CHORUS LIFE
MAGAZINE

QUADRIMESTRALE GIUGNO 2020 N.005
CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE - AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/19 DEL 19.02.2019

MISSION
Bosatelli: Chorus Life
un progetto internazionale

ATTIVITÀ
Di Pasquale: una nuova
dimensione dell'abitare

TESTIMONIANZE
Top Manager a confronto
sul futuro del real estate

GSM
Una nave ancorata
nel cuore industriale
di Bergamo

MERCATO
Il sentiment sul mercato
immobiliare italiano

TESTIMONIANZE
L'albergo dopo il Covid-19
diventerà una casa?

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

31,20 €

Sommario

Editoriale

02 Quello che era, quello che sarà, quello che vorremmo che fosse

GSM

11 Una nave ancorata nel cuore industriale di Bergamo

06

Mission

Intervista a **Domenico Bosatelli** *Presidente GEWISS*

Attività

19 Di Pasquale: una nuova dimensione dell'abitare

23 Cantiere Chorus Life: stato di avanzamento dei lavori

Mercato

28 Il sentiment sul mercato immobiliare italiano

38 L'immobiliare al bivio tra ripresa e recessione

Testimonianze

42 Top Manager a confronto sul futuro del real estate

54 L'albergo dopo il Covid-19 diventerà una casa?

CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE è disponibile anche in versione digitale

GIUGNO

NR. 005 - 2020

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 LUSSO		X
25. RETAIL SHOP	X	X
26. DEPARTMENT STORE INTERNAZIONALI		X
27. NEGOZI MULTIMARCA		X
28. NEGOZI MODA		X
29. NEGOZI DI ARREDAMENTO		X
30. NEGOZI DI 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.

© 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

Quello che era, quello che sarà, quello che vorremmo che fosse

Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Dall'ultimo numero di Chorus LifeStyle Magazine uscito a inizio febbraio a oggi sono passati 4 mesi più una fine del mondo. Il Coronavirus è entrato, nostro malgrado, con il ruolo di protagonista in questa rivoluzione che si è abbattuta sui sette miliardi di abitanti del Pianeta Terra e sui relativi sistemi sociali, economici e territoriali. Troppo anche da immaginare in soli 120 giorni, il tempo di una stagione.
Però è da qui che dobbiamo riprendere il racconto del mondo, riallacciare il percorso delle nostre vite individuali e la rigenerazione delle attività industriali e commerciali che conduciamo.

A noi la ripartenza ha indotto a creare un gruppo di figure imprenditoriali e manageriali di primo piano che possano essere una voce alta, autorevole e di indirizzo del sistema immobiliare. Una voce che indirizzi il settore su pratiche operative completamente nuove e inclusive, di una visione del costruito più attenta al soddisfacimento dei bisogni della società. Stiamo operando per essere parte di un gruppo di manager e imprenditori di grande visione che lavorino per creare delle linee comuni sul futuro dello sviluppo.

A chiedercelo non è solo il mercato ma una buona parte degli investitori, a cui interessa operare in una cornice di regole più semplici e incentivanti e di prodotto più innovativo rispondente alle nuove esigenze della moderna società post Coronavirus.

In questo numero partiremo dall'analizzare la cesura che il virus ha creato tra il prodotto vecchio, che andava comunque sostituito, e il nuovo che andrà creato e pensato. Ci avvarremo di interviste e commenti dei maggiori player italiani per costruire un'idea di percorso possibile per il futuro del Paese, limitatamente al mondo immobiliare, ma ben consci che questa sia l'industria chiamata a reggere il peso maggiore del rilancio.

Mission

Chorus Life

Un progetto internazionale

Il progetto Chorus Life studiato dall'imprenditore bergamasco Domenico Bosatelli dopo l'iter concessorio e la fase delle bonifiche ha superato la prova forse più difficile, quella della verifica di un evento esterno del tutto imprevedibile e di natura talmente sconvolgente da mettere in crisi l'intero sistema socio economico mondiale

a cura di Guglielmo Pelliccioli

“Oltre 3,5 miliardi di persone sono state costrette contemporaneamente a vivere chiuse in casa per uno o due mesi al fine di evitare la diffusione del contagio da Coronavirus che in poche settimane si è esteso dalla Cina a tutto il resto del mondo.

Le conseguenze di questa pandemia sono ancora da verificare ma certamente un primo impatto lo si è avuto sui modelli del costruito, in primo luogo quello dell’abitare.

È apparso subito evidente che le famiglie si sono trovate a disagio a vivere negli spazi ristretti delle attuali abitazioni e, soprattutto, a non disporre di un luogo dove poter lavorare da casa con la tecnica dello smart working.

Così anche le altre tipologie immobiliari come gli alberghi, i negozi, i luoghi sportivi sono stati messi in discussione per le loro carenze di distanziamento sociale.

Per alcuni si tratterà probabilmente di un malessere passeggero, limitato al 2020, come per gli alberghi; per altri invece, vedi i centri commerciali, la crisi rischia di essere più lunga se non addirittura letale.

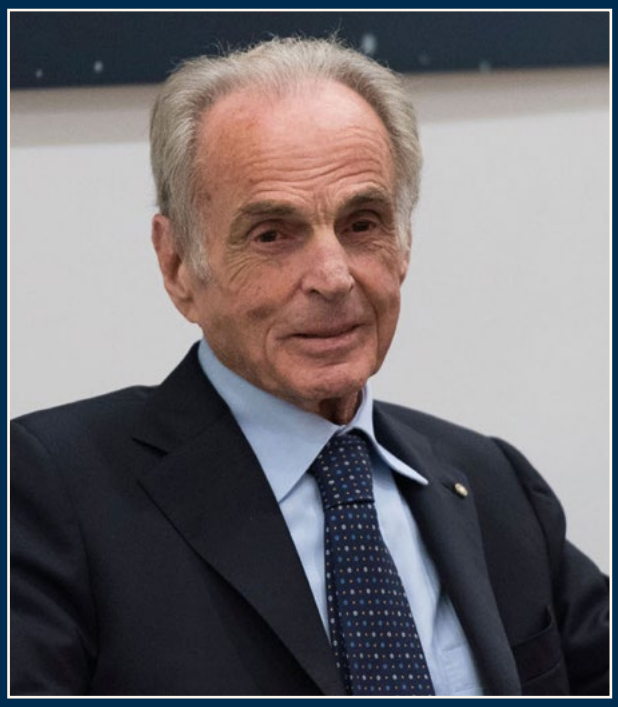
In questo contesto del tutto rivoluzionato diventerà invece centrale la funzione sanitaria, oltre che di benessere fisico, e sono già in fase di studio modelli di città e quartieri con strutture mediche di prima necessità a km zero.

C’è dunque molto materiale da discutere e Chorus Life ancora prima di nascere sicuramente deve mettere in atto una riflessione sul suo modello originale di aggregazione plurigenerazionale e sull’assemblaggio dei luoghi di aggregazione previsti nel progetto.

Ci è sembrato dunque logico ridare la parola al fondatore e finanziatore di Chorus Life, il Cav. Lav. Domenico Bosatelli per fare il punto del progetto”.

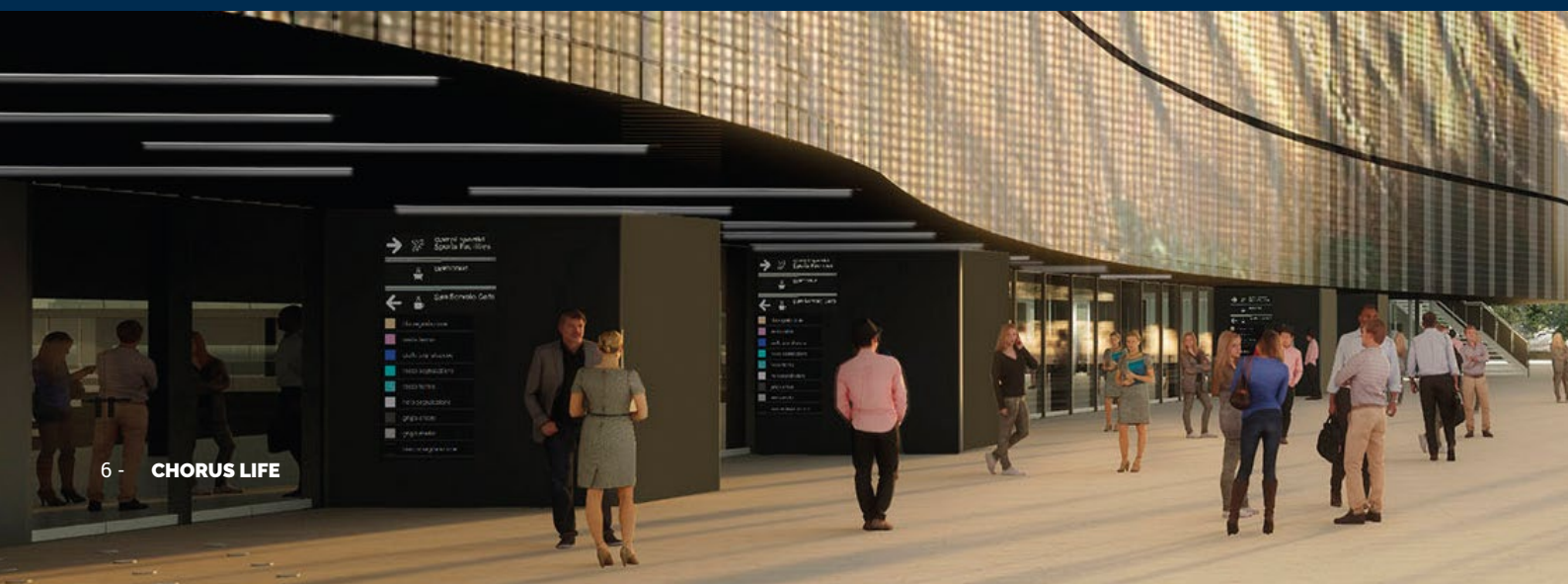
CAV. LAV. BOSATELLI, QUALI EFFETTI HA AVUTO SUL PROGETTO CHORUS LIFE L'AVVENTO DEL CORONAVIRUS E DELLE SUE CONSEGUENZE?

Lo scenario nel quale siamo stati catapultati dal Covid-19 impone un cambiamento di abitudini che avranno un impatto sui nostri comportamenti, sia a livello individuale che collettivo. Tutti i luoghi e gli spazi di aggregazione subiranno inevitabilmente un ripensamento, sia nella fruizione degli spazi che nelle funzioni e destinazioni d'uso.



DOMENICO BOSATELLI
GEWISS

Tuttavia, a fronte delle limitazioni nel breve periodo, possiamo affermare che molti dei cambiamenti in atto già prima dell'emergenza subiranno un'accelerazione: in particolare, credo che il modello sociale di Chorus Life che al centro pone la salute e il benessere della persona attraverso servizi digitali, prestazioni sanitarie in loco, abbattimento delle barriere architettoniche e mobilità intelligente, risulterà ancor più aderente ai futuri bisogni delle aree urbane.



LA QUALITÀ DEL VIVERE IN UN CONTESTO DI BENESSERE E SICUREZZA GUIDERÀ LE FAMIGLIE NELLA RICERCA DELLA CASA?

Questi saranno sicuramente i bisogni che saranno ricercati anche quando ci saremo lasciati alle spalle questo difficile passaggio storico. Non dimentichiamoci, infatti, che l'umanità ha sempre dovuto affrontare prove difficili come le pandemie che sono sempre state superate trovando nuovi equilibri sociali che hanno avuto un impatto sul modo di concepire la vita in comunità.

E anche in questo caso sono convinto che la capacità di reazione ed immaginazione metterà in moto idee ed assetti che produrranno un nuovo balzo evolutivo.

Tuttavia, dobbiamo sempre ricordarci che l'uomo è innanzitutto un animale sociale che vive e si realizza proprio attraverso la sua rete di affetti e di relazioni.

L'aggregazione sociale sarà sempre il bisogno più profondo al quale le città dovranno rispondere anche in futuro, perché è nell'integrazione sociale che prende forma il benessere dell'essere umano.

IN QUESTO CONTESTO IL PROGETTO CHORUS LIFE SI CONFERMA COME UN PROTOTIPO REPLICABILE IN ALTRE REALTÀ TERRITORIALI?

La ragione per la quale sono sempre più convinto che Chorus Life sia un modello replicabile in tutte le aree urbane del mondo risiede innanzitutto nella sua capacità di concepire le funzioni urbane come coniugazione fra spazio fisico e servizi digitali: il modello urbanistico di Chorus Life si basa infatti su una rete di servizi di prossimità costruita attorno alla persona, indipendentemente dall'età anagrafica e dai conseguenti bisogni.

Lavoro, istruzione, prestazioni sanitarie, attività commerciali potranno essere fruite attraverso la stessa piattaforma fisica e digitale, facendo saltare lo schema per il quale sono le persone a doversi spostare per accedere a queste funzioni.

IL FUTURO VEDRÀ SOLUZIONI ABITATIVE CHE PERMETTANO IL LAVORO DA CASA. SARÀ UNA SOLUZIONE CHE TROVEREMO ANCHE IN CHORUS LIFE?

L'importanza dello smart working è emersa in tutta la sua forza sin dalle prima battute di questa emergenza.
Tuttavia, ad essere definitivamente scardinato è lo schema di progettazione funzionale delle città con la suddivisione in distretti direzionali, industriali o commerciali.

In questo senso Chorus Life rappresenta un caso emblematico di questo cambio di paradigma, perché nella struttura saranno presenti spazi multifunzionali che potranno essere sfruttati per l'aggregazione lavorativa *[co-working, ndr.],* per la socializzazione o per la dimensione ludica.

LEI HA PIÙ VOLTE RICHIAMATO IL ’45 PER LO SPIRITO DI ENTUSIASMO CHE ANIMÒ GLI ITALIANI PER UNA RIPRESA DEL PAESE E DELL’ECONOMIA. OGGI SI PUÒ GENERARE LA STESSA FORTE VOLONTÀ DI RINASCITA?

Di quell’Italia ho un ricordo memorabile e indelebile: l’immagine di un Paese in fervore, ansioso di ritrovare un futuro, ma soprattutto di impostare la sua esistenza lontano dalla paura, dall’incertezza e dalla sofferenza. Non siamo nella stessa situazione di allora perchè nel ’45 abbiamo dovuto sopportare i debiti di guerra che erano enormemente più grandi di quelli di oggi.

Una delle leve di allora fu senza dubbio la semplificazione burocratica che permetteva di iniziare un’attività senza troppi vincoli amministrativi.

Basti pensare che allora gli impiegati dello Stato erano 200 mila contro i 4 milioni di oggi. Penso che per rimettere in moto l’intero sistema Paese saranno necessarie misure straordinarie quali: l’adozione di provvedimenti per dare liquidità immediata a imprese e famiglie; una presenza statale più attenta e di rottura con il passato, semplificando la burocrazia (ciò che costa non sono le tasse ma l’apparato pubblico amministrativo); piani straordinari di opere pubbliche, da un coraggioso Piano Casa fino alle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e adeguamenti degli edifici; una fiscalità emergenziale che possa prevedere la sospensione nel pagamento delle tasse.

Se sapremo trovare quella fantasia, quello spirito goliardico, ma anche quel coraggio e quella determinazione di intraprendere misure eccezionali, riusciremo a respirare ancora quello spirito e quel fermento della primavera del 1945. Bisogna dare spazio alla microeconomia che oggi rischia invece di soffocare; se si distrugge questa forza imprenditoriale si finirà con l’annientare il Paese.

UNA NAVE ANCORATA NEL CUORE INDUSTRIALE DI BERGAMO

Una nuova piattaforma digitale per migliorare l'esperienza del cliente e le performance di un progetto innovativo come Chorus Life

a cura di Jacopo Palermo

JACOPO PALERMO
ELMET, COSTIM

Stiamo sviluppando un nuovo smart district che si baserà sui concetti di innovazione tecnologica e dell'AI

È questa la visione che ha ispirato il Cav. Lav. Bosatelli nell'elaborare il concept di Chorus Life e dare il via ad un progetto che coniuga rigenerazione urbana, innovazione nel real estate e rinnovate esigenze sociali.
Se devo provare a sintetizzare quello che stiamo cercando di fare direi che stiamo ridefinendo i canoni estetici e funzionali di uno smart district, sulla base dell'innovazione tecnologica e dell'intelligenza artificiale. L'obiettivo della nostra squadra è regalare una giornata straordinaria ai nostri residenti e a tutte quelle persone che saranno coinvolte in una o più attività di Chorus Life Bergamo.

La sfida principale sarà riuscire a implementare ed utilizzare concretamente la piattaforma GSM all'interno dello sviluppo

Il cuore e la sfida del progetto è la messa a terra della piattaforma GSM, Global System Model, non solo un laboratorio tecnologico in progress, ma un intero cantiere tecnologico fondato su criteri innovativi mirati alla duplicazione digitale del modello, attraverso processi di progettazione e realizzazione basati sul BIM.
Un gemello digitale – ovvero un ambiente virtuale ad immagine e somiglianza di quello reale – in cui sarà possibile mettere in atto tutte le simulazioni e valutazioni possibili in termini di efficienza energetica, prima di applicarle al campus reale. Il progetto GSM è sviluppato da Elmet srl (Gruppo Costim).

Questa piattaforma digitale permetterà, grazie all'IoT, di governare e ottimizzare ogni processo all'interno del campus

L'obiettivo è realizzare una piattaforma digitale straordinaria, capace di governare ogni bit di processo all'interno dell'intero campus e di ridefinire gli standard di sicurezza, di confort, attraverso algoritmi dinamici in ascolto, che ottimizzino i processi e supportino ogni giorno le tre generazioni che vivranno Chorus Life.
Un sistema discreto, nel rispetto della privacy degli utenti, che – attraverso l'utilizzo delle migliori tecnologie IoT – miri a cambiare le abitudini delle persone per indurle a modificare i gesti quotidiani creando circoli virtuosi, ormai indispensabili per vivere in modo sostenibile il nostro pianeta.

L'obiettivo di Chorus Life è quello di ottenere una gestione smart dell'abitazione andando oltre la domotica

Ma l'obiettivo di Chorus Life è molto più alto.
Attraverso la piattaforma GSM, il fine è portare quell'ecosistema impiantistico magistrale e complesso nelle mani di oltre 3.000 persone, ogni giorno. Una soluzione d'interazione in real time, dall'ingresso al parcheggio, alla localizzazione guidata da assistente vocale, dalla biglietteria digitale, all'acquisto sul market place, fino alla prenotazione del ristorante.
Si tratta di una gestione smart dell'abitazione, non di semplice domotica.
Parliamo di interazioni a ciclo continuo con scambi fino a centinaia di volte al secondo grazie all'intelligenza artificiale, che duplica e ottimizza i processi in modo discreto.

L'analisi dei desiderata dei clienti sarà alla base del progetto

La realizzazione di un progetto fondato su tecnologie integrate si basa sull'attenta analisi dei desiderata del cliente, dei touch points di controllo scelti per l'interazione e del codice comunicativo – iconografico, visivo, iterativo – necessario per una comunicazione ottimale e conseguente fruizione da parte degli utenti.

In questo processo di ridefinizione abbiamo deciso di prendere in considerazione la realizzazione del family feeling di tutto il contesto urbano di Chorus Life, partendo dalle indicazioni dei segnali, il tipo di luce, di forma, il tipo d'interazione, gli avvisi, l'iconografia delle insegne, per arrivare all'interfaccia grafica dell'applicazione.

Allo stesso tempo stiamo valutando con GEWISS la realizzazione di una linea di prodotti outdoor speciali: elementi essenziali di arredo urbano con nuove funzioni smart e di sicurezza, da rendere disponibili attraverso l'utilizzo dell'applicazione GSM.

Grazie alla piattaforma Cloud Azure di Microsoft si avrà a disposizione una potenza di calcolo impensabile per un BMS locale...

La piattaforma Cloud Azure di Microsoft basata su una logica data driven fornirà in tempo reale una potenza di calcolo impensabile fino ad oggi per un sistema BMS locale inteso in senso tradizionale. Qualsiasi sistema di 'domotica' disponibile attualmente sul mercato non sarà mai nella condizione di fornire il livello d'interazione continuo e costante che offre un sistema d'intelligenza artificiale, una logica completamente destrutturata sulla quale la reale differenza non sarà più data dalla tecnologia in campo, ma dall'algoritmo dinamico generato nel cloud, che nel tempo si modificherà tenendo in considerazione non solo parametri di natura tecnica, ma anche di nuovi scenari, mutamenti del contesto, cambiamenti ambientali e sociali di ogni singoli individuo.

...con la quale sarà possibile ottimizzare l'esperienza di ogni singolo cliente all'interno di Chorus Life

L'infrastruttura portante dell'architettura digitale della piattaforma è demandata al sistema Indoor Positioning System RTLS, una tecnologia di punta proposta da Siemens.
L'integrazione di questa tecnologia permetterà all'interno di Chorus Life di conoscere esattamente la posizione di ogni singolo utente e grazie all'applicazione GSM mobile sarà possibile ricevere le informazioni, i controlli necessari e tutte le informazioni relative all'ambiente specifico.
La costante supervisione da parte del sistema IPS RTLS aumenterà il livello di sicurezza percepito, elevando di fatto lo standard al massimo.

Il sistema permetterà inoltre di monitorare in tempo reale ogni potenziale o reale situazione di pericolo...

Questo sistema – anche nel caso coordinato con il nuovo concept di Identità Digitale – permetterà in tempo reale di conoscere tutte le situazioni di potenziale o effettivo pericolo, e risponde anche perfettamente alle nuove esigenze di monitoraggio delle persone rese purtroppo necessarie dalla pandemia Covid-19.

...e tutte le informazioni saranno gestite da un'unica postazione di controllo: Management HUB (M-HUB)

Il tutto nel massimo rispetto della privacy degli utenti.
Quelli descritti sono solamente alcuni dei servizi digitali messi a disposizione dalla piattaforma GSM.
Ogni parametro sarà gestito da un'unica postazione di controllo integrata chiamata Management HUB (M-HUB) posta all'interno del campus.
Un vero e proprio centro di comando dell'intelligenza artificiale, da dove ogni singola tecnologia sarà visualizzata in tempo reale, per monitorarne i singoli parametri e valutare costantemente l'efficienza.

Questo sistema permetterà di efficientare il lavoro dello staff di Chorus Life

Una mappa interattiva rappresentante Chorus Life, permetterà di attivare analitycs su ogni singolo sottosistema, verificare la sicurezza, gli accessi, lo scan termometrico delle persone, l'efficienza della smart grid e i parametri di confort delle residenze e delle camere d'albergo in real time.
Allo stesso modo sarà verificata l'affluenza nei parcheggi per gestirne attribuzione e occupazione, verificando le targhe in ingresso ed i posti assegnati.
Grazie a questo sistema sarà possibile limitare il personale tecnico impiegato, liberando risorse affinché lo staff di Chorus Life possa essere dedicato al servizio del cliente finale.

L'obiettivo di queste nuove tecnologie è definire un nuovo standard per una nuova comunità digitale...

L'obiettivo del laboratorio tecnologico è quello di definire un nuovo standard per una nuova comunità digitale. L'integrazione di nuove soluzioni ha come obiettivo di favorire la creazione di una nuova generazione di prodotti IoT da utilizzare nelle reti a bassa emissione, con l'ausilio di nuovi sistemi di comunicazione, come le reti 5G e il Bluetooth 5.1 LE, nato per le integrazioni di queste tecnologie.

Il nostro obiettivo è quello di abbassare la necessità di utilizzare elettronica a vantaggio del livello di servizi messi a disposizione attraverso il Cloud, soluzioni realmente flessibili e implementabili nel tempo senza bisogno di intervenire su complessi impianti integrati.

...basato sull'integrazione di tecnologie ibride, in premise e su cloud

Global System Model rappresenterà il nuovo standard di integrazione smart, basato su una tecnologia ibrida, in premise e su cloud, che consentirà nel tempo d'incrementare costantemente ed autonomamente il livello di servizio percepito grazie all'intelligenza artificiale.

Questo nuovo paradigma permetterà di avere soluzioni costantemente all'avanguardia, una potenza di calcolo impensabile da ottenere con soluzioni tradizionali, basate su logiche centralizzate o distribuite.

Il sistema è stato progettato per adattarsi alle necessità di utenti di tutte le età e per le interazioni a più livelli

Grazie a GSM, sarà finalmente possibile accedere a nuove soluzioni smart per il controllo della propria abitazione.
Senza perdere di qualità saremo in grado di offrire il massimo standard di innovazione non solo ad un pubblico di appassionati, ma a tutti, soprattutto a persone che di questa tecnologia avranno reale necessità.
Il sistema, infatti, è pensato per tutte le età e per le interazioni a più livelli, senza stravolgere le abitudini degli utenti. Permetterà, infatti, di accedere alle informazioni della piattaforma GSM da dispositivi smart mobile ma anche direttamente da Monitor TV, navigando semplicemente con un normale telecomando sarà possibile accedere all'applicazione GSM che metterà a disposizione dell'utente tutti i servizi ed i contenuti della piattaforma.

L'obiettivo è ottenere un prodotto che garantisca sostenibilità ambientale e miglioramento delle prestazioni

Dal punto di vista energetico verrà realizzata una moderna smart-grid che consenta un significativo risparmio energetico ed una netta riduzione dei costi di gestione e manutenzione del complesso: parco fotovoltaico, trigenerazione, automazione degli ambienti, ricarica vetture elettriche, manutenzione predittiva.
Sono le caratteristiche principali di un sistema pensato nell'ottica della sostenibilità ambientale e del miglioramento delle performance dell'asset immobiliare.

Il lavoro di affinamento del progetto è tutt'ora in progress ed ovviamente non è semplice stare al passo con tecnologie che evolvono a grande velocità. L'agenda tecnologica di Chorus Life ha l'ambizione di essere aperta proprio perché è pensata per permettere continui miglioramenti nel tempo.

UNA NUOVA DIMENSIONE DELL'ABITARE

In questo nuovo scenario emerge un ruolo completamente differente e centrale dell'abitazione come terminale fisico e digitale di altre funzioni urbane

a cura di Joseph Di Pasquale*

Le pandemie sono una costante nella storia dell'uomo. La logica del distanziamento sociale che impongono è concettualmente opposta alla forza aggregatrice alla base dell'idea stessa di città e di socialità urbana. Ciò nonostante nessuna epidemia globale ha mai realmente intaccato questa spinta aggregativa.

L'emergenza causata dalla pandemia potrebbe trasformare i comportamenti abitativi ed i servizi urbani del prossimo futuro

Ci sono però alcune caratteristiche specifiche della pandemia che stiamo vivendo che potrebbero dare luogo ad una trasformazione permanente e significativa dei comportamenti abitativi e delle modalità con cui molti servizi urbani verranno forniti in futuro. Home working, remotizzazione di prestazioni sanitarie, fruizione da remoto di programmi scolastici e di formazione, etc. L'emergenza potrebbe quindi avere l'effetto di accelerare questi processi di behaviour-change che di fatto erano già in atto in precedenza, dando compimento definitivo al superamento del paradigma della città funzionalista basato sul binomio zonizzazione funzionale-sistemi di trasporto.

In questo scenario emerge infatti fortemente un ruolo completamente nuovo e centrale dell'abitazione come terminale fisico e digitale di altre fun-

zioni urbane: lavoro, sanità, istruzione, commercio. Quest'ultime potrebbero quindi dover ridurre sensibilmente i propri spazi fisici tradizionali smaterializzandoli in servizi abitativi digitali e forse in futuro anche in unità modulari mobili.

L'asset residenziale dovrà essere totalmente ripensato per adattarsi al nuovo contesto...

L'infrastruttura residenziale dovrà quindi essere totalmente ripensata alla luce di questa sua ibridazione tipologica e tecnologica, ma soprattutto dovrà essere ridisegnata per adattarsi a strutture di aggregazione micro sociale che tenderanno sempre di più ad integrare aspetti di socialità collettiva e per certi versi anche pubblica.

... orientato verso un nuovo concetto di spazio urbano di vicinato, con al centro le relazioni tra individui

Comportamenti urbani che gravitino maggiormente sullo spazio abitativo, a fronte di una riduzione drastica dei trasporti e delle relative emissioni, implicheranno anche una forte rivalutazione della pedonalità in uno spazio urbano di vicinato esperienziale e relazionale, inteso come vera e propria estensione del perimetro domestico. Il tessuto urbano potrebbe quindi riconfigurarsi gradualmente come una sistema di "campus abitativi di prossimità" bio-resilienti nei quali non siano più gli utenti a doversi spostare per raggiungere quotidianamente le principali funzioni urbane, ma siano le funzioni urbane a stabilire in ciascun campus dei presidi fisici e digitali. L'emergenza inoltre ha evidenziato i tragici limiti della segregazione abitativa generazionale. Servizi e presidi di assistenza sanitaria alla terza età integrati nell'infrastruttura residenziale consentirebbero anche una più salubre e quanto mai vitale integrazione sociale tra le diverse generazioni.

Questo nuovo scenario implica la nascita di nuovi "servizi abitativi integrati"

Questo vero e proprio "salto evolutivo" dell'abitare apre ovviamente uno scenario che amplia fortemente anche le dimensioni e la natura stessa della redditività legata alla funzione residenziale, trasformandola nella principale piattaforma urbana multifunzionale fisica e digitale per la fornitura di "servizi abitativi integrati".

Ma affinché tutto questo si realizzi serve una mobilitazione delle idee e delle volontà.

Finanza, politica e progettazione dovranno ridiscutere i propri paradigmi per intercettare le nuove opportunità

Questo significa innanzitutto una finanza in grado di intuire e perseguire le opportunità epocali del cambiamento di paradigma nel modello economico. Serve però anche una politica che abbia il coraggio di usare "l'arma nucleare" per non fermarsi ai "lacci e lacciuoli" ma che operi un vera e propria "tabula rasa" normativa e burocratica.
In ultimo occorre una cultura professionale (parlo soprattutto per gli architetti) capace di darsi nuove competenze e nuovi obiettivi: sociologia, psicologia, design di gestione, economia digitale, interface design, sono questi gli strumenti culturali necessari ad un architetto per disegnare e immaginare la città di domani, e per aprire un orizzonte eticamente "impegnato" della professione non limitato solo al "come" tecnico ed estetico, ma necessariamente esteso anche al "cosa", al "perché" ma soprattutto al "per chi" in ultima analisi progettiamo!

*Joseph Di Pasquale, JdP Architects

Chorus Life Bergamo, prosegue la costruzione

Nonostante l'inevitabile rallentamento dovuto all'emergenza sanitaria, l'attività interlocutoria con l'amministrazione pubblica è proseguita. Dal 4 maggio sono riprese le attività preliminari di scavo e le opere provvisionali, i primi getti delle fondazioni sono previste per il mese di luglio

a cura di Jacopo Palermo*

L'avanzamento del progetto Chorus Life Bergamo negli ultimi mesi, in considerazione della calamità derivante dall'emergenza sanitaria Covid-19 ed il suo conseguente impatto su diversi ambiti del cantiere, ha visto alcuni inevitabili rallentamenti sull'operatività quotidiana di campo e non.

Sul versante amministrativo, nonostante il blocco imposto dal DL "Cura Italia" n. 18 del 17 marzo, l'attività e la stretta interlocuzione con gli Enti coinvolti non si è mai fermata: sono stati svolti, in modalità streaming, svariati meeting e tavoli tecnici, tra cui in particolare 2 segreterie tecniche sull'Accordo Di Programma con Comune di Bergamo, TEB, Provincia di Bergamo e Regione Lombardia. In tali riunioni si è fatto il punto generale sull'attuazione dell'intervento, concordando peraltro le modifiche da apportare all'accordo sottoscritto al fine di garantire la compatibilità dell'intervento di trasformazione urbana in atto con il futuro progetto della linea T2 TEB, oramai divenuta una solida realtà con l'ammissibilità a finanziamento ministeriale

di un'opera infrastrutturale che incrementerà ulteriormente il bacino di utenza dello smart district Chorus Life Bergamo.

A metà aprile è stata rilasciata dal Comune di Bergamo la Certificazione di avvenuta bonifica e relativa messa in sicurezza

Dal punto di vista ambientale, a seguito delle varie relazioni tecniche e collaudi di fine lavori predisposte tra febbraio-marzo, a metà aprile è stata emessa da parte della Provincia di Bergamo la Certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza permanente del sito ove sorgerà Chorus Life, sancendo la conclusione definitiva del processo di bonifica in tempi decisamente rapidi rispetto a casi analoghi.

Nello stesso periodo è stato rilasciato il parere sulla conformità del progetto alla prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che sarà oggetto di una ulteriore integrazione a seguito di alcune recenti modifiche apportate in sede progettuale all'autorimessa interrata.

L'avvento del Covid-19 ha interrotto bruscamente il completamento delle immissioni in possesso delle aree da espropriare extra comparto

Residua quindi come attività ancora propedeutica al rilascio dei permessi di costruire sia delle opere private che di quelle pubbliche il completamento delle immissioni in possesso delle aree da espropriare extra comparto, attività in gran parte svolta nel mese di febbraio e bruscamente interrottasi per via dell'emergenza Covid-19.

Le attività amminastrative saranno portate a termine tra maggio e giugno, propedeutiche ai primi getti delle fondazioni...

Tutte le attività amministrative verranno portate a termine verosimilmente tra maggio e giugno al fine di poter iniziare i primi getti delle fondazioni dell'avveniristico complesso immobiliare nel mese di luglio.

...mentre le attività preliminari di scavo sono riprese dal 4 maggio, ad un ritmo significativo seppur limitato dalle prescrizioni legate alla sicurezza

Nel frattempo, dal punto di vista del cantiere, le attività preliminari di scavo e opere provvisionali avviate a febbraio – anch'esse bruscamente interrotte dall'emergenza sanitaria e dai conseguenti Decreti Governativi che hanno portato inevitabilmente a sospendere le attività di campo dal 14 marzo fino al 27 aprile scorso – sono riprese dal 4 maggio con un ritmo produttivo significativo seppur limitato dalle prescrizioni conseguenti alla gestione dell'emergenza Coronavirus.

La ripresa rapida è stata ottenuta grazie al lavoro svolto durante il lockdown da tutti i principali soggetti coinvolti (Impresa Percassi, Direzione Lavori,

Coordinatori Sicurezza, etc.) che nelle ultime settimane hanno lavorato intensamente alla messa a punto di un Protocollo, già condiviso e discusso con ATS Bergamo, relativo alle misure di sicurezza e prevenzione anti-Covid-19 da rispettare in cantiere; Protocollo che peraltro è risultato un benchmark di riferimento per il settore.

Il recepimento delle misure di sicurezza ha permesso l'immediata ripresa nei primi giorni di maggio

Tutte le misure concordate e i relativi maggiori oneri sono stati prontamente recepiti nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) da parte del Committente e, a catena, nel Piano di Sicurezza e nei Piani Operativi delle società e maestranze attive in cantiere; in tal modo si è consentita l'immediata ripresa dei lavori entro la prima decade di maggio, successivamente al completamento delle attività propedeutiche di sanificazione, pulizia e implementazione degli idonei apprestamenti di cantiere.

Tutte le operazioni per la sicurezza avranno una ricaduta sul programma lavori originale

Considerato che tali misure di sicurezza, unite a quelle di tipo congiunturale imposte a tutta la filiera produttiva in termini di ritmi, disponibilità di risorse, approntamento di materiali e di logistica, avranno come impatto una inevitabile riduzione della produttività di cantiere rispetto a quanto previsto nel programma lavori originario dell'intervento, al fine di limitare tale impatto tutti gli attori in campo si stanno confrontando in maniera fattiva e costruttiva per individuare e analizzare le possibili azioni correttive e mitigative da adottare fermo restando l'obiettivo di completamento dello smart district entro Settembre 2022.

*Jacopo Palermo, CEO Impresa Percassi

COVID-19

IL SENTIMENT SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

analisi a cura di Duff & Phelps REAG

La visione d'insieme

EVOLUZIONE DEL TREND	Ante Crisi		Durante Crisi		Possibile Post Crisi	
	Tenants/Income	Investors	Tenants/Income	Investors	Tenants/Income	Investors
Residenziale	→	↑	↓	→	→	↑
Uffici	↑	↑	→	→	→	↑
Retail (Shopping Centers)	→	↓	⇓	⇓	↓	↓
Retail (High Street)	→	↑	↓	→	→	↑
Hotel	⇑	↑	⇓	↓	↓	↑
Logistica	↑	⇑	→	→	↑	↑
Altro	→	→	↓	↓	↓	→
Sviluppo	—	↑	—	→	—	↑

⇑ **Molto positivo** ↑ **Positivo** → **Medio** ↓ **Negativo** ⇓ **Molto negativo**

Sviluppi immobiliari

SITUAZIONE ANTE CRISI

Trend positivo in ripresa dopo la lunga crisi soprattutto nelle città primarie e secondarie.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Mercato sospeso in attesa di capire l'uscita dalla crisi;
- Proseguono i cantieri avviati e i progetti finanziati (impatto al momento non quantificabile);
- Blocco di nuove operazioni e slittamento di deal già annunciati in attesa di maggior chiarezza.

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- È possibile attendersi una maggior attenzione ai progetti di qualità e con chiari mercati potenziali;
- Auspicabile l'aumento di interesse su centri urbani che possano diventare poli satelliti (con meno densità abitativa e più aree verdi e servizi di prossimità) rispetto alle città principali: ad esempio *hinterland* qualificato o città/centri secondari ben serviti.

Residenziale

SITUAZIONE ANTE CRISI

- Mercato in fase espansiva;
- Crescente interesse degli investitori per il residenziale a reddito, consolidamento del living come asset class;
- Operatori orientati ad operazioni di tipo “value added” e rinnovato interesse per “development”.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Al momento si ritiene non ci siano elementi per adottare dei correttivi alle valutazioni;
- unità abitative di recente realizzazione rispondenti alle nuove esigenze dell’abitare soffriranno meno di quelle realizzate con criteri ormai datati.

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Accelerazione della residenza in affitto per rispondere a diversi livelli di incertezza (luogo di lavoro, esigenze famigliari);
- possibile ritorno alla residenza come bene rifugio, investimenti in unità da locare;
- riflessione sul dimensionamento delle prime case, aumento dei metri quadrati disponibili e servizi accessori (locali per wellness e smart working, balconi, terrazzi, spazi esterni…).

Uffici

SITUAZIONE ANTE CRISI

- Tenuta e consolidamento delle performance positive di mercato in termini di valori unitari (*estimated rental value* e prezzi) e *yield* a Milano (immobili *core* e *build-to-suite* in aree libere) e rinnovato interesse per città di grandi dimensioni, come Roma e Torino.
- Operatori appaiono interessati ad operazioni *value added*, facendo affidamento ad un incremento del valore dell'immobile nel tempo.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Incertezza sui correttivi da applicare (da considerare la durata dei contratti rispetto alla possibile durata dell'impatto Covid-19);
- Il mercato attualmente è cristallizzato;
- Attenzione allo standing del *tenant* per capire la solidità delle locazioni nel corso dell'anno in essere e nel 2021.

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Aumento della richiesta per immobili "smart" in grado di garantire la massima fruibilità degli spazi e agevolare le interazioni sociali per i periodi di permanenza in sede;
- Considerare l'effetto dell'esperienza di *smart-working* sull'organizzazione delle società ed effettiva necessità degli spazi (possibile effetto: introduzione delle postazioni a rotazione);
- Rinnovato interesse per immobili certificati LEED® e WELLTM (attenzione: un immobile smart non è detto che sia anche LEED e/o WELL);
- Ripensamento del layout degli *open space*: necessità di aumentare i metri quadrati a postazione.

Retail (Shopping Center, Retail Park, Outlet)

SITUAZIONE ANTE CRISI

- Forte riorganizzazione del settore con ripensamento dei format per contrastare la crescita dell'*e-commerce* (tasso di penetrazione al 7,2% nel 2019. *Fonte: Osservatorio eCommerce B2c Politecnico di Milano*).
- Riposizionamento sul mercato dei centri commerciali inserendo quote aggiuntive di *leisure*, servizi alla persona e *food court*.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Grande Crisi. Perdita di fatturato potenziale (e di canone) di almeno il 30% per anno 2020 (ipotizzando una graduale ripresa da Q3 2020). Accentuazione del trend di crescita degli yield per aumento rischio percepito.
- Molto colpite la ristorazione e il leisure (su cui i proprietari di centri commerciali stavano puntando per rilanciare il modello in crisi).

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Tengono le strutture commerciali con bacini dominanti. Crisi per le secondarie e per i negozi di vicinato (non *high street*) in conseguenza della prevedibile contrazione dei consumi/crisi occupazionale.
- Crescita di supermercati urbani, con focus su prossimità e discount.
- Dubbio su quando e come riprenderanno settori quali ristorazione e *leisure*. Possibile inserimento di *showroom* fisici di player dell'*e-commerce* per offrire servizi. Possibile integrazione con logistica *last mile*.
- É ragionevole presumere che il perdurare del *lockdown* stia consolidando abitudini di consumo tali da indurre in tempi molto rapidi una forte crescita della quota di mercato dell'*e-commerce* verso i valori dei paesi più evoluti.

Retail (High Street)

SITUAZIONE ANTE CRISI

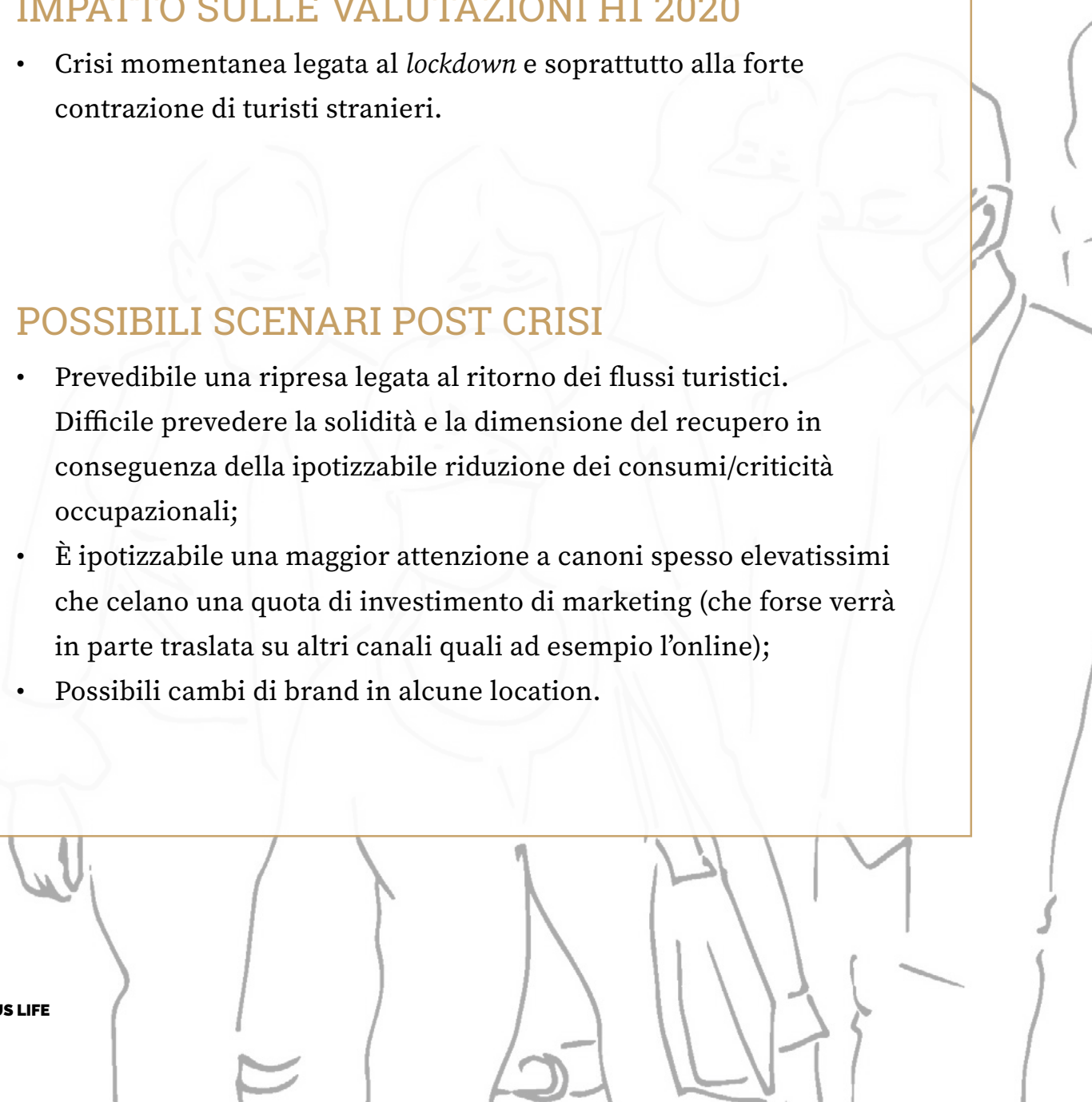
- Momento molto positivo per le vie commerciali, soprattutto *high street* grazie alla crescita del turismo.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Crisi momentanea legata al *lockdown* e soprattutto alla forte contrazione di turisti stranieri.

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Prevedibile una ripresa legata al ritorno dei flussi turistici. Difficile prevedere la solidità e la dimensione del recupero in conseguenza della ipotizzabile riduzione dei consumi/criticità occupazionali;
- È ipotizzabile una maggior attenzione a canoni spesso elevatissimi che celano una quota di investimento di marketing (che forse verrà in parte traslata su altri canali quali ad esempio l'online);
- Possibili cambi di brand in alcune location.



Hotel

SITUAZIONE ANTE CRISI

- Momento molto positivo in termini di *occupancy*, ADR e *sentiment* degli investitori.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Pesante perdita di redditività degli Hotel anche sino al 50-80% sull'anno 2020. Possibile perdita intorno al 10-20% anche su 2021.
- Grande difficoltà a corrispondere i canoni. Almeno per ora nessun impatto strutturale sul rischio percepito (Tassi).

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Grande incertezza su come ripartirà il mercato del turismo, in quanto tempo si tornerà ai livelli pre-Covid e se la modalità di fruizione delle strutture sarà uguale a prima. A livello di settore occorre cogliere l'opportunità per aggregare conduttori e creare modelli nazionali sia *property company* (PropCo) che *operating company* (OpCo);
- È presumibile l'affermarsi della necessità di riorganizzare un settore strategico per l'Italia che non riesce ad essere pienamente competitivo a livello globale.

Logistica

SITUAZIONE ANTE CRISI

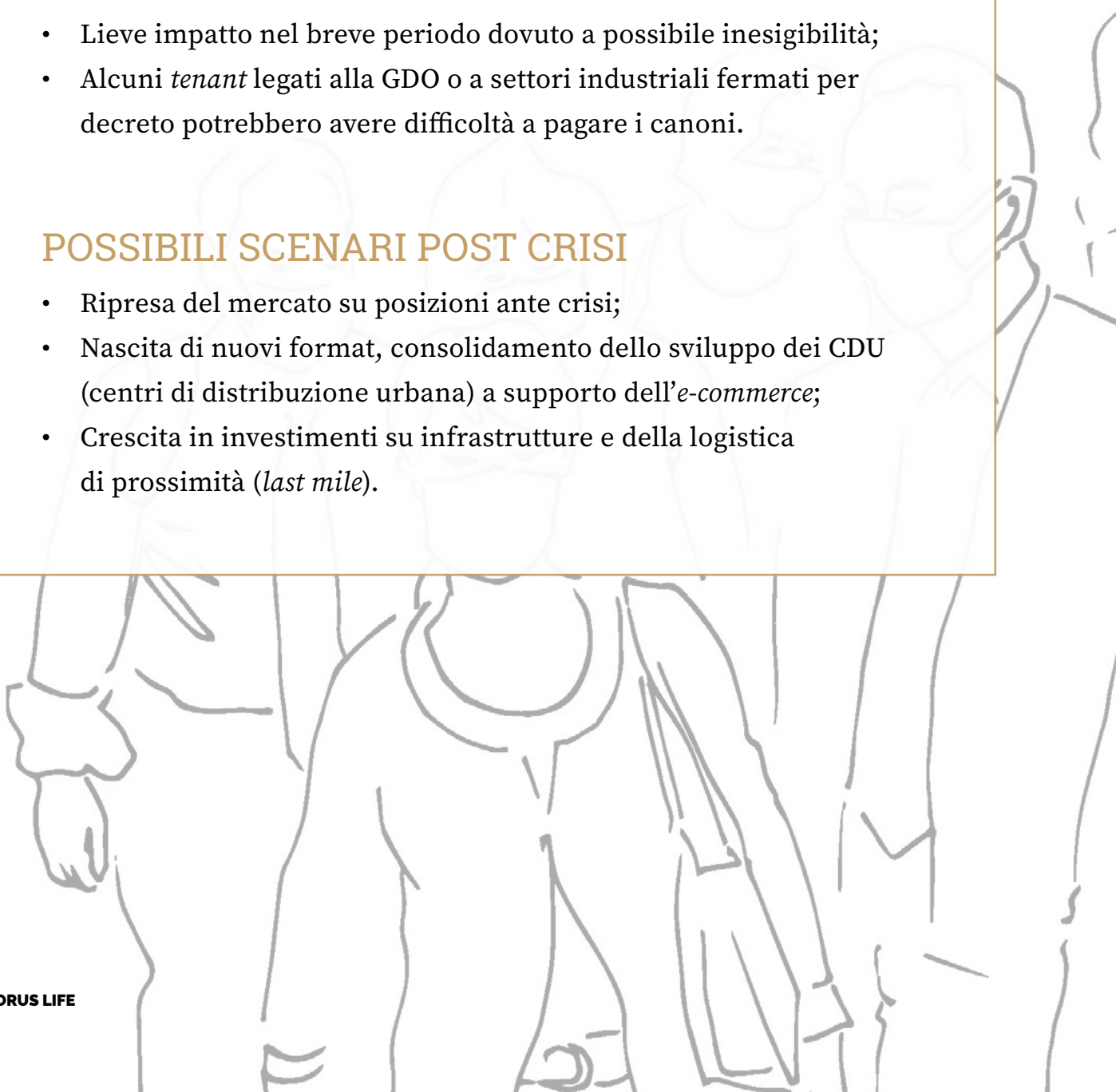
- Momento molto positivo sia in termini di *occupancy* ed *estimated rental value* dei poli logistici (trend che segue la crescita dell'*e-commerce*), sia per quanto riguarda il *sentiment* degli investitori.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

- Lieve impatto nel breve periodo dovuto a possibile inesigibilità;
- Alcuni *tenant* legati alla GDO o a settori industriali fermati per decreto potrebbero avere difficoltà a pagare i canoni.

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

- Ripresa del mercato su posizioni ante crisi;
- Nascita di nuovi format, consolidamento dello sviluppo dei CDU (centri di distribuzione urbana) a supporto dell'*e-commerce*;
- Crescita in investimenti su infrastrutture e della logistica di prossimità (*last mile*).



Altro

SITUAZIONE ANTE CRISI

STUDENT HOUSING E SENIOR LIVING
Mercato in fase espansiva

MONDO HOSPITALITY - LEISURE
Molto positivo

SANITARIO (RSA E CLINICHE SPECIALIZZATE)
Positivo

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI H1 2020

STUDENT HOUSING E SENIOR LIVING
Attualmente non prevedibile

MONDO HOSPITALITY - LEISURE
Molto critico

SANITARIO (RSA E CLINICHE SPECIALIZZATE)
Positivo

POSSIBILI SCENARI POST CRISI

STUDENT HOUSING E SENIOR LIVING
Graduale ripresa del trend espansivo pre-crisi

MONDO HOSPITALITY - LEISURE
Molto incerto

SANITARIO (RSA E CLINICHE SPECIALIZZATE)
Positivo

Mercato

L'immobiliare al bivio tra ripresa e recessione

a cura di Kevin Massimino

L'industria immobiliare e il suo vastissimo indotto sono di fronte a un bivio strategico che ne determinerà un radicale ridimensionamento o, viceversa, innescherà un ciclo storico di forte ripresa nel Paese. Diversi sono i fattori che indirizzeranno questo importante settore dell'economia nazionale (circa il 18% del Pil) verso l'una o l'altra opzione. Le principali variabili saranno quattro: le caratteristiche del mercato, la struttura degli operatori, l'innovazione tecnologica, la semplificazione legislativa, burocratica e fiscale.

LE CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Il bene immobile, in particolare quello più tradizionale come l'abitazione, ha costituito negli ultimi 70 anni il principale investimento degli italiani arrivando a una consistenza patrimoniale di circa 6.000 miliardi di euro, che costituisce la principale ricchezza della famiglia italiana. Una cifra imponente ma praticamente statica perchè funzionale ad un unico asset, la residenza familiare.

In Italia l'80% della proprietà immobiliare è in capo agli occupanti

Anche per questa ragione è in atto, da parte dei nuclei familiari, un ripensamento verso forme di locazione degli immobili residenziali anche a seguito, almeno per l'Italia, della costituzione di compagnie immobiliari proprietarie di ingenti patrimoni a reddito. L'Italia oggi ha una percentuale di circa l'80 per cento delle abitazioni di proprietà di chi le occupa contro una media di circa il 50 per cento degli altri paesi maggiormente industrializzati.

LA STRUTTURA DELLE IMPRESE

La trasformazione delle imprese di costruzioni in operatore per conto terzi ha indebolito il settore

L'impresa di costruzioni che fino a trent'anni fa era l'unico soggetto deputato alla realizzazione di complessi immobiliari, ha cambiato pelle diventando un operatore per conto terzi che opera per conto di un committente, in genere di natura finanziaria. Questa involuzione ha indebolito il sistema delle costruzioni fino praticamente a far scomparire dal mercato un soggetto che copriva con la sua attività praticamente tutta la filiera immobiliare. Conseguentemente a questa scelta di campo le imprese si sono asciugate di professionalità tecniche interne e più in generale di personale lavorativo.

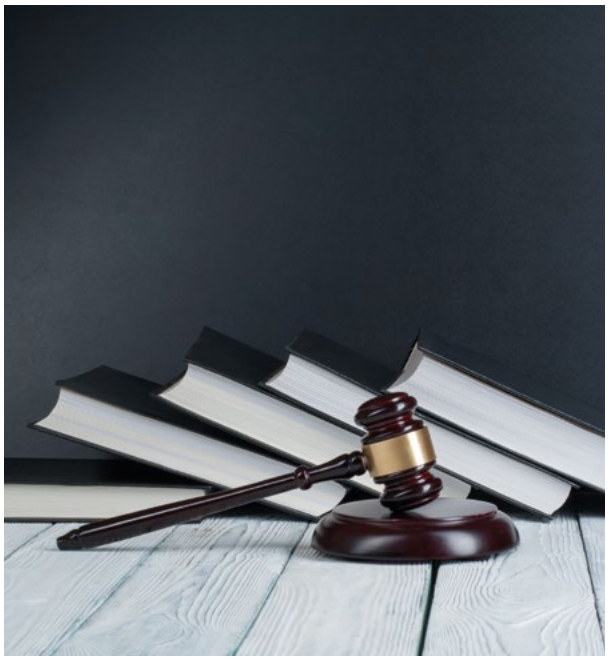
L'INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Il termine Proptech è la nuova frontiera dell'immobiliare e sta ad indicare quel complesso fenomeno che grazie alla tecnologia digitale sta investendo tutto il ciclo immobiliare, dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla vendita. Il primo fattore di cambiamento è il BIM, cioè il processo di integrazione fra le varie funzioni progettuali che consente di determinare fin dalle prime fasi tutte le linee impiantistiche e i componenti tecnici presenti in esso.

Le nuove tecnologie digitali aumentano confort e benessere del costruito

Il BIM è la prima rivoluzione del costruito che a sua volta supporta i sistemi di controllo dell'edificio grazie alla sensoristica e all'intelligenza artificiale. Con questa tecnologia si controllano i consumi energetici, si pianifica la sicurezza, si organizza la fruizione dei servizi, si monitora tutto l'edificio e si arriva alla manutenzione predittiva. In una parola la tecnologia digitale aumenta a dismisura il confort e il benessere ambientale del costruito e di conseguenza il valore reddituale.

LA SEMPLIFICAZIONE LEGISLATIVA, BUROCRATICA E FISCALE



Dei quattro elementi che possono favorire il rilancio dell'industria immobiliare quello legato agli iter concessori, alla semplificazione delle leggi e dei regolamenti e la moderazione fiscale è il meno sviluppato, anzi è il vero ostacolo alla ripresa dell'economia immobiliare. Evidentemente è un tema che investe soprattutto la pubblica amministrazione locale e centrale e l'organo di governo nazionale e regionale.

L'Italia è il paese dove si deve aspettare di più per avere un permesso di costruire (da un minimo di tre anni fino a punte di sette anni) e dove l'incidenza fiscale è più alta in Europa. Questi tre aspetti scoraggiano l'investimento in iniziative di sviluppo immobiliare compresa la rigenerazione delle aree dismesse e dei patrimoni obsoleti provocando un danno enorme al Paese in termini di qualità del vivere, risparmi energetici e sicurezza degli abitanti.

IL FUTURO DEL REAL ESTATE

TOP MANAGER A CONFRONTO

Abbiamo voluto ascoltare i più grandi manager e operatori immobiliari italiani per farci un'idea sulle conseguenze che avrà per il settore immobiliare questa congiuntura di crisi nata dal Covid-19. Ci sembrava importante prima di proseguire il cammino della nostra rivista ipotizzare il percorso che questa industria intraprenderà nei prossimi mesi. È certamente difficile mediare il parere di tanti autorevoli personaggi ma una sintesi bisogna trovarla e noi ci abbiamo provato. Le considerazioni quindi che esponiamo in questo articolo non sono la media dei pareri sentiti ma la ricostruzione ragionata e logica dello scenario che dovremo affrontare nei prossimi mesi. È chiaro che il primo problema da affrontare, dopo il Covid-19, sono le conseguenze che il virus farà insorgere nella comunità mondiale a causa della globalizzazione e dell'aumento della popolazione. A questi tipi di stress dovremo comunque abituarci o, meglio, imparare ad adottare quelle misure precauzionali che nel caso del Covid-19, ad esempio, non sono state prese. Quello che dovremo metabolizzare è di non enfatizzare le dimensioni e dilatare gli effetti del fenomeno. Come tutti i cambiamenti sociali e ambientali che si sono succeduti nel tempo, essi avvengono per gradi e a fasi successive; lo stesso accadrà per il settore immobiliare che continuerà nel suo percorso. Semmai si adotteranno quegli accorgimenti che in parte erano già in corso di modificazione e sui quali ci sarà da intervenire in maniera graduale.

Il vero problema che assillerà gli Stati e soprattutto le famiglie è la crisi economica che seguirà alla crisi sanitaria e che non sarà facile arginare specie se accompagnata da cambianti politici e finanziari. Qui di importanza vitale sarà il ruolo degli Stati e la possibilità da parte loro di immettere denaro nel sistema economico per sostenerlo sostituendosi al tradizionale sistema privato. In questa ottica a godere dei maggiori benefici saranno le strutture sanitarie, quelle scolastiche e ogni ambito che riguarderà il miglioramento della qualità di vita delle persone.

Testimonianze

Su questo fronte la lezione del virus 2020 insegnerà a tutti a evitare gli smantellamenti degli ospedali e delle case di cura e, soprattutto, si riproporrà il loro ruolo centrale nella società.

ALDO MAZZOCCO

Amministratore Delegato
e Direttore Generale
GENERALI REAL ESTATE

Stiamo vivendo una esperienza inquietante, ma impareremo a conviverci.
Con la crisi economica ci sarà molto denaro pubblico sui mercati e questo ridurrà temporaneamente lo spazio di manovra per il privato.
Serviranno spazi direzionali diversi, con la parola magica dell'architettura, "contaminazione", che sarà presto abbandonata per garantire più "spazio vitale" agli utenti. Continuerà la penetrazione di e-commerce, logistica e dei negozi di prossimità, mentre ci sarà ancora la selezione darwiniana dei Centri Commerciali.
L'alberghiero sarà di nuovo protagonista, mentre verranno ridimensionati alcuni segmenti che hanno goduto dell'interesse eccessivo degli investitori (co-working, student e senior housing).
Il settore residenziale vedrà un rilevante e duraturo aumento di interesse degli investitori, con il sostegno del settore pubblico che mirerà ad ammodernare il parco esistente.

MANFREDI CATELLA

CEO
COIMA

Questa crisi da sanitaria è diventata una crisi di sistema che mette in evidenza la fragilità della globalizzazione. Cambierà il modello culturale, dovuto alla scarsità di alcuni beni rilevata in questo periodo che ha messo in discussione la produzione veloce e senza magazzino pre-Covid-19. La ripresa dipenderà molto dalla classe dirigente, di politici e manager.
Alcune tendenze che saranno accelerate, come quelle legate a retail, e-commerce e logistica, mentre altre verranno messe in dubbio, come ad esempio le mega-cities e la sharing economy.
Questi cambiamenti possono rilanciare il modello italiano e far ripensare modelli immobiliari e di business.
Ci sarà bisogno di capitali interessati all'economia e alle volontà del Paese, perciò questa crisi è un'occasione da non perdere per gli investitori italiani che devono lavorare in maniera sistemica e coesa.

MASSIMO CAPUTI

Chairman FEIDOS e TERME DI SATURNIA, Presidente FEDERTERME

La crescita registrata nell'e-commerce e le nuove abitudini imposte dallo smart working inducono una riflessione su quello che potrebbe essere il futuro dei settori direzionale e retail e, nello specifico di questa asset class, per i centri e parchi commerciali; questi ultimi, oltre a dover fronteggiare una situazione pre-crisi già non proprio favorevole, alla riapertura dovranno fare i conti anche con la riduzione degli afflussi che molto probabilmente sarà imposta da nuove normative in fatto di sicurezza.

Diversa sarà la situazione per il settore logistico, spinto da nuove abitudini di acquisto, e per il residenziale, che da questa crisi potrebbe uscire con una nuova consapevolezza in termini di progettazione e fruizione dei nuovi spazi abitativi.

Tra le preoccupazioni per quanto riguarda il lungo periodo c'è il rischio che nel 2021 si assisterà ad un'altra ondata di NPL.

EMANUELE CANIGGIA

Amministratore Delegato
DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

La crisi che stiamo vivendo, oltre che sanitaria, sarà in futuro di natura economica. Le conseguenze derivate dalla situazione emergenziale porteranno forse a ridiscutere i valori che stanno alla base delle nostre società, costringendoci inoltre ad una riflessione sull'impatto negativo che spesso l'impronta umana ha sull'ambiente.

I modelli di sviluppo di alcune asset class, come retail, hub aeroportuali e commerciali, andranno per necessità di cose ripensati per adeguarsi ad un nuovo paradigma del costruito post emergenza. Anche il settore direzionale subirà delle trasformazioni innescate dalla crescita di concetti come lo smart working, per non parlare del settore sanitario, con Ospedali e RSA che dovranno essere riprogettati per garantire una migliore gestione di quelle che potrebbero essere le sfide future in ambito sanitario.

GABRIELE BUIA

Presidente Nazionale

ANCE - ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

La nostra rete associativa è allarmata e preoccupata. Più di in mese fa abbiamo detto che dovevamo sospendere i cantieri a tutela della sicurezza, nel frattempo abbiamo continuato a lavorare e firmato un protocollo operativo sanitario. Oggi, pur con difficoltà, possiamo cominciare a riaprire molti cantieri.

Il decreto liquidità sicuramente è una misura importante ma avrà effetto solamente se questa liquidità arriverà rapidamente alle imprese. Questa crisi deve però insegnarci che dobbiamo meglio strutturarci, non dobbiamo perdere l'occasione una volta per tutte di semplificare il modello operativo delle aziende italiane.

Dobbiamo inoltre vincere la sfida della burocrazia, cogliere questa occasione per tagliare tutti i rami secchi per far sì che l'operatività delle imprese sia semplificata e accelerata.

MARCO DETTORI

Vice presidente ANCE e

Presidente ASSIMPREDIL ANCE

A causa delle procedure burocratiche troppo complesse siamo ancora in alto mare per quanto riguarda la liquidità promessa dalle istituzioni alle imprese. Un atteggiamento anti-impresa da parte di un Governo che, come quelli precedenti, non ha il coraggio di scommettere sugli investimenti pubblici.

Questa situazione dovrebbe far nascere l'obiettivo di riformare lo Stato a beneficio dei cittadini, anche attraverso un'enorme iniezione di liquidità e fiducia attraverso un piano di domanda pubblica, perché volendo c'è tanto da fare.

Purtroppo paghiamo un pregiudizio da parte della politica che nasce dalle cronache riguardanti episodi balordi che segnano negativamente un settore immobiliare formato, invece, da tante persone per bene.

È il momento di smettere di assecondare la cultura del sospetto e di accrescere quella del "fare impresa".

MASSIMO MORETTI

Presidente

CNCC - CONSIGLIO NAZIONALE DEI CENTRI COMMERCIALI

È stato un periodo difficilissimo. Il sentiment non è dei migliori, ma siamo positivi e abbiamo già dei progetti per la riapertura, per il ritorno alla normalità.

Come Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali stiamo lavorando a stretto contatto con il Governo, con le Regioni e con i nostri retailer per capire come sostenere il settore retail e immaginare il percorso da seguire ad emergenza conclusa. È stato istituito un gruppo di lavoro che avrà il compito di creare delle linee guida per la riapertura e che lavorerà insieme a tutta la filiera del retail.
Individuo nel 2020 tre fasi per il settore: la fase del lockdown, una seconda fase di ripresa in cui dovremo rassicurare i cittadini andando al di là delle prescrizioni normative in materia di sicurezza. Infine una fase più favorevole che potrebbe già iniziare a partire dal secondo semestre dell'anno.

MAURIZIO MILAN

Fondatore

MILAN INGEGNERIA

Sicurezza, confort e sostenibilità saranno le basi dalle quali ripartire nel post emergenza ed il settore immobiliare avrà, tra tutti i settori economici che saranno coinvolti, il compito di predisporre le fondamenta di una ricostruzione che dovrà necessariamente riguardare il Paese nella sua totalità.

Fondamentale inoltre sarà ripensare il nostro modello di sanità, considerando come l'Italia vanti una popolazione che, a livello mondiale, risulta essere tra le più anziane.

In questo scenario lo Stato dovrà rendersi partecipe, mostrandosi capace di dirigere e convogliare verso un obiettivo comune, risorse e capacità necessarie a questa ricostruzione.

ALESSANDRO CATTANEO

Deputato

FORZA ITALIA

Per noi la casa è un elemento su cui investire in questa crisi, in termini di fiducia, affinché sia da volano per la ripresa economica.

Dobbiamo cogliere l'occasione e favorire l'investimento degli italiani nelle proprie abitazioni, consolidando e rafforzando Ecobonus e Sismabonus, provvedimenti molto apprezzati dai cittadini e dagli operatori.

Questo permetterebbe non solo di innescare un meccanismo virtuoso a livello economico, ma permetterebbe agli italiani di migliorare e proprie abitazioni e di conseguenza anche la qualità della propria vita.

Dobbiamo passare da una cultura del sospetto ad una cultura radicata nella fiducia, tra cittadini, governo e imprese. Inoltre sarebbe necessario affrontare il tema della fiscalità e della burocrazia, per facilitare investimenti anche da parte di grandi operatori nazionali e internazionali.

ALEXEI DAL PASTRO

CEO Italy

COVIVIO

Dobbiamo essere onesti e ammettere che il contesto negli ultimi mesi è cambiato in peggio. Venivamo da un momento di grande entusiasmo e l'avvento del virus ha cambiato molto il contesto.

Dovremo adattarci a questa situazione, ma nessuno ha ancora completamente la possibilità di determinare quali saranno gli impatti derivati da questa situazione emergenziale, che dipenderanno dalla durata e dai riflessi sulle economie dei singoli paesi che poi si riverberano sui driver di investimento.

Le due asset class che stanno soffrendo di più ora sono gli asset retail e l'alberghiero, e in misura maggiore dovranno dare maggior sicurezza ai propri clienti nel prossimo futuro. Questo è uno shock che probabilmente durerà per un breve o medio periodo, ma tutti auspichiamo che torneremo nell'arco di uno o due anni alla vita che eravamo abituati a condurre.

MARIO ABBADESSA

Amministratore Delegato

HINES ITALIA

Si vede sempre di più come il futuro dell'abitare viaggi verso forme nuove. Proprio questa esperienza della quarantena ha mostrato le possibilità offerte dai nostri progetti che prevedono ambienti condivisi per i più piccoli, disponibilità di personale per seguire le necessità degli inquilini e anche spazi per rendere più efficiente l'e-commerce. Purtroppo il mercato non sembra seguire questo trend in fase di accelerazione, come sempre succede quando avvengono i grandi cambiamenti della storia.
In questo momento stanno crescendo i nuovi asset residenziali come lo student housing, perché oggi la flessibilità dell'abitazione, intesa come utilizzo dei servizi, è molto importante. Come Gruppo, continuiamo per questo ad investire in questi settori, come dimostrato dal rogito dell'area Trotto di Milano, finanziata con nostri capitali.
Mi è dispiaciuto che nella task force del Governo non ci sia stata una rappresentanza del nostro settore, perché adesso il cantiere, con tutto quello che coinvolge, vale il 100% del Pil.

ALBERTO LUNGHINI

Presidente

REDDY'S GROUP

Come per coloro che hanno vissuto il periodo della Guerra ci troviamo in un momento dove siamo costretti a delle rinunce... e noi non siamo abituati alle rinunce. Ma è nei momenti di crisi che nascono le idee. Se prendiamo il retail, dove già era in corso un cambiamento, questa situazione subirà un'accelerazione perché la gente vorrà tornare a incontrarsi e i punti di aggregazione saranno dei punti di opportunità per chi investe.

Il patrimonio immobiliare degli italiani rimarrà, al di là delle oscillazioni, perché la necessità di casa sarà ancora forte.
Gli investitori dovranno avere una capacità finanziaria capace di reggere progetti sul lungo periodo, mentre chi gestisce immobili avrà la priorità di comprendere i bisogni dei propri clienti, anche di tipo finanziario.

Avremo dei cambiamenti, ma in una società liquida come la nostra difficile che questa crisi resterà nella nostra memoria negativa.

MARIO BREGLIA

Presidente

SCENARI IMMOBILIARI

In tutti questi anni il mondo immobiliare ne ha viste tante di crisi e ogni volta il mercato ne è uscito in modo diverso, quasi sempre in crescita. Per certi versi si ripropongono le sensazioni e le ansie vissute nel 2001, con il pensiero degli spostamenti limitati e città meno popolate e senza grattacieli. Timori spariti con il passare del tempo, ma che hanno comunque portato a dei cambiamenti. Bisognerà quindi adattarsi alle situazioni che deriveranno da questo shock sociale che sicuramente colpirà anche il reddito degli italiani.
L'11 e 12 settembre di quest'anno, al Forum di Santa Margherita Ligure, il tema sarà sicuramente diverso rispetto a quello previsto: parleremo di come sarà l'immobiliare "Dopo il diluvio". La casa sarà reinventata, con più spazi personali; lo stesso toccherà agli ambienti lavorativi, con meno "uffici pollaio", e molte altre realtà della vita quotidiana. Questo perché è in corso una rivoluzione, dove ognuno sta riscoprendo il suo spazio vitale.

BARBARA CARRON

Consigliere d'Amministrazione

CARRON SPA

Le nuove normative che riguardano il mondo delle costruzioni impongono naturalmente una gestione e dei costi diversi, che vanno dalla salute dell'operaio fino alle questioni fiscali legate ai tempi di durata del cantiere. Tutto un insieme di cose che ci portano a chiedere alle istituzioni di essere maggiormente tutelati e avere una maggiore legislazione in materia, per evitare che ci sia una cascata che vada a colpire la parte bassa del ciclo di sviluppo.
Abbiamo ripreso molto lentamente in un periodo dove le condizioni erano favorevoli, ma siamo comunque fortunati rispetto a piccole imprese come i nostri sub-appaltatori che hanno meno liquidità. Sapremo focalizzaci sui cambiamenti che ci saranno.

Sarebbe bello se il nostro mondo dei costruttori tornasse al centro dell'attenzione con nuove proposte per l'immobiliare, visto che spesso siamo noi a proporre le soluzioni tra l'idea e la realizzazione del progetto.

DANIEL BUARON

Chairman

FIRST ATLANTIC
REAL ESTATE

L'impatto maggiore a livello economico si avrà nel breve termine, con alberghiero e retail tra le asset class immobiliari più colpite. Sul lungo termine la crisi comporterà un cambio di abitudini che si ripercuoterà anche sulle modalità di fruizione degli spazi dedicati alla ristorazione e dei locali pubblici. Il rinnovato interesse per l'e-commerce sosterrà invece il settore logistico.

Un altro settore che subirà delle trasformazioni sarà il direzionale, spinto da un nuovo interesse per lo smart working; da un paio di anni notiamo una riduzione delle superfici degli uffici ma chi sarà penalizzato è ancora troppo presto per dirlo.

Il residenziale vedrà nel breve periodo una diminuzione delle transazioni perché non ci sarà voglia di investire in questo momento di incertezza.

ALESSANDRO PASQUARELLI

Amministratore Delegato

GRUPPO YARD-REAAS

Anche durante il lockdown il settore dei servizi ha continuato la propria operatività. Ci aspettiamo un forte calo dei mutui retail nella seconda parte dell'anno, ma il contraccolpo più grande lo abbiamo avuto dal settore NPL e UTP, con le strutture giudiziarie rimaste ferme. Per quanto riguarda il property e il facility management si è continuato a lavorare, ma nei prossimi mesi andranno certamente riviste le procedure per lavorare in sicurezza.

Lo stop ha comunque accelerato alcuni processi, come quello virtuale. Il Covid-19 non cambierà le abitudini aziendali per sempre, ma certamente porterà delle modifiche nelle nostre abitudini e nella gestione del proprio tempo e del lavoro.

Dall'altra parte lo smart working non deve penalizzare i ruoli meno importanti, anzi, può essere un'opportunità per avere un personale maggiore e più efficiente al proprio servizio.

MARIO CUCINELLA

Architetto e Founder

STUDIO MC A

L'uomo non è più 'al centro', ma fa parte di un ecosistema che va rispettato. Speriamo che questo tempo passato a riflettere ci abbia portato a dare un valore maggiore a ciò che abbiamo intorno e pensare a come migliorare quello che c'era prima.
Ho scritto un appello alla classe politica perché si è persa un'occasione per unire veramente il Paese e tutti noi. Il Ponte di Genova realizzato in due anni è la dimostrazione che si potevano fare molte cose che invece non abbiamo realizzato.

Gli ospedali sono importanti per la salute della persona, ma questo benessere inizia dalla casa, per questo dobbiamo costruire abitazioni migliori ed è importante interrogarci su come sta cambiando la società per progettare residenze diverse, magari lasciando uno spazio decisionale a chi la vive, perché possa adattarla alle sue esigenze, un po' come fosse un vestito.

DOMENICO BILOTTA

Managing Director

INVESTIRE SGR

Ci sono molte variabili in movimento che rendono difficile fare previsioni sui nuovi trend delle asset class. Certamente questa crisi accelererà il tasso di obsolescenza di alcuni immobili e metterà in difficoltà gli operatori, come alberghi ed RSA, che dovranno ripensare i loro modelli.
Gli unici capitali in grado di intervenire ad oggi sono quelli italiani. Un ruolo importante lo può avere CDP nell'allocazione di risorse per salvaguardare non solo i settori dell'immobiliare, ma anche il suo personale, soprattutto per quanto riguarda il turistico.

Ci sono al momento delle difficoltà sulla riapertura dei cantieri, perché sono cambiate le curve di produzione e dei costi, con minori margini per il mondo delle imprese. Verrà fuori la volontà da parte dei player del settore di fare quadrato sui temi più importanti, anche se ci preoccupa il fatto di non avere ancora chiaro lo scenario futuro.

PAOLO BOTTELLI

Amministratore Delegato

KRYALOS SGR

È ancora presto per capire gli impatti di questa pandemia sul settore immobiliare. Certamente il residenziale resterà un asset class su cui puntare e anche noi saremo attivi in questo settore.
Sugli investitori per i prossimi mesi sarà più probabile vedere operazioni su carta quotata non italiana che su asset in Italia, i valori non caleranno, il mio timore è che questo possa portare ad uno stallo per quanto riguarda i volumi che si rifletterà sul lungo periodo. Dobbiamo aspettarci un terzo trimestre dell'anno molto debole, mentre sarà da capire il quarto.

Entreremo anche nel mercato degli NPL, per il quale abbiamo ottenuto l'autorizzazione da Banca d'Italia, ma continueremo ad investire in asset di qualità capaci di trasformarsi nel tempo, grazie anche al supporto dei nostri investitori che hanno la capacità di agire oltre il proprio business plan.

OFER ARBIB

Amministratore Delegato

ANTIRION SGR

Il settore alberghiero ha visto bloccarsi la sua fase di crescita a causa del Coronavirus, ma gli investitori che ci hanno contattato hanno confermato l'interesse nei confronti dell'Italia. La strada da percorrere è lunga per passare da una gestione familiare ad una industriale. Roma sarà una bella opportunità per le operazioni d'investimento, visto che Milano comincia a stabilizzarsi.
I capitali italiani ci sono, ma dobbiamo riuscire a fare network per creare un polo di acquisto importante. Noi nel nostro piccolo abbiamo lanciato il fondo "Casa Delle Professioni", in collaborazione con le casse di previdenza per aiutare i loro iscritti ad avere uno spazio fisico per riaccendere al lavoro.
La residenza sarà al centro degli investimenti, con l'apporto della tecnologia bisogna valutare le diverse strategie d'investimento. Cresceranno anche i segmenti come Student e Senior Living, mentre andranno ripensate altre asset class, come ad esempio il retail.

Testimonianze

L'ALBERGO DOPO IL COVID-19 DIVENTERÀ UNA CASA?

a cura di Paola Lunghini

Questa storia inizia a Barcellona, ad un "press tour" organizzato in un hotel di design

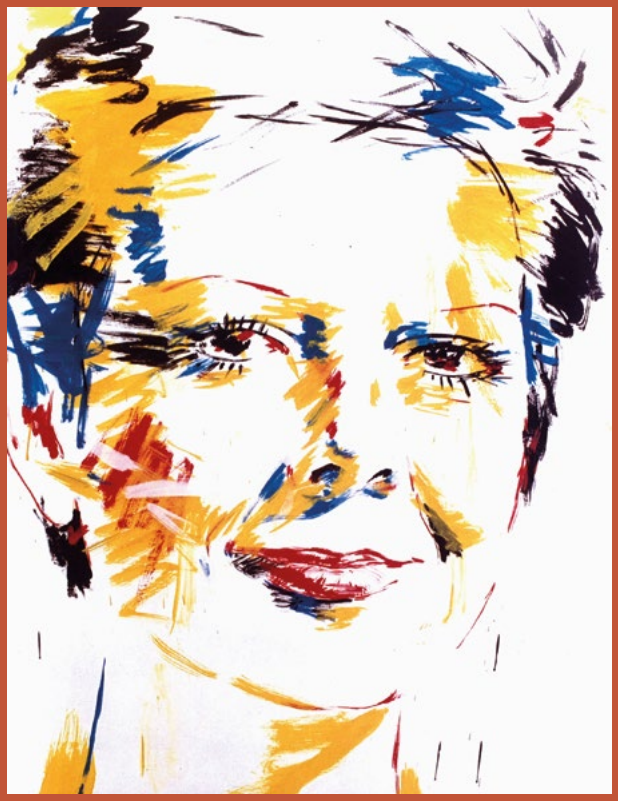
Ero stata invitata, alcuni anni fa, a un "press tour" a Barcellona. Ospitava un grande Gruppo immobiliare internazionale, e il tutto era stato organizzato dalla loro Società di comunicazione: conoscevo entrambi piuttosto bene, da un po' non ero stata nella Capitale catalana e quindi l'invito lo accolsi volentieri.
«Alloggeremo in un hotel di design, aperto da poco ma già molto trendy», mi aveva anticipato da Londra la Responsabile del tour.
«Molto bene, grazie», risposi, ingolosita dalla novità.

Arrivati all'hotel, temevamo di aver sbagliato: ogni dettaglio appariva così "anonimo"...

Quando, con una collega, arrivammo all'indirizzo sulla Ramblas, pensammo a un errore dei nostri Ospiti: un portone anonimo di un caseggiato anonimo, un portiere anonimo seduto a un bancone anonimo.
«Scusi, buon uomo, forse abbiamo sbagliato numero, noi cercavamo l' albergo XXX...».
«Sì, certo, l'albergo è su al primo piano, l'ascensore è là in fondo», rispose il buon uomo, senza minimamente accennare a darci una mano con i nostri trolley. Salimmo al primo piano, accolte in un Salone arredato con mobili modernissimi, divanetti, scaffali con un po' di libri e riviste, dove non si vedeva traccia alcuna di un qualcosa che somigliasse a una Reception.

«Prego, da questa parte», ci disse una sbrigativa ragazzina consegnandoci il badge della camera: che non era brutta, intendiamoci, ma mi apparve subito sorprendentemente scomoda. In compenso il cartellino sulla porta segnava una tariffa che mi sembrò stellare.

PAOLA LUNGHINI
INTERNEWS



C'erano divanetti, librerie, tavolini, vasellame appoggiato qua e là... "Che bello, sembra una casa" commentò la Responsabile del Tour

La vera sorpresa, però, doveva arrivare il mattino successivo, quando mi recai alla vasta e affollata sala-colazione: ancora divanetti, librerie, tavolini con vassoi con vasellame appoggiato sopra in maniera quasi casuale, e nessuna traccia di un 'tavolo centrale' con tutta la consueta offerta di un continental breakfast self-service, dai caffè ai dolci...
«Che bello l'albergo, vero Paola, sembra proprio di essere in una casa anzichè in un hotel», commentò la Responsabile del tour.

Eccomenò, pensai io, anche quando mi ospitarono - ero là per moderare un convegno internazionale - in un nuovissimo, e già molto trendy hotel di design, a Vienna. Lì c'era anche un'altra caratteristica: tutto era pulitissimo, addirittura immacolato intendiamoci, ma aveva un'aria - come dire - 'destrutturata'. Ed era pieno dappertutto di schermi televisivi tutti in funzione su reti diverse. Per l'Austria, davvero curioso... l'Austria era sempre stata un Paese ordinato...

Nulla però a confronto con ciò che mi accadde a Berlino in un nuovissimo hotel di design...

Il massimo però mi accade a Berlino in un hotel di design, nuovissimo, e ovviamente già molto trendy, dove era stata organizzata una conferenza stampa in occasione dell'International Hotel Investment Forum**(*)**: il più importante appuntamento annuale della top hotellerie mondiale, evento che mi ha visto presente innumerevoli volte.

(*) NOTA: Un paio d' anni prima, all'IHIF era stato presentato in anteprima il brand "Moxy" by Marriott (con tanto di "suite/mockup" in scala " reale"), che mi aveva lasciato alquanto perplessa: «Moxy Hotels offre l'esperienza e lo stile degli hotel lifestyle, ma a prezzi convenienti, con spazi dal design "audace e contemporaneo" dove lavorare, divertirsi e rilassarsi con gli amici. Moxy vuole sorprendere i viaggiatori con un'esperienza "studiata e divertente", offrendo agli ospiti solo ciò di cui hanno bisogno e niente di superfluo: vivaci lobby, etc. etc., camere accoglienti, numerose prese di corrente per caricare i dispositivi elettronici, etc.».
Insomma, come essere "a casa", ma in modo "Snazzy & Chic" *(snazzy è un termine anglosassone gergale per descrivere qualcosa di molto "cool", ndr).*
Segnalo che la storia di Moxy Hotels ha avuto inizio in Italia con l'apertura nel 2014 del Moxy Milano Malpensa. Da allora, il brand è cresciuto considerevolmente e oggi conta circa 50 hotel in Europa, in Nord America e nell'area Asia-Pacifico. Sono in programma al 2022/23 almeno 90 nuove aperture in tutto il mondo.

... quella volta nella Lobby avevamo trovato addirittura biciclette, motorini e scarponi!

Nella Lobby del centralissimo albergo facevano bella mostra di sé alcune biciclette, un paio di motorini, scarponi et similia. Ci mancavano solo gli scaffali e gli attrezzi per il 'bricolage notturno', e poi eravamo nel box condominiale...

Da questi due episodi partì la mia curiosità di indagare più a fondo sulla questione

«Un indizio è un indizio, due indizi sono una coincidenza, ma tre indizi fanno una prova», scriveva Agatha Christie parafrasando Sherlock Holmes: così mi venne voglia di "investigare". E cominciai a osservare con maggiore attenzione i Comunicati Stampa che mi pervenivano dalle Società alberghiere internazionali (proprietarie, o di gestione, etc.), e soprattutto le foto che esse mi allegavano.

Dai vari comunicati mi resi conto che c'era in atto una strana tendenza ad arredare gli alberghi come fossero case

Mi resi conto abbastanza in fretta che c'era in atto una tendenza strana nel mondo, i nuovi hotel venivano sempre più spesso disegnati e arredati non come "albergo" ma come "casa".
Per me, abituata a frequentare alberghi sin da giovanissima età (parafrasando

Enzo Biagi, potrei scrivere tranquillamente anch'io un libro come il suo -del 1984- intitolato "Mille camere"), un albergo dev'essere un albergo, accidenti, e non certo una "casa" (forse Giuseppe Verdi, che considerava il Grand Hotel et de Milan, in via Manzoni a Milano come sua abitazione personale, o Ernest Hemingway, che considerava il veneziano Gritti Palace come propria home e ufficio, non sarebbero d'accordo... Che "pionieri" erano stati quei due lì!).

Per vacanza o per mestiere ho alloggiato in infiniti alberghi e in mezzo mondo: piccolini e in Tower da molte decine di piani. In semplici locande e in resort di lusso. In "topaie" spacciate per 4 stelle e in palazzi dove è passata la storia (questi sono quelli che prediligo).
Per il solo mio mestiere (convegni, conferenze stampa, party, etc.) ne ho visitati ancora e ben di più...

Insomma, di hotel - e sulla lodging industry ho inoltre scritto moltissimi articoli, e da tempi in cui gli alberghi non costituivano ancora una "asset class" immobiliare - me ne intendo abbastanza. E continuo a pensare che un albergo deve essere un albergo, e non una "casa".
Ma i tempi cambiano... Non facciamoci vedere "passatisti" e investighiamo, in compagnia di esperti!

.....

Rimane comunque una interpretazione, mirata a intercettare quella sensazione di "sentirsi a proprio agio"

«Un albergo come una "casa": sì, ma "per chi"???» esordisce Marco Malacrida, Director Italy di STR, società fondata nel 1985 e da tempo leader nella marketing intelligence (offre servizi di benchmarking, analisi dei dati e informazioni strategiche sui mercati mondiali dell'ospitalità). «Siamo nell'"interpretazione", mirata comun-

que a intercettare quella sensazione inespressa che si traduce nel "sentirsi a proprio agio"».
Occorre una visione olistica, unita a una grande capacità di ascolto.

La fidelizzazione del cliente è quasi una chimera: vince chi riesce a dare ai colori il "peso specifico" a seconda dei momenti

Non è semplice captare questa voglia di "autenticità", del desiderio di non trovare barriere, puntualizza l'amico Marco, che così prosegue: «Ormai al trend evolutivo della domanda turistico/alberghiera non c'è confine, è un arcobaleno». Eh, sì, perché la fidelizzazione ormai è quasi una chimera. "Vince" chi riesce a trovare «il prisma in grado di scomporre la luce, dando ai colori il "peso" specifico» a seconda dei momenti.

«Una stessa persona che scenda in una città può diventare 'enne' persone diverse» continua l'esperto, che fornisce un esempio facile a capirsi. Sei un giovane manager e vai, ad esempio, a Parigi per lavoro: alloggerai in un albergo business. Vai, sempre a Parigi, ma per un week end con amici: cercherai probabilmente un hotel "a tema" e trendy. Decidi di andarci, ancora a Parigi, con la tua famiglia e i tuoi bambini ancora piccoli. Forse vorrai un albergo che sembri una casa... perché no?

«No, a me gli hotel che sembrano una casa non piacciono proprio» gli fa eco Andrea Maffei, architetto notissimo che ha al suo attivo molte realizzazioni di successo, tra cui la celebre Torre Allianz a Milano-CityLife, progettata in unione con l'archistar giapponese Arata Isozaki *(sulla Tower è stato appena pubblicato da Electa un meraviglioso volume intitolato appunto "Torre Allianz Milano", ndr)*. «A meno che non siano "piccolissimi": ho in mente un albergo in zona Magenta a Milano, che sembra in tutto e per tutto un appartamento con una decina di stanze da letto...».
«Andrea, non ti riferirai all'Ostello Bello, spero...».
«No, no, quello è proprio un'altra cosa», osserva Andrea. Per carità, nella sua "diversità" il brand è giusto e lo sta dimostrando, con una espansione

ora anche internazionale. Ma la bellezza (e l'estetica del building) è l'ultimo dei pensieri dei fondatori, che propugnano una specie di "idea di libertà", quella libertà di essere se stessi che una casa vorrebbe o dovrebbe dare a chi la abita... ovunque tu ti trovi...

Nella discussione entra "in punta di piedi", con il garbo che gli è proprio, un altro architetto famoso, Maurice Kanah, cioè colui che ha pensato alla rigenerazione del dismessissimo grattacielo GalFA (adiacente alla Stazione Centrale di Milano e di proprietà Unipol) sezionandolo esattamente in due: hotel (appena inaugurato e gestito dalla catena Melià) e appartamenti per affitti brevi di alto di gamma (gestiti da Halldis, ben nota società in ciò specializzata).

L'amico Maurice Kanah nella sua Torre GalFa ha tenuto le cose ben separate: anche secondo lui l'abergo non è una casa!

Ma l'amico Maurice al GalFa ha tenuto le cose tra loro ben separate. Non tollera l'"oggettistica di casa" trascinata in albergo, e detesta il "trascinamento verso il basso" così tipico dei nostri giorni: «Questi alberghi che sembrano case ti propongono ciò che "tu vorresti vedere", è la "stratificazione dell'immagine"! E, per favore, niente biciclette nella Lobby! Le ho viste anch'io e più volte, come dici tu, Paola. Un vero obbrobrio!».
La conversazione si avvia alla fine (anche se su questi argomenti potremmo parlare per ore...).

L'importante è che l'ospite, mentre viaggia, "senta" il genius loci nell'albergo da lui scelto, qualunque sia la sua motivazione

La parola conclusiva, perciò, all' esperto di marketing intelligence: «L'importante è che il cliente (o meglio l'ospite) quando viaggia, qualunque sia la sua motivazione, "senta" - in un albergo - il genius loci».

Che sia il Waldorf Astoria a New York, o una Gasthaus in Tirolo, un lodge in Kenya o un trullo in Salento... poco importa. È questo ciò che, in definitiva, un albergo deve rappresentare.

NOTA DI SERVIZIO. Nel frattempo, i nuovi building residenziali proposti in vendita da società immobiliari sempre più sofisticate stanno sempre più assomigliando ad alberghi.
Approfondiremo, forse, in una prossima puntata.

CHORUSTYLE
MAGAZINE

EDITORIALE
Quel filo rosso che parte dal Coronavirus e arriva alla nostra scrivania. Uno strumento destinato a diventare il fulcro di una nuova dimensione domestica

ATTIVITÀ
La rivoluzione delle postazioni di lavoro: a casa come in ufficio

INTERVISTA
Chorustyle si prepara alla sfida di un nuovo mercato

TESTIMONIANZE
Con le sue biciclette Bianchi, modello raffinato di eleganza, Salvatore Grimaldi rappresenta il lusso funzionale di Chorustyle

Sommario

GIUGNO

NR. 005 - 2020

Editoriale

02 Quel filo rosso che parte dal Coronavirus e arriva alla nostra scrivania

Attività

04 La rivoluzione delle Postazioni di Lavoro: a casa come in ufficio

11 Riccardo Urso: ChoruStyle si prepara alla sfida di un nuovo mercato

CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE

è disponibile anche in versione digitale

Testimonianze

18 Uno svedese venuto dal sud

Editoriale

Quel filo rosso che parte dal Coronavirus e arriva alla nostra scrivania

Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

Mentre questo giornale va in stampa l'Italia, l'Europa, il mondo si stanno interrogando. Ognuno di noi si sta interrogando immerso in una nuova dimensione più intima e personale. Per la prima volta in 75 anni, dalla fine della seconda guerra mondiale l'uomo è solo con se stesso e in questa solitudine deve discernere il suo futuro. Il discernimento è la capacità di ottenere percezioni acute o di giudicare bene. Nel caso del giudizio, il discernimento può essere di natura psicologica, morale o estetica. A giudizio, discernimento implica superare la semplice percezione di qualcosa e dare giudizi sfumati sulle sue proprietà o qualità.

Ma andando più sul concreto la solitudine è una fucina che plasma le idee, le modella sull'incudine delle nuove necessità e le forgia a immagine e somiglianza dell'uomo e di ciò che vuole diventare. Potremmo dire che lo stare soli con se stessi è una formidabile quanto unica opzione di creatività. Ciò che ci resta di questi mesi passati nel chiuso delle proprie case è il confronto con noi stessi, il furore della fantasia eletta a simbolo del pensiero, la creatività fluida che prorompe nel silenzio degli spazi del pensiero positivo.

Come sarà la nostra vita domani, post virus, è stata forse la domanda che più ci ha accumunati e resi simili nelle nostre interrogazioni personali. Da questo progetto di vita ancora in divenire anche se per niente

affatto definita scatta la molla della ripresa personale, sociale, globale. Molte cose cambieranno domani, da quelle macroeconomiche a quelle micro legate al nostro lavoro e alla vita domestica. I modelli di ieri saranno ancora validi per rilancio domani? In parte certamente sì ma realisticamente dovranno essere ripensati e ricalibrati sulla nuova esigenza dell'uomo. Prendiamo un simbolo del nostro lavoro, la scrivania, oggetto abbastanza trascurato e poco studiato ergonomicamente nel nostro ufficio.

La solitudine sarà il futuro del nostro lavoro, dove con questo termine si intende il rapporto tra noi e la realtà con cui ci interfacciamo per fare affari, studiare, progettare, comunicare, svolgere insomma la nostra attività; una solitudine perciò dinamica e attiva, intercettata e mitigata dalla tecnologia che sarà il driver che guiderà il nostro operare professionalmente. Questo avverrà in un luogo abbastanza indifferenziato, che potrà essere il nostro vecchio ufficio, una postazione comune in un luogo predefinito, sempre più frequentemente dentro l'ambiente domestico. Ecco il famoso smart working.

Ecco allora che un oggetto abbastanza differenziato come la scrivania, di colpo, diventa centrale e addirittura il fulcro per svolgere al meglio il nostro lavoro. Dal Coronavirus all'isolamento, dalla tecnologia alla solitudine lavorativa il passo sembra lungo e azzardato ma se ci riflettiamo bene non è affatto così, c'è un filo che unisce questi passaggi e li rende consequenziali, e uno strumento che li interpreta, la nostra vecchia cara scrivania che ora prende il sopravvento e si palesa come il centro propulsore da cui si può irradiare la nostra attività lavorativa.

Attività

LA RIVOLUZIONE DELLE POSTAZIONI DI LAVORO: a casa come in ufficio

a cura di Guglielmo Pelliccioli

L'attuale esperienza del Coronavirus ha portato le persone a dover affrontare il tema della solitudine e della scarsità, generando un bisogno di connessione con se stessi prima ancora che con gli altri individui. Questa capacità di sapersi ritrovare nel proprio ambiente domestico si sviluppa anche nel lavoro che, in questo periodo, si è svolto tra le mura di casa. La necessità di soddisfare questo tipo di connessione, con se stessi e con le persone, ha portato a riflettere su un oggetto che molti hanno riscoperto nelle proprie case: la scrivania.

La situazione nata dal Coronavirus ci ha portato a riflettere su temi che si sono legati tra loro come scarsità, connessione e solitudine

Ci piace pensare che il peggior momento del Coronavirus sia finito e che stia cominciando una nuova fase. Se davvero è così, questo spirito di moderato ottimismo vorremmo impiegarlo per provare ad immaginare l'attuale presente già proiettato nel futuro che ci aspetta a breve.

Lasciamo decantare le considerazioni personali che ognuno di noi ha elaborato nel chiuso della propria caverna (immagine estremamente efficace rubata all'imprenditore del real estate Manfredi Catella, intervistato in questo numero del Chorus LifeStyle Magazine). Ragioniamo invece sulle cose ordinarie, quelle con cui avremo a che fare nella quotidianità di tutti i giorni prossimi a venire. Catella cita la 'scarsità' e la 'connessione' come paradigmi estremi della congiuntura 'Coronavirus' che ha impattato su ciascuno di noi. Ma la sua evocazione della caverna porta ad immaginare anche un altro tipo di esperienza che ci ha tutti coinvolti emotivamente: la solitudine.

Scarsità, connessione e solitudine non sono generalmente aspetti legati tra di loro da un principio di causa ed effetto; eccezionalmente in questa pandemia

essi invece si sono 'connessi' strettamente, proiettando ciascuno di noi in una dimensione umana assai lontana dalle nostre abitudini e consuetudini. L'effetto congiunto della connessione sopra citata ci porterebbe a prefigurare esclusivamente scenari negativi. Non è necessariamente così.

Grandi scienziati e filosofi ci hanno insegnato che da scarsità e solitudine possono nascere importanti conclusioni

Pensiamo alle figure degli eremiti, dei santi, ma anche a personaggi di grande ingegno che, proprio vivendo in 'scarsità e solitudine', hanno tratto il sostentamento morale per pensare e riflettere. Ci riferiamo a filosofi come Diogene o Seneca o, in tempi più recenti, a personaggi come Galileo Galilei, Charles Darwin e Antonio Meucci, per arrivare fino ad oggi con scienziati come Stephen Hawking scomparso appena due anni fa, forse il simbolo più evidente di questa apparente carenza legata alle sue menomate condizioni fisiche.
L'uomo per progredire ha sempre avuto necessità di una connessione con se stesso che fosse di stimolo, fosse anche solamente speculativo, così come la ricerca si è affidata sovente a quei geni che osavano andare oltre i limiti del sapere conosciuto, adoperando e 'collegando 'con eguale talento il sapere con la creatività.
Dunque come possiamo interconnettere le nostre qualità nella fase che segue al Coronavirus?

Dopo il Coronavirus ci sarà una rivoluzione che porterà a cambiamenti ai quali ci dovremo adeguare

Dicono gli esperti che 'il dopo' sarà una evoluzione lenta e progressiva, non certo una rivoluzione dura e violenta. In questo passaggio, che si stima dunque essere senza strappi, alcuni oggetti anche apparentemente non di primaria importanza, ci appariranno da subito inadeguati e fuori luogo. Prendiamo, a titolo di esempio, un oggetto semplicissimo quale una scrivania.

Tra queste novità ci sarà il concetto di scrivania. Un oggetto che molte persone hanno ricercato in casa durante la quarantena

Abbiamo iniziato tutti, in conseguenza di questa pandemia, a lavorare da casa e la cosa che più ci ha costretti ad adattarci non è stata la capacità di memoria del computer o la velocità della linea di trasmissione internet, bensì la postazione a cui eravamo seduti. Ripiani improvvisati, tavoli di emergenza, piccole ribalte traballanti,

madie rialzate da terra, qualche minuscola scrivania di fortuna: ecco il caravanserraglio del nostro ufficio casalingo. Nel frattempo si è aperto il dibattito tra architetti e costruttori sulla necessità di avere case più ampie, spaziose, dove poter non solo vivere meglio ma anche lavorare in alternativa all'ufficio.

Lo smart working ha portato l'abitare ad un nuovo livello. Si dovrà ripensare l'ambiente domestico per ridare spazio alla scrivania

La discussione tuttora in corso, e tale lo sarà per i prossimi anni, verte su come attrezzarci per questa attività ormai definita comunemente smart working o home working. Prestazione lavorativa che potrà svolgersi sia nella propria abitazione, sia in locali comuni appositamente arredati all'intero di building residenziali.

Ecco allora, all'improvviso, emergere una necessità di connessione che non è più solo di rete ma di metodologia di lavoro domestico, dove gli strumenti hardware e software sono del tutto simili a quelli dell'ufficio tradizionale dovendo permettere di operare da casa con la massima performance ed efficienza.

La scrivania è il punto di partenza che porta a ripensare anche altri fattori che migliorano il confort della casa e di chi la vive

In questa fase di pandemia ma anche prima quando, negli anni appena trascorsi, si era cominciato ad adottare il sistema di lavoro remoto da casa, nessuno aveva minimamente accennato alla necessità, che ora appare chiarissima, di avere delle postazioni che permettessero alla tradizionale scrivania di diventare non un oggetto della casa ma un centro di lavoro dove, in questa connessione tecnologica, si integrano altri elementi come sistemi di illuminazione dedicati al punto di lavoro per accrescerne il benessere fisiologico, o impianti di climatizzazione

con il riciclo e purificazione dell'aria in grado di rendere elevato il confort ambientale. Le stesse sedute assumono un'importanza primaria dovendo soddisfare, nella congiunzione fisica tra uomo e attività svolta, il punto ottimale del rispetto per la struttura anatomica di chi vi opera.

Purtroppo al momento di queste riflessioni sul ripensamento degli spazi e di connessioni, anche interpersonali, non vi è traccia

Di questa rivoluzione non vi è traccia nelle ipotesi di nuova concezione degli spazi per prestazioni da remoto; non solo, non vi è nemmeno la minima previsione di un'ipotesi di lavoro collegato ad altre persone o semplicemente predisposto all'incontro con partner o collaboratori. Dove si va se si deve ospitare un collega, in soggiorno o sul tavolo della cucina?

Già Seneca nel I Sec. descriveva l'importanza di saper stare in un posto in compagnia di se stessi

Forse vi sembrerà esagerato questo preambolo che parte dai massimi sistemi per atterrare sulle più prosaiche scrivanie, ma non scoraggiatevi. Fidatevi se non di chi scrive, almeno di Seneca, filosofo romano nato all'incirca negli anni di Gesù Cristo in Spagna, e ascoltate cosa suggeriva al suo discepolo Lucilio: "Da quanto mi scrivi e da quanto sento, nutro per te buone speranze: non corri qua e là e non ti agiti in continui spostamenti.

Questa agitazione indica un'infermità interiore: per me, invece, primo segno di un animo equilibrato è la capacità di starsene tranquilli in un posto e in compagnia di se stessi. Bada poi che il fatto di leggere una massa di autori e libri di ogni genere non sia un po' segno di incostanza e di volubilità.

Devi insistere su certi scrittori e nutrirti di loro, se vuoi ricavarne un profitto spirituale duraturo. Chi è dappertutto, non è da nessuna parte. Quando uno passa la vita a vagabondare, avrà molte relazioni ospitali, ma nessun amico. Una pianta, se viene spostata spesso, non si irrobustisce; niente è così efficace da poter giovare in poco

tempo. Troppi libri sono dispersivi: dal momento che non puoi leggere tutti i volumi che potresti avere, basta possederne quanti puoi leggerne".

La filosofia di Seneca sembra adattarsi alla perfezione alla nuova condizione del lavoro

'Stare in un posto tranquilli e in compagna di se stessi' come afferma Seneca, sembra attagliarsi perfettamente alla nuova condizione del lavoro. Di peggiorativo, ai giorni nostri, vi è solo una condizione, vale a dire il distanziamento sociale (che poi è una definizione del tutto errata in quanto 'sociale' è un aggettivo che deriva dal latino "socialis", cioè della società umana.

È più corretto pensare al "distanziamento personale" come una condizione che porta degli accorgimenti nello smart working

Quindi si potrà dire vita sociale, classi sociali, scienze sociali, ordine sociale, questione sociale o, in economia, sede sociale, ragione sociale, capitale sociale. Ma mai distanziamento sociale. Meglio definirlo semplicemente "distanziamento personale" che paradossalmente rende lo smart working ancora più bisognoso di ulteriori accorgimenti. Quindi non basta avere la stanza più grande, ma diventa necessaria una scrivania professionale cioè una NUOVA POSTAZIONE DI LAVORO SMART dove potersi collegare al computer, ricaricare il tablet, collegarsi telefonicamente, stampare documenti, tenere riunioni, archiviare documenti In una tradizionale scrivania con gli angoli la distanza di un metro tra chi sta davanti e chi si trova di fronte non è mai realizzata, a meno che non si adotti una scrivania estremamente grande e sproporzionata per i locali domestici.

Serve dunque una nuova idea di scrivania che sappia connettere l'individuo a se stesso e agli altri membri della famiglia

Serve allora un nuovo concetto di scrivania che non sarebbe errato definire 'home-office' disegnata con linee diverse da quelle tradizionali e adatta a espletare tutte le funzioni di questa che è, e sarà, la vera rivoluzione del lavoro operativo da remoto. Definirla 'Postazione di Connessione' permette di tradurre in maniera sintetica il concetto di un posto di lavoro multifunzionale, perfettamente fruibile anche per

incontri e riunioni ristrette.

La scrivania, che sia semplice o doppia, deve adattarsi ai bisogni di ogni singolo componente della famiglia

In una casa è evidente che una postazione munita di tutta la tecnologia e le connessioni possa essere usata dal papà che lavora, dalla mamma per le sue attività che possono essere sia lavorative che di gestione della casa, ma anche dai figli per ragioni scolastiche o di svago. In tal caso il gruppo familiare, a seconda del numero dei componenti, può utilizzare una scrivania semplice o con doppia postazione di lavoro e altri due posti di appoggio. L'evoluzione dell'home working impone alla famiglia di rivedere alcuni spazi e, come in questo caso, concentrarli in un'unica isola di lavoro dove possono accedere tutti i componenti della famiglia talvolta anche negli stessi orari, mixando gli spazi di studio, di svago e di lavoro. La rivoluzione è appena cominciata!

Attività

CHORUSTYLE si prepara alla sfida di un nuovo mercato

Intervista a Riccardo Urso, General Manager del brand di Lifestyle

a cura di Patrizio Valota

Riccardo Urso è stato chiamato in ChoruStyle per contribuire al rilancio delle tre linee di prodotti che il marchio ha creato nel 2019. Urso vanta esperienze di lavoro prestigiose presso gruppi del fashion internazionale come Gucci, Louis Vuitton, Audemars Piguet e Rolex, da cui saprà trarre la visione giusta per imporre la linea dei prodotti legati all'Iniziativa del Cav. Del Lavoro Domenico Bosatelli di coniugare in uno stile di vita trasversale le iniziative immobiliari con il lusso della moda, degli arredamenti e dell'oggettistica.

DOTT. URSO, L'ESPERIENZA DEL COVID-19 MODIFICHERÀ L'IMPOSTAZIONE DEI PRODOTTI CHORUS STYLE? E COME CAMBIA LA VOSTRA PRESENZA SUL MERCATO?

Assolutamente sì, ChoruStyle, come tutte le aziende presenti nel mondo del lusso e del design dovrà cambiare il modo di approcciarsi al mercato, dando una *reason why* al consumatore finale che sia molto forte ed in cui emergano chiaramente gli aspetti differenzianti.

Il mondo della moda è indubbiamente uno dei più colpiti dalle conseguenze della pandemia del Covid-19. In un rapporto pubblicato un paio di giorni fa, Bain stima che i ricavi del settore *personal luxury goods* nel 2020 potrebbero calare nei diversi scenari ipotizzati da un minimo del 15% ad un massimo del 35%. Si tratta di una stima che significa, nello scenario peggiore, la scomparsa di un centinaio di miliardi di dollari di fatturato.

Ragion per cui ChoruStyle per la prossima campagna vendite sta già pensando ad uno *showroom* virtuale in cui i buyer potranno vedere live la collezione indossata da una modella per poter poi piazzare degli ordini.

Anche per la parte arredo design stiamo studiando un sistema che permetta ai nostri partner di poter vedere il prodotto tramite un tour virtuale all'interno del nostro *showroom* di Bergamo piuttosto che un percorso in 3D che possa contestualizzare meglio il concetto di eccellenza ed unicità di forma proposto da ChoruStyle.

LE TRE LINEE DELLA COLLEZIONE SI RIVOLGONO A UN PUBBLICO MOLTO VARIEGATO PER ETÀ E ABITUDINI. QUALI SARANNO I VOSTRI CANALI DI VENDITA, SEMPRE ALLA LUCE DEGLI SVILUPPI DEL MERCATO?

ChoruStyle prima di tutto nasce dal concetto di benessere, di voler vivere bene e meglio. Ciò premesso, è stato declinato il tutto in tre *business unit* che sono indipendenti e sfruttano a loro volta canali di vendita diversi.

L'unico comune denominatore di queste tre merceologie, fashion, oggettistica e arredo, è il mondo del lusso, per il resto i buyer persona sono molto diversi tra loro essendo tre mercati completamente diversi.

Per rispondere alla Sua domanda, in futuro ci saranno dei cambiamenti inerenti al posizionamento specifico delle tre linee di prodotto in modo da rendere più chiaro il target ed essere più facilmente presenti all'interno della testa dei consumatori; come diceva Walter Landor, "i prodotti si fanno in fabbrica e i brand si costruiscono nella mente".

Pertanto ChoruStyle dovrà avere un posizionamento chiaro e preciso per ogni linea. A tal proposito ChoruStyle ha assunto un team specializzato e focalizzato per ogni *business unit* sia in termini di *marketing* che di vendite.

COME SONO, AD OGGI, ARTICOLATE LE TRE COLLEZIONI? STATE LAVORANDO A QUALCHE NUOVO SETTORE O PRODOTTO?

Arredo, moda ed oggettistica sono le tre dimensioni attraverso le quali prende forma la nostra idea di bellezza e di benessere e che contraddistinguono lo stile di vita italiano. Quest'ultime compongono l'ensemble della nostra offerta e sono accomunate dall'estro creativo e dalla forza espressiva che hanno reso il made in Italy un valore distintivo su scala planetaria.

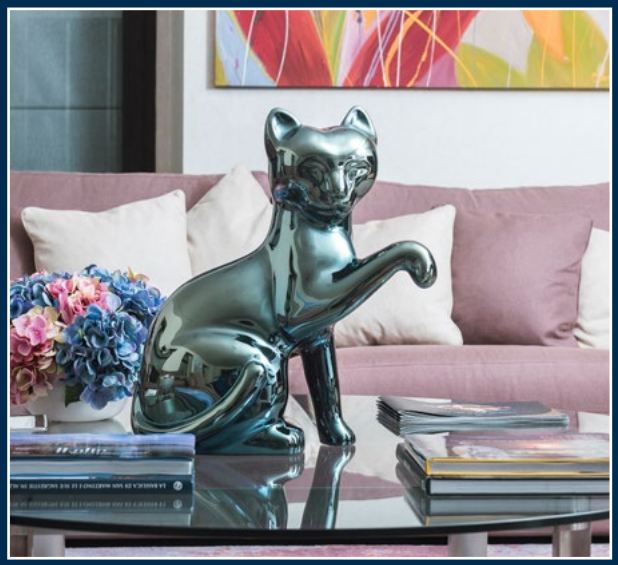
Molto più di un'azienda, ChoruStyle è un laboratorio che supera i confini di schemi e convenzioni, dove la sapienza delle mani artigiane si fonde con il rigore del processo industriale e le più avanzate soluzioni tecnologiche.

Le collezioni fashion sono ispirate allo spirito "Sporty Chic" e dedicate a chi ama l'eleganza senza rinunciare al comfort e ad uno stile di vita sereno e sofisticato, orientato al benessere nella quotidianità. La qualità dei tessuti, l'originalità dei tagli e l'attenzione alle finiture sono caratteristiche imprescindibili di ogni look.

I capi sono pensati per lei e per lui, che dialogano assieme.

LEI è una ragazza che vive, studia e lavora in una città dinamica e all'avanguardia. Il suo stile, semplice e lineare, segue la sua indole, fresca, allegra e intelligente. Ama le materie prime pure e veste in modo disinvolto: non cerca l'attenzione e non vuole essere una protagonista imposta ma si ritaglia nella quotidianità un ruolo importante, grazie alla sua personale visione del mondo.

LUI, ironico e contemporaneo, ama alternare i momenti di studio e lavoro all'attività sportiva all'aria aperta. È attento ai dettagli, anche i più piccoli, che fanno la differenza all'interno di uno stile pulito e lineare. Predilige le sfumature sobrie ai colori accesi, l'essenza all'enfasi. Vive in città ma sono frequenti le sue fughe nella natura. Come lei, ama la buona tavola, il buon vino, la serenità.



L'oggettistica invece, dallo spirito pop che trasmette valori e significati in qualsiasi ambiente della quotidianità.

Gli accessori ChoruStyle sono pensati, progettati e realizzati per valorizzare gli spazi e creare atmosfere uniche attraverso lo stile inconfondibile del design italiano.
Il nostro arredo Made in Italy ChoruStyle, in collaborazione con Tino Sana, è posizionato in una categoria ben

specifica, che è quella dell'home office di lusso ed oggi più che mai sta diventato indispensabile poter lavorare da casa ed avere a disposizione spazi adeguati, confortevoli e di design.
In comune, la ricerca dell'equilibrio e dell'armonia tra materia e design, estetica e funzione, tecnologia e artigianato.
Un approccio all'*interior design* che passa attraverso lo studio attento dell'ergonomia, la selezione di materie prime eccellenti e la sensibilità verso l'ambiente. Il risultato, complementi da vivere e saper vivere.

ALCUNI STILISTI COME ARMANI HANNO VISTO QUESTA PANDEMIA IN UN'OTTICA DI MAGGIOR ETICA E SOBRIETÀ. IL MONDO DEL DESIGN SAPRÀ ADEGUARSI A QUESTA RIFLESSIONE?

Ritengo che Armani abbia ragione, la pandemia ha dato il colpo di grazia, mettendo in discussione un sistema ormai basato sulla continua proliferazione di collezioni (non solo le canoniche stagioni ma anche le pre-collezioni, le *cruise*, le *limited edition*), dove i costi fissi dipendono dalle centinaia di negozi pieni di campionari, merce ed articoli invenduti che generano costi, sprechi ed inquinano il pianeta.

Emblematica, in tal senso, la lettera aperta scritta da Giorgio Armani alla rivista WWD - Women's Wear Daily, in cui invitava a un ripensamento dei tempi della moda per recuperare il valore dell'autenticità.

Ciò detto, nonostante il mio auspicio sia quello di una moda più “autentica” che guardi più all’essenza che alla continua rincorsa del tempo per produrre un qualcosa in più che nessuno mai comprerà, nutro seri dubbi che il sistema possa seriamente prendere in considerazione le parole di Giorgio Armani.

LANCIARE NUOVI PRODOTTI IN UN MERCATO SATURO DI PROPOSTE RICHIEDE MOLTO IMPEGNO. QUAL È IL VOSTRO PROGRAMMA PER RAGGIUNGERE IL PIENO REGIME?

ChoruStyle sta redigendo un piano triennale che sarà pronto per la fine del 2020 in cui è prevista l’espansione commerciale delle tre linee di prodotto, che tiene conto della situazione esogena che stiamo vivendo.

Le tre linee si sposteranno molto di più sul canale on line e *digital* rispetto a quanto pensavamo prima della pandemia, in quanto il *retail* che noi tutti conosciamo non riuscirà, almeno nel breve periodo, a far vivere quell’esperienza d’acquisto che noi tutti vivevamo in situazione pre Covid-19.
Questo, almeno per quanto riguarda arredo ed oggettistica, incontrerà anche delle barriere in quanto l’*e-commerce* riduce la possibilità dell’acquisto d’impulso o comunque ne riduce l’emozione.

Naturalmente la mia speranza è che il mondo che ci attende sia più divertente, e che potremo presto tornare a cedere all’impulso di andare in giro per negozi decidendo di entrare, toccare, provare, comprare e portare a casa cose alle quali non avevamo pensato.

Testimonianze

UNO SVEDESE VENUTO DAL SUD

a cura di Guglielmo Pelliccioli

In questo numero Salvatore Grimaldi è il testimonial perfetto per rappresentare quel lusso funzionale che è nella cifra stilistica di Chorustyle. Le sue biciclette Bianchi rappresentano non solo la perfezione tecnologica ma un modello raffinato di eleganza per lo sport ciclistico mondiale.

SIGNOR GRIMALDI COME PREFERISCE CHE LA CHIAMI, DOTTORE, INGEGNERE, CAVALIERE DEL LAVORO?

Personalmente sono e resto il Signor Grimaldi ma sono onorato se lei vorrà chiamarmi Cavaliere del Lavoro.

LA SUA ESPERIENZA HA VISTO UNA ROTAZIONE CONTINUA DELLE ATTIVITÀ. COME SE LEI FOSSE UNA SORTA DI INCUBATORE DI AZIENDE DA SALVARE, RILANCIARE E POI RIVENDERE. È CORRETTO?

Direi che la sua analisi sia sostanzialmente corretta ma non definirei la mia attività come un una sorta di incubatore di aziende da salvare, bensì come il risultato della mia capacità di saper riconoscere aziende sostanzialmente sane che avevano solo bisogno di essere riorganizzate e rilanciate.

COSA PUÒ INSEGNARE AGLI UOMINI E ALLE NAZIONI L'ESPERIENZA DEL COVID-19? E QUALI CONSEGUENZE PREVEDE PER L'ECONOMIA MONDIALE E DELLA SUA ATTIVITÀ?

Durante la mia lunga carriera ho dovuto più volte constatare che la vita ha più fantasia di noi.
La pandemia che stiamo vivendo è una tragedia di dimensioni enormi e spaventose ma io sono un incurabile ottimista e sono quindi certo che riusciremo a superare anche questa sciagura.

L'uomo ha una capacità di dimenticare molto velocemente: può essere in questo caso positivo o negativo.
In più, l'uomo, la nostra società e quindi il nostro futuro sono il frutto evolutivo generatosi da infinite esperienze, talune purtroppo terribili.

Io non sono un economista, però mi sento di dire che sarà molto impegnativo e oneroso risollevare le nostre economie. Dalla mia vita ho imparato che è indispensabile guardare al futuro con fiducia.

Iniziare, prima possibile, a ricostruire il nostro domani è assolutamente necessario. Senza dubbio non sarà mai più lo stesso, ma chi può dire se sarà migliore o peggiore di prima?

TRA I SUOI INTERESSI IMPRENDITORIALI NON SEMBRA ESSERCI L'IMMOBILIARE. È GIUSTO?

Non è del tutto vero. Sono un imprenditore poliedrico ed anche il ramo immobiliare rientra tra i miei interessi.

SALVATORE GRIMALDI

È fondatore e amministratore delegato di Grimaldi Industri AB, gruppo industriale svedese attivo principalmente nei settori meccanico e metalmeccanico. Nato a Taranto, all'età di 7 anni emigra in Svezia con la famiglia. Terminati gli studi tecnici, a 18 anni entra in Volvo come operaio e alla fine degli anni Sessanta si mette in proprio con l'apertura di un'officina per la rettifica dei pistoni delle autovetture. Nel 1970 costituisce la Grimaldi Mekaniska Verkstad AB, subfornitrice di componenti rettificati. A partire dagli anni Ottanta avvia un piano di crescita che lo porta a rilevare e risanare aziende del settore meccanico in crisi, fino a costituire nel 1988 il gruppo Grimaldi Industri AB. Negli anni immediatamente successivi ne guida l'espansione attraverso una produzione centrata su segmenti di nicchia. Oggi Grimaldi Industri AB, nella componentistica meccanica, comprende stabilimenti che producono sistemi di finitura e rilegatura documenti, depuratori, bobine per valvole idrauliche e anelli distanziatori per l'industria metalmeccanica. Dal 1995, attraverso la controllata Monark Stiga AB, il Gruppo è attivo nella produzione di biciclette. Nel 1997 amplia in modo significativo la sua presenza nel settore ciclistico e rileva il Gruppo francese Cycleurope, con i marchi Peugeot e Gitane, e la storica "Bianchi" della Piaggio. Dopo l'acquisizione, sotto la sua guida, viene avviato un piano di risanamento del marchio Bianchi attraverso investimenti per la progettazione e produzione dell'alto di gamma di telai professionali, la creazione di una rete distributiva presente in 60 paesi e il rilancio nei successi sportivi del Giro d'Italia e del Tour de France. Un percorso che nel 2017, in collaborazione con la casa automobilistica Ferrari, lo porta a dar vita al progetto "Bianchi for Scuderia Ferrari" per la produzione e la distribuzione di una linea di biciclette d'alta gamma. Oggi il Gruppo è presente nel settore del ciclismo con una capacità produttiva di 500.000 biciclette l'anno realizzata in 5 stabilimenti nel mondo. Grimaldi Industri AB è la capogruppo di un insieme di società specializzate nella produzione di biciclette, sistemi di finitura, foliazione e rilegatura di documenti, depuratori, bobine per valvole idrauliche e anelli distanziatori per l'industria metalmeccanica. Considerando tutte le attività, ha sedi produttive in Europa, Nord America e Asia e occupa 1.000 dipendenti, di cui 111 in Italia e realizza un fatturato di 280 mln di €. È stato presidente dell'associazione degli industriali svedesi dal 2004 al 2006. Sostiene associazioni attive nei settori culturale e sociale. Ha ricevuto numerosi premi e riconoscimenti per il suo contributo allo sviluppo dell'industria svedese, il Premio Ernst&Young nel 2001 e il premio Axel Munthe per il suo contributo nell'aver consolidato i rapporti fra Svezia e Italia.

LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PORTERÀ ANCHE A FAVORIRE L'UTILIZZO DELLE BICICLETTE. HA QUALCHE INIZIATIVA A SUPPORTO DI QUESTO SETTORE DOVE LEI È TRA I PRINCIPALI PLAYER MONDIALI?

Ovviamente il settore delle biciclette vivrà un momento storico importante. Mi piace ricordare come la bicicletta sia stato il primo mezzo di trasporto di massa, poi l'uomo con la sua capacità tecnologica è arrivato anche su altri pianeti. Nessuno potrà ne dovrà mai fermare il progresso, ma non dobbiamo scordare che il nostro corpo ha bisogno di vivere in un equilibrio naturale con il pianeta, e la bicicletta è il mezzo meno inquinante e in armonia con l'ambiente.

Io sogno quindi uno sviluppo tecnologico sostenibile. Questo mi spinse infatti in tempi non sospetti ad investire in un gruppo di giovani ricercatori che studiavano un sistema di depurazione dell'aria. Oggi quel gruppo di giovani sono il mio orgoglio imprenditoriale: è infatti operativa la 3Nine azienda attiva nei sistemi di depurazione dell'aria.

LEI HA RICEVUTO LE INSEGNE DI CAVALIERE DEL LAVORO. CHE SIGNIFICATO HA AVUTO QUESTO PER LEI, RAGAZZO DEL SUD, E CHE MESSAGGIO VUOLE DARE AI GIOVANI DEL SUO PAESE D'ORIGINE?

Sono stato sorpreso ed onorato da questo riconoscimento. Non posso mai scordare di essere arrivato in Svezia come emigrato: le mie sole ricchezze erano la mia famiglia e l'educazione da loro ricevuta. Chiaramente, mi sarebbe piaciuto se i miei genitori avessero visto dove io, avendo cominciato come operaio in fabbrica, sono riuscito ad arrivare.

La nostra dignità, il desiderio di lavorare per migliorare il nostro benessere ed il mondo circostante, mi hanno sempre portato a guardare più avanti.

Ai giovani voglio solo dire di non cercare soluzioni facili ma di avere dei sogni, dei bellissimi sogni per i quali lottare. Il futuro è nelle loro mani: a noi spetta l'onere di farli crescere in un mondo dove vi siano speranza e opportunità di realizzazione.