

# CHORUS LIFE

## MAGAZINE



TRIMESTRALE GIUGNO 2021 N.008

CHORUS LIFESTYLE MAGAZINE - AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/19 DEL 14.02.2019



### MISSION

Chorus Life, la riscoperta della piazza

### ATTIVITÀ

Gli interventi off-site nello sviluppo del cantiere

### GSM

L'intelligenza artificiale al servizio dell'uomo

### MISSION

L'Agorà, spazio fisico e digitale

### ATTIVITÀ

Il BIM come elemento innovativo nella progettazione immobiliare

### TESTIMONIANZE

Protocollo per la salute e la lunga vita. L'importanza dell'alimentazione

# GIUGNO

N. 008 - 2021

## Editoriale

**04** Focus sul cantiere Chorus Life

## Mission

**08** Chorus Life, la riscoperta della piazza

**20** Un retail globale attento al mondo locale

**14** L'Agorà, spazio fisico e digitale

**24** Chorus Life cambia il luogo del commercio

## Attività

**28** Gli interventi off-site nello sviluppo del cantiere

**42** Il BIM come elemento innovativo nella progettazione immobiliare

## GSM

**52** Il GSM, l'intelligenza artificiale al servizio dell'uomo

**34** L'avanzamento cantiere di Chorus Life

**48** La vita 'digitale' di Chorus Life

## Mercato

**38** Il valore della sicurezza nel cantiere di COSTIM

**56** I 5 fattori che influenzano il mercato delle locazioni residenziali in Italia



CHORUS  
LIFESTYLE  
MAGAZINE

è disponibile anche  
in versione digitale

# Testimonianze

**62** Protocollo per la salute e la lunga vita.  
L'importanza dell'alimentazione

**70** Chorus Life valorizza il territorio e rivaluta il patrimonio residenziale esistente

## Target lettori di Chorus Life Magazine

### CATEGORIE

1. SOCIETÀ QUOTATE IMMOBILIARI
2. SOCIETÀ SGR FONDI IMMOBILIARI
3. SOCIETÀ INTERNAZIONALI IMMOBILIARI
4. GRUPPI INDUSTRIALI DIPARTIMENTO REAL ESTATE
5. AGENZIE CENTRALI DELLO STATO
6. PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI LOCALI
7. STUDI LEGALI DIPARTIMENTO REAL ESTATE
8. STUDI DI INGEGNERIA
9. STUDI ARCHITETTURA
10. SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE
11. BANCHE E ISTITUTI DI FINANZIAMENTO
12. UNIVERSITÀ E DOCENTI
13. ISTITUTI DI RICERCA
14. AZIENDE PRODUTTRICI MANIFATTURIERE
15. COSTRUTTORI EDILI E ACCIAIO
16. ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA
17. RSA E OSPEDALI
18. GESTORI STUDENTATI
19. AGENZIA PR E COMUNICAZIONE
20. GIORNALISTI
21. HOTEL 4 E 5 STELLE
22. CATENE ALBERGHIERE
23. RETAIL SHOP

#### 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, Paolo Pelliccioli

**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

**Fotolito e stampa**  
BOOST S.P.A.  
Via Dante Alighieri, 12  
24060 San Paolo D'Argon (BG)

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](http://www.ilqi.it/condizioni#privacy).

**Oltre 10.000 lettori professionisti per una grande opportunità di marketing**  
**Dal 2021 con uscite trimestrali a MARZO, GIUGNO, SETTEMBRE e DICEMBRE**

# Editoriale

---

## Focus sul cantiere Chorus Life

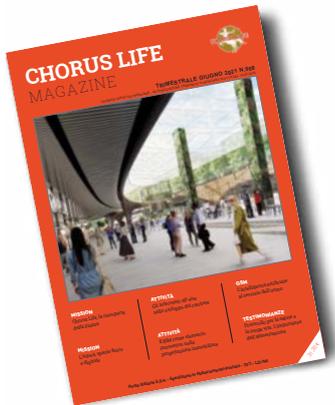


Guglielmo Pelliccioli  
coordinatore editoriale

**I**nizia con questo numero un nuovo tratto di strada del nostro Magazine con un percorso più aderente al progetto da cui prende il nome, Chorus Life. Lo stato di avanzamento del cantiere e la definizione di tutte le complesse attività a esso legate per lo sviluppo immobiliare dell'iniziativa hanno preso corpo e sostanza e l'area di costruzione è diventata una fitta ragnatela di interventi operativi sotto il controllo di sette gigantesche gru che praticamente identificano altrettante zone di lavoro. Praticamente sette cantieri all'interno di un unico grande cantiere.

In questo complesso stato di avanzamento del progetto sono ormai operativi tutti i protagonisti predisposti alla realizzazione dell'opera così come tutte le professionalità nel campo della progettazione, della sicurezza, della gestione, dell'impiantistica e degli interventi urbanistici.

Era dunque doveroso che la nostra rivista si avvicinasse sempre più e si ponesse come interprete proattiva dell'attività delle imprese che si muovono all'interno dei 75 mila mq dell'area di Chorus Life.



Nello sfogliare le pagine che seguiranno troverete indicazioni sulle tecnologie costruttive, sui moduli in cui si articola il complesso di Chorus Life (in questo numero l'attenzione è stata rivolta alla piazza e al retail), sulla parte più innovativa della progettazione come il BIM, sul progressivo sviluppo della piattaforma di controllo GSM, sulla tutela delle condizioni di lavoro delle maestranze soggette a continui monitoraggi per garantire loro la sicurezza e la salute, sulla valorizzazione dell'indotto residenziale che un intervento come quello di Chorus Life genera a largo raggio nei quartieri circostanti e, infine, sulle prospettive di replicabilità del progetto in altre parti d'Italia e del mondo (un tema su cui torneremo nei prossimi numeri per annunciare importanti novità) che stanno destando l'interesse di importanti investitori.

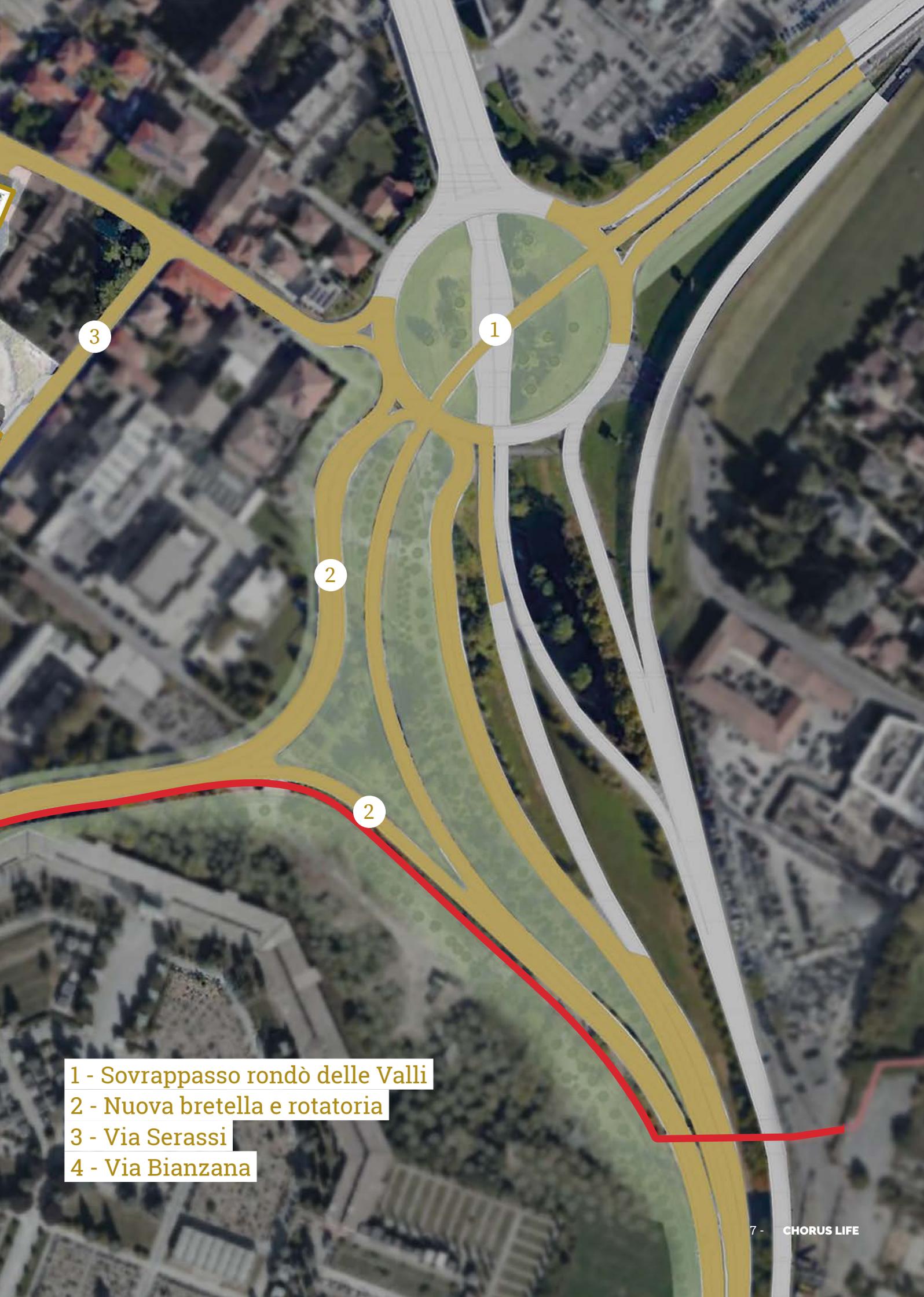
# Chorus Life - BG

La città del futuro

Il cantiere



- 1 - Piazza, aree verdi attrezzate
- 2 - Arena
- 3 - Hotel
- 4 - Residence
- 5 - Wellness, sky jogging
- 6 - Palestra comunale



3

1

2

2

- 1 - Sovrappasso rondò delle Valli
- 2 - Nuova bretella e rotatoria
- 3 - Via Serassi
- 4 - Via Bianzana

## Mission 1

# Chorus Life, la riscoperta della piazza

Le piazze italiane sono state per decenni dei mancati luoghi d'incontro ridotti a meri spazi vuoti. Il significato e il ruolo sociale della piazza, dall'età romana al Rinascimento e oltre, sono ormai obsoleti nelle città moderne. Le funzioni di quei luoghi di aggregazione sono altrove

a cura di Guglielmo Pelliccioli

.....  
**La centralità  
funzionale  
diventa la  
definizione  
migliore di  
piazza nel  
progetto  
Chorus Life...**

Le piazze in Chorus Life sono da considerarsi l'anima dello svolgimento della vita quotidiana, lo sguardo della città che si volge al futuro, saranno un vero salotto urbano all'aperto; quelle che noi italiani chiamiamo affettuosamente "piazze" sono una componente essenziale di qualsiasi città del Bel Paese, fondendo valori importanti quali storia, architettura, famiglia, amici, senso di appartenenza, dimensione quotidiana di comunità.

.....  
**...in quanto  
riporta l'antico  
concetto di  
spazio comune  
alle origini,  
aggregando  
residenti e  
visitatori in un  
unico grande  
abbraccio**

Ma le piazze non sarebbero nulla senza i residenti e i visitatori. Senza le persone, le piazze sono soltanto un vasto spazio vuoto, un non-luogo; con la gente, le piazze di Chorus Life si trasformeranno in un vero spazio pubblico metaforicamente inteso come un abbraccio accogliente e stimolante per chiunque lo attraversi. I flussi di persone diventano la decorazione per questo albero della vita, altrimenti sterile. Forme architettoniche sinuose, voci e musica sono le pro-



tagoniste di questo "living-room" (letteralmente "spazio da vivere") urbano e contribuiscono a creare un'atmosfera gioiosa.

Sarà come una sorta di foro romano dedicato al benessere e al tempo libero, luogo di aggregazione e socialità, luogo generatore di cittadinanza urbana e di relazionalità anche inter-generazionale, vero cuore pulsante di tutte le attività di Chorus Life con l'obiettivo di tornare a dare a questo sistema di piazze urbane la loro capacità storica di generare vera centralità funzionale.

.....  
**Le piazze esterne di Chorus Life avranno i seguenti nomi: Piazza del Sagittario, Piazza del Ristopub, Piazza dei Bambini...**

Nel disegno delle piazze di Chorus Life i percorsi contraddistinti con diverse colorazioni e finiture del pavimento (rosso, giallo, bianco) definiranno un uso ludico e a un tempo anche

direzionale e segnaletico legato alle diverse tipologie di eventi e di manifestazioni che qui avranno luogo. Le dinamiche generate da questi percorsi nei flussi dei visitatori li mescoleranno con gli attori e con gli allestimenti temporanei, trasformando le piazze di Chorus Life in un luogo teatrale, nel palcoscenico di uno spettacolo che durerà tutto l'anno e di cui il flusso dei visitatori sarà il principale attore.

.....  
**...mentre quella coperta, costituita da parterre dell'Arena, sarà il più grande spazio pubblico al coperto della città**

Il sistema di piazze di Chorus Life copre un'estensione complessiva di 25.000 metri e si compone di quattro "piazze esterne" totalmente integrate con le aree verdi, a cui si aggiun-

ge una quinta "piazza coperta", il più grande spazio pubblico coperto della città di Bergamo, costituito dal parterre dell'Arena il quale, in assenza di eventi in Arena, risulta collegato direttamente e allo stesso livello con le piazze esterne e con il Ristopub.

L'esperienza delle piazze di Chorus Life sarà caratterizzata dalla percezione di spazi puliti, curati, sicuri, presidiati, dedicati sia alle famiglie che ai singoli,



la cui frequentazione da parte dei cittadini trasformi queste sue caratteristiche in un vero e proprio contenuto civico e valoriale condiviso.

Proviamo ora a immaginare una giornata trascorsa nelle quattro piazze esterne di Chorus Life a cui abbiamo dato dei nomi per ora provvisori e indicativi della loro tematizzazione ma che potranno poi essere definiti dalla toponomastica della città: La Piazza del Sagittario, La Piazza del Ristopub, la Piazza dei Bambini, caratterizzate dalla presenza di 4 Gazebo che le animano dedicati allo street food e minieventi.

Come vivremo quindi la quotidianità delle nostre piazze? A qualunque ora del giorno, per tutto l'anno, si potrà osservare la routine quotidiana del cuore pulsante nelle piazze di Chorus Life.



.....  
**Le piazze  
vivranno a  
qualunque ora  
del giorno e per  
tutto l'anno...**

Già alle 6 di mattina, il Ristopub (che si affaccia sulla piazza) aprirà per preparare il caffè e le profumate brioches ai mattinieri, e la piazza prenderà il profumo del caffè, saranno serviti i primi clienti, con il giornale sottobraccio, le nonne e i nonni che scelgono appositamente un tavolino all'esterno per vedere meglio chi passa che va a fare shopping nel nostro boulevard commerciale, o chi fa colazione dopo aver parcheggiato o prima di prendere la metro tramvia.

.....  
**...dalla mattina  
presto fino alla  
tempesta serale,  
saranno veri  
e propri teatri  
all'aperto con  
un dettagliato  
palinsesto di  
attività ed eventi**

Nell'inoltrarsi della mattinata le piazze si animeranno di tutte le persone che si recheranno a fare una splendida passeggiata sul nostro sky jogging immerso nel verde. Verso l'ora di pranzo la tanto desiderata pausa e la città si ferma, e in Chorus Life si potrà approfittare di un pranzo ai nostri gazebo con offerte alimentari sempre nuove e che possano coprire le esigenze di tutti, nel tardo pomeriggio la piazza che diventa il punto di incontro per gli amici che consumano un aper-

tivo, prima magari di andare a vedere un evento in Arena. Ci sono nonni e nipotini, giovani a spasso con il cane, e coloro che vagano per le strade, senza una meta precisa, solo sperando di incontrare qualche conoscente con cui scambiare due parole. Gli anziani si ritrovano, mentre si infervorano per la carta sbagliata, giocata dal socio della partita, attendendo il rientro a casa per la cena. È proprio a quell'ora che la piazza si ferma e assiste a un esodo di massa... ma è solo la quiete, prima della tempesta serale!!

.....  
**Le piazze di Chorus Life sono progettate per una socialità 'reale' in grado di adattarsi al meglio ad ogni evento**

Le piazze scoperte di Chorus Life sono accomunate tutte dal proporre una socialità "reale", e proprio per questo sono state progettate con caratteristiche innovative, saranno dotate tutte di sistemi audio, video e luci che possano supportare al meglio un evento di intrattenimento e tempo libero, ogni piazza avrà un gazebo dedicato che oltre a essere un luogo ristorativo sarà un punto d'informazione per tutto il campus Chorus Life, inoltre tali strutture potranno essere usate per organizzare mini-eventi o ad uso per temporary shop, feste di compleanno...

.....  
**A ogni piazza la sua caratteristica con un'offerta di servizi dedicata e su misura**

Ogni piazza di Chorus Life avrà una particolare caratteristica. La Piazza dei Bambini per esempio strizzerà l'occhio a un parco divertimenti con una forte impronta di tematizzazioni con un castello, dove ci si potrà arrampicare, un pavimento antitrauma con inclusi i saltarelli. Nel gazebo di questa piazza si potrà accedere a un'offerta alimentare dedicata ai più piccoli. La Piazza del Sagittario è la piazza principale di Chorus Life e nelle nostre ambizioni c'è che possa diventare una delle icone contemporanee della città di Bergamo. Qui organizzeremo i nostri spettacoli con il supporto di una fontana con giochi d'acqua e musica che diventerà un appuntamento fisso per tutta la città, e che cambierà scenario e ambientazione in ognuna delle quattro stagioni. A Natale un enorme albero addobbato e una pista di pattinaggio su ghiaccio trasformeranno la Piazza del Sagittario nella piccola Rockefeller Plaza di Bergamo, e perché no mangiare un gelato artigianale nella Piazza delle Felci immersa nel verde in tutta tranquillità.

Per tutte le piazze di Chorus Life è pronto un dettagliato palinsesto di at-



tività/eventi programmati per le quattro stagioni che faranno vivere questi spazi come “teatri all’aperto” dove ogni giorno si troverà qualcosa oltre alla routine quotidiana. Il nostro desiderio è che le piazze di Chorus Life possano diventare non solo un palcoscenico per gli eventi di Chorus Life, ma anche un luogo capace di accogliere momenti importanti e pubblici in cui si possa riconoscere l’intera cittadinanza nella sua dimensione civica.

.....

**La Piazza coperta sarà in grado di ospitare eventi sportivi a livello internazionale...**

In quest’ottica giocherà un ruolo essenziale anche la nostra piazza più grande, quella “piazza coperta” costituita dal parterre dell’arena e di cui abbiamo già parlato. Questo spazio oltre a essere un’arena sportiva dove si svolgeranno le principali attività agonistiche della città, diventerà una tra le principali Arene a livello internazionale per eventi sportivi inclusi gli E-sports, fenomeno che sta emergendo

prepotentemente anche in Italia tra gli adolescenti e rispetto al quale l’Arena ipertecnologica di Chorus Life ambisce a divenirne la capitale iconica e la principale sede di riferimento.

.....

**...e potrà assumere nuove configurazioni grazie a un sistema di automazione unico al mondo**

Ma la vera differenza tra un’arena sportiva e la piazza coperta di Chorus Life è nella natura della sua flessibilità, difatti potremmo cambiare la scenografia “schiacciando un bottone” grazie a un sistema di automazione unico al mondo per arene di questa dimensione che consentirà in pochi secondi di passare da una configurazione “sport” a una configurazione “piazza attrezzata” con le tribune che si impacchetteranno e scompariranno nelle pareti mentre tavoli e banconi bar già attrezzati emergeranno automaticamente dal pavimento. Lo stesso processo di trasformazione totalmente automatizzato sarà uno vero e proprio spettacolo nello spettacolo.

## Mission 2

# L'Agorà, spazio fisico e digitale

La città ha iniziato a domandarsi  
il significato dello stare insieme  
e quanto valgano gli spazi comuni,  
opportunità che condizionano i valori  
immobiliari e la qualità del vivere

a cura di Agostino Ghirardelli

.....

**La piazza è un elemento fondamentale che crea valore e rende riconoscibile un luogo**

Con questo breve scritto vorrei fare un ragionamento sulla piazza come elemento urbano, tassello fondamentale della città europea che trae le sue origini dal

medioevo. Elemento che nei progetti sulla città del Novecento è cambiato, in molte volte, perdendo il suo significato fondante ma che è stato riscoperto e valorizzato negli ultimi decenni dai più riusciti interventi di riqualificazione urbana. Una piazza, se progettata correttamente e tenuta viva dal disegno urbano che la struttura, è un elemento che crea valore definendo la riconoscibilità di un luogo contro l'anonimato di vari indefiniti spazi urbani.

.....

**Da una via si passa, in una piazza invece ci si ferma**

Da una via si passa, in una piazza ci si ferma, si ragiona e le cose accadono. La piazza può essere vista anche

come un palco teatrale, se c'è il palco, la rappresentazione può avvenire, se questo non c'è si perde un'opportunità, un canale di comunicazione.

La piazza è forse uno dei tratti più caratteristici e distintivi delle città europee, dopo la disfatta dell'impero roma-



**AGOSTINO GHIRARDELLI**

*SBGA - Blengini Ghirardelli*

no, con il medioevo il contesto politico e sociale dell'Europa si è organizzato in tante comunità indipendenti, più o meno grandi, con l'obiettivo di presidiare il territorio da un punto di vista sia militare che produttivo ed economico.

Con la creazione delle nuove strutture di governo, nazioni, principati, città stato, ecc., i pesi politici e insediativi delle città sono lentamente cambiati, città di secondaria importanza sono diventate molto potenti, come per esempio la città di Cordova in Andalusia che nell'anno mille era la città

più popolosa in Europa, spodestando il primato incontrastato per centinaia di anni della Roma imperiale, che proprio nel medioevo vedeva la pagina più buia della sua unica vicenda.

.....  
**Le piazze nascono come luogo attorno a cui si organizzava il villaggio**

Se molti villaggi o avamposti erano organizzati attorno a un castello difensivo o una residenza signorile, proprio il cortile o il fronte di questi complessi ha offerto l'impostazione per la creazione di future piazze pubbliche, oggi al centro delle nostre città. Così come i luoghi degli antichi mercati di frutta e verdura, le piazza delle erbe, o gli spazi di rappresentatività del potere religioso o secolare quali i sagrati delle chiese principali, poi organizzati in piazze o i "campi" dei municipi dell'Italia dei comuni o delle sale civiche di governo del territorio.

Si pensi alla precisa definizione delle piazze dei territori controllati a partire del Rinascimento da Venezia, tra questi Vicenza, Treviso, Padova, Verona, fino a Bergamo e Brescia spazi dove ancora oggi si percepisce l'influenza culturale e politica della Serenissima.

.....  
**Le città hanno acquisito carattere e qualità civile ed estetica con la nascita della piazza pubblica**

Proprio grazie all'istituzione della piazza pubblica le nostre città hanno acquisito carattere e qualità civile ed estetica, nella piazza dobbiamo ricercare la nostra storia e i nostri valori. Poi cosa è successo? La rivoluzione industriale nell'Ottocento, lo sviluppo dei trasporti urbani nel Novecento hanno via via modificato il significato unico della piazza come luogo proprio della città europea. L'espansione edilizia dell'Italia del Dopoguerra fino agli anni Novanta

Piazza Duomo  
Alba (CN)



ha generato una significativa espansione dei nuclei urbani, contribuito decisamente al trasferimento verso le città di una Europa ancora rurale e contadina. Questo sviluppo che non ha paragoni nella precedente storia urbanistica, benché non sia privo di esempi importanti di edifici e di architetture, non ha lasciato piazze o luoghi civici di significativa memoria, se non in casi isolati. Un esempio tra tutti, pensiamo alle incredibili trasformazioni haussmanniane della Parigi del 1870 che hanno trasformato una città che era fatta di vie strette e piazze, in una metropoli moderna con grandi viali e prospettive ariose.

L'assenza della piazza urbana ha creato una frammentazione della memoria della città, come già esposto, le vie collegano ma non permettono di sostare e ricordare. Con una bat-



Piazza del Popolo, Ravenna

tuta si potrebbe affermare che la via ha sconfitto la piazza nella forma della città e Milano in questo ne è un esempio calzante.

Negli ultimi anni però qualcosa è cambiato. I progettisti, gli investitori e gli amministratori pubblici si sono confrontati con il tema della dismissione di aree industriali e infrastrutturali che, nel frattempo, erano diventate zone centrali o comunque strategiche.

.....  
**Negli ultimi  
anni la piazza  
è tornata al  
centro della  
discussione,  
ridefinendo la  
progettazione  
urbana**

Si è così iniziato a domandarsi sul significato dello stare insieme e sul valore degli spazi comuni, opportunità che condizionano i valori immobiliari e la qualità

del vivere. Il disegno urbano ha quindi cambiato significato e in molti casi anche vocabolario, si è così iniziato a parlare di masterplanning, di piazze pedonali, di parchi e di nuove centralità.

Così la grande trasformazione del Lingotto a Torino, dell'area del Porto Antico a Genova, dei master plan di CityLife e Porta Nuova a Milano, per fare qualche esempio.

Ma citando questi esempi si ha voglia di andare ancora oltre, l'esperienza di



Piazza Tre Martiri  
Rimini

questo ultimo anno ci ha insegnato che le città possono essere vissute con un approccio differente, riappropriandoci di concetti quale la prossimità e il quartiere. Se è vero che oggi posso starmene comodamente a casa e ordinare cibo e ogni genere di servizi con una App, mai come ora sentiamo il bisogno di incontrarci e “inciampare” in quello che non è prestabilito.

.....  
**È sempre più necessario progettare spazi che soddisfino il bisogno di incontrarsi e stare insieme**

Facendo un paragone con gli uffici, proprio ora che si è capito che in molte situazioni se ne può fare a meno, in quanto la tecnologia e l'organizzazione del lavoro permette di lavorare da casa o comunque in remoto, abbiamo capito quanto permane la necessità di investire negli spazi di la-

voro modificandoli per renderli creativi e informali perché di solo smart working le aziende non vanno avanti.

.....  
**Così città importanti come Milano si stanno orientando verso una nuova organizzazione dei propri spazi e servizi**

Così nelle città, benché le nostre case sono in grado di assolvere a tutti i nostri bisogni funzionali, avremo sempre il bisogno di piazze per festeggiare, divertirsi e fare affari. La Città di Milano sta osservando con grande attenzione l'esperienza parigina della città dei 15 minuti. Teoria secondo cui le città dovrebbero riorganizzare i propri servizi in modo da permettere a tutti i cittadini di accedere ai principali servizi, scuole e luogo di destinazione quotidiana entro 15 minuti di percorrenza dalla propria abitazione.

Questo è un approccio che ritengo molto interessante, in quanto potrebbe essere in grado di stimolare valorizzazioni e investimenti non solo in zone centrali ma anche in medio centro o periferia. A mio vedere, l'obiettivo dovrebbe essere quello della creazione di tante centralità, concepite come tanti villaggi

indipendenti che insieme formano un organismo più vasto quale la metropoli, ma che nella loro individualità sono ancora, o di nuovo, in grado di offrire significato e appartenenza. Simili esperienze di valorizzazione sono in corso anche in altre città e penso stiano andando nella direzione giusta.

## **Agorà versus Digital Square**

*a cura di Federico Delrosso, Federico Delrosso Architects*

Il tema della piazza è stato fondamentale nell'impianto urbanistico delle città fin dall'antichità, concepita come luogo di aggregazione, di commercio e di potere politico e religioso.

Oggi, con l'era digitale, la piazza è stata sostituita dalle piattaforme digitali, che sono diventate veri e propri luoghi di socializzazione, di vendita ecc. ma anche di potere mediatico globale.

Il fenomeno pandemico che stiamo vivendo credo abbia fatto riflettere tutti noi sulla necessità di riscoprire lo spazio fisico o almeno di uno spazio ibrido, che è già stato codificato come "Phygital" ovvero un mix tra fisico e digitale.

Sta tornando l'interesse al quartiere, alla città in 15', quindi alla necessità di trasformare le città, da monocentriche a policentriche.

Credo sia importante rivendicare il ruolo di questo luogo, inteso oggi come spazio di quartiere, più intimo, recuperando gli spazi interstiziali, o residuali generati dagli interventi urbanistici, per una nuova socialità.

Quindi non più un luogo celebrativo del potere, ma luogo di socializzazione e connessione dei tessuti urbani e della vita, che si svolge sempre a piano strada, anche se le città si stanno verticalizzando sempre più.

## *Mission 3*

# Un retail globale attento al mondo locale

Un'area commerciale di 14.500 mq  
che ospiterà circa 30 attività commerciali  
su una superficie di vendita di 7.500 mq

a cura di Silvio Giannino

.....  
**Chorus Life  
destinerà un'area  
di 14.500 mq  
al retail**

Il Campus Chorus Life ha anche destinato un'area a quelle che sono definite aree commerciali (retails) di 14.500 mq con una superficie di vendita di 7.500 mq, saranno 25-30 attività commerciali, quest'area sarà commercializzata da un partner di Chorus Life.

.....  
**Le attività  
commerciali  
saranno  
distribuite su  
due livelli...**

Le attività commerciali poste su due livelli, si basano su cosa definisce l'anima dello stesso distretto che si racchiude in: sistema di aggregazione sociale, verde, benessere, tempo libero, punto d'incontro per le tre generazioni e naturalmente innovazione.

.....  
**...e proporranno  
un innovativo  
mix  
merceologico...**

Dal punto sopra, siamo partiti per un'innovativa definizione del mix-merceologico, la prima innovazione è innanzitutto architettonica, siamo all'aperto dove sotto dei portici facendo una piacevole passeggiata immersi nel verde naturale delle piazze, e la luce solare, possiamo vedere le vetrine dei negozi, Chorus Life non è solo un luogo di destinazione esclusivo del



**SILVIO GIANNINO**  
*Chorus Life*

retail, ma assomiglia di più a una destinazione del tempo libero delle persone che si può impiegare per il proprio benessere che sia fisico, sociale.

.....  
**...di matrice  
globale ma  
attento al  
mondo locale**

Il mix merceologico che avrà una matrice globale ma allo stesso modo sarà attenta al mondo locale è definito in queste macro-tipologie di prodotti: il food (che è da considerare come nuovo fashion), moda, tech, servizi, sport e stili di vita, benessere e bellezza, design, eccellenze locali, cultura, esperienze, intrattenimento, crescita.

.....  
**Il retail assume nuove significati e funzioni, in un'ottica relazionale**

In un momento di forte discontinuità, dove le strategie di Retail online e tradizionali convergono sempre più, il negozio subisce profondi cambiamenti: il punto vendita, è in cerca di nuovi significati e funzionalità, in ottica anche relazionale.

Molti negozi chiudono bottega e l'e-commerce cresce a vista d'occhio: è la fine dei negozi? La risposta per Chorus Life è ovviamente no.

.....  
**Chorus Life reinventa il negozio fisico, integrando esperienze online e offline per un nuovo concetto di customer experience**

Tutto sta nel vedere l'innovazione tecnologica non come una minaccia ma come un'opportunità. È proprio grazie al digitale, infatti, che il negozio fisico può reinventarsi. Non più semplici punti d'acquisto, ma veri e propri luoghi di relazione reciproca con i clienti, per un nuovo concetto di customer experience. Per Chorus Life l'obiettivo è, sperimentare nuove modalità di vendita e di dialogo con il consumatore, spesso incentrate sull'integrazione fra esperienze online e offline, a ribadire

il paradigma "onlife", un nuovo valore del servizio retail offerto ai clienti: non più una pura intermediazione commerciale, valutata prevalentemente in termini di "time (and cost) saving", ma un'esperienza "phygital" capace di offrire interazioni autentiche con i brand ed i loro prodotti. Una retail omnixperience valutata prevalentemente in termini di "time spending", di qualità e profondità del tempo trascorso dal cliente sui diversi canali e nei diversi spazi fisici e virtuali".

Ma cosa vuol dire esattamente innovare nel Retail per Chorus Life?

.....  
**Sono 2 le aree in cui è possibile parlare di Digital Retail in Chorus Life: customer experience e supporto all'omnicanalità**

Quando si parla di Innovazione digitale nel Retail, ci si riferisce a tutte le innovazioni digitali di prodotto o di processo che hanno un impatto economico-organizzativo sull'attività dei retailer. A un livello più ampio, si considerano anche le innovazioni non esclusivamente digitali, come il cambiamento nel significato dell'esperienza d'acquisto. Nel caso specifico del Retail, queste tecnologie non soltanto cambiano le modalità di gestione e di-

stribuzione dei prodotti, ma anche il modo di interagire all'interno dei negozi, dalla fase di consultazione dei prodotti al pagamento. Nello specifico, sono 2 le aree in cui è possibile parlare di Digital Retail:

## CUSTOMER EXPERIENCE

*Per quanto riguarda la customer experience nel punto vendita, le nuove tecnologie permettono di velocizzare alcune fasi dell'acquisto e di personalizzare l'esperienza del cliente.*

## SUPPORTO ALL'OMNISCANALITÀ

*Nel caso dell'omniscanaltà, il digitale permette di abilitare le modalità d'integrazione e armonizzazione della customer experience nei diversi touchpoint, per offrire un'esperienza omogenea e personalizzata.*

.....  
**Chorus Life metterà a disposizione dei propri clienti una App in grado di supportarli nel processo di acquisto**

Quanto sintetizzato sopra in Chorus Life vedrà l'applicazione in un'interfaccia utente (App), in fase di realizzazione, che vorrà supportare al meglio i clienti, questo è uno dei principali aspetti che Chorus Life metterà al servizio anche

da parte della gestione del negozio. Un'altra importante infrastruttura di Chorus Life sarà il sistema di marketing di prossimità che si basa sulla geolocalizzazione real-time delle persone presenti all'interno del negozio. Grazie alla connessione WiFi, è possibile "seguire" il cliente lungo tutto il suo percorso all'interno dello store e prevedere tecniche di vendita personalizzate, ad esempio inviandogli offerte ad hoc riguardanti i prodotti che sta per incontrare lungo il suo tragitto.

.....  
**Grazie alla App sarà possibile ordinare i prodotti online e ritirarli nello store**

On-line e off-line si sono ormai fusi, Chorus Life sempre all'interno della sua App sta lavorando per dotarsi di un di un e-commerce che permette di ordinare on-line la merce e ritirarla off-line allo store, qualsiasi sia il prodotto incluso il food.

L'App di Chorus Life sarà uno strumento per chi farà parte della community di Chorus Life e quindi anche i residenti di prossimità per avere tutta l'offerta del retail CHL non solo a portata di click ma anche a pochi passi da casa!

## Mission 4

# Chorus Life cambia il luogo del commercio

L'approccio innovativo è l'aggregazione delle persone e l'esperienza di un contenitore che offre ciò che la gente desidera come negozi, cibo e divertimento per ridare valore e centralità alla piazza da condividere. Un'idea lanciata da Philippe Daverio

a cura di Ermanno Canali

Qualche anno fa ero a cena con un caro amico, il critico d'arte e conduttore televisivo Philippe Daverio. Parlavamo dei luoghi del commercio e di come avrebbero dovuto evolversi per restare al passo con i tempi, argomento a cui sono particolarmente interessato. Philippe, da fine uomo di cultura qual era, mi stupì ribaltando la prospettiva e partendo dal medioevo.

.....  
**Nel Medioevo  
la piazza era il  
luogo di ritrovo  
per tutti**

“La piazza, allora, era un luogo di ritrovo per tutti, che fossero abitanti del paese o persone che arrivavano da fuori. Perché nella piazza trovavano tutto quello di cui avevano bisogno: gli spettacoli per divertirsi, gli amici per parlare, le bancarelle dove acquistare prodotti, la chiesa per le loro esigenze spirituali.” Se vogliamo trasporlo in termini di marketing, la piazza medievale proponeva quindi un'offerta diversificata, un'occasione di socialità e anche un elemento di unicità. Il mercato, infatti, era spesso tematizzato: una città ospitava le bancarelle dei tessuti, una era specializzata sulle spezie, un'altra sul ferro battuto. Risultato: la gente si spostava volentieri da una città all'altra, da una piazza all'altra. “Questo, Ermanno, è l'esempio da seguire anche



**ERMANNO CANALI**

*Canali & Co.*

negli anni Duemila se vogliamo ridare smalto ai luoghi commerciali e renderli veramente attrattivi.”

.....  
**Spesso i luoghi  
del commercio  
sono avulsi dal  
tessuto urbano  
e sociale**

Parto da questa chiacchierata, che per me fu illuminante, per aprire un ragionamento su quella che sarà la proposta commerciale di tutto il Retail Real Estate nei prossimi anni. Spesso i luoghi del commercio sono accusati di essere dei posti avulsi dal tessuto urbano e sociale, lontani dal centro storico, molto simili tra loro nella proposta di grandi

catene internazionali e franchising. Non voglio entrare nel merito di pareri che sono, giustamente, molto personali. Ma a livello di settore alcune tendenze mi sembrano chiare.

.....  
**Si stanno affermando nuove tendenze per 'dare un'anima' a questi luoghi**

Negli ultimi anni abbiamo assistito al tentativo di “dare un'anima” a questi luoghi, soprattutto attraverso il food e l'entertainment.

Molti grandi player hanno investito fortemente nella ristorazione, creando food court con l'obiettivo di favorire la socializzazione: condividere un pasto o un aperitivo con gli amici è infatti l'attività sociale per eccellen-

za, soprattutto per noi Italiani. Anche l'entertainment è stato rafforzato, generalmente facendo ricorso agli eventi e alle ospitate, dal firmacopie dell'influencer ai characters televisivi per attirare i più piccoli. Questi tentativi non si sono però rivelati sufficienti per dare un nuovo posizionamento ai luoghi del commercio. Gli eventi sono momenti estemporanei; il cibo, per quanto importante, non può essere l'unico attrattore.

Credo che il suggerimento di Daverio possa essere prezioso per immaginare l'evoluzione futura del nostro settore. I luoghi commerciali devono essere prima di tutto attrattivi affinché la gente ami frequentarli.





.....  
**I luoghi del commercio devono trasformarsi in distretti urbani, luoghi in grado di aggregare le persone e farle stare bene**

e non un'aggiunta posticcia: penso al cinema, alla sala giochi, alle esperienze interattive, ai go kart e altro ancora. Ma nel luogo del commercio del futuro possono trovare spazio anche tanti servizi che ora ci sembrano inusuali: asili, scuole, ambulatori, sportelli comunali, smart working, addirittura i luoghi di culto. Insomma, tutto quello che

Devono quindi essere dei contenitori di tutto ciò che la gente desidera. Negozi e cibo, sicuramente. Il divertimento, che però dovrebbe diventare una componente strutturale del retail

può servire ad aggregare le persone e farle stare bene, proprio come nelle piazze medievali. Se in questo modo riusciremo a fare di questi luoghi un centro unico e attrattivo, il commercio ne beneficerà automaticamente. Perché i negozi ci saranno, ovviamente, con un merchandising mix tarato sulle esigenze di quella comunità. Ma il commercio sarà soltanto uno degli elementi di attrazione di questa nuova realtà, che forse non dovrà nemmeno più chiamarsi luogo commerciale. Che si chiami distretto urbano, o quartiere multifunzionale, o social district o Chorus Life sarà comunque un posto in cui staremo bene.

## Attività 1

# Gli interventi off-site nello sviluppo del cantiere

Adottare la scelta della prefabbricazione è una logica che comporta per Chorus Life vantaggi dal punto di vista economico, qualitativo e di pianificazione degli interventi

a cura di Marco Luraschi

Il cantiere di Chorus Life a Bergamo oltre che essere un prototipo per gli aspetti impiantistici governati dalla tecnologia GSM si caratterizza anche per una serie di attività che pur non costituendo una novità assoluta per il settore immobiliare, diventano centrali nell'attività di sviluppo e di completamento dell'opera. Di queste iniziative ne parliamo diffusamente con i tecnici addetti alla costruzione dell'impresa Percassi, società che fa parte del Gruppo COSTIM.

L'interlocuzione avviene con il direttore tecnico Giorgio Lombardo che ci spiega cosa significa lavorare off-site in un cantiere edile.



**GIORGIO LOMBARDO**  
COSTIM

## COSA È L'EDILIZIA OFF-SITE?

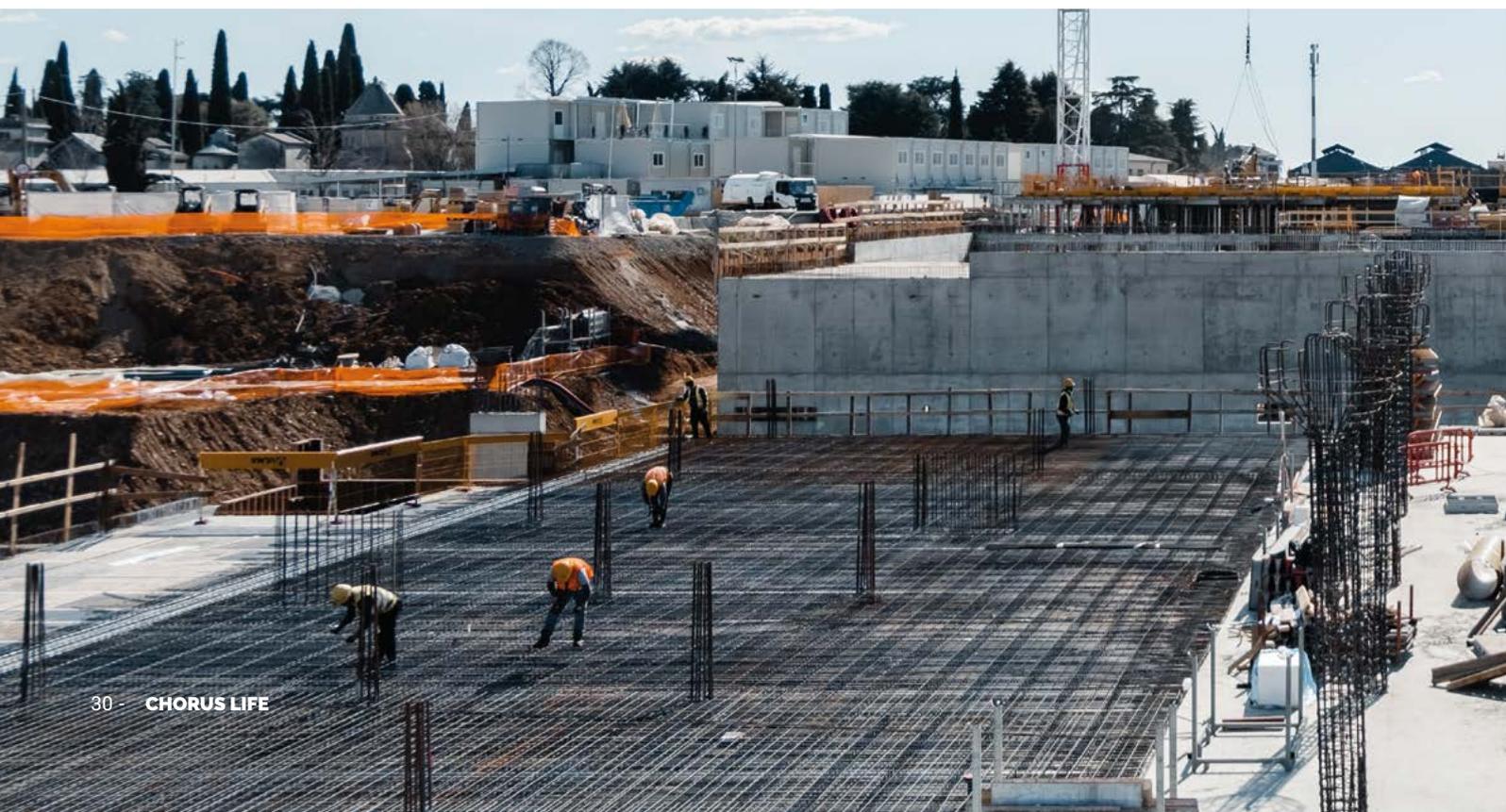
*Un processo che mette insieme la manifattura con l'edilizia appunto, spostando la produzione dal cantiere vero e proprio alla fabbrica: nel luogo dove sorgerà il nuovo edificio si provvederà solamente all'assemblaggio delle varie componenti. Un procedimento ibrido in cui si punta su efficienza e versatilità, un cambio culturale netto e che dovrà essere digerito dalle imprese e dai professionisti di oggi e di domani.*

## **LA LOGICA DEGLI INTERVENTI OFF-SITE PORTA UN VANTAGGIO RISPETTO AI SISTEMI TRADIZIONALI?**

Tradurre le  
motivazioni  
che conducono  
alla scelta di

prefabbricare alcune parti d'opera rispetto a una realizzazione tradizionale in un mero vantaggio economico o temporale rappresenta una estrema semplificazione che, nei fatti, non permette di comprendere il percorso fatto e quali siano gli svantaggi o i vantaggi di una scelta rispetto a un'altra.

Per quanto concerne Chorus Life, i principi che hanno spostato l'attenzione verso la prefabbricazione si possono sintetizzare nella volontà di generare linee di produzione parallele al fine di sviluppare parti d'opera in siti produttivi diversi dal cantiere specifico; controllare e raggiungere il livello qualitativo atteso richiede un'attenta supervisione del processo realizzativo, se vogliamo, più affine agli stabilimenti industriali che al cantiere; anticipare temi di coordinamento progettuale coinvolgendo fin da subito le diverse discipline ingegneristiche fino a una scala di dettaglio molto grande. La prefabbricazione, a fronte degli obiettivi prima esposti, richiede un attento coordinamento in fase di logistica e montaggio in cantiere, attività che va svolta in sede di pianificazione dei lavori con tutti gli attori coinvolti.



## **COME AVVIENE LA GESTIONE DEI FORNITORI ESTERNI? SE SUCCEDA UN IMPREVISTO SI BLOCCA TUTTO IL PROCESSO?**

La gestione degli eventi imprevisti, in questo settore, rappresenta un'attività con cui si è costretti

a confrontarsi costantemente. L'individuazione di adeguati spazi temporali di oscillazione, i float, con cui compensare gli effetti negativi degli imprevisti rappresenta l'unica via perseguibile. La prefabbricazione in questo senso è di supporto per due motivi: sviluppare parti d'opera al di fuori del sito produttivo consente di svincolare la superficie, e lo spazio, in cui l'oggetto prefabbricato dovrà essere installato per concederlo ad altre attività tra cui quelle indispensabili per preparare l'installazione di quest'ultimo. In termini di pianificazione, l'installazione dell'oggetto prefabbricato viene identificata nel programma lavori come un evento puntuale e non più come una sequenza, in serie e/o in parallelo, di lavorazioni. In altre parole, in caso di processo tradizionale, le conseguenze, legate agli imprevisti, generate nella realizzazione dell'oggetto di cui si è pianificata la prefabbricazione vengono compensate in stabilimento riducendo o annullando l'effetto sulla pianificazione generale.





## **NELL'ASSEMBLAGGIO IN CANTIERE DEI MANUFATTI IN CARPENTERIA METALLICA QUALI SONO I VANTAGGI?**

I principali vantaggi derivanti dall'assemblaggio di manufatti in carpenteria metallica in cantiere sono, sostanzialmente, ascrivibili a un maggior controllo sulla qualità dei materiali e delle saldature. Come è ovvio pensare, una saldatura fatta in stabilimento ha un grado e una qualità superiore a quella che può essere raggiunto se la stessa viene fatta in cantiere. Le carpenterie metalliche riescono inoltre a garantire una maggiore facilità d'installazione ovvero rapidità nell'esecuzione dell'opera finita e permettono di avere un controllo più efficace del processo realizzativo in termini di controllo dei tempi.

## **QUALI SONO LE SOLUZIONI PIÙ EFFICACI PER LA RESIDENZA E L'HOTEL DEL PROGETTO CHORUS LIFE?**

Anche per gli impianti abbiamo ipotizzato attività di prefabbricazione soprattutto per quelle parti come le centrali tecnologiche o le lunghe distribuzioni di fluidi che più si prestano a questa modalità realizzativa.



## **COME AVVIENE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI NELLE CENTRALI DI PRODUZIONE DELL'ENERGIA?**

Le centrali tecnologiche a servizio di Chorus Life verranno

progettate e realizzate da Elmet in modalità ESCO. Tale processo parte dalla redazione del progetto costruttivo sottomesso per approvazione al Committente, a cui segue la definizione degli ordini e dei *lead time* di consegna dei *main items* da installare all'interno delle centrali.

Parallelamente comincia la prefabbricazione in officina dei componenti elettromeccanici di base, come collettori idraulici e quadri elettrici, che poi verranno installati in sito e collegati tramite le reti idrauliche ed elettriche che saranno state posate in opera.

Una volta installati i *main items*, verranno implementati tutti i sistemi di regolazione e supervisione che consentiranno la gestione delle centrali con l'obiettivo di massimizzare l'efficienza degli impianti e ridurre al minimo i consumi per l'intero comparto di Chorus Life.

Al termine dei lavori avverranno le sessioni di collaudo con tecnici di Elmet, in contraddittorio con i progettisti e la Direzione Lavori, nei quali verranno testati e verificati tutti i componenti installati, sia per quanto concerne la loro posa sia per quanto riguarda le logiche di funzionamento conformi al progetto.

## Attività 2

# L'avanzamento cantiere di Chorus Life

Proseguono secondo i tempi e le modalità previsti i lavori di Chorus Life. Il progetto è unico nel suo genere ed è in grado di far dialogare l'edilizia con la digitalizzazione, coinvolgendo diverse discipline e competenze in un processo complesso e articolato.

a cura di Pietro Zara

In un'iniziativa immobiliare il cantiere è la parte centrale nonché il cuore di tutte le attività costruttive; solo nel cantiere si percepiscono le dimensioni dell'opera, la scansione dei tempi di realizzazione, la laboriosità delle maestranze oltre, ovviamente, alla complessità di coordinamento di tutte le persone che vi operano. Dall'avanzamento dei lavori in cantiere si riesce a stimare se si è in linea con i tempi stimati o se qualche parte è in ritardo. Nel cantiere si susseguono imprese dove ognuna ha un proprio ruolo operativo e devono coordinarsi e integrarsi. Oggi analizziamo il cantiere di Chorus Life con Carlo Crosa, Direttore di progetto di COSTIM che ha accettato di rispondere ad alcune nostre domande.



**CARLO CROSA**  
*COSTIM*

## **QUAL È LO STATO DI AVANZAMENTO DEL CANTIERE DI CHORUS LIFE OGGI?**

Il cantiere di Chorus Life segue oggi il ritmo

programmato per garantire l'apertura nei tempi previsti grazie a una crescita costante del personale gestionale e operante.

Nel mese scorso si sono delineati i primi volumi fuori terra dell'hotel e della stecca residenziale con il raggiungimento del primo e secondo livello fuori terra, mentre i lavori per la futura arena, ultima nata, hanno visto una forte accelerazione con l'edificazione delle prime strutture in elevazione.

Le opere interrato sono in via di completamento e, seguendo la linea di avanzamento lavori, tra giugno e luglio si sarà raggiunto il piano fuori terra delle strutture di tutti gli edifici e sarà ultimata la piastra centrale,

la futura grande piazza di Chorus Life.

Parallelamente sul fronte nord è cominciata la posa delle carpenterie metalliche di quello che sarà l'accesso a Chorus Life su via Bianzana, a cui seguirà nei prossimi mesi la posa delle carpenterie di coronamento dell'edificio hotel dando volume alle forme architettoniche futuristiche del progetto.

## **QUALI SONO LE FUTURE MILESTONES DEL PROGETTO?**

Uno dei temi dominanti di questo progetto è

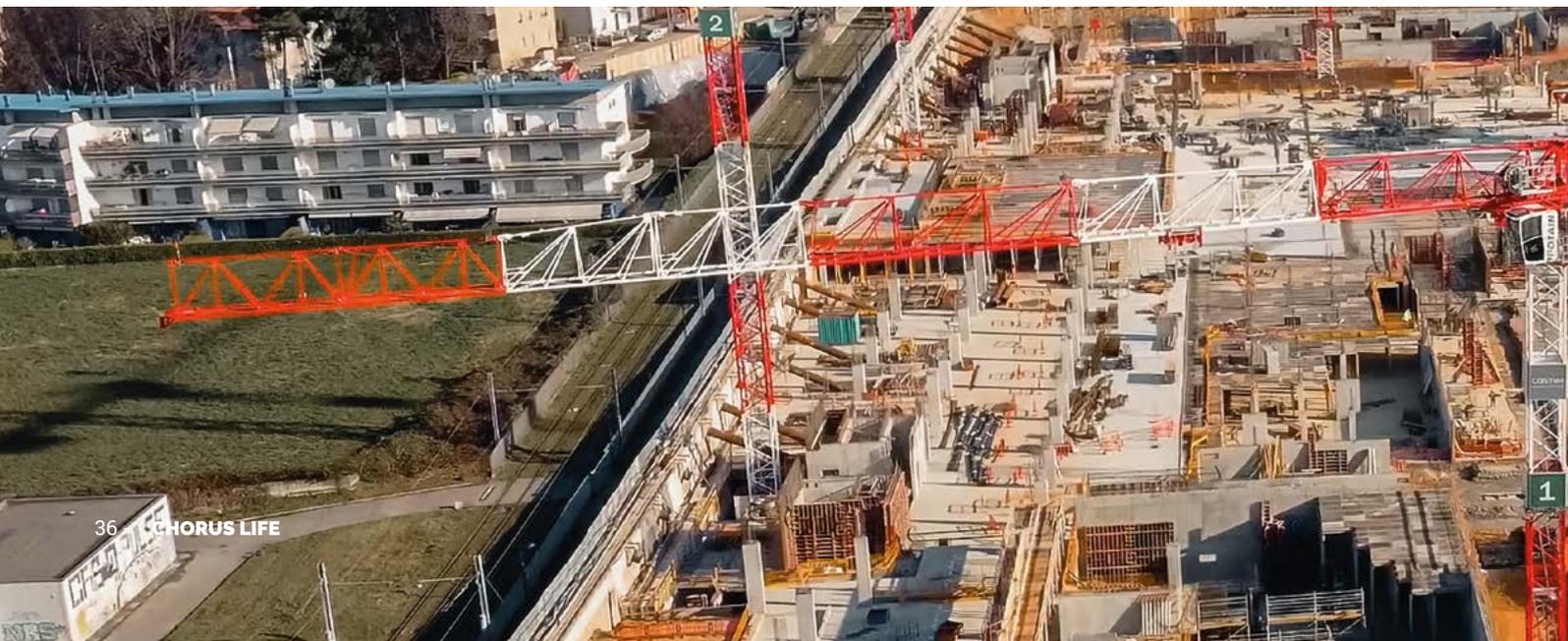
l'industrializzazione del processo costruttivo. Il gruppo sta cercando di standardizzare e industrializzare tutto il processo di edificazione per poterlo replicare performando e velocizzando la componente edilizia, dando poi maggiore spazio allo sviluppo del concept e alla digitalizzazione dell'oggetto.

I meccanismi di industrializzazione messi in atto daranno una lunga serie di vantaggi sia sul piano temporale e previsionale, sia sul piano della qualità, fino all'estetica, per un risultato che non mira a essere solamente funzionale, ma si pone all'avanguardia nella tecnica e nella tecnologia edilizia.

## **QUALI SONO GLI OBIETTIVI DEL MODELLO CHORUS LIFE?**

Il valore aggiunto che rende unico questo progetto

è la volontà di far dialogare l'edilizia con la digitalizzazione, creando

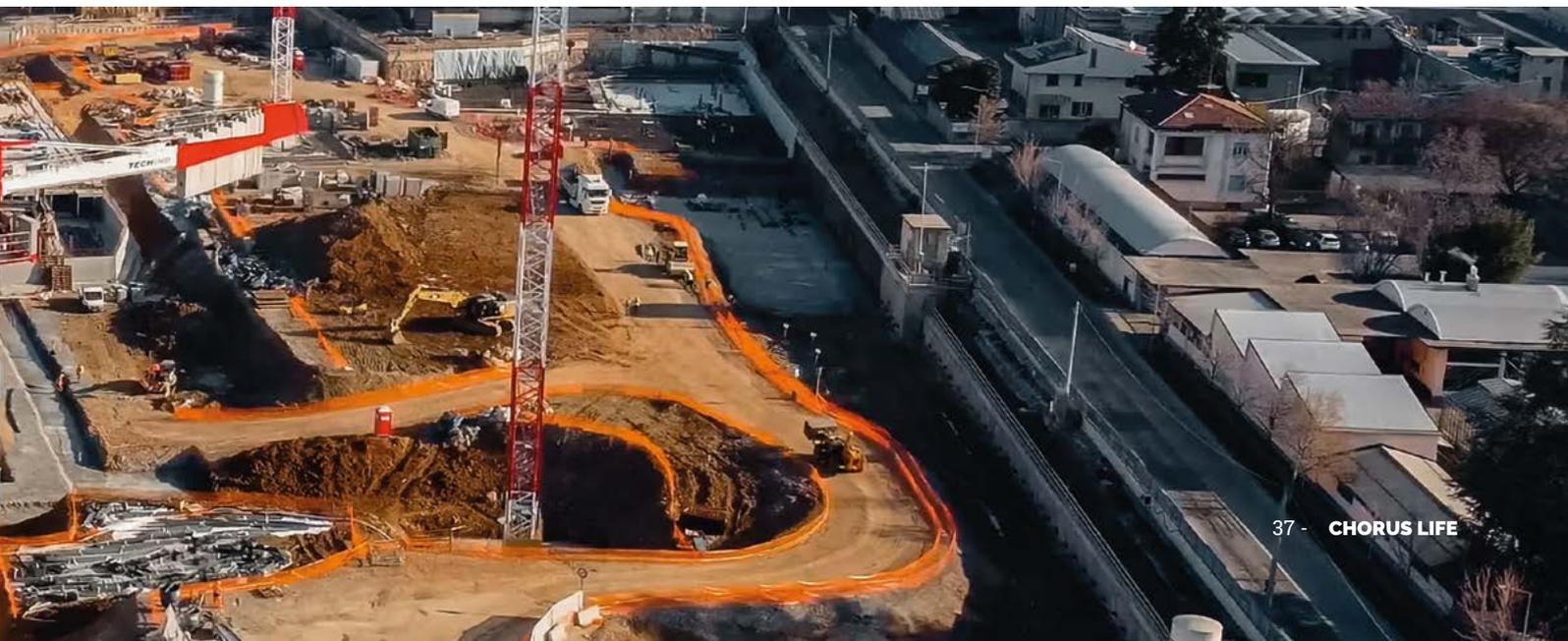


una piattaforma completamente nuova e innovativa. Il risultato è un percorso complesso e articolato che coinvolge diverse discipline e professionisti nel far dialogare un oggetto fisico con qualcosa che non lo è. Questo è il vero obiettivo e la sfida che COSTIM e Chorus Life si sono posti nella logica di creare un nuovo oggetto sul mercato per poi poterlo riproporre e replicare in un concetto di crescita continua del progetto. Tutto è in trasformazione, sia sul piano organizzativo sia tecnologico, e con l'avanzare del tempo e dei sistemi che gestiranno il progetto, questo modello sarà in grado di modificarsi nel tempo. Chorus Life è precursore in questo tipo di modello immobiliare e la città che costruiamo oggi nasce dall'idea di poter far convivere in uno stesso ambiente tutti gli scenari generazionali, garantendo comfort e servizi a ogni fascia di età, oggi e domani.

## **COME SI ARTICOLA IL PIANO DI COSTRUZIONE DI CHORUS LIFE PER ARRIVARE PUNTUALI ALLA DATA DI FINE LAVORI PREVISTI PER SETTEMBRE 2022?**

La pianificazione dell'intervento avviene attraverso uno studio dettagliato e costante di cronoprogrammi

integrati tra tutte le discipline che fanno parte del comparto, così da poter tracciare eventuali e potenziali scostamenti rispetto alle aspettative sui timing, apportando i necessari correttivi di recovery plan in vista del termine.



## Attività 3

# Il valore della sicurezza nel cantiere di Costim

Investire in misure preventive e protettive indotte non è un costo ma un investimento per il benessere e la tutela dei lavoratori. L'importanza della responsabilizzazione soprattutto ora che la pandemia ha accelerato i rischi. In Italia il costo degli infortuni e delle malattie professionali è pari al 3,5% del Pil

a cura di Kevin Massimino

Si scrive HSE ma si pronuncia Health Safety and Environment e si riferisce a un team di professionisti esperti in materia di sicurezza sul lavoro il programma di Building Safety che il Gruppo COSTIM ha attivato presso tutte le sue controllate, particolare l'Impresa Percassi che opera direttamente sui cantieri. In Italia ogni anno ci sono circa 1.000 morti sul lavoro, un numero altissimo che ha un costo sociale pesantissimo. Uno dei settori più a rischio è sempre stato quello dell'edilizia e in particolare dei cantieri. Proprio per questa ragione le aziende più sensibili si sono dotate di strumenti, regole e sistemi di monitoraggio per impedire che l'ambiente di lavoro possa arrecare danni alla salute e all'incolumità fisica del personale addetto. L'incontro con Maurizio Licini, Responsabile QHSE dell'Impresa Percassi (Gruppo COSTIM), serve proprio a fare luce su questo tema.



**MAURIZIO LICINI**  
*Impresa Percassi*

## **COME COSTIM E IMPRESA PERCASSI SI PONGONO ALL'AVANGUARDIA RISPETTO ALLE TEMATICHE DI PREVENZIONE E SICUREZZA DEI LAVORATORI?**

La sicurezza è una filosofia del Gruppo COSTIM, è cultura, è consapevolezza, è valore.

Sicurezza significa

costruire un circolo virtuoso per il benessere e la tutela dei lavoratori, per la serenità delle aziende, per il successo dei committenti.

A Chorus Life, come in ogni altro cantiere di Impresa Percassi, abbiamo investito nelle nuove tecnologie e nello sviluppo di soluzioni che affrontassero alla perfezione tutte le esigenze operative e documentali collegate al tema della Sicurezza secondo il credo che questa debba essere anche facile, accessibile, immediata e condivisa da tutti.

Lo stesso cantiere è un centro di elaborazione di proposte e soluzioni a diverse problematiche, volte a ridurre al minimo gli elementi di criticità che possono dar luogo a rischi per i lavoratori.

Si è deciso di investire tanto in strumenti digitali che rappresentano un alleato strategico per lo sviluppo di un sistema gestionale e organizzativo. Sul piano sistemico sono un esempio le 7 gru che operano nel cantiere, governate attraverso il sistema Top-tracing che ne impedisce le interferenze permettendone un utilizzo continuativo e ottimizzato.

## **QUALI SONO GLI OBIETTIVI CHE COSTIM E IMPRESA PERCASSI SI SONO PREFISSATI IN MATERIA?**

COSTIM e Impresa Percassi sono continuamente orientate al

miglioramento delle prestazioni aziendali in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro coinvolgendo il personale a tutti i livelli aziendali e promuovendo iniziative costanti finalizzate all'incremento della conoscenza e della consapevolezza dei rischi presenti durante lo svolgimento delle attività lavorative.

Il nostro programma #BuildingSafety vuole migliorare la sicurezza, la salute e il benessere sul lavoro coinvolgendo tutte le aziende che collaborano con noi per ridurre sistematicamente gli infortuni e le malattie sul lavoro attraverso un cambiamento culturale promosso dal management e da tutti i dipendenti.

## **COME SONO CAMBIATE LE NORME E LE ATTIVITÀ DEL CANTIERE CON L'AVVENTO DELLA PANDEMIA DI COVID19?**

A partire dalla primavera del 2020, il settore della sicurezza

sul lavoro è stato segnato pesantemente dall'emergenza pandemica. Cambiamenti improvvisi e inaspettati, come l'introduzione di severe norme igieniche e dello smart working, hanno posto nuove sfide che ci accompagneranno anche quest'anno. Allo stesso tempo la pandemia ha accelerato un trend presente già da alcuni anni nel settore della sicurezza sul lavoro: la digitalizzazione, un paradigma nella rivoluzione del Gruppo COSTIM e di Chorus Life.



## **CHI CONTROLLA CHE LE NORME DI SICUREZZA VENGANO ADOTTATE DA TUTTI ANCHE DAI SUBAPPALTATORI? CHI È IL RESPONSABILE DELLA SICUREZZA?**

Per assicurare la sicurezza e la salute dei lavoratori, è presente uno staff HSE (Health, Safety and Environment) operante

direttamente on site con lo scopo di fluidificare la gestione della sicurezza e monitorare il rispetto delle regole.

Il Team HSE mira a responsabilizzare ogni singolo lavoratore al rispetto della propria salute e a quella di chi gli sta intorno, sia esso dipendente di Impresa Percassi o subappaltatore, sotto il controllo diretto di professionisti e preposti, con una squadra di supporto esclusivamente dedicata alla messa in sicurezza delle aree di lavoro e alla loro manutenzione.

## **QUANTO COSTA GARANTIRE LA SICUREZZA IN CANTIERE? È POSSIBILE STIMARE UNA CIFRA DETTAGLIATA?**

Quando si parla di costi per la sicurezza in cantiere è

opportuno chiederci quanto invece costerebbe all'azienda un infortunio sul lavoro. Il costo sia per l'azienda che la collettività di un infortunio sul lavoro o di una malattia professionale, al di là della questione etica e sociale, è un tema importante. In Italia, il costo globale degli infortuni e malattie professionali è circa il 3,5% del PIL.

A Chorus Life riteniamo che tutte le misure preventive e protettive introdotte, anche per fronteggiare la pandemia in corso, non siano un costo ma un investimento, oltre che essere un imperativo morale. Investire in prevenzione è la strada intrapresa e sicuramente portatrice di benefici.

## Attività 4

# Il BIM come elemento innovativo nella progettazione immobiliare

Il processo digitale nelle costruzioni  
ha come componente fondamentale  
il Building Information Modeling  
che rappresenta un cambiamento  
epocale sul costruito

a cura di Paolo Bertini

.....  
**L'Italia purtroppo è ancora agli ultimi posti in Europa in termini di digitalizzazione**

Sono diverse le fonti autorevoli che dimostrano come la digitalizzazione sia il tema da sviluppare per il nostro futuro.

Nel panorama europeo del livello di digitalizzazione, l'Italia è agli ultimi posti e il settore delle costruzioni si posiziona agli ultimi posti tra i settori industriali di riferimento. È evidente che la questione ha assunto carattere di urgenza.

.....  
**Ci vogliono formazione, innovazione metodologica e tecnologica**

Le parole "chiave" della trasformazione digitale sono: formazione, innovazione metodologica (evoluzione e digitalizzazione

dei processi) e innovazione tecnologica.

Il BIM (Building Information Modeling) è una parte integrante del processo digitale: è l'insieme delle metodologie, delle tecnologie e delle procedure che consentono l'attuazione della digitalizzazione del processo delle costruzioni.

Adottare il BIM significa intervenire in modo chirurgico sull'efficienza di ogni fase (Design, Construction, Operation & Maintenance) contribuendo, di fatto, all'efficienza complessiva del



**PAOLO BERTINI**

*Harpaceas*

processo e portando quindi valore a tutta l'operazione immobiliare.

.....  
**Per orientare gli investimenti occorre definire quali siano i reali vantaggi derivanti dai processi di digitalizzazione**

Tutto ciò richiede un cambiamento di paradigma, una 'rivoluzione' dei processi e quindi un investimento in tempo, risorse umane e tecnologie.

Investire nella digitalizzazione significa, prima di tutto, definire quale sia l'effettivo 'gain' che ne deriva e misurarne il rapporto costi/benefici.

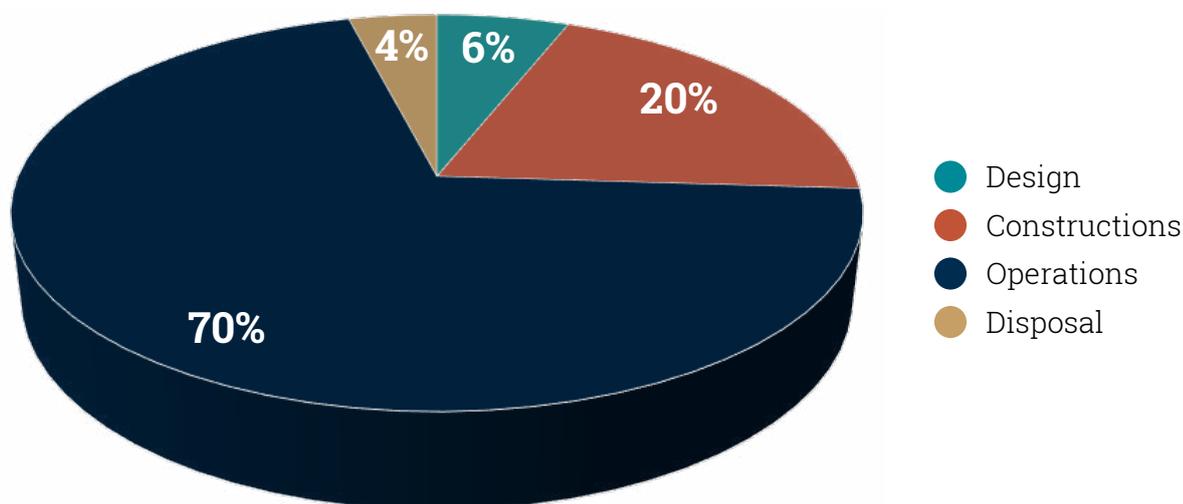
Qual è, dunque, il valore effettivo della trasformazione digitale, del BIM, per un operatore del settore?

Considerando il TCO (Total Cost of Ownership) di un investimento immo-

biliare dalla sua 'ideazione' (concept) alla 'dismissione' (disposal), sappiamo che la fase di 'gestione' (Operation & Maintenance) ha un'incidenza di circa 65-70%.

---

## TCO - Total Cost of Ownership



*Perché GLI ASSET COST sono importanti per la BIM strategy? È subito chiaro se pensiamo ad esempio al TCO (Total Cost of Ownership). La gran parte dei costi di un immobile nei suoi 20 anni di vita "economica" è data dal suo esercizio e manutenzione. Chiunque voglia mettere in atto programmi di efficientamento del proprio patrimonio immobiliare non può che puntare al **Facility Management**. Il BIM avrà il maggiore impatto sui costi quando arriverà a permeare la fase di esercizio e manutenzione del costruito/cespite/bene. Se una BIM strategy non considera gli obiettivi a livello aziendale perde l'opportunità di impattare sulle decisioni di investimento dell'azienda.*

Appare subito chiaro come sia fondamentale misurare gli effetti che l'investimento (evoluzione tecnologica e di processo) ha sulla fase 'gestionale/operations' (Maintenance, Repairs & Renewals) dell'opera per definire se/

quando/quanto investire nel BIM e nella digitalizzazione.

Analizziamo dunque i principali vantaggi della digitalizzazione e del BIM per ogni fase.

## Vantaggi del BIM per ogni fase

DESIGN	CONSTRUCTION	OPERATIONS
<p><b>Ottimizzazione della fase concettuale</b> dell'operazione immobiliare, studio di fattibilità / <b>rapporto costi-benefici</b> (modelli e informazioni digitali, simulazioni)</p>	<p><b>Efficienza nella produttività</b> in cantiere (migliore pianificazione, controllo e logistica)</p>	<p><b>Ottimizzazione dell'handover</b> grazie al modello BIM e al database delle informazioni dell'asset (Digital Twin)</p>
<p><b>Maggiore produttività</b> grazie ad una maggiore efficienza nella pianificazione e nel <b>controllo del progetto: tempi (4D) e costi (5D)</b></p>	<p><b>Minori costi di approvvigionamento</b>, grazie a specifiche e quantificazione più precise e di qualità, ottimizzazione della fase di trattativa con i fornitori</p>	<p><b>Ottimizzazione della programmazione in fase di gestione</b> (Facility Management). Pianificazione e gestione dei task, consultazione e aggiornamento delle informazioni e del fascicolo del fabbricato</p>
<p>Riduzione delle attività di ri-progettazione, grazie alla <b>clash detection</b> e al <b>code checking</b>, ovvero il controllo delle interferenze e la verifica di <b>rispondenza alla normativa</b> e ai requisiti del committente: <b>verifica della qualità progettuale</b></p>	<p>Riduzione del rischio, ovvero <b>maggiore sicurezza in cantiere</b>, grazie all'ottimizzazione nelle fasi di pianificazione, monitoraggio e nella consapevolezza del rischio da parte degli operatori</p>	<p>Ottimizzazione della gestione energetica dell'edificio (<b>Building Energy Management</b>) grazie all'interazione tra BIM e tecnologie IoT</p>
<p>BIM come metodo per la <b>digitalizzazione e l'industrializzazione del processo</b></p>	<p>Ottimizzazione del <b>monitoraggio dello stato di avanzamento lavori</b> grazie all'implementazione di soluzioni 'field'</p>	<p>Riduzione dei <b>warranty costs</b> grazie alla riduzione dei guasti</p>
		<p>Ottimizzazione dei costi di <b>decommissioning</b> grazie ad una migliore consapevolezza (documentazione e informazioni sui materiali)</p>

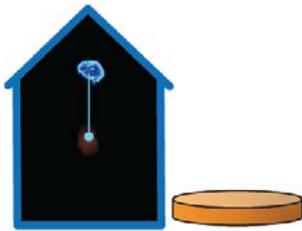
Appare evidente che vi sia un reale ‘gain’ nel valore dell’operazione immobiliare se questa è pensata e condotta in modalità ‘digitale’, applicando la metodologia BIM e rendendo, di fatto, più efficiente (e quindi, di nuovo, portando valore) alla fase di gestione.

Perfino la stessa ‘digitalizzazione’ di patrimoni immobiliari esistenti porta con sé un valore aggiunto, rispetto a una gestione ‘tradizionale’. In questo caso il concetto di Building Information Management assume importanza cruciale.

## Vantaggi dei Cognitive Buildings

### AUTOMATED BUILDINGS

(1980 - 2000)

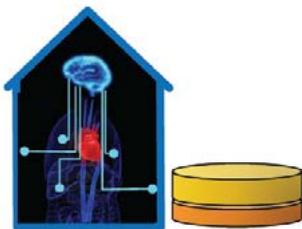


#### Control & Visualise KPIs

- + Good for manual monitoring
- + Allows identifying general issues
- Not enough data to identify energy waste

### SMART BUILDINGS

(2000 - 2015)

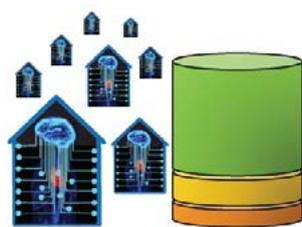


#### Energy Management

- + Monitors consumption of main assets and consumers
- Only primary datapoints are analyzed

### COGNITIVE BUILDINGS

(>2016)



#### Learn & Predict Behaviour

- + Predictive control down to desk level
- + Understand energy flow and building occupancy
- + Consider comfort preferences of users and context such as weather
- Requires new analytics to deal with the amount of data

I passi fondamentali per gli operatori che decidono di gestire un'operazione immobiliare in modalità 'digitale'/BIM sono:

- Avere messo a punto la propria 'trasformazione' digitale (risorse umane, processi interni e tecnologie);
- Definire un 'progetto pilota' ove 'testare' la nuova metodologia, individuando accuratamente i KPI e gli obiettivi riferiti alla gestione digitale dell'operazione;
- Misurare i risultati e valutare le criticità/vantaggi dell'operazione alla fine delle fasi di progettazione/costruzione e durante la gestione;
- Fine tuning e applicazione del metodo così 'affinato' alle operazioni successive.

.....  
**Per iniziare ci si può affidare ad esperti in grado di fornire metodi consolidati**

Alcune di queste attività (soprattutto riguardo la propria trasformazione digitale e il progetto pilota) vengono svolte col supporto consulenziale di esperti (società di consulenza) che hanno già

seguito altre realtà nello stesso percorso e che quindi propongono 'metodi' consolidati e affinati nel tempo, seppur da personalizzare e da calare in ogni realtà in modo 'sartoriale' o 'tailor made'.

.....  
**Non esistendo un metodo univoco, è necessario impostare un modello 'su misura' per ogni azienda**

Non esiste un solo metodo o un metodo 'standard' per supportare la trasformazione digitale di un'azienda; vi sono 'ingredienti' fondamentali che, opportunamente combinati e modellati 'su misura', portano a risultati eccellenti in tempi certi e ragionevoli, proteggendo il più possibile da errori dovuti all'inesperienza'. Massima efficienza, ancora una volta.

In conclusione, in merito all'opportunità di procedere con l'adozione del BIM e della digitalizzazione, non vi è da chiedersi 'se', bensì 'quando' farlo. Chi lo ha già fatto risponderrebbe: prima possibile.

## Attività 5

# La vita 'digitale' di Chorus Life

La progettazione degli edifici anche complessi ha trovato negli ultimi anni una nuova piattaforma operativa che permette di lavorare in integrazione con tutti gli altri attori della filiera e soprattutto di predisporre un programma manutentivo predittivo di fondamentale importanza per la gestione del building

a cura di Kevin Massimino

La parola magica nel campo della progettazione è BIM, una piattaforma di lavoro peraltro in uso da molti anni in altri settori dell'industria. Il fatto che ora si cominci a progettare in BIM anche gli edifici e le iniziative più complesse come per esempio Chorus Life, rende questo strumento sempre più attuale tra i professionisti che operano negli uffici tecnici delle imprese di costruzione. Ma il vero grande vantaggio del BIM si estrinsecherà successivamente quando diventerà un driver nella gestione e nella manutenzione permettendo di operare predittivamente e non preventivamente nelle operazioni di sostituzione degli impianti e dei componenti tecnici con un rilevante risparmio di costi per la gestione complessiva dell'edificio. Ne abbiamo parlato con Kristina Papinutti, responsabile dell'ufficio tecnico di Impresa Percassi (Gruppo COSTIM).



**KRISTINA PAPINUTTI**  
*Impresa Percassi*

## **COM'È APPLICATA LA TECNOLOGIA BIM NELLA GESTIONE DEL CANTIERE DI CHORUS LIFE?**

non solo nella gestione della progettazione in 3D, ma anche dei tempi, in 4D e dei costi, in 5D. Gli obiettivi perseguiti mirano a sviluppare fin dal primo momento il progetto dell'opera nel suo complesso attraverso un ambiente di progettazione condiviso e coordinato, riducendo al minimo lo scambio di documentazione tra i soggetti coinvolti nella progettazione per le varie discipline e ottimizzando i tempi di elaborazione del progetto, favorendo il criterio di progettazione integrata, basata sul coinvolgimento di tutti gli attori della filiera. I singoli team specialistici collaborano alla produzione di un unico

Impresa Percassi nei suoi cantieri ha introdotto la tecnologia BIM

modello multidisciplinare in grado di mostrare criticità e interferenze già in fase di progettazione, sviluppato nell'ottica di trasparenza del processo e condivisione degli stati di avanzamento del lavoro. Parallelamente la tecnologia BIM permette di ottimizzare il controllo del progetto in tutti i suoi aspetti, con particolare riferimento alle attività strettamente gestionali come analisi delle quantità dei materiali utilizzati, dei costi e gestione documentale, fino alla consegna al General Contractor di un progetto completo e coordinato grazie a un modello utilizzabile per le fasi di costruzione del manufatto e gestione della manutenzione.

### **IN COSA CONSISTE L'INNOVAZIONE APPORTATA IN FASE DI PROGETTAZIONE DELLA TECNOLOGIA BIM E DELLA BIM UNIT ON SITE?**

Il processo innovativo che si sta implementando consiste nella creazione di un processo univoco

che permetta il controllo dei tempi e dei costi a partire da un database di informazioni unico e comune, il modello 3D, contenitore di tutte le informazioni necessarie per automatizzare le attività di rilievo e di controllo da parte di Impresa Percassi, rendendo il processo più efficiente ed efficace.

### **COSA SIGNIFICA RISPETTIVAMENTE PROGETTAZIONE 4D, 5D E 6D?**

La gestione 4D del modello virtuale permette

l'organizzazione dei processi costruttivi nel tempo migliorando il controllo delle criticità derivanti dalla possibile sovrapposizione anomala delle attività nel tempo permettendo di organizzare al meglio le fasi realizzative del cantiere sia in termini di sicurezza sia di efficienza dell'impiego delle risorse.

Con progettazione 5D si intende il controllo delle attività dal punto di vista dei costi nel tempo, utilizzando la tecnologia BIM per la redazione di SAL attivi e passivi, acquisendo una visione a 360° e il pieno controllo della commessa. A queste si aggiunge la progettazione in 6D, volta al prodotto finito e alla sua gestione attraverso un modello digitale gemello dell'esistente.

## **COME LA TECNOLOGIA BIM SARÀ FONDAMENTALE NEL RENDERE RIVOLUZIONARIO IL PROGETTO DI CHORUS LIFE?**

6D, su cui si stanno concentrando gli sforzi maggiori per collegare le piattaforme di gestione del facility e property management al modello digitale, oltre alla client experience dei futuri fruitori di Chorus Life, tutto attraverso il sistema e l'applicazione GSM.

La tecnologia BIM sarà motore della rivoluzione di Chorus Life proprio attraverso la progettazione

## **COME AVVERRÀ LA GESTIONE DELLA MANUTENZIONE PREDITTIVA CON IL BIM?**

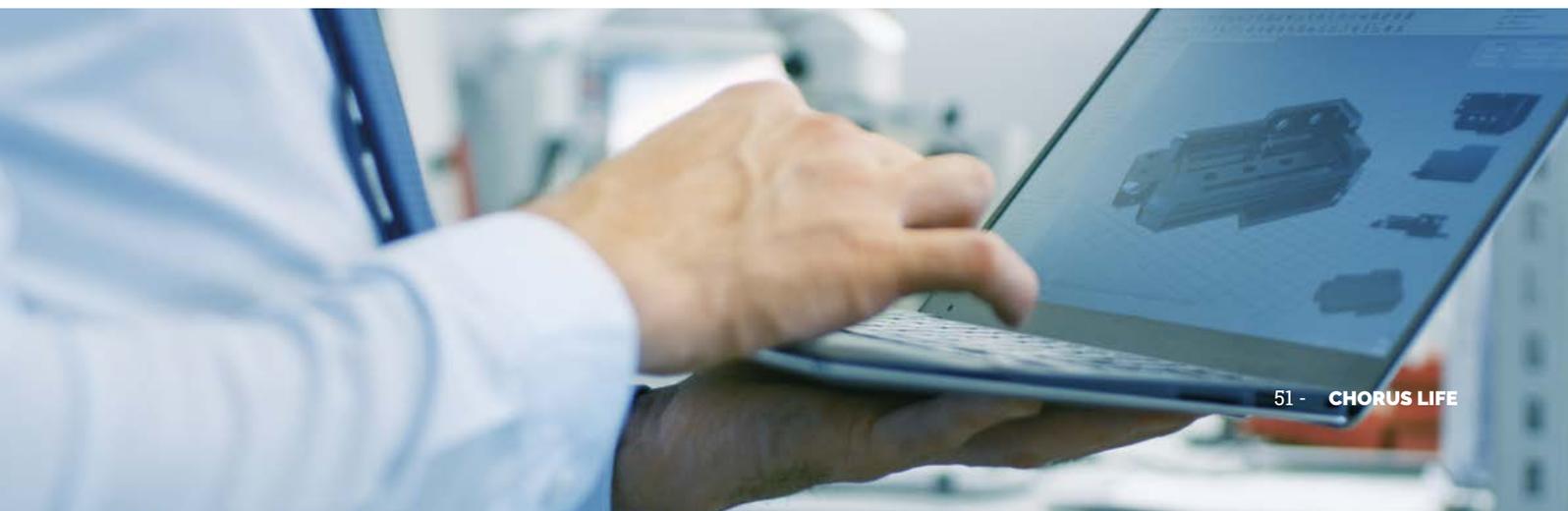
del modello a permettere, grazie al Digital twin, di individuare variazioni nei parametri degli elementi e consentire una manutenzione preventiva.

Sarà conseguentemente lo sviluppo della sesta dimensione

## **È CORRETTO AFFERMARE CHE NELLA FASE PROGETTUALE CON IL BIM SI IDENTIFICANO GIÀ I COMPONENTI CHE VERRANNO INSTALLATI?**

concept all'esecutivo, fino al costruttivo. L'obiettivo è creare un modello completo ed efficiente nella gestione della commessa e, in futuro, del prodotto finito, attraverso un'implementazione nel modello digitale delle specifiche e delle caratteristiche tecniche di ogni componente installato.

Con l'utilizzo della tecnologia BIM vengono definiti i componenti del progetto in ogni sua fase, dal



GSM

# Il GSM, l'intelligenza artificiale al servizio dell'uomo

L'intuizione di Domenico Bosatelli  
di creare una piattaforma digitale in grado  
di integrarsi con tutti i sistemi impiantistici  
ed energetici permetterà agli edifici di avere  
costi minori di gestione e di migliorare  
il benessere degli occupanti gli spazi

a cura di Patrizio Valota

Uno dei fattori che rendono il progetto Chorus Life unico è l'applicazione della piattaforma GSM (Global System Model) nata dalla collaborazione di GEWISS, Siemens e Microsoft e applicato per la prima volta in una iniziativa immobiliare. Anzi, secondo le intenzioni espresse più volte dall'ideatore di Chorus Life, vale a dire il Cav. Lav. Domenico Bosatelli, la realizzazione dell'iniziativa sul territorio nasce proprio dalla necessità di trovare un campo di applicazione pratica al prototipo GSM. Ovviamente trattandosi di una soluzione impiantistica di controllo la soluzione GSM troverà poi spazio e diffusione commerciale in tutto il mondo.

Abbiamo chiesto a Jacopo Palermo, Ceo di COSTIM, di illustrarci le caratteristiche di questa applicazione che controlla gran parte degli impianti e delle strutture di Chorus Life.



**JACOPO PALERMO**  
*COSTIM*

## **QUALI DIFFERENZE ESISTONO TRA I TRADIZIONALI BMS (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM) E IL GSM?**

seppur in modo limitato e spesso con poca integrazione fra i diversi sistemi installati, l'immobile. GSM è molto di più. È una piattaforma digitale che si integra con i sistemi di campo e abilita, con un investimento in Capex ridotto, molti altri servizi. Fra questi, lato

Il BMS, attraverso il cablaggio strutturato è in grado di gestire,

OPEX, la gestione, attraverso l'intelligenza artificiale, dell'energia, la manutenzione preventiva e predittiva e lato Ricavi e migliore fruizione degli spazi, servizi alla persona.

## CHI GESTIRÀ LO SVILUPPO DEL GSM E DELLE SUE ECCESSIVE IMPLEMENTAZIONI?

Sarà la divisione GSM di Elmet. All'interno di questa società, del gruppo

Costim, la divisione GSM, grazie al "laboratorio di ricerca applicata" di Chorus Life, sta crescendo. Diverse e molto eterogenee sono le professionalità che ne fanno parte. Si va dagli esperti impiantisti sia degli impianti meccanici che elettrici e speciali, agli esperti di BIM Management per la gestione del Digital Twin a sviluppatori software. Mai come nel caso di GSM la menzionata, spesso a sproposito, contaminazione culturale e di formazione sta dando dei risultati straordinari. A brevissimo il settore immobiliare potrà toccare con mano quanta innovazione è stato possibile trasformare, dal "sogno" iniziale del Cav. Lav. Bosatelli, in una realtà concreta.



**PENSATE, IPOTIZZANDO UN FUTURO DI APPLICAZIONI MOLTEPLICI DEL GSM, CHE ESSO POSSA FAR CAPO A UNA CENTRALE DI CONTROLLO UNICA PER UN MONITORAGGIO IN TEMPO CONTINUO DI TUTTE LE INFORMAZIONI?**

alla piattaforma di migliorare sensibilmente la sostenibilità gestionale e quindi l'esperienza delle persone che, per diverse ragioni e in modo trigerazionale, frequentano uno spazio. Tutto questo è in perfetta linea per il raggiungimento, almeno in parte, dei 17 obiettivi dello sviluppo sostenibile ESG. La piattaforma GSM diventerà, a breve, uno strumento straordinario per il benessere dell'Uomo.

Certamente sì. La strada è questa. La gestione di dati e l'analisi degli stessi, sempre del rispetto della sicurezza e della privacy degli stessi, consente

**IN UN PROSSIMO FUTURO LA TECNOLOGIA GSM POTRÀ ESSERE CERTIFICATA NELL'AMBITO DEI PROTOCOLLI LEED E SIMILARI, OLTRE CHE I CRITERI ESG CHE SONO SEMPRE PIÙ RICHIESTI?**

digitale. Come detto, però, GSM è molto di più. Non si limita a spaziare nell'ambito tecnologico ma si preoccupa, attraverso i sistemi digitali, del benessere delle persone, non solo fisico ma anche, anzi soprattutto, emotivo. Noi crediamo che GSM, a prescindere dal "bollino" di certificazione, diventerà, a breve, il benchmark di riferimento della digitalizzazione del mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare si sta già muovendo e ha già messo a punto qualche strumento finalizzato alla certificazione "tecnologica"

*Mercato*

# I 5 fattori che influenzano il mercato delle locazioni in Italia

Il modello tradizionale di abitazione è destinato  
a subire alcune importanti variazioni  
a cominciare da quelle contrattuali

a cura di Cristina Giua

.....  
**L'Italia è il Paese europeo con il maggior numero di abitazioni di proprietà**

In Europa l'Italia detiene un singolare primato: è il Paese con il maggior numero di abitazioni di proprietà in capo a chi vi risiede. Quasi 80 famiglie su 100 abitano nella casa di proprietà. Negli altri Paesi europei questa percentuale supera di poco il 50%. Perché questa anomalia? Le cause sono di natura storico-politiche e socio-economiche. Nei Paesi nordici di religione protestante c'è una forte riluttanza a indebitarsi, inoltre con riferimento specifico alla Germania e all'Austria la sconfitta della seconda guerra mondiale ha indotto i governi a una ricostruzione massiccia finanziata direttamente dallo Stato che ha mantenuto la proprietà. Proprio il contrario di quanto è successo in Italia dove lo stato, esaurita la spinta del Piano Fanfani, è praticamente uscito dal mercato dell'edilizia pubblica lasciando tutto in mano ai costruttori privati che hanno attuato una politica commerciale esclusivamente di vendita delle unità abitative. In pratica in Italia chi voleva una casa doveva comprarla e accollarsi un pesante mutuo. Quali sono le conseguenze di questi due diversi comportamenti? Dove c'era una bassa percentuale di famiglie legate alla propria casa il mer-

cato ha favorito una grande flessibilità nell'uso dell'abitazione vista la facilità di uscire dal contratto di affitto senza bisogno di mettere in vendita l'appartamento. Inoltre questa flessibilità ha favorito la mobilità delle persone tra città e città e regione e regione consentendo un beneficio anche in termini di incremento di posti di lavoro.

.....  
**L'incremento di mobilità e dei posti di lavoro ha trasformato l'abitazione in un 'servizio' che si adatta alle esigenze della famiglia**

Ecco allora che potendosi spostare liberamente la casa ha assunto la funzione di 'servizio abitativo' che si adatta alle esigenze della famiglia. Così i ragazzi possono andare a studiare lontano da casa, ci si trasferisce in base alle esigenze della famiglia come nuove nascite o separazioni o diminuzione del numero dei componenti della famiglia.

Queste continue esigenze di cambiamento hanno portato a nuovi modelli dell'abitare sempre più tarate sull'esigenza dell'utente. Ad esempio sono nate le case per studenti, adatte anche ai giovani professionisti; altre forme come il Co-living e il Co-housing, il Multifamily con tipologie di servizi diversificati in funzione delle esigenze

delle famiglie, il Senior Housing per le persone anziane autosufficienti in grado di gestirsi ancora in maniera autonoma.

.....  
**La casa come contenitore modulare in grado di fornire spazi e servizi comuni**

La casa è diventata quindi un contenitore modulare capace di fornire spazi e metrature diverse con alcune regole condivise. Ad esempio i

servizi comuni che abbondano e vanno dall'assistenza medica, alla palestra, dallo spazio giochi per i bambini al cinema comune. Queste dotazioni possono essere prenotate su richiesta tramite delle applicazioni e danno luogo a canoni e ritorni diversi per la società proprietaria.

Riassumendo la locazione della casa permette alcuni vantaggi: Flessibilità, accesso a servizi non disponibili nella case di singola proprietà, contesti più ricchi di dotazioni e amenities, nessuna spesa di manutenzione straordinaria, la possibilità di non immobilizzare capitali e poterlo investire diversamente, non ricorso a finanziamenti onerosi e di lunghissima data. Questi elementi permettono di mantenere un tenore di vita più elevato e un benessere complessivo migliore.

I primi ad apprezzare questi stili di vita sono stati i millennial a cui seguiranno le generazioni future. Quindi per l'Italia il tradizionale modello di acquisto della casa è destinato a essere messo in discussione e i developer farebbero bene a ragionare su questo aspetto.

## **Quali sono i fattori che influenzano il mercato dell'affitto?**

.....  
**In Europa è sempre più in crescita la domanda di Multifamily...**

Secondo il team VAS Advisory Hub di CBRE Italy in Europa il Multifamily, inteso come residenziale in

locazione gestito da operatori professionali, è una delle asset class più dinamiche del mercato immobiliare e la domanda di abitazioni nei principali centri urbani è in continua crescita.

.....  
**...ma in Italia c'è carenza di prodotto disponibile**

Anche in Italia si iniziano a vedere le prime iniziative in unità residenziali in locazione. Nonostante la crescita della domanda in questo settore nelle principali città italiane, però, il nostro mercato soffre di una carenza di prodotto disponibile, dovuta all'eccessiva parcellizzazione delle proprietà e a una quasi

totale assenza di edifici indipendenti da adibire a questo scopo, oltre che a difficoltà di carattere legale e fiscale.

I prossimi anni, con l'avvio di importanti iniziative di sviluppo e rigenera-

zione urbana (specialmente nell'area di Milano, dove investitori e istituzioni pubbliche stanno mostrando grande interesse), saranno fondamentali per la crescita di questo segmento di mercato.

## **Quali sono i fattori che influenzano la locazione nei mercati più consolidati?**

### **1 Location e accessibilità**

*In Europa e in Italia, il settore residenziale è fortemente influenzato dalla location e dall'accessibilità. La prossimità ai mezzi di trasporto pubblico e la presenza di un buon numero di servizi e spazi attrezzati nelle vicinanze rappresentano fattori fondamentali per gli occupier.*

### **2 Cambiamenti e trend sociodemografici**

*I cambiamenti e i trend sociodemografici hanno un forte impatto sull'asset class residenziale.*

*In tutta l'area EMEA, la crescita della popolazione nelle principali aree metropolitane sta sempre più alimentando la domanda abitativa; di conseguenza, gli investitori guardano con sempre maggiore interesse le città interessate da questo fenomeno.*

*Il mercato residenziale è influenzato anche dalle richieste di flessibilità contrattuale, servizi e dimensionamento degli spazi che variano in base alla fascia d'età degli occupier (giovani professionisti, studenti, giovani coppie, etc.).*

### **3** Aspetti socioeconomici

*La sostenibilità economica degli affitti è il driver più importante per gli occupier che vogliono vivere nei principali hub metropolitani. In generale, se in passato l'affitto era considerato una soluzione temporanea, esso oggi risponde sempre più a nuove esigenze di vita: i millennial preferiscono soluzioni abitative in condivisione con servizi inclusi.*

*Questa tendenza, da una parte, può essere interpretata come un nuovo e diverso approccio generazionale: le nuove generazioni preferiscono infatti investire maggiormente sulle esperienze e sulla qualità della vita invece che immobilizzare i risparmi nell'acquisto di una proprietà.*

*Dall'altra parte questo fenomeno è legato ai livelli di reddito lordo disponibile, piuttosto bassi in paesi come l'Italia, la Spagna e l'Irlanda, che causano difficoltà nell'acquisto di una casa e nel pagamento dell'anticipo e spingono quindi a preferire soluzioni in affitto.*

### **4** Qualità del design, specifiche architettoniche e ottimizzazione dei layout

*La qualità del design, le specifiche architettoniche, l'ottimizzazione degli spazi sono tutti fattori chiave per il settore residenziale.*

*Gli utenti finali cercano soluzioni abitative nuove che garantiscano minori costi di manutenzione. La scelta è guidata non solo dalla dimensione dell'appartamento, ma anche dal design e dalla distribuzione ottimale degli spazi. Nel segmento Multifamily le abitazioni sono costruite e progettate per essere affittate e non vendute a privati. Il progetto, quindi, non tiene conto solo delle esigenze degli utenti finali ma anche di quelle dell'operatore, che si occupa della gestione della proprietà, e dell'investitore, che mira al maggior rendimento possibile sull'investimento.*

## 5 Ritorni sugli investimenti

*In Europa, il residenziale mostra buoni livelli di ritorni e minori livelli di rischio rispetto ad altre asset class. Il numero di proprietari istituzionali di asset multifamily è in forte crescita rispetto al passato e ci si attende che il trend sarà consolidato nel breve periodo.*

*Il mercato del multifamily offre infatti opportunità per diverse tipologie di investitori, siano essi investitori istituzionali o pubblici, società di investimento quotate o a capitale privato.*



.....  
**Il futuro del settore residenziale sta andando sempre più incontro a questi nuovi trend, complice anche la pandemia**

ro il settore residenziale. La pandemia

La crisi sanitaria legata al Covid19, tuttavia, sta accelerando alcuni di questi trend e facendo emergere nuove tendenze e soluzioni innovative che potrebbero interessare nel prossimo futuro

sta inoltre modificando velocemente le esigenze abitative, soprattutto a causa dei cambiamenti nel panorama lavorativo e della diffusione dello smart e del remote working. Sarà fondamentale quindi monitorare i trend e la loro evoluzione per comprendere al meglio quale sarà il futuro di questo settore e riuscire ad anticipare le necessità dei nuovi occupier.

## Testimonianze 1

**Istituto Mario Negri - Chorus Life**

# Protocollo per la salute e la lunga vita. L'importanza dell'alimentazione

Un modello di dieta sana ideale secondo la EAT -  
Lancet Commission 2019 è la dieta mediterranea  
anche se altri alimenti possono essere salutari

a cura della redazione di Chorus Life Magazine

.....  
**L'adesione al Protocollo Chorus Life favorirà il miglioramento dello stile di vita grazie a un programma personalizzato di attività**

Il Protocollo Chorus Life è la struttura complessiva, fisica, virtuale e di competenze e attività che fa capo a Chorus Life stesso e si basa sul modo di intendere l'alimentazione, l'attività fisica e le relazioni sociali e l'integrazione fra queste aree. Il pubblico può utilizzare Chorus Life a diversi livelli: dalla semplice frequentazione dei locali di ristorazione, dei negozi, degli spazi per l'intrattenimento e o l'attività fisica all'aperto, più o meno intensa e regolare, all'adesione al Protocollo Chorus Life. Questo significa aderire a un programma di attività personalizzate e integrate volte al miglioramento degli stili di vita in un'ottica di responsabilità per la propria salute e quella degli altri, di cura dell'ambiente, di attenzione alle relazioni sociali. L'adesione al protocollo si sostanzia in un progetto personalizzato e nell'utilizzo della App che lo guida e supporta.

.....  
**In ambito alimentare il Protocollo promuove una dieta sana e bilanciata...**

Dopo aver presentato nel numero precedente le linee guida in sintesi del Protocollo Chorus Life iniziamo ora un'analisi più dettagliata delle raccomandazioni in esso contenute partendo proprio dall'alimentazione e conseguentemente dalla dieta sana. Secondo la EAT-Lancet Commission 2019 con dieta sana si intende una dieta che fornisce un introito calorico adeguato, contenente molti alimenti di origine vegetale, pochi alimenti di origine animale, grassi insaturi al posto di quelli saturi, quantità scarse di cereali raffinati, di cibi lavorati e di zucchero.

.....  
**...in grado di integrare la dieta mediterranea con altre tradizioni gastronomiche salutari**

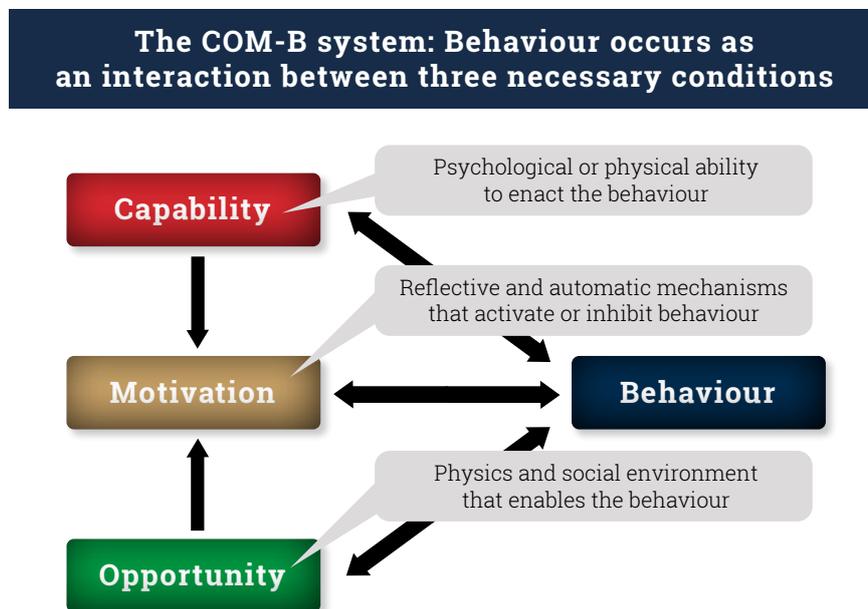
La Commissione fa riferimento alla dieta mediterranea come a un esempio di dieta sana, anche se alcuni consumi tipici della dieta mediterranea, quale il consumo di olio di oli-



va, sono probabilmente eccessivi. La Commissione si pone quindi in modo ‘imparziale’ rispetto alle diete e alle tradizioni gastronomiche del mondo, riconoscendo che anche alimenti non previsti nella dieta mediterranea e die-

te diverse possono essere salutari, e che alcuni alimenti, sapori e modalità di cottura presenti in esse possono venire utilmente integrati nella dieta sana di riferimento.

## The COM-B Model



**Figura 1**

Il modello Capability, Opportunity, Motivation, Behavior (COM-B) (adattato da Michie et al, Implementation Science 2011)

.....  
**Una sana alimentazione determina anche la buona salute del pianeta**

L'alimentazione è il principale veicolo di interazione tra l'uomo e l'ambiente e determina in larga parte le condizioni di salute degli individui. Determina anche la salute del pianeta e la produzione di cibo è tra le cause più importanti del cambiamento climatico.

.....  
**La dieta ideale prevede un consumo ridotto di grassi saturi, cereali raffinati e cibi ricchi di zucchero**

Il documento della EAT-Lancet Commission uscito nel 2019 rappresenta il razionale delle scelte in ambito di alimentazione e promozione di comportamenti alimentari salutari e sostenibili che assumiamo in questo documento. La “dieta sana di rife-



rimento” (la reference healthy diet) ha stimato valori di riferimento per singoli alimenti componendo il consumo necessario per avere effetti positivi sulla salute delle persone con la sostenibilità dell’impatto sull’ambiente e sul pianeta dovuto alla produzione di quegli alimenti. Tra le altre cose, questo comporta una moderazione delle quantità di cibo: le quantità eccessive di cibo prodotto e consumato attualmente nel mondo occidentale sono all’origine di sprechi di risorse e di malattie e di uno sfruttamento ingiustificato del territorio.

.....  
**La “dieta sana di riferimento” privilegia legumi, verdura, frutta e cereali integrali**

La “dieta sana di riferimento” che può favorire una riduzione del rischio di malattie croniche e il benessere complessivo è caratterizzata da:

1. Proteine derivanti soprattutto dalle piante, inclusi i legumi, la frutta secca, il pesce e altre fonti di acidi grassi omega-3 da consumare diverse volte alla settimana, con la possibilità di un consumo moderato di

pollame e uova, poca carne rossa e quantitativi bassi o nulli di carne lavorata (insaccati);

2. Grassi insaturi vegetali, consumo basso di grassi saturi e oli idrogenati;
3. Carboidrati, soprattutto derivanti dai cereali integrali;
4. Zucchero in quantità limitate;
5. Almeno cinque porzioni al giorno di frutta o verdura (escluse le patate);
6. In casi selezionati, consumo modesto di prodotti caseari.

I benefici della dieta di cui siamo a conoscenza si applicano al consumo dei cibi come tali, e non a singoli componenti assunti come supplementi. Questi, presi singolarmente, non spiegano il beneficio della dieta ricca in frutta e verdura. Si ipotizza che i composti presi isolatamente perdano la loro bioattività o che non si comportino come nel cibo intero e che la combinazione naturalmente bilanciata dei composti nei cibi non possa essere riprodotta da singoli preparati.

# I 10 CARDINI DELLA PROPOSTA NUTRIZIONALE E GASTRONOMICA DI CHORUS LIFE

## 1 **Mangiare meglio e preservare il pianeta**

*Il modo di alimentarci ha un impatto immediato sulla nostra salute e sulla salute del pianeta, di altre popolazioni a noi contemporanee e sulle generazioni future. Il sistema della produzione e del consumo di cibo è parte del più ampio sistema delle risorse presenti sulla terra, del loro consumo e della loro distribuzione.*



## **2** **Pensare alla dieta come a una delle componenti degli stili di vita e della persona**

*La dieta è fonte di energia e va vista nel quadro del mantenimento dell'equilibrio tra energia in entrata ed energia in uscita. La dieta contribuisce allo scambio energetico necessario alle attività quotidiane. Il peso corporeo è l'esito del bilancio energetico tra l'energia che incorporiamo attraverso ciò che mangiamo e l'energia che spendiamo attraverso il lavoro che produciamo nelle nostre attività. Vi è dispendio energetico nel riposo, per mantenere in funzione gli organi, e nella digestione e nell'assorbimento degli alimenti. In questi ultimi, la spesa energetica è più elevata per le proteine, più bassa per i carboidrati e ancora inferiore per i grassi. L'attività fisica ha quindi un ruolo chiave e vi è una relazione diretta e quantificabile tra cibo ed energia.*

## **3** **Seguire tradizione, diversificazione e altre culture gastronomiche**

*La dieta mediterranea è tra le più studiate ed è legata in modo convincente al benessere personale, alla salute, al gusto del 'buon cibo' e al senso della tradizione. Essa rappresenta quindi un riferimento irrinunciabile nella costruzione di uno stile alimentare. Il cibo è espressione culturale di un popolo e rappresenta quindi anche uno strumento di conoscenza. A ciò si associa il piacere legato al gusto e alla novità.*

## **4** **Moderare le quantità di cibo**

*Il consumo di cibo nella società occidentale è attualmente superiore alle necessità, anche e questo eccesso non riguarda tutte le fasce d'età e i gruppi sociali. Poiché le raccomandazioni suggeriscono di ridurre i consumi di alcuni cibi, quali la carne, e non di eliminarli totalmente, un consumo adeguato di cibi consigliati e di cibi sconsigliati in una dieta diversificata e moderata è l'opzione migliore.*

**5**

## **Prestare attenzione agli inquinanti e alle altre componenti non alimentari dei cibi**

*Il cibo viene a contatto con molte sostanze non alimentari che si trovano nel terreno, nell'acqua e nell'aria o con cui i cibi entrano in contatto nel processo di produzione, trasformazione e distribuzione e che possono contaminare il cibo ed essere dannose per l'organismo.*

**6**

## **Soddisfare sempre il gusto nel mangiare sano**

*Mangiare è una necessità e un piacere. La dieta povera di grassi è spesso ritenuta dotata di poco sapore e questo, assieme a fattori culturali e psicologici, può spiegare la scarsa aderenza in alcuni sottogruppi di popolazione. La cura per la gradevolezza della presentazione e del sapore dei piatti e dei prodotti è quindi parte della cura dell'alimentazione e della promozione della dieta sana.*

**7**

## **Rendere accessibile e diffusa l'alimentazione corretta**

*La quantità dei cibi non è sempre e non necessariamente associata a costi maggiori, anche se l'offerta sul mercato è spesso caratterizzata da minore accessibilità a cibi più sani e di maggior qualità. Questo è vero per le carni magre, più costose di quelle grasse, ma meno per altri alimenti, compreso il pesce. Il pesce azzurro (quali sarde, sardine, sgombro, aringa, aguglia) presente in grande quantità nei nostri mari, è estremamente nutriente e gustoso.*

**8**

## **Fare del cibo un supporto alle relazioni sociali e viceversa**

*Il cibo è uno dei più importanti veicoli di convivialità e socialità. Il consumo responsabile e consapevole del cibo e della dieta non trasforma il piacere del mangiare in qualcosa di serio e meno conviviale. Al contrario, si accompagna alla condivisione. È stato dimostrato che mangiare in luoghi relativamente silenziosi, piuttosto che in luoghi rumorosi, fa sì che si consumino quantità più moderate di cibo, e che si sia più attenti alla qualità di ciò che si mangia.*

**9**

## **Nutrire anche consapevolezza e conoscenza**

*Il cibo è una cosa seria oltre che necessaria e gradevole e va pertanto accompagnato da elementi che sostengano la consapevolezza dell'importanza delle scelte alimentari e la conoscenza delle fonti e dell'attendibilità delle informazioni che possono orientare le scelte. L'organizzazione dell'offerta alimentare, sia nella ristorazione che nel retail, sarà tale da offrire spunti e informazioni sia sui valori nutrizionali, sia sulla sostenibilità dei cibi proposti, sia sui luoghi da cui provengono.*

**10**

## **Mangiare la cosa giusta all'età giusta**

*La dieta deve modularsi in base alle necessità fisiologiche e funzionali dell'organismo. I bambini, gli adulti e gli anziani, chi conduce lavori pesanti o fa attività fisica sostenuta e chi conduce una vita sedentaria, devono nutrirsi in modo diverso.*

## *Testimonianze 2*

---

# Chorus Life valorizza il territorio e rivaluta il patrimonio residenziale esistente

Gli esempi di Milano e di altri centri urbani  
dove i nuovi insediamenti immobiliari  
hanno accresciuto il valore  
delle abitazioni esistenti

a cura di Flavio Angeletti

.....

**Le nuove iniziative immobiliari aumentano il valore degli immobili circostanti**

immobili circostanti anche se questo è solo una degli apprezzamenti da segnalare.

.....

**Gli sviluppi immobiliari si stanno orientando sempre più verso location secondarie o terziarie**

Negli ultimi anni si sta assistendo a un mutamento della concezione di sviluppo immobiliare, non più semplice assemblamento di materiali edili, ma creazione di un intero nuovo ecosistema capace di spostare il centro di interesse degli abitanti da location primarie a destinazioni secondarie o terziarie. Questo sta cambiando il modo di vivere il proprio quartiere, grazie soprattutto a un'innovativa ed eterogenea offerta di servizi materiali e immateriali aventi un impatto diretto sull'abitare.

Sono sempre più numerose le iniziative di riqualificazione e rigenerazione urbana promosse da operatori immobiliari istituzionali, sia locali che esteri. Gli amministratori locali, oggi più

Vi sono esempi praticamente in tutto il mondo in cui l'effetto di una nuova iniziativa immobiliare ha portato alla crescita del valore degli

Negli ultimi anni si sta assistendo a un mutamento della concezione di sviluppo immobiliare, non più semplice assemblamento di materiali edili, ma creazione



**FLAVIO ANGELETTI**  
*CBRE*

che mai, vedono infatti negli operatori del Real Estate come “partner strategici” per lo sviluppo del loro tessuto urbano, i cui interventi, se sviluppati in un dialogo non solo con le amministrazioni, ma anche con le comunità di abitanti, possono generare effetti positivi sul territorio, sia in termini di miglioramento della vita dei propri abitanti, sia in termini di ritorno economico sull'area stessa, grazie a una sorta di marketing reputazionale e territoriale. In questo contesto, l'elemento fondamentale è sempre di più la qualità degli spazi pubblici, che da

onere per gli sviluppatori, si sta trasformando in opportunità per creare valore e resilienza.

Questo è ciò che emerge anche da uno studio CBRE su 11 diverse iniziative a livello globale, dove abbiamo provato a identificare i driver del successo di questi progetti combinando due approcci distinti ma correlati: la capacità di soddisfare le esigenze delle persone e l'impatto sui valori immobiliari.

...

**La collaborazione tra privato e pubblico ha notevoli benefici sociali ed economici**

In tutti i casi analizzati, questo tipo di sviluppo integrato tra privato e pubblico apporta benefici sia in termini sociali che economici. Se

architetti e urbanisti hanno da tempo riconosciuto i benefici degli spazi pubblici, questi non sono sempre stati considerati una priorità dai developer.

Oggigiorno la necessità di promuovere il benessere sociale in un contesto caratterizzato da una rapida urbanizzazione e un'alta densità abitativa ha portato in primo piano questo aspetto, senza trascurare la scarsità di aree disponibili per gli sviluppi immobiliari.

L'innovazione tecnologica e la maggiore mobilità nella scelta del luogo

di lavoro e di residenza delle persone rispetto al passato hanno contribuito a questo cambiamento di paradigma.

.....

**È in atto un cambiamento di paradigma: non è possibile progettare senza aver cura dell'ambiente pubblico**

La mancanza di attenzione per la progettazione e cura dell'ambiente pubblico può compromettere l'impatto positivo sul futuro sviluppo immobiliare, com-

promettendo la sicurezza, il comfort o il desiderio di abitare il quartiere, con un conseguente riflesso negativo sulla domanda abitativa. I miglioramenti nella sfera pubblica creano infatti benessere e aumento di valore in quattro modi: migliorando l'immagine di una zona, stimolando il flusso di visitatori e la domanda da parte di potenziali residenti e attività commerciali; creando una nuova destinazione grazie a nuove strutture commerciali o ricreative; rendendo versatile l'area in modo che possa essere usata per diverse finalità; definendo qualitativamente un'area di recente sviluppo, così da diventare un centro di attrazione per il tempo libero oltre che per abitarvi e lavorare.

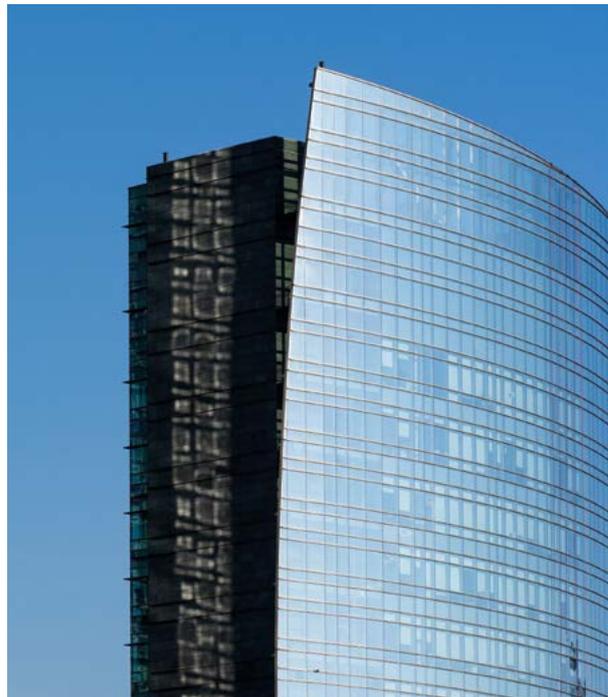
Dato l'importante impatto sul territorio e sul mercato di questo tipo di

intervento, i vari operatori oggi non possono che farne propri i principi, soprattutto in quelle operazioni più periferiche, dove la carenza di un'offerta adeguata ha un impatto notevolmente maggiore sulla percezione di qualità da parte degli abitanti attuali e potenziali.

Inoltre, il coinvolgimento del pubblico nella formulazione dei piani per un progetto di rigenerazione è fondamentale, sia in termini di contributo a un'accoglienza iniziale positiva che di successo a lungo termine del progetto.

.....  
**L'esempio è  
Milano che ha  
visto la più alta  
concentrazione  
di progetti di  
rigenerazione  
urbana**

Oggi sicuramente una delle città che ha visto una più alta concentrazione di progetti in tale direzione è Milano. Qui sono state diverse le iniziative di rigenerazione promosse dal Comune e sulla cui scia sono partite una serie di iniziative private che hanno incrementato ulteriormente l'appeal delle rispettive area circostanti – basti pensare a come un quartiere storicamente “popolare” come Isola, sulla spinta dello sviluppo di Porta Nuova, sia riuscito a riposizionarsi, fino a diventare un nuovo centro di aggregazione.



Esempi iconici di importanti progetti di rigenerazione urbana sono sicuramente Porta Nuova e CityLife. Oltre ad avere avviato un processo di riqualificazione dell'area circostante, con un impatto sui valori sia dell'usato che del nuovo superiore alla media cittadina, gli stessi progetti trainanti hanno visto una crescita del valore nel tempo, riscontrabile sia nei nuovi lotti realizzati che nei successivi passaggi di proprietà.

Nonostante partissero da contesti urbani tra di loro molto differenti, quello che emerge analizzando questi due sviluppi è come i valori immobiliari dei due quartieri si siano tra di loro allineati.

Entrando nello specifico, vediamo come sono stati influenzati negli ultimi anni.

I valori di Porta Nuova sono cresciuti del 30% negli ultimi 4 anni, migliorando del 31% anche i valori delle abitazioni esistenti nelle zone limitrofe e del 25% il valore delle nuove operazioni immobiliari circostanti. Nel medesimo intervallo temporale, lo sviluppo di CityLife, essendo già inserito in un contesto residenziale, ha subito un incremento dei propri valori medi del 25%, influenzando il mercato immobiliare limitrofo del +10% e le nuove operazioni immobiliari del 17%.

È innegabile anche l'effetto migliorativo avuto sulla conformazione urbanistica cittadina. Queste iniziative sono infatti riuscite a colmare vuoti urbani, unendo centro e periferia, accorciando le distanze ed eliminando barriere, così come si spera sapranno fare i prossimi grandi interventi di rigenerazione urbana in pipeline per i prossimi anni.

Sarà inoltre centrale, nei prossimi progetti di riqualificazione, la componente sociale. Se è vero che l'obiet-

tivo è quello di accorciare le distanze fra centro e periferia, introducendo opportunità abitative per fasce diverse, ciò non dovrà avvenire a discapito dell'accessibilità.

Da un punto vista sociale, fondamentale sarà quindi anche la componente di PRS, così da rispondere anche alle esigenze di chi, per questioni lavorative o propensioni soggettive, sceglierebbe la locazione.

.....  
**La flessibilità  
abitativa sarà  
sempre più  
un'esigenza  
primaria,  
soprattutto fra i  
giovani**

Non bisogna dimenticare la vocazione internazionale di città come Milano nelle quali la flessibilità abitativa sta diventando un'esigenza

primaria, soprattutto tra i giovani, e per la quale la gestione professionale degli sviluppi potrà garantire un benessere che difficilmente si è visto finora.

Per concludere, nell'ambito dei prossimi sviluppi immobiliari la partita verrà vinta se gli operatori centeranno l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio tra la loro redditività, la sostenibilità sociale e la qualità dell'abitare.

**CHORUS LIFE MAGAZINE**

# **NON PERDERE IL PROSSIMO NUMERO**

**APPUNTAMENTO A SETTEMBRE**

Ecco un'anticipazione dei temi  
che tratteremo:

**L'hotel e le residenze  
di Chorus Life**

---

**Prospettive e  
replicabilità di Chorus  
Life dalla terra al mare**

---

**Focus sullo stato  
di avanzamento  
del cantiere  
di Bergamo**



# COSTIM

● costruzioni immobiliari ●

## L'EVOLUZIONE DEL REAL ESTATE

Crediamo nella necessità del  
cambiamento, dell'innovazione  
e dell'integrazione.

