creazione di un'industria strutturata per lo sviluppo e la futura gestione di complessi immobiliari da offrire sul mercato della locazione. Il potenziale per lo sviluppo di questo

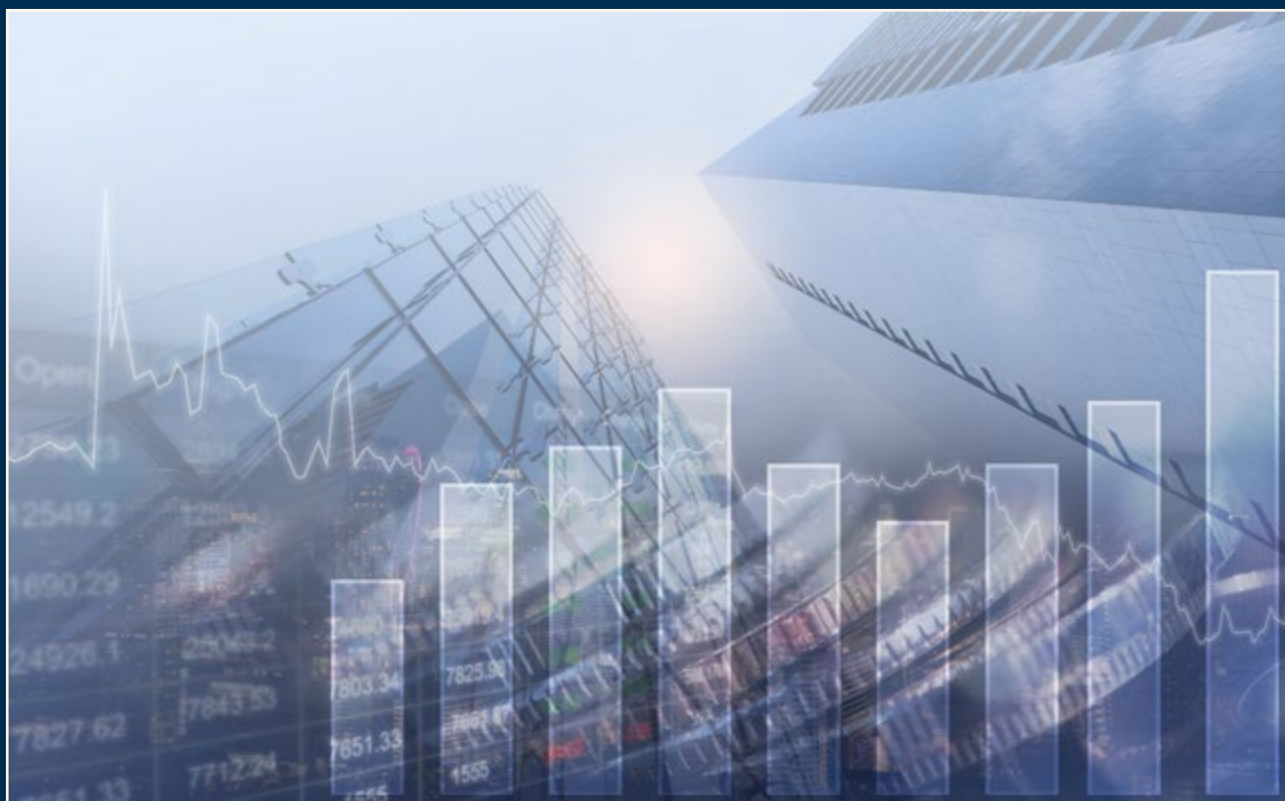
.....
Sidief propone di eliminare la distinzione tra immobili strumentali e non strumentali, per favorire una gestione industriale di questo mercato

settore dunque esiste, al netto delle criticità sopra elencate; come suggerito da Sidief all'interno della pubblicazione "La casa in Italia", che ricordiamo essere a oggi il principale (se non unico) operatore dedicato alla gestione e all'erogazione di servizi per il mercato degli affitti, affinché si possa creare in Italia una vera e propria "industria" della locazione bisognerebbe partire da almeno due proposte:

"La prima è che gli immobili dovrebbero essere per definizione considerati strumentali. Occorre quindi eliminare la distinzione fiscale di immobili strumentali e non strumentali, favorendo i processi di gestione

immobiliare di tipo industriale su larga scala: questo incentiverebbe anche le aggregazioni o l'incremento della dimensione degli operatori economici.

La seconda proposta è che dovrebbe essere rivista l'imposizione fiscale in quei casi in cui vi è un materiale depotenziamento del titolo di proprietà, come per la perdita di controllo per effetto dell'occupazione abusiva dell'immobile".



CHORUSTYLE

MAGAZINE



EDITORIALE

Due Chorus per
diffondere i valori
della persona

ATTIVITÀ

Aprire il primo store
Chorustyle

Eleganza e originalità
per la linea arredo
Chorustyle

MISSION

L'eco-cashmere
di Chorustyle

Sommario

FEBBRAIO

NR. 004 - 2020

Editoriale

108 Due Chorus per diffondere i valori della persona

Mission

109 L'eco-cashmere di Chorustyle



CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE

è disponibile anche
in versione digitale



Attività

117 Apre il primo store di Chorustyle

123 Eleganza e originalità per la linea arredo Chorustyle



Due Chorus per diffondere i valori della persona



Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Il percorso del brand Chorustyle prosegue la sua marcia improntata a rimarcare i valori portanti del progetto Chorus Life che sono qualità della vita e benessere della persona.

Tradotto nelle sue tre declinazioni, arredo, accessori e abbigliamento, il prodotto Chorustyle si caratterizza per la sua funzionalità e originalità oltre che per la continua ricerca come è possibile vedere in questo numero dove le tre merceologie continuano in quella ricerca evolutiva che è il vero marchio di fabbrica di Chorustyle. Merito di una squadra che funziona e che è sempre in cerca del perfezionismo nei materiali, nei colori, nella tecnologia produttiva.

La doppia copertina della rivista testimonia questa volontà di tenere unite le due anime di Chorus: quella prettamente immobiliare a quella squisitamente stilistica, rimarcando il concept comune che è la rivoluzione sociale del vivere secondo forme più aggreganti e partecipative. Non bisogna mai dimenticare la stretta unione di valori che lega i marchi Chorus per non perderne la visione complessiva di un modello di città dedicata all'accrescimento del valore della persona.

Mission

L'ECO-CASHMERE DI CHORUSTYLE

a cura di Cristina Giua

Le novità della collezione moda

Autunno/Inverno 2020-2021



Alto di gamma, ecosostenibilità - sia nei processi produttivi che nella scelta dei materiali di pregio - e DNA 100% made in Italy per uno stile che si definisce sporty-chic. Ovvero, eleganza senza per questo rinunciare al comfort; originalità dei tagli e cura delle finiture, senza dimenticare il benessere della quotidianità. Sono questi gli ingredienti della nuova collezione moda per l'Autunno-Inverno 2020/2021 di Chorustyle, presentata presso lo show-room Studiozeta di via Friuli, in occasione delle giornate di "Milano Moda Uomo" (10-14 gennaio 2020). Il "marchio del gatto" - che oltre alla collezione moda sviluppa design e complementi d'arredo - è parte integrante del progetto immobiliare Chorus Life, la smart city in via di sviluppo a Bergamo.



.....
La nuova capsule
collection prevede,
nei diversi
modelli, l'utilizzo
di cashmere
rigenerato...

Riflettori puntati, in questa occasione, sulle novità di Chorustyle e in particolare sulla capsule collection in cashmere rigenerato. In totale una trentina di capi - tra cui jumpsuit, cardigan, bluse e sotto-giacche, sia per il guardaroba di lei che per quello di lui - realizzati con un procedimento in grado di riciclare gli scarti delle fibre pregiate e di riportarle a nuova vita. Il tutto declinato in colori

che passano dai toni del travertino e della pietra, fino alle tonalità cammello, rum e marmotta.

.....
...la cui qualità
è stata certificata
secondo i
Global Recycle
Standard...

Il risultato - che gli addetti ai lavori (stampa di settore e buyer) hanno potuto ammirare in anteprima durante Milano Moda Uomo - è un materiale "amico dell'ambiente", la cui eccellente qualità al tatto e all'aspetto è certificata secondo i GRS (Global Recycle Standard), protocolli produttivi, promossi da Textile Exchange (una delle maggiori organizzazioni non-profit, che promuove a livello

internazionale lo sviluppo responsabile nel settore tessile), in grado di garantire l'integrità dei materiali durante l'intera filiera del riciclo.





.....
... in un'ottica
di sostenibilità
declinata su
materiali pregiati

“In un'ottica di economia circolare e di sostenibilità - è stato il commento, in occasione della sfilata, di Gianluigi Belotti, Amministratore Delegato del Gruppo Chorustyle, a cui fa capo il brand moda - abbiamo deciso di dimostrare come la sostenibilità possa essere estesa anche a una materia preziosa come il cashmere che, con il riciclo, mantiene il suo DNA pregiato ed è protagonista di un processo di produzione e rigenerazione virtuoso e all'avanguardia”.

.....
Le tecniche
utilizzate
permetteranno
di utilizzare il 50%
di fibre recuperate

Produrre moda rigenerata significa, infatti, ridurre la quantità di rifiuti che danneggiano l'ambiente e ridurre la produzione di CO₂: riutilizzare le fibre di cashmere - grazie alla tecnica speciale usata da Chorustyle che permette di unire un 50% di fibre recuperate ad un 50% di fibre di cashmere vergine di alta qualità - porta alla produzione di un filato lussuoso e allo stesso tempo sostenibile dal punto di vista ambientale.



.....
L'intera collezione
Fall Winter
2020-2021 si basa
sul concetto di
ecosostenibilità
della filiera

L'attenzione alla ecosostenibilità della filiera (dai materiali ai procedimenti di realizzazione) è uno degli elementi a cui il brand tiene di più ed è infatti condiviso da tutta la collezione proposta da Chorustyle per l'abbigliamento Fall Winter 2020-2021, dove sono protagonisti - oltre al cashmere rigenerato di cui abbiamo parlato - anche il jersey destinato ai capispalla - in particolare giacche e piumini - dalle linee pulite e dalla costruzione sofisticata; il double in saglia di lana; l'effetto pelliccia dato da alpaca e mohair, le ciniglie dall'aspetto fustagno; il velluto liscio in seta. La palette dei colori base va dai cammelli in varie nuance, ai verdi in toni sottobosco, ai fanghi e ai grigi, al maron cioccolato, al crema. A questa si aggiunge una gamma di accent-color, spesso usati per i dettagli all'interno dei capi, che vanno dall'oro, al senape, al rosa.





.....
**Il debutto
della linea
abbigliamento
di Chorustyle
è avvenuto a
gennaio 2019**

Il luxury brand ha debuttato con le prime proposte di abbigliamento a gennaio 2019. Alcuni capi sono stati presentati durante il Fuorisalone di aprile, insieme ai mobili di design e ai complementi d'arredo che rappresentano l'altra "anima" del marchio Chorustyle, mentre la prima sfilata si è svolta questa estate al Palazzo della Triennale di Milano, nella Sala d'Onore allestita per l'occasione con DJ Set e pedana centrale, dove sono stati presentati pantaloni, t-shirt, felpe (con o senza cappuccio), tute destinate a una clientela, uomo e donna, con un range d'età dai 30 ai 40 anni e una palette di colori che comprende il bianco, il grigio mélangé, il verde, il viola, l'argento, il lime e il bordeaux, accostati a proposte "alternative" come l'arancione vitaminico e i gialli fluo.



.....
 La collezione si rivolge ad una fascia di mercato alto di gamma, puntando per il futuro ad espandersi oltre i confini nazionali

Come per la collezione precedente, anche quella destinata al prossimo biennio mantiene un posizionamento di mercato alto di gamma, con prezzi che variano dai 600 ai 1.200 euro. Il target d'età a cui sono destinati va dai 30 ai 40 anni. La clientela italiana è il naturale punto di riferimento del brand. Ma non c'è solo l'Italia nell'orizzonte: l'abbigliamento con il "logo del gatto" punta anche all'internazionalità, come ci conferma Luca Radici, Responsabile Marketing di Chorustyle, poco prima dell'inizio della sfilata Autunno/Inverno 2020-2021. I mercati di riferimento per la distribuzione all'estero saranno quelli dei principali Paesi Europei. Ma non solo: l'obiettivo è sbarcare in Asia, a partire dalla Corea e Giappone per poi approdare alla Cina.



Attività

Apri il primo store di CHORUSTYLE

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Inaugurato il flagship di Bergamo alla presenza di Domenico Bosatelli e del Cavaliere del Lavoro e Presidente Onorario della Camera della Moda Italiana Mario Boselli

Prende corpo la politica commerciale del marchio Chorustyle e il percorso parte proprio da Bergamo, la città sede dell'iniziativa Chorus Life da cui origina il nome. Sarà un cammino che intercetterà il vasto pubblico del fashion, quello dei giovani, degli appassionati di oggettistica ma soprattutto delle aziende e degli studi professionali alla ricerca di nuove soluzioni di arredamento.

.....
**Bergamo è stata
individuata
come città in
cui inaugurare il
primo flagship
store Chorustyle**

Perché la scelta di Bergamo e di un flagship? Lo abbiamo chiesto all'amministratore delegato di Chorustyle Gianluigi Belotti che è stato protagonista del taglio inaugurale con Domenico Bosatelli e Mario Boselli, partecipanti dell'iniziativa imprenditoriale: "Con l'apertura del primo monomarca il brand potenzia la strategia retail, infatti in concomitanza con l'opening, anche la piattaforma e-commerce già attiva per le linee di oggettistica e design, sarà operativa per la divisione moda.

.....
**Il brand si ispira
ad un benessere
consapevole e
all'innovazione
stilistica**

La visione avveniristica e contemporanea da cui è nato il brand, che proprio nella città orobica ha avuto origine, incentrata su un lifestyle che è espressione innovativa di quotidianità e di benessere consapevoli associati a un'estetica precisa e percorsa da una costante innovazione stilistica, sarà protagonista dei 250 mq nei quali si estende lo spazio di vendita".





All'interno dell'area espositiva che è sita nella centralissima via XX Settembre al civico 94 trovano spazio le tre linee di prodotti che caratterizzano la proposta Chorustyle vale a dire l'arredamento, l'oggettistica e la moda. Un mix particolarmente ampio che è destinato a ingrandirsi via via che i creativi dell'azienda elaboreranno e porteranno a maturazione le numerose idee che sono in fase di elaborazione.



.....
Gli interni del
Flagship Store
sono stati studiati
per mettere
in risalto la
filosofia del brand
Chorustyle

Già, comunque, in questa location sono stati insediati nuovi prodotti sulle cui caratteristiche chiediamo lumi ancora al dottor Belotti. “L'interno del negozio è stato studiato appositamente per amplificare la filosofia di Chorustyle e mettere in risalto la versatilità delle sue proposte. Infatti saranno disponibili all'acquisto non solo le collezioni di abbigliamento femminile e maschile il cui stile casual e sofisticato vede al centro tessuti performanti e all'avanguardia, ma anche le proposte di oggettistica e di design

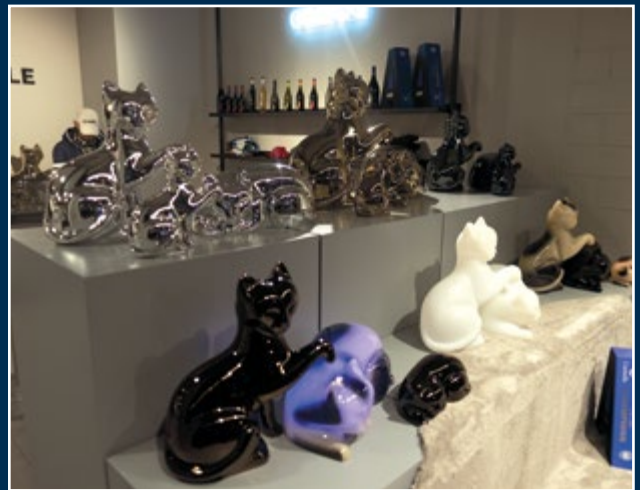
che sono state al centro delle più importanti manifestazioni internazionali (come il Fuori Salone del Mobile di Milano e HOMI).



Tra i pezzi iconici, come Nikko e Laki già simbolo del brand e oggetti di arredo, come la scrivania Oasis, capace di rileggere lo spazio lavorativo, troveranno spazio le nuove proposte di oggettistica dedicate al gatto, declinate in un ombrello, in un bastone da passeggio e in un utile calzascarpe – un’offerta a tutto tondo, impreziosita da una produzione totalmente Made in Italy”.



Il pubblico bergamasco e gravitante sulla città potrà acquistare i diversi prodotti che costituiscono l’offerta Chorustyle in un luogo fisico dedicato a cui faranno riferimento tutte le iniziative e i prodotti del marchio.





Attività

ELEGANZA E ORIGINALITÀ

per la linea arredo Chorustyle

a cura di Patrizio Valota

Il brand di lifestyle offre un'ampia gamma di prodotti
per l'arredamento, nati nel segno della creatività
e dell'eccellenza Made in Italy

La collezione di arredo di Chorustyle, il brand di lifestyle nato in parallelo allo sviluppo immobiliare Chorus Life promosso dal Cav. Bosatelli, rappresenta l'estro creativo e la forza espressiva del Made in Italy, un valore riconosciuto e apprezzato a livello globale.

Il brand sperimenta grazie a nuove forme, finiture pregiate e attenzione ai dettagli la vocazione all'eccellenza propria della cultura stilistica del nostro Paese, declinandola in seguito in ogni progetto a firma Chorustyle.





.....

Le linee
dell'offerta arredo
rendono i prodotti
Chorustyle
adatti a qualsiasi
ambiente

Da questo approccio
e dalla collaborazio-
ne con Tino Sana
sono nate le scri-
vanie "Oasis Single
Desk" e "Oasis Duo
Desk" che, attraverso

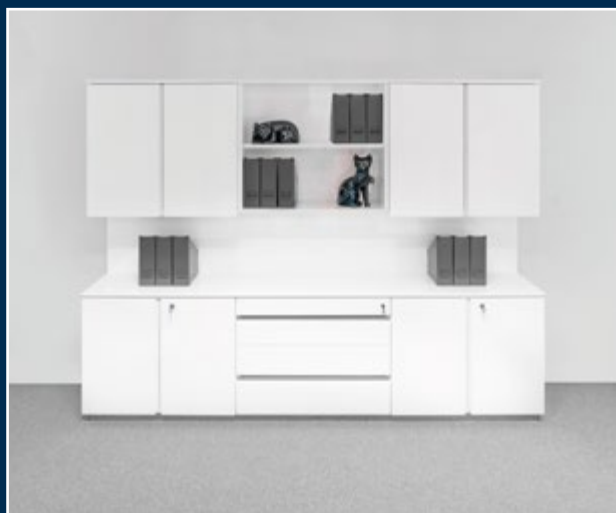
lo stile essenziale, le linee curve e il de-
sign sinuoso, si adattano sia a spazi ad
uso ufficio che ad ambienti domestici. O
ancora la scrivania circolare "Oasis Ex-
celsior", un elegante tavolo riunioni in
cui materiali pregiati e finiture ad alta
resistenza -come l'area di lavoro realiz-
zata in vera pelle- si fondono in un pro-
dotto dal design armonico e funzionale.

.....

Il sistema
autoportante della
libreria "Board"
offre differenti
possibilità di
disposizione

La modularità della
libreria "Board" con-
sente invece un'am-
pia possibilità di
personalizzazione,
permettendo di sce-
gliere la composizio-
ne che meglio si adatta alle esigenze di

ogni ambiente. Tutti i moduli risultano
distinti e indipendenti, progettati con
un esclusivo sistema autoportante che
garantisce la massima flessibilità per
quanto riguarda la loro disposizione
all'interno degli ambienti.



Completano l'offerta la cassetiera
"Oasis Drawer Unit" e il vassoio girevole
"Point", perfetto connubio tra la purez-
za del vetro e l'essenzialità dell'allumi-

nio, qui plasmati in una forma circolare che ben si adatta a tutti gli ambienti del vivere quotidiano.

Il design originale e i rivestimenti dalla forte identità sono il filo conduttore di tutta la linea di arredo Chorustyle, composta da prodotti esclusivi, concepiti per un pubblico esigente e realizzati con estrema cura del dettaglio.

