

CHORUS LIFE

MAGAZINE



TRIMESTRALE SETTEMBRE 2021 N.009

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



LE RESIDENZE CHORUS LIFE

Un concetto che anticipa il modello abitativo del futuro

L'HOTEL DI CHORUS LIFE

Un albergo a forte vocazione digitale

TESTIMONIANZE

L'industria alberghiera alla ricerca di nuove proposte di ospitalità

ATTIVITÀ

La facciata dinamica, partnership tra Gualini e Politecnico Milano

ATTIVITÀ

Prosegue l'edificazione dell'arena con il getto dei solai a quota zero

DATI E STATISTICHE

Come abiteremo insieme? L'indagine di Nomisma sulle famiglie

SETTEMBRE

N. 009 - 2021

Editoriale

04 Nel cantiere di Chorus Life

Le Residenze Chorus Life

08 Un concetto di residenza che anticipa il modello abitativo del futuro

12 La visione ideativa trigenerazionale

16 L'offerta abitativa delle residenze di Chorus Life

L'Hotel di Chorus Life

26 A Bergamo l'ospitalità alberghiera punta a un turismo di rilancio

32 La struttura funzionale delle unità alberghiere

Testimonianze

22 Casa, come asset class per rivoluzionare le città

36 Un albergo a forte vocazione digitale

40 L'offerta alberghiera delle città si rinnova

Attività

42 L'evoluzione della tecnologia BIM dal 4D al 7D

48 L'evoluzione del BIM nel Digital Twin o Gemello Digitale

52 PropTech, la tecnologia digitale applicata all'immobiliare

56 I criteri ESG e la nuova responsabilità ambientale, sociale e di governance del Real Estate

62 I compiti e l'organizzazione della Direzione Lavori nel cantiere di Bergamo

66 Prosegue l'edificazione dell'arena con il getto dei solai a quota zero

70 Parliamo di off-Site, il futuro per l'industrializzazione dell'immobiliare

76 La facciata dinamica. Partnership tra Gualini e Politecnico. L'innovazione e la performance nei rivestimenti

Dati e Statistiche

82 Come abiteremo insieme? L'indagine di Nomisma sulle famiglie e sui desideri della casa



**CHORUS
LIFESTYLE
MAGAZINE**

è disponibile anche
in versione digitale

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.

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

Editoriale

Nel cantiere di Chorus Life



Guglielmo Pelliccioli
coordinatore editoriale

C'è un punto lontano nel cantiere e da lì arriva la voce di un uomo che canta. Dopo i fornai e i garzoni che consegnavano le michette, il latte e i giornali la mattina il muratore era rimasto, nel nostro immaginario collettivo, l'ultimo canto libero sul posto di lavoro. Probabilmente più presente nella leggenda dei cantieri che sui ponteggi dei moderni building che nascono con la tecnologia del BIM e la progettazione digitale. Invece l'altro giorno quel canto che ritenevamo scomparso si è improvvisamente levato tra le assi e i tubolari delle impalcature di Chorus Life nella grande spianata del cantiere di Bergamo, dominata da sette gigantesche gru. Io non amo i cantieri, troppa gente, troppo via vai, troppo rumore e troppa polvere. Ma come fanno i muratori a lavorare e a cantare come fossero sul palco di un teatro? Stanno lassù in alto e già ti colpisce il mestiere che fanno: lavorano scrupolosamente a un progetto di cui non conoscono il risultato finale ma solo ciò che essi stanno costruendo adesso, in quel preciso momento o per quella specifica commessa. E così riempiono un'armatura di calcestruzzo, posizionano un pezzo di solaio, alzano un tamponamento di mattoni senza sapere cosa avverrà dopo e come quella parte staccata diventerà un insieme, prenderà la sua forma definitiva. Loro domani magari saranno a fare lo stesso lavoro da un'altra parte o in un altro piano dell'edificio.

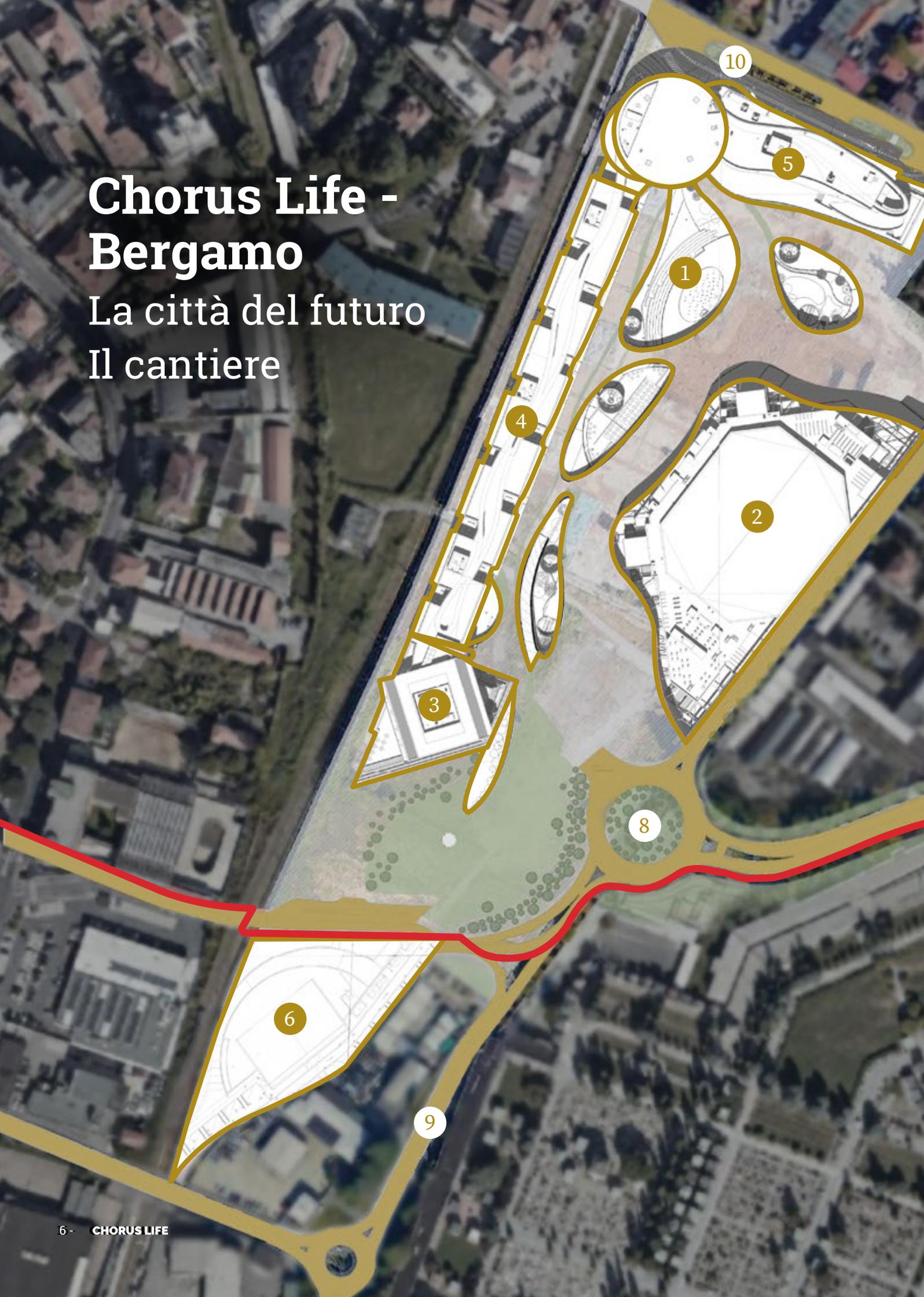


Qui nel cantiere di Chorus Life si muovono oltre 200 persone come formiche che sanno tutte esattamente dove andare e cosa fare. È un grande caos ordinato. Solo le canzoni nascono e possono andare in giro libere per il grande cantiere, si posano sulle betoniere, scivolano lungo i bracci delle gru, s’infilano tra le finestre dei prefabbricati che fungono da ufficio tecnico e logistico. Poi come nascono all’improvviso finiscono e cala il silenzio, quella voce si spegne e tace, perché la priorità dell’uomo va tutta alle braccia che devono afferrare un laterizio o la griglia d’acciaio che la gru gli cala dal cielo. Così, quando la concentrazione è massima, la voce si arresta e tutto lo sforzo si concentra nelle braccia, nello sguardo, nell’equilibrio del corpo. Lassù è così, non puoi sbagliare mai e c’è un tempo per ogni gesto e ogni cosa.

Molte cose si possono vedere dal gazebo che domina il cantiere di Chorus Life e molte di più se ne possono immaginare dietro il sincronismo e il via vai di camion e di macchine dai nomi strani che si muovono o stazionano sotto i ponteggi. Il visitatore si sente come sperduto e al tempo stesso attratto, smarrito e al tempo stesso parte di quel mondo che ha regole e codici che non valgono oltre le transenne e gli steccati, cioè fuori. Dentro il cantiere ci si veste tutti allo stesso modo, si cammina tutti secondo i percorsi indicati, si guarda in tutte le direzioni sopra, sotto, a destra e a sinistra. È una vita da addetti ai lavori, da predestinati nel senso che o ci si adegua o non si è ammessi: troppo faticoso stare in cantiere senza passione! Vale per il muratore, per il capo cantiere, per il progettista e soprattutto per il committente.

Chorus Life - Bergamo

La città del futuro
Il cantiere





1 - Piazze, aree verdi attrezzate

2 - Arena

3 - Hotel

4 - Residence

5 - Wellness, sky jogging

6 - Palestra comunale

7 - Sovrappasso rondò delle Valli

8 - Nuova bretella e rotatoria

9 - Via Serassi

10 - Via Bianzana

Un concetto di residenza che anticipa il modello abitativo del futuro

La proposta abitativa residenziale si sta orientando verso soluzioni di servizi destinati a tutte le generazioni. Un modello che coniuga valori sociali, economici e di sicurezza

a cura di Guglielmo Pelliccioli



.....
L'acquisto della prima casa viene sempre più posticipato a causa di diversi fattori socio-economici

La tradizione della casa intesa come luogo degli affetti e soluzione abitativa ha subito, nel corso degli ultimi anni, una rivisitazione soprattutto nei grandi centri urbani. Di fronte infatti alla crescita continua dei valori delle abitazioni, dell'ingresso sempre più ritardato dei giovani nel mondo del lavoro, della precarietà dello stesso, delle esigenze di mobilità della famiglia nonché di flessibilità della stessa (vedi nascita dei figli), delle esigenze delle persone anziane di vivere in un appartamento di più ridotte dimensioni e in un contesto urbano dotato di servizi alla persona, ebbene in considerazione di tutti questi fattori la scelta che porta ad

acquistare una casa come prima abitazione viene posticipata e ritardata nel tempo, fino al verificarsi di condizioni di maggiore stabilità della famiglia.

.....
Si attendono condizioni di maggiore stabilità prima di effettuare questo investimento

Insomma si sceglie di compiere il più importante investimento della propria vita quando le condizioni economiche si sono ben definite così come si è radicato il contesto sociale in cui si vive e si opera. Sono finiti i tempi in cui il mercato degli affitti era considerato la conseguenza di una condizione economica precaria o quanto meno non sufficiente per affrontare i costi onerosi dell'acquisto immobiliare anche con l'accollo del mutuo e tutte le conseguenze che ne seguivano.



.....
**Rispetto al
passato i grandi
operatori
immobiliari
ricominciano
a investire
nel mercato
residenziale**

Addirittura intorno agli anni '90 grandi gruppi proprietari di importanti patrimoni residenziali, come le banche e le assicurazioni, avevano deciso di dismettere i loro immobili residenziali perché il rendimento che offriva la loro gestione non soddisfaceva il livello medio di rendimento del business tipico della società. A queste considerazioni era giunto anche lo Stato, con le sue varie diramazioni di enti pubblici, che aveva parimenti iniziato una massiccia vendita degli alloggi di cui era proprietario a condi-

zioni di grande vantaggio per gli inquilini che li occupavano per accelerare il processo di dismissione. Ora, da almeno tre o quattro anni, ha invece preso piede la tendenza da parte di grandi operatori nazionali e internazionali di ricominciare ad investire in operazioni di rigenerazione di interi complessi immobiliari, con l'obiettivo di metterli a reddito affittandoli, ovviamente, a un clientela abbiente e in grado di non creare problemi sul pagamento dei canoni alla società proprietaria.

In Italia le prime operazioni sono avvenute intorno al 2019 ad opera dell'investitore statunitense Hines mentre la

stessa Risanamento controllata dalle banche ha riconvertito il suo progetto originale di Santa Giulia in un complesso residenziale ove gran parte di esso è a reddito. Dietro questi pionieri si sono uniti altri gruppi che con strumenti diversi, soprattutto fondi immobiliari, hanno dirottato i loro investimenti sul residenziale in locazione.

Una grande spinta in questa direzione è arrivata certamente dalla crisi del Covid che ha ridotto moltissimo la remunerazione per gli investitori istituzionali degli spazi terziari dedicati agli

uffici facendo tornare nuovamente interessante il residenziale. In linea, anzi in anticipo su questi operatori appena citati, si era comunque mossa Chorus Life che già nella sua fase elaborativa progettuale iniziale aveva indicato questa soluzione come quella che avrebbe adottato e che ora è in fase di avanzato sviluppo nei canteri di Bergamo. Un'intuizione o una deduzione che di fatto pone oggi il modello residenziale di Chorus Life al vertice di tutte le iniziative analoghe essendo stata pensata e concepita come un sistema industriale rivoluzionario di mercato.



Le Residenze Chorus Life 2

La visione ideativa trigenerazionale

I cambiamenti della cultura immobiliare
modificano i parametri tradizionali
dalla proprietà alla disponibilità
del servizio abitativo

a cura della Redazione de il Quotidiano Immobiliare

.....
Le residenze Chorus Life sono progettate per rispondere alle esigenze e ai desideri abitativi emersi da una ricerca del Politecnico di Milano

Dal punto di vista scientifico la progettazione tipologica e architettonica delle residenze di Chorus Life si è basata sull'analisi delle tendenze e sullo studio dei comportamenti abitativi emergenti, frutto di una ricerca cofinanziata con il Politecnico di Milano nella quale si era individuato come l'avanzare dell'economia condivisa, unitamente alla diffusione dei dispositivi informatici portatili, avrebbe portato a dei cambiamenti di paradigma in molti settori della vita sociale ed economica e come questo fenomeno stesse iniziando a causare un profondo cambiamento anche negli stili di vita e nei desideri abitativi.

.....
Alla base del concept di Chorus Life c'è una socialità trigenerazionale

Questa base scientifica ha supportato la visione ideativa della committenza di socialità trigenerazionale che è alla base del concept di Chorus Life innestandola nel flusso di ricerca della comunità scientifica a livello internazionale sui temi dell'abitare e dei cambiamenti comportamentali in ambito urbano.



.....
Si assiste a un rivoluzione culturale: dalla proprietà dell'immobile alla disponibilità del servizio abitativo

La trasformazione da inquilino o acquirente di spazi abitativi a utente di servizi abitativi sta rapidamente modificando il concetto di proprietà nella cultura immobiliare italiana che si modifica da possesso dell'oggetto casa a disponibilità di un servizio abitativo. Questa rivoluzione copernicana si è già pienamente compiuta per alcune categorie di utenti in dipendenza di alcune classi di età e di determinate condizioni lavorative. La maggiore fluidità professionale

che caratterizza la vita lavorativa nei contesti urbani e una relativamente prolungata condizione di temporaneità determina il formarsi di una popolazione che non ha come obiettivo l'acquisto di una casa ma piuttosto la necessità di fruire di servizi abitativi integrati che possano comunque garantire il massimo dell'esperienza abitativa in un formato il più possibile integrato e semplificato. Comfort abitativo, mobilità, alimentazione, divertimento, attività motoria, diventano le componenti sostanziali dell'esperienza abitativa. In particolare l'accesso a un "contesto urbano e tipologico" ad alta densità relazionale diventa il vero con-

tenuto premium dell'offerta di servizi abitativi.

.....
**Le residenze
Chorus Life
saranno fruibili
'in abbonamento'**

L'hotel e la residenza di Chorus Life si rivolgono a questo tipo di utenza. Le abitazioni infatti non verranno vendute ma saranno fruibili in "abbonamento" insieme a un pacchetto di servizi integrati di campus. Hotel e residenza sono quindi due modalità di fornitura di servizi abitativi che differiscono solo dal punto di vista del periodo di permanenza. Possiamo quindi dire che l'esperienza abitativa Chorus Life è la medesima per entrambe le





funzioni e che può essere vissuta da un solo giorno ad alcuni anni. Questo approccio ha avuto come prima macroscopica conseguenza la necessità di unire fisicamente i diversi livelli di hotel e residenza. Questo per consentire unicità di servizi e di manutenzione. Sia l'albergo che la residenza

hanno la possibilità di essere accessibili indipendentemente rispetto agli spazi aperti di Chorus Life grazie a una strada di accesso esterna. Oltre al piano della strada è possibile accedere sia all'hotel che alle residenze dal piano pubblico della copertura praticabile di Chorus Life.

Le Residenze Chorus Life 3

L'offerta abitativa delle residenze di Chorus Life

La proposta prevede un'offerta integrata
e scalabile di servizi abitativi, energia,
manutenzione e sicurezza

a cura di Cristina Giua

.....
Chorus Life sarà dotata di 74 unità abitative, suddivise fra bilocali e trilocali, ciascuna dotata del plus dei servizi comuni

Le residenze di Chorus Life sono costituite da 74 unità abitative, suddivise in bilocali (50mq) e trilocali (75mq) a cui vanno aggiunti i servizi comuni con annessa sale per eventi

privati, terrazze e solarium, posti auto, l'accesso allo Sky jogging oltre a tutti i servizi della struttura compresi spazi ad uso uffici, ristorante, palestra, sala giochi e altro ancora.

.....
A causa della pandemia la casa è diventata un contenitore multiuso...

Le restrizioni indotte della pandemia hanno costretto milioni di persone ad adattarsi ai propri spazi e a vivere entro i confini limitati delle proprie abitazioni.

Mentre la città rallentava e spesso ad-

dirittura si fermava, la casa è diventata progressivamente un contenitore multiuso che ha generato sentimenti ambivalenti, talvolta di conforto, talvolta d'invadenza e collisione.

.....
...che influenza l'umore, il benessere e il modo di vivere e lavorare

L'isolamento forzato che tutto il mondo ha vissuto (e continua a vivere) ha dimostrato chiaramente quanto gli ambienti possano

influenzare l'umore, il benessere e il modo di vivere e di lavorare. La casa sembra essere diventata sia un rifugio, ma allo stesso tempo anche una gabbia e come fossimo acqua, riempiamo ormai completamente tutto lo spazio a disposizione. In questa nuova visione del vivere che, pandemia a parte, è destinata a rimanere almeno in parte nella nuova concezione di rapporti sociali e aggregativi delle persone Cho-



rus Life ha assunto un nuovo significato che ne fa un modello di assoluta originalità e convenienza.

.....
In quest'ottica è necessario ripensare gli spazi condivisi...

Le nuove esigenze legate all'abitare e allo spazio domestico evidenziano l'importanza di pensare agli spazi condivisi in un più ampio progetto di revisione urbanistico-residenziale. I luoghi, pubblici o privati, sono oggetto di un ripensamento progettuale nell'ottica primaria della sicurezza personale ma anche del design, che non riguarda solo la superficie e l'estetica, ma la funzione e il significato. L'interior design è influenzato dalle tendenze, dagli stili

di vita e, in generale, dalle peculiarità della società in cui è immerso; ogni nuovo bisogno scatena e implica nuove necessità. Un nuovo modo di abitare è il risultato di un processo di natura complessa, che si nutre di un continuo scambio con l'ambiente esterno.

.....
...e sfruttare il patrimonio abitativo esistente per dar vita a soluzioni innovative e a basso impatto ambientale

La sperimentazione di nuovi modelli abitativi non dovrebbe comportare ulteriore consumo di suolo bensì soluzioni che riguardano il patrimonio abitativo esistente. Da qui è infatti nata l'idea di rigenerare le aree urbane e in particolare



l'area ex Ote su cui oggi sta sviluppandosi Chorus Life. Le abitazioni devono essere in grado di soddisfare il benessere fisico e mentale del singolo individuo offrendo, ad esempio, più luce e più spazi verdi, ma anche la possibilità di un accesso più immediato alla rete di servizi così da dilatare il senso dello spazio della casa anche agli immediati dintorni della residenza. Questi concetti hanno supportato lo sviluppo della APP che faciliterà i residenti a vivere degli spazi e a modificare in meglio i comportamenti delle persone, attraverso una nuova formula d'ingaggio dove chi avrà un "comportamento virtuoso spenderà meno".

La vera novità delle residenze di Cho-



rus Life è dunque la proposta di una "membership" dove all'interno di questo abbonamento sono previsti una serie di servizi, tra cui la quota del canone d'affitto, le utenze, le pulizie 2/3 volte alla settimana, la sorveglianza h24; inoltre il pacchetto includerà la possibilità di accedere anche all'area benessere.

.....
**Il modello
residenziale di
Chorus Life sarà
ideale per le tre
generazioni:
giovani, famiglie
e anziani**

Le soluzioni abitative proposte dal progetto sono ideali per le tre generazioni: studenti e giovani coppie, famiglie con bambini, anziani che potranno

usufruire di un modello residenziale supportato da un'offerta integrata e scalabile di servizi abitativi, energia, manutenzione, sicurezza.

Un canone unico, un "abbonamento" comprensivo di: affitto, consumi, connessione internet, pulizie e manutenzioni e, a scelta, tutti i servizi esterni disponibili e presenti in Chorus Life. Tutti gli alloggi sono arredati e dotati di impianti attivabili e configurabili da un'unica piattaforma digitale: la App Chorus Life permetterà invece di tracciare i comportamenti abitativi e di ricompensare i residenti, attraverso "premi" spendibili all'interno di Chorus Life.

TIPOLOGIA DI ABBONAMENTO	CANONE ANNUO E SERVIZI INCLUSI BILOCALE	CANONE ANNUO E SERVIZI INCLUSI TRILOCALE
BASE	<ul style="list-style-type: none"> • Guardiania 24/7 • 2 ore pulizie / settimana • Utenze incluse: climatizzazione – acqua – luce – internet – manutenzione ordinaria – tassa sui rifiuti (TARI) 	<ul style="list-style-type: none"> • Guardiania 24/7 • 3 ore pulizie / settimana • Utenze incluse: climatizzazione – acqua – luce – internet – manutenzione ordinaria – tassa sui rifiuti (TARI)
PLUS	Sistema “reward” (premi - servizi) sulla base dei consumi	Sistema “reward” (premi - servizi) sulla base dei consumi
ON DEMAND	Servizi specifici aggiuntivi a pagamento - su richiesta	Servizi specifici aggiuntivi a pagamento - su richiesta

Canone annuo da definire a seconda della porzione immobiliare affittata

Eventuali manifestazioni di interesse da parte del cliente per residenze o retail devono essere rivolte al seguente indirizzo: info@chorus.life

L'“abbonamento” oggi ha tre tipologie: base, plus e on-demand.

Con la maggior parte delle persone in tutto il mondo che trascorrono molto più tempo a casa, il cambiamento è inevitabilmente avvenuto, le residenze di Chorus Life hanno già assunto un significato completamente nuovo. Adesso usiamo ogni centimetro del nostro spazio, cerchiamo di apprezzarne tutte le sfaccettature, tutti i suoi angoli e i “raggi di luce” che illuminano gli ambienti. È quindi considerevolmente aumentata la consapevolezza della necessaria divisione tra “dentro” e “fuori”.

RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

Nel ridisegnare l'ambiente casalingo l'ingresso si è trasformato in una zona filtro, iniziando a ricevere maggiore attenzione. È diventato, infatti, la zona della casa in cui lasciare a “decontaminare” gli oggetti maggiormente esposti all'esterno, in modo da non compromettere le zone “pulite” all'interno della casa. Per anni le planimetrie aperte come quelle dei loft sono state molto popolari, ma l'attuale situazione ha spinto a preferire layout più tradizionali con stanze che possono essere chiuse per creare aree individuali. Al-

cune di queste, rispetto ad altre, sono state maggiormente oggetto di riconsiderazione come le zone living che prima erano i luoghi della condivisione e della socializzazione per eccellenza, ora sono spesso il luogo del lavoro, della didattica e dello sport. È evidente quindi la necessità di stanze multifunzionali e fluide dotate di arredi minimalisti basati su forme semplici, modulari e in grado di offrire duplici funzioni.

La riscoperta più rilevante è stata quella dei giardini, terrazzi, balconi: uno spazio privato che è diventato l'elemento di connessione tra l'interno e l'esterno. Non solo però aree esterne, ma anche elementi verdi all'interno delle abitazioni sono diventati protagonisti con piante.

La pandemia ha portato una grande quantità di stress, al di fuori del controllo delle persone, ma la nostra casa di Chorus Life rimane qualcosa che possiamo controllare, rimodulare sulle nostre necessità e che può diventare un rifugio dall'incertezza. Queste tendenze di design dureranno a lungo anche dopo che tutto questo sarà finito perché le persone hanno capito l'importanza di avere uno spazio confortevole, funzionale.

Casa, come asset class per rivoluzionare le città

La rivoluzione in atto nel mercato residenziale mette al centro della struttura urbana il quartiere di residenza. È quanto stanno realizzando a Parigi con la città a portata di mano e a Barcellona con i Superblock. E in Italia?

a cura di Giuseppe Roma

.....
Il real estate in Italia ha bisogno di considerare nuove opportunità di investimento come ad esempio il living

Il real estate più innovativo sente il bisogno di ricercare nuove opportunità e nuove motivazioni, specie in Italia. Nei prossimi mesi, quelli del rilancio dell'economia,

si gioca una partita importante su due crinali fondamentali: uscire dal rassicurante contesto milanese per investire e rischiare in aree ad alto potenziale come quella romana. E, poi, mettere rapidamente in essere una strategia per rimpiazzare le funzioni urbane che più hanno subito una ristrutturazione con la pandemia. Sostituire gli uffici con i centri logistici o i data center, dare un senso nuovo alle centralità commerciali orientandosi di più verso la cultura e l'intrattenimento. Ma forse la più profonda innovazione per un Paese come l'Italia riguarda l'abitare, la rigenerazione pesante di un tessuto abitativo largamente deficitario sotto il profilo energetico, strutturale, ecologico e dei caratteri distributivi degli alloggi.

Considerare il living come asset class per l'industria immobiliare aprirebbe una prateria di iniziative con effetti sul valore aggiunto e l'occupazione nazionale, forse più certi di quelli prospet-



GIUSEPPE ROMA

RUR

tati con il Piano Nazionale di Ripresa e (oh no!...) Resilienza. Ma naturalmente è indispensabile metter a punto un'agenda più ampia di quella oggi operante. Agli ottimi, ma non esaustivi, incentivi volti a migliorare la qualità degli edifici, il decoro delle facciate e il risparmio energetico è necessario affiancare anche una politica per il radicale rinnovamento del patrimonio edilizio nel segno della sostenibilità, obiettivo che difficilmente potrà essere raggiunto intervenendo in modo parziale su fabbricati di vecchia concezione, soprattutto quelli costruiti



negli anni del miracolo economico che affollano le nostre attuali periferie. È indispensabile passare alla rottamazione di aree già edificate progettando nuovi quartieri Zero Emission e Zero Green Field.

.....
Grazie alla digitalizzazione si sta compiendo un salto tecnologico nel settore

Il passaggio dalle costruzioni in muratura, al “piano libero” delle strutture in cemento armato o in acciaio ha comportato all’inizio del secolo scorso una vera rivoluzione della forma abitativa. Anche oggi, sotto i nostri occhi, si sta compiendo un salto tecnologico con la digitalizzazione, e le sue implicazioni residenziali dovute ai cambiamenti dei modelli di vita (smart working, e-learning, delivery, streaming non a caso tutte definizioni internazionali). Al tempo stesso, emer-

gono nuovi bisogni di relazione, interni all’abitazione e nel vicinato.

.....
L'affitto rappresenta un importante cespite reddituale per l'investimento nel residenziale

Ci sono le condizioni di mercato? La domanda abitativa resta vivace e largamente insoddisfatta sotto il profilo della qualità. Nel 2000 ogni 100 abitazioni compravendute si costruivano 24 alloggi nuovi, nel 2020 9. L'altra variabile è l'aumento degli affittuari che costituiscono, oltre alla vendita, un importante cespite reddituale per l'investimento sul living. Con il 21,2% delle famiglie in affitto l'Italia registra con la Spagna la quota più bassa di inquilini, in un mercato ancora poco segmentato. Gli affitti concordati in Italia riguardano il 32% dei contratti, in Francia il 44%. Certo la propensio-

ne ad affittare può aumentare perché più confacente ai modelli delle nuove generazioni basati sull'uso dei beni più che sulla proprietà e l'esigenza di mobilità lavorativa che crescerà con i poderosi investimenti del PNRR, non necessariamente collocati sotto casa.

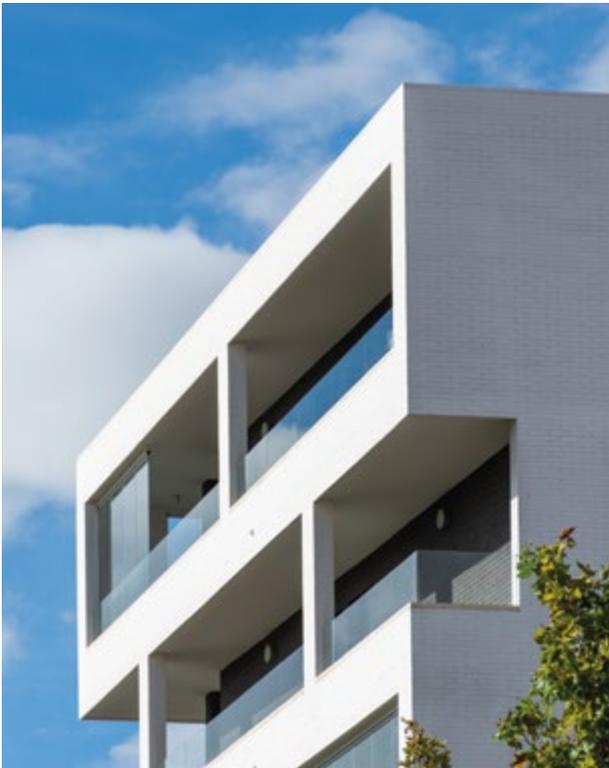
.....
Sarà necessario rivolgersi a un mercato residenziale segmentato

Certo bisognerà pensare a un abitare fatto di spazi personali e spazi condivisi a tutte le scale, di edificio, di comparto e di quartiere, a partire dalle cosiddette amenities connesse all'alloggio (depositi, cantine, lavanderie,

meeting room, wellness e fitness, nido, e in quelle per seniores o student presidi sanitari o sale studio etc.). Egualmente vale per i servizi di quartiere. Bisognerà assecondare il bisogno di vivere in una comunità, ricca di relazioni accrescendo la comunicazione che crea fiducia, condivisione e senso d'appartenenza. E poi è indispensabile sostituire l'offerta di una casa generica per una domanda generica, con un mercato residenziale segmentato sulla base dei fabbisogni a partire da categorie sociali con particolari esigenze quali i seniores, gli studenti, i singoli ad alta mobilità, gli holiday workers etc. per i quali studiare anche forme contrattuali particolari sia nella vendita che nell'affitto.

.....
Si afferma un nuovo modello urbano: il quartiere di residenza

Insomma, una rivoluzione che potrà sovvertire l'attuale modello di città mettendo al centro della struttura urbana il quartiere di residenza. È quanto stanno realizzando le sindache di Parigi con la città a portata di mano o di Barcellona con i Superblock. Ma i candidati sindaci che si sfidano per governare le più importanti città italiane hanno pensato a qualcosa di simile? Speriamo di sì.



L'hotel di Chorus Life 1

A Bergamo l'ospitalità alberghiera punta a un turismo di rilancio

Due gli appuntamenti importanti in calendario,
'Bergamo e Brescia capitali della cultura' (2023)
e le Olimpiadi di Milano-Cortina (2026)

a cura di Marco Luraschi

.....

Nel 2023 Bergamo diventerà Capitale Italiana della Cultura...

La città di Bergamo si appresta a vivere un importante appuntamento nel 2023, quando insieme a Brescia diventerà la

Capitale Italiana della Cultura. A questo evento faranno seguito in ordine di importanza le Olimpiadi invernali Milano-Cortina del 2026. Sembrano due manifestazioni lontane ma per il settore alberghiero è tempo già di attrezzarsi.

.....

...in vista di questo appuntamento e delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina sarà fondamentale investire nel settore turistico

Il Comune valuta positivamente i segnali di ripresa del settore turistico che derivano, implicitamente, dalle iniziative volte alla realizzazione di nuove strutture ricettive in città: si tratta

di una scommessa sulla ripresa del turismo a Bergamo e di un segnale di fiducia verso la rinascita della città. Non di così lungimirante visione appare invece la posizione degli albergatori riuniti sotto le insegne di Ascom Federalberghi che invece hanno chiesto al Comune di bloccare le autorizzazioni all'apertura di nuove strutture, visto che secondo le previsioni degli operatori ci vorranno alcuni anni prima

di riprendersi del crollo di presenze e fatturati generati dal Covid e comunque non prima del 2025 o del 2023 se tutto dovesse andare al meglio.

.....

Negli ultimi 4 anni la città ha migliorato la propria attrattività turistica, con un aumento delle attività extra-alberghiere

Nell'ultimo quadriennio i numeri del settore alberghiero cittadino sono rimasti invariati (25 alberghi attivi nel 2016, 25 alberghi attivi al 31 dicembre 2020) nonostante tra il 2014 e il

2019 i flussi turistici siano nel frattempo aumentati del 60% grazie al grande sforzo del sistema Bergamo per migliorare la propria attrattività turistica a livello internazionale. Questa crescita è stata accompagnata da un raddoppio delle strutture ricettive extra-alberghiere, ovvero B&B e case vacanze, passate da circa 450 a oltre 800 tra il 2016 e il 2019, fenomeno non privo di criticità rispetto al tessuto residenziale dei quartieri in cui si sono concentrate (a partire da Città Alta).

Le nuove iniziative andranno pertanto a colmare una sottodotazione dell'offerta alberghiera della città rispetto al forte aumento dei flussi turistici avvenuto negli ultimi anni. Le strutture ricettive in fase di realizzazione,

precisano dal Comune, sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti: cancellare tali previsioni comporterebbe ricorsi e procedimenti in tribunale, con il Comune in una condizione di chiara debolezza di fronte alle ragioni dei ricorrenti. Si tratterebbe, inoltre, di una limitazione della concorrenza e dell'iniziativa privata, in contrasto con le liberalizzazioni introdotte dalla legge in questo settore.

.....
Sarà necessario aprire un tavolo di discussione per valutare le esigenze ricettive della città

La stesura del nuovo Piano di Governo del Territorio offrirà comunque all'Amministrazione l'occasione per valutare le esigenze della città anche per quel che riguarda le strutture ricettive, e in quest'attività sarà certamente prezioso il confronto con gli stakeholder interessati, tra cui Ascom Federalberghi e le altre Associazioni del settore.

.....
La pandemia ha avuto importanti ripercussioni sull'economia della provincia di Bergamo...

La provincia di Bergamo, dal 2015 a inizio 2020 ha avuto un incremento del 60% dei flussi turistici verso il capoluogo. L'emergenza pandemica, esplosa tra il febbraio e il marzo dello



scorso anno, ha ridotto praticamente a zero il numero degli arrivi e delle presenze, soprattutto straniere (che rappresentavano il 68% delle presenze in città) con evidenti ripercussioni economiche sull'economia locale.

.....
...tuttavia, grazie alla campagna vaccinale, il mercato dell'ospitalità sta ritrovando fiducia

La rapida campagna di vaccinazione e l'alto numero di adesione dei cittadini ha ridato fiducia al mercato dell'ospitalità e al vasto indotto che va dalle compagnie aeree, alle agenzie viaggi, dagli alberghi di ogni livello, sino agli artigiani e al commercio di prossimità. In particolare i dati del primo quadrimestre 2021, aggiornati all'aprile di



quest'anno, nonostante i primi mesi del 2021 abbiano registrato un calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (71.800 arrivi e 85.200 presenze in meno rispetto al 2020), il punto di partenza di aprile 2021 è notevolmente superiore ai risultati di aprile 2020 (20.900 arrivi e 58.600 presenze nel 2021 rispetto ai 493 arrivi e 9.135 presenze del 2020).

.....
Nei primi mesi del 2021 gli arrivi dal territorio nazionale hanno superato l'87%

Oltre l'87% degli arrivi registrati nei primi mesi del 2021 è di tipo nazionale: a fronte degli 85.900 turisti italiani che hanno soggiornato nel territorio, si registrano solo 12.400 turisti stranieri. Analogo è

il valore registrato dalle presenze: oltre l'83% delle presenze è di tipo nazionale (199.900) a fronte di 38.600 presenze straniere.

.....
Anche la durata media del soggiorno è in aumento

Si alza la durata media di soggiorno, attestandosi attorno ai 2,4 giorni rispetto all'1,9 registrato nello stesso periodo del 2020. Questo aumento è probabilmente dovuto a soggiorni di lavoro, specialmente nell'area della Pianura bergamasca.

La scelta della tipologia di alloggio è sostanzialmente analoga a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso anno: in termini di arrivi in

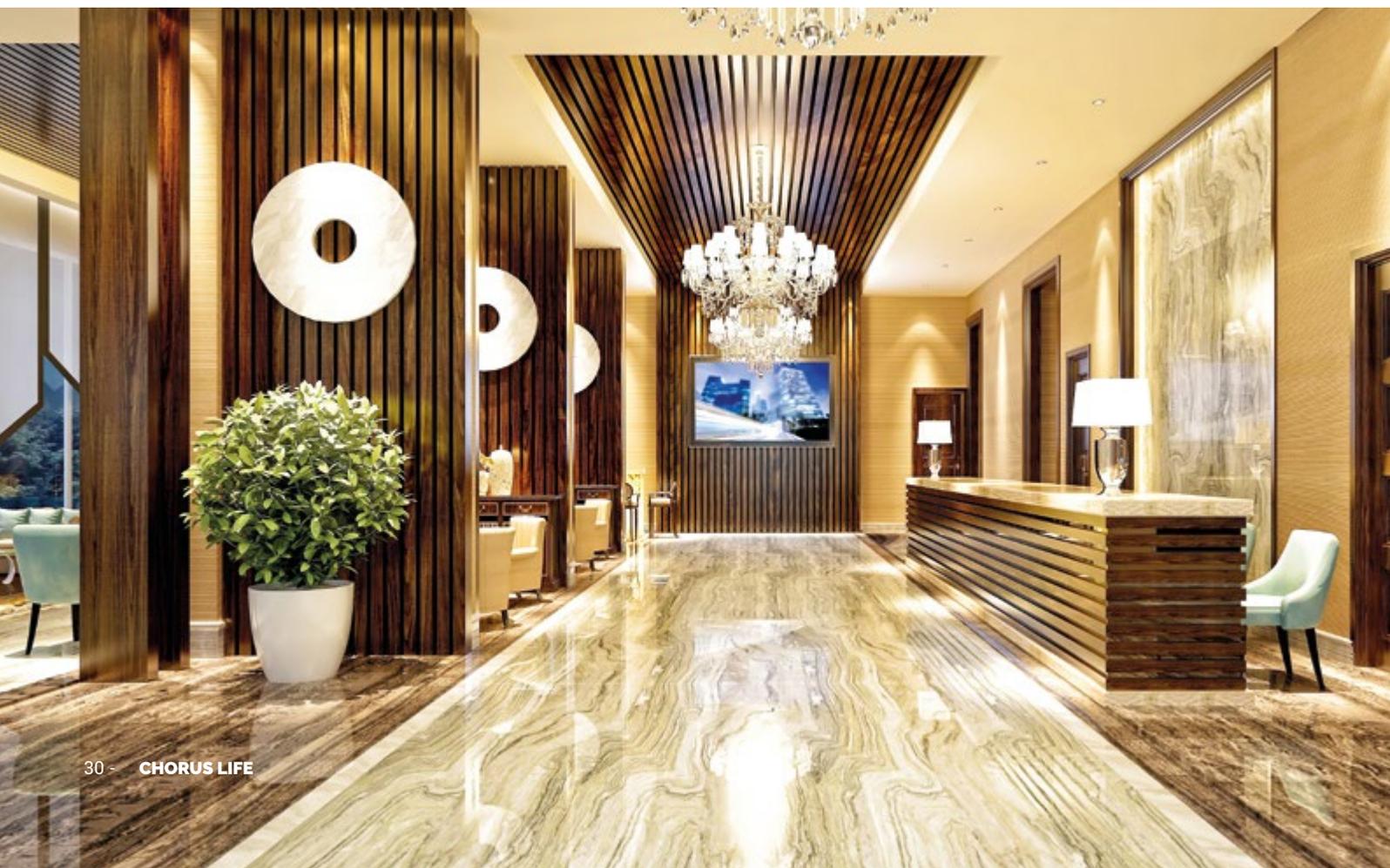
provincia il settore alberghiero resta preponderante rispetto a quello extra-alberghiero (75,4% di arrivi nel primo, 24,6% nel secondo). Più vicina è la forbice delle presenze (60,5% di presenze nel settore alberghiero, 39,5% in quello extra-alberghiero).

.....
**Sul sito internet
visitbergamo.net
sono disponibili
i dati completi
sul turismo
bergamasco**

I dati completi del turismo bergamasco, i suoi trend e andamenti, sono consultabili sul sito internet VisitBergamo.net, grazie a una speciale dashboard realizzata in collaborazione con la società di analisi di dati InTwig, che ha lavorato anche sui dati dei flussi turistici di questo primo quadrimestre 2021.

.....
**Il sindaco Giorgio
Gori è impegnato
nel tentativo
di rilanciare
il territorio
bergamasco**

“Stiamo cercando con impegno – sottolinea il sindaco di Bergamo, Giorgio Gori – di riempire di contenuti positivi la notorietà che la città e il territorio bergamasco hanno acquisito, loro malgrado, in tutto il mondo dopo la vicenda Covid19 dello scorso anno. Lo facciamo lavorando su più fronti e su target diversi: lavoriamo a un'alleanza tra diversi territori riconosciuti dall'UNESCO per il proprio patrimonio gastronomico, stiamo costruendo un network di città che hanno dato i natali a grandi compositori e che sono accomunate da importanti festival operistici (parliamo, in en-



trambi i casi, di un turismo quindi di alto livello e soprattutto internazionale), pensiamo a una nuova campagna per attrarre turismo di prossimità e molto altro ancora. La campagna lanciata lo scorso anno “Quanto sei bella Bergamo”, realizzata grazie all’impegno di Camera di Commercio e di Sac-

bo, ci ha aiutato a migliorare il cosiddetto sentiment della città e del territorio sul web e sugli strumenti di comunicazione digitali, contribuendo in parte a rompere l’accostamento al Covid19 causato dall’emergenza pandemica del 2020.”



Bergamo, Piazza Vecchia

L'hotel di Chorus Life 2

La struttura funzionale delle unità alberghiere

L'hotel conta 110 camere per un totale
di circa 6.000 mq

a cura della Redazione de il Quotidiano Immobiliare

.....

**L'architetto
Joseph Di
Pasquale illustra
la struttura
alberghiera
Chorus Life**

La struttura alberghiera di Chorus Life, dichiara l'architetto Joseph Di Pasquale, si avvantaggia morfologicamente dell'andamento altimetrico

discendente della quota urbana verso sud che consente di guadagnare un piano basamentale più ampio dove è stata collocata la hall di accesso, la zona meeting e congressi, e la zona lounge dotata di un proprio spazio esterno. Dalla strada di accesso esterna oltre al drop-off in corrispondenza dell'ingresso principale è possibile accedere all'interrato dell'hotel con parcheggi dedicati per clienti e personale, accessi di servizio e spazi per gli addetti.

.....

**L'hotel si
sviluppa in
verticale su
cinque livelli**

Oltre al piano della hall, l'hotel si sviluppa in verticale su cinque livelli che si differenziano per

estensione e caratteri architettonici: i primi due livelli sono i più estesi e si sviluppano secondo il perimetro del masterplan ricucendo e saldando l'edificio dell'hotel al resto del complesso diventando una porzione funzionale di un unico grande organismo urbano unitario. Oltre questi due primi livelli si stacca un volume qua-

drato composto dagli ultimi due piani ma inframezzato da un piano di interscambio che ha lo scopo di staccare visivamente la parte basamentale dal volume quadrato in appoggio che risulta quindi come sospeso e ruotato geometricamente rispetto al resto del complesso.

.....

**L'ultimo piano
ospita un
ristorante
roof top e una
copertura con
accesso pubblico
allo sky jogging**

L'ultimo piano ospita un ristorante roof top e presenta una caratteristica particolare quale un accesso pubblico dalla copertura praticabile delle adiacenti residenze.

Su questo piano di copertura si sviluppa lo sky jogging, una pista di jogging pensile che è accessibile sia dai corpi scala delle residenze che dal roof top dell'hotel che da una ascensore pub-





blico accessibile dalle diverse piazze di Chorus Life.

.....
La copertura collega l'esperienza abitativa delle residenze con quella dell'hotel

La copertura praticabile collega l'esperienza abitativa delle residenze con quella dell'hotel connettendo entrambe con l'edificio wellness, e la palestra fitness. Questa inedita possibilità di accesso da uno spazio pubblico posto in copertura rende fruibile trasversalmente e in qualsiasi momento della giornata le diverse funzioni di campus per i residenti di hotel e appartamenti, ad esempio alzandosi al matti-

no nel proprio appartamento, fare jogging in copertura e poi colazione nel roof top dell'hotel, oppure raggiungere la palestra per un ospite dell'hotel, o fare jogging esterno per chi frequenta la palestra.

.....
Oltre alle camere standard e alle junior suite, l'hotel dispone anche di due camere family

Il piano inferiore del volume quadrato sospeso dell'hotel ospita le camere più pregiate e sul fronte verso la città alta ci sono quattro suite con balcone privato. Oltre alla camere standard e alle junior suite ci sono anche due camere family pensate come mini



appartamenti con camera tematizzata per i bambini. Nel campus i bambini trovano numerose occasioni di attività e intrattenimento dedicate e pensate per loro.

.....
L'unificazione geometrica di Chorus Life ha permesso di adottare sistemi di prefabbricazione avanzata

La struttura geometrica di entrambi gli edifici è concepita secondo un approccio modulare. Il passo strutturale di 8 metri oltre a consentire di ospitare ai piani interrati tre stalli di parcheggio al netto degli ingombri strutturali, ai piani superiori individua dei moduli spaziali

di 4 metri che diventano la base compositiva per la formazione di tutti i tagli abitativi: un singolo modulo corrisponde a una camera standard dell'hotel (25 mq), due moduli compongono un bilocale (50 mq), e tre moduli compongono un trilocale (75 mq).

Questa unificazione geometrica costante ha consentito di adottare sistemi di prefabbricazione avanzata. Residenza e hotel utilizzano un unico modulo bagno prefabbricato prodotto industrialmente in modo esclusivo per essere utilizzato anche in tutte le repliche future di Chorus Life in altre città.

L'hotel di Chorus Life 3

Un albergo a forte vocazione digitale

96 camere standard da 25 mq, 2 camere family
da 70 mq, 5 junior suite da 40 mq e 4 suite
da 55 mq

a cura di Silvio Giannino

.....

Nel settore alberghiero i servizi digitali legati all'uso dello smartphone sono inferiori agli altri settori

Il viaggiatore contemporaneo è ormai abituato ad usare quotidianamente il proprio smartphone per gestire tutti gli aspetti organizzativi del suo itinerario.

Una volta raggiunta la meta, ci si aspetta che l'esperienza digitale prosegua con la stessa efficacia ed intensità. Tuttavia, gli standard dei servizi digitali su mobile offerti dall'industria alberghiera sono di gran lunga inferiori agli altri settori, quali le compagnie aeree, ristoranti, grande distribuzione etc.

Le aspettative di questa nuova generazione di viaggiatori vengono invece comprese ed interpretate dal futuro hotel di Chorus Life che metterà a disposizione dei propri clienti anche i più



SILVIO GIANNINO

Chorus Life



avanzati servizi digitali: tutti gli ospiti potranno infatti accedere dal proprio smartphone ai servizi della struttura come, ad esempio, la prenotazione del tavolo al ristorante panoramico o del servizio in camera o, ancora, del massaggio alla spa. Rendendo, in questo modo, il soggiorno un'esperienza unica e personale, cucita sui propri bisogni e desideri.

LO SMARTPHONE È UNA CONSOLE DI COMANDO

Digitalizzare informazioni, servizi e processi non significa sostituire il rapporto umano sul quale è basato il principio dell'ospitalità. Significa, al contrario, rendere più facili ed accessibili le attività quotidiane: la App Chorus Life consentirà innanzitutto di semplificare i processi e i servizi offerti, automatizzando le attività di routine; allo stesso tempo, permetterà di migliorare la comunicazione ospite-staff, liberando il tempo per vivere il miglior soggiorno possibile nella struttura.

A cominciare dall'accesso alle camere, per le quali non sarà più necessaria alcuna chiave. Grazie alla tecnologia contactless, la chiave della stanza sarà elettronica, di tipo "usa e getta". Oppure, gli accessi ad aree precise della struttura potranno essere gestiti con la formula del codice univoco, in-

viato allo smartphone del cliente. Sarà sufficiente inquadrare il codice con il lettore elettronico e la porta si aprirà, in modo semplice e sicuro.

.....
Cellulare alla mano, l'ospite potrà usufruire di molti servizi offerti dallo smart district Chorus Life

Una volta entrato nella suite, l'ospite sarà libero di gestire l'intero periodo di permanenza con lo smartphone. Tramite l'app dedicata, potrà comunicare col personale, ricevere assistenza, leggere le notifiche con le informazioni utili, scegliere il menù di ogni pasto, e prenotare tutti i servizi accessibili dello smart district Chorus Life (eventi, concerti, spettacoli live, etc). Cellulare alla mano, potrà anche comandare tutte le funzioni della propria suite, impostando la temperatura preferita, l'intensità delle luci, e comandando la smart tv così come tutti gli apparecchi elettronici presenti in camera.

Oltre a velocizzare gli accessi con il check-in online, gli ospiti saranno accolti alla reception riducendo i tempi per la registrazione e potranno essere informati real time sui servizi della struttura sia direttamente da smartphone, sia sui display degli info-point touch, dislocati nelle diverse aree della struttura.



Una vocazione digitale, in sintesi, che migliora l'accesso diretto alle informazioni, ai servizi e alle attività di Cho-

rus Life, e che trasforma il soggiorno in un'esperienza davvero memorabile.

L'offerta alberghiera delle città si rinnova

Da una fase drammatica per il settore quale quella della pandemia stanno emergendo soluzioni e proposte innovative per il turismo

a cura di Maria Carmela Colaiacovo*

.....
La pandemia ha contribuito a riconsiderare l'offerta alberghiera sotto vari punti di vista...

La crisi pandemica e il conseguente fermo improvviso delle attività hanno accelerato alcuni fenomeni legati al cambiamento e contribuito a riconsiderare l'offerta alberghiera sotto alcuni punti di vista. Le città d'arte hanno sofferto il crollo improvviso delle prenotazioni così come realtà business che hanno subito un colpo durissimo, in conseguenza dei limiti alla libera circolazione di cittadini italiani e stranieri. Anche le destinazioni legate all'aria aperta - mare, montagna, campagna, lago - hanno subito un duro colpo, in particolare la montagna che ha perso completamente la stagione invernale 2020/2021.

.....
...sia in termini di prodotto sia di spazio...

Nell'arco di pochissimo tempo abbiamo visto stravolgere le abitudini sociali e il concetto di spazio ha assunto un significato diverso rispetto a quello al quale eravamo tradizionalmente abituati. Un fenomeno che ha reso indispensabile la trasformazione dell'offerta alberghiera sia in termini di prodotto, che di spazio con l'esigenza di ripensare gli ambienti anche alla luce delle regole anti covid e della nuova percezione dei clienti.

Le strutture di città, laddove aperte, hanno attivato nuove formule centrate sull'utilizzo degli spazi per l'home working con servizi dedicati e la disponibilità di tecnologia avanzata, o l'offerta di break in cui è la struttura stessa e i suoi servizi a costituire la motivazione "di viaggio" magari nella città stessa. Gli spazi comuni, sempre di più si aprono alla città in un dialogo continuo con il territorio dove spesso è la ristorazione, sempre più centrale anche nell'industria alberghiera, a costruire nuove chiavi di utilizzo delle aree comuni.

.....
...determinando una fortissima spinta tecnologica

Un tema a sé quello di convegni e congressi, dove le nuove esigenze di eventi che sono e probabilmente resteranno anche in futuro ibridi, ha determinato una fortissima spinta tecnologica a soluzioni che devono e sempre di più dovranno rispondere all'esigenza di una interazione quanto più possibile fluida e naturale tra partecipanti in presenza e collegati in digitale. Una dinamica nuova, nata in una fase drammatica, ma destinata a restare nelle modalità di vita lavoro e che potrà anche aprire nuove opportunità al termine di questa fase più complessa.

**Maria Carmela Colaiacovo, Presidente Associazione Italiana Confindustria Alberghi*

Attività 1

L'evoluzione della tecnologia BIM dal 4D al 7D

L'avvento del BIM nell'industria immobiliare è in corso ormai da parecchi anni e costituisce il primo passo di quella digitalizzazione tecnologica di cui tanto si parla e di cui tanto hanno bisogno il mondo delle costruzioni e del real estate

Intervista a Fabrizio Tacchino - BIM Manager Impresa Percassi S.p.A.

.....
**Il BIM ha
contribuito
in maniera
significativa
alla spinta
tecnologica**

Tra le innovazioni che maggiormente hanno segnato il passaggio da un mondo tradizionale a un'epoca di forte spinta tecnologica il BIM (Building Information Modeling) è sicuramente quella che ha dato il contributo maggiore al nuovo cambiamento. Partendo dalla fase di progettazione e proiettando i suoi effetti sull'intero ciclo di vita dell'immobile, fino a essere parte determinante della manutenzione predittiva degli impianti. Una novità che in un settore storicamente restio al cambiamento come quello immobiliare e delle costruzioni, ha significato mettere da parte taluni pregiudizi e, soprattutto, mettere in primo piano l'intera filiera che partecipa alla realizzazione di un'iniziativa immobiliare, aziende manifatturiere comprese. Ovviamente una risorsa del genere non poteva non trovare spazio in una realtà come quella



FABRIZIO TACCHINO

Impresa Percassi

di Chorus Life votata a introdurre concetti di digitalizzazione ed elaborazione dei dati. Ne parliamo con Fabrizio Tacchino, BIM manager dell'Impresa Percassi che sta realizzando la costruzione del complesso.

FABRIZIO TACCHINO, PARTIAMO DALL'INIZIO. IN COSA CONSISTE LA PIANIFICAZIONE BIM DI UN GRANDE PROGETTO COME CHORUS LIFE?

della struttura. Si tratta di un concetto che ha acquisito importanza nel

Nella progettazione BIM il concetto di 4D riguarda il tempo e la gestione temporale delle fasi di costruzione

corso degli anni, ma fin da subito, la possibilità di mettere in relazione le fasi costruttive di un progetto CAD 3D con il tempo si è dimostrato di grande efficacia.

Nella pratica della progettazione, e quindi già in fase preliminare, ci si trova a dover esaminare tutte le entità coinvolte e le relative tempistiche di realizzazione, con la possibilità di metterle in relazione tra loro e visualizzarle graficamente, mediante gli opportuni strumenti. Tale sforzo iniziale permetterà di conoscere, attraverso specifiche tecniche, le tempistiche parziali e totali dell'intervento e conseguentemente di avere piena consapevolezza del budget e del progetto.

Nello specifico, la pianificazione dei tempi di realizzazione di un progetto viene gestita tradizionalmente con il cosiddetto "Diagramma di Gantt", costituito da un asse orizzontale a rappresentazione dell'arco temporale totale del progetto, suddiviso in fasi incrementali (ad esempio, giorni, settimane, mesi), e da un asse verticale a rappresentazione delle mansioni o attività che costituiscono il progetto.

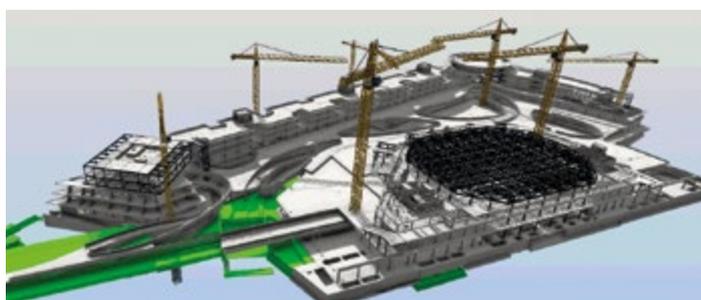
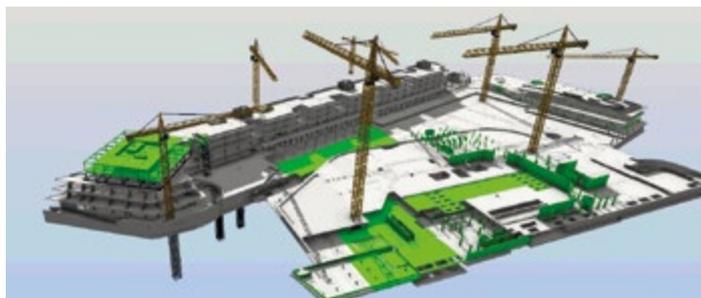
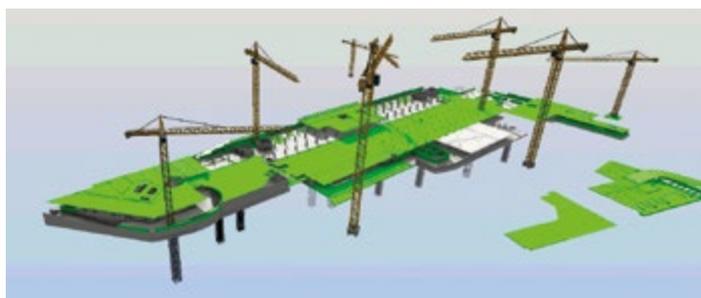
Tramite il Gantt si riesce a definire e controllare le sequenze e le durate delle attività durante tutto l'arco temporale del progetto, controllando il loro sovrapporsi nei diversi periodi e a indicare la possibilità dello svolgimento in parallelo di alcune di queste. Man mano che il progetto progredisce, delle nuove attività possono implementare il diagramma per indicare sotto lavorazioni o porzioni di operazioni completate. A tale pianificazione viene associata la modellazione 3D, che consente di visualizzare graficamente la successione delle fasi di intervento per la realizzazione dell'opera, consentendo la "visione dell'avanzamento" e lo stato dei manufatti in ogni preciso momento.

COME IL 5D E 6D INNOVANO LA GESTIONE DEL COSTRUIRE E DEL COSTRUITO?

La quinta dimensione del BIM va oltre la mera stima dei

costi, in quanto rappresenta un nuovo modo di lavorare e interagire con la committenza e la filiera di riferimento, arricchendo il progetto di informazioni, simulazioni e nuovi metodi per comunicarli.

Il processo logico con cui si arriva al 5D è semplice: si parte dal modello 3D, si stimano le quantità e i tempi con il 4D prima descritto, e successivamente si imputano costi unitari (di materiali, equipaggiamenti, lavoro) risultanti dai contratti con le terze parti, giungendo all'identificazione del 5D. Grazie a tale metodologia, potrà



essere utilizzata un'unica base dati per tutta la durata del progetto e, inoltre, i dati presenti nel modello resteranno disponibili per l'intero ciclo di vita dell'opera. Nel corso del progetto Chorus Life, grazie al 5D, durante la schedulazione della pianificazione siamo stati in grado di simulare gli impatti su pianificazione e budget di progetto imputabili ad ogni cambiamento operato e abbiamo predisposto un database con indicazioni di costi e prezzi, tassi di produttività e benchmark, team e squadre di lavoro, ed infine indicatori di performance, utili alla gestione attuale e a quella futura con la concretizzazione della sesta dimensione. La nascita del BIM e la sua capacità di immagazzinare

qualsiasi tipo di informazione permette a tale strumento di avere enormi potenzialità in fase di Facility Management (6D). Per garantire la gestione della manutenzione dell'opera bisogna disporre del modello a lavori ultimati, quindi del modello "as built" che descrive l'opera così come è stata realizzata nel dettaglio di ogni singolo elemento, componente e apparecchiatura. In tale modello anche tutti gli impianti a servizio dell'edificio sono oggetto di progettazione tridimensionale BIM e di parametrizzazione dei singoli oggetti. Il livello di dettaglio del modello "as built" rappresenta un vero e proprio archivio dal quale è possibile reperire qualsiasi informazione utile per la programmazione e il coordinamento di tutte le attività di manutenzione, durante l'intera vita utile di qualsiasi opera progettata in BIM. Il modello permetterà il reperimento immediato di tutte le tavole progettuali di Chorus Life, come carpenterie strutturali, piante e sezioni architettoniche, distribuzioni di spazi e volumi, modelli di calcolo strutturale e impiantistico e tutti gli elaborati prodotti in fase di progettazione e costruzione dell'opera. Tale database di informazioni



rappresenta anche il punto di partenza per qualsiasi intervento successivo quali ampliamenti, ristrutturazioni, richieste di nuove concessioni, adeguamenti normativi in ambito strutturale, energetico ed impiantistico. Aggiornando direttamente il modello ed evitando la riprogettazione, si abbattano notevolmente gli sprechi in termini di tempi e costi futuri per interventi di manutenzione straordinaria.

COME SI PUÒ SPIEGARE LA SETTIMA DIMENSIONE DELLA PROGETTAZIONE BIM E PIÙ IN GENERALE DELL'AMBIENTE COSTRUITO?

La modellazione 7D rappresenta la soluzione pratica per rendere più facile la progettazione

sostenibile, consentendo agli architetti e ingegneri di visualizzare, simulare e analizzare le prestazioni dell'edificio già dall'inizio del processo di progettazione.

La "sostenibilità" ovvero la modellazione 7D è oggi riconosciuta come uno dei requisiti fondamentali per lo sviluppo della società contemporanea e delle città. Il concetto è evocato per caratterizzare e definire il rapporto ottimale tra uomo e natura, in qualsiasi forma esso si realizzi. Dall'utilizzo delle risorse naturali, allo sviluppo di tecnologie e prodotti, fino alla progettazione delle città e all'utilizzo del territorio, la sostenibilità costituisce un requisito essenziale per il governo delle trasformazioni e dei processi coinvolti. La sostenibilità dello sviluppo di Chorus Life mira, infatti, nella sua accezione più vasta, a governare un sistema complesso di soggetti ed entità, rappresentate dall'uomo e dalla società, da un lato, e dall'ambiente e dalle risorse naturali dall'altro, distinti nello spazio e nel tempo e connessi da relazioni complesse e conflittuali tra loro. All'interno della corsa contro il tempo per la costruzione dello smart district si aggiunge quindi un ulteriore obiettivo altrettanto sfidante ovvero lo sviluppo completamente sostenibile.

Attività 2

L'evoluzione del BIM nel Digital Twin o Gemello Digitale

L'innovazione dell'intelligenza artificiale
è diventata una costante della crescita del real
estate lungo tutto il ciclo di vita dell'edificio

Intervista a Costanza Benincasa, BIM Manager e R&D GSM - Elmet S.r.l.

DIGITAL TWIN, OGGI, È UNA PAROLA DI CUI SI SENTE SPESSO PARLARE, MA COME SI PUÒ SPIEGARE UN SISTEMA TANTO INNOVATIVO?

Grazie alla sinergia del gruppo COSTIM il progetto di Chorus Life vanta un sistema di sviluppo altamente interdisciplinare che con la prima applicazione della piattaforma GSM (Global System Model) a un complesso immobiliare permetterà la gestione in tempo reale dello “smart district” e la crescita del modello Chorus Life attraverso il suo Digital Twin.



COSTANZA BENINCASA
Elmet

“SE NON LO SAI SPIEGARE IN MODO SEMPLICE NON L’HAI CAPITO ABBASTANZA BENE”.

usate in modo inconsapevole, “retorico”, per moda, quando si vuole vestire il proprio discorso di “innovazione”. Fra di esse, da qualche anno, abbiamo tanto sentito parlare di “Intelligenza artificiale”, IoT o “Internet of thing” e “Machine Learning”. Da qualche tempo, fra gli addetti ai lavori in ambito di sviluppo immobiliare, si è aggiunto anche “Digital Twin” il “gemello digitale”.

Facciamo quindi un po’ di chiarezza su cos’è e soprattutto, quali sono le sue finalità. Il Digital Twin è la rappresentazione digitale di un oggetto fisico che coniuga all’aspetto tridimensionale dell’asset nel mondo reale i dati raccolti in real time dalle soluzioni tecnologiche

Nel gergo comune, oggi, si chiamano “buzzword”, ovvero parole

attraverso l'infrastruttura IoT, dai softwares di gestione dell'asset, della manutenzione, dell'energia, dei sistemi di controllo e da qualunque evento possa essere gestito tramite servizi digitali. Si tratta di un concetto che può essere applicato a qualsiasi elemento del mondo reale sia esso un luogo, un prodotto, una infrastruttura, un edificio o addirittura una città, indipendentemente da un contesto specifico.

QUAL È IL VALORE AGGIUNTO PORTATO DALLO SVILUPPO DI UN DIGITAL TWIN?

Pur quindi mantenendo come aspetto

fondamentale quello della rappresentazione e visualizzazione digitale di un asset, il reale valore aggiunto è quello dei dati che il modello porta con sé. Questi permettono, una volta trasformati in informazioni, di ottenere analisi, scenari e rappresentazioni che non esisterebbero su nessun'altra piattaforma. Fare "meglio e di più" con i dati a disposizione e farlo in un modo più trasparente e coinvolgente a supporto delle decisioni operative.

La connessione fra mondo fisico e gemello virtuale è un elemento vivo che permette a informazioni variegata e differenti di essere lette in un ambiente virtuale unificato.

IN COSA DIFFERISCE IL DIGITAL TWIN DALLA TECNOLOGIA BIM?

Digital Twin viene spesso confuso con "BIM" (Building

Information Modelling) elemento cardine dello sviluppo digitale in ambito Real Estate di questi anni, rispetto al quale si configura in realtà come sua naturale evoluzione, colmando il vuoto della variabilità di utilizzi e scenari relativi al ciclo vita degli edifici e che necessitano di un database di informazioni che renda la sua gestione più intelligente, obiettivi e target più leggibili.

Per rendere tutto ciò possibile però è necessario un ulteriore passo avanti rispetto a quanto fatto fino ad ora, sono necessari standard, processi di integrazione fra sistemi, scenari e casi d'uso di valore,

nuovi modi con i quali il “dato”, nuovo asset di valore, va mantenuto, aggiornato, conservato, reso sicuro e condiviso.

COME POSSIAMO IMMAGINARE IL FUTURO DEL REAL ESTATE GRAZIE A UNO STRUMENTO COME IL DIGITAL TWIN?

La portata di questa innovazione non si limita alla singola iniziativa, all'edificio o l'infrastruttura,

ma porta con se il potenziale di mettere in comunicazione più Digital Twin fra loro.

Immaginiamo che la viabilità, le condizioni climatiche, i servizi agli utenti e gli edifici possano trarre beneficio dallo scambio di informazioni reciproco (cosa che in modo isolato succede già se pensiamo agli edifici intelligenti che aprono o schermano il loro involucro rispetto alle condizioni meteo o alle preferenze degli utenti che vi abitano), che tutti i sistemi concorrano a fornire informazioni e che lo facciano in modo armonico e strutturato. Ci rendiamo così conto che infiniti scenari si aprono dinnanzi ai nostri occhi.

Questa vision sta già muovendo gli enti internazionali ed alcuni dei gruppi privati più lungimiranti nello studio e l'adozione di questo nuovo strumento al fine di creare le condizioni per una corretta organizzazione, sviluppo e condivisione dei diversi Digital Twin sparsi nel mondo.

Chorus Life, rappresenta per il gruppo COSTIM un laboratorio vivo di ricerca, sviluppo e innovazione, l'ambiente perfetto per lo sviluppo del gemello virtuale che si configura come “rete neuronale” della piattaforma GSM (Global System Model), raccogliendo e mostrando in forma diversa i dati ai vari utilizzatori: dall'utente, al gestore, all'operatore tecnico. La scala è qui quella di uno “smart district”, un organismo sfaccettato e ad altissima densità tecnologica, scenario perfetto per mettere in campo strumenti come questo per permettere la migliore qualità dei servizi, migliore gestione, riduzione dei rischi ed incremento nell'efficienza.

Attività 3

Proptech, la tecnologia digitale applicata all'immobiliare

Secondo il Politecnico di Milano ci sono
cinque ambiti di applicazione per il real estate

a cura di Stefano Bellintani

.....
Il Proptech, Property + Technology, si riferisce alle applicazioni ICT per il real estate e l'ambiente costruito

Quando parliamo di Proptech, crasi di “Property” e “Technology”, ci riferiamo ad applicazioni ICT per il real estate e l'ambiente costruito, più in generale, se-

condo un approccio integrato e scalare che va dal focus sul building alla dimensione territoriale.

Si tratta, in estrema sintesi, degli sviluppi delle più recenti tecnologie digitali quali Big Data, Intelligenza Artificiale, Realtà Virtuale/Aumentata, Blockchain, giusto per citare quelle di maggior rilievo, che stanno oggi determinando delle concrete opportunità; sia per efficientare e potenziare i servizi immobiliari esistenti, sia per configurarne di nuovi.

.....
Si è sviluppato grazie al contributo di start-up e scale-up che da piccole realtà si sono trasformate in multinazionali

Affermare che il Proptech sia stato avviato e fin qui sviluppato nel mondo, negli ultimi anni, grazie al contributo di start-up/scale-up, è certamente

vero; un contributo che molto spesso, peraltro, ha coinciso e coincide con iniziative di founder privi di esperienza nel real estate, che si sono fat-



STEFANO BELLINTANI
Politecnico di Milano

ti concreti portatori di un “pensiero laterale” foriero di nuove idee di business e prospettive di innovazione. Alcune delle piccole realtà che inizialmente hanno avviato il Proptech a livello mondiale, sono oggi delle multinazionali e dei veri e propri competitor o benchmark per il settore più tradizionale.

Negli ultimi tempi, in uno scenario in cui la pervasività delle nuove tecnologie digitali non risparmia alcun comparto e la pandemia ha accelerato tendenze a cambi paradigmatici già in atto, il Proptech si arricchisce di

un nuovo contributo fondamentale; quello dei player del real estate. Anche in Italia, ormai, cominciano a contarsi non poche “joint” tra le realtà più strutturate dell’immobiliare e le cosiddette “Proptech” (start/scale-up). Più di recente stanno fiorendo nuove B.U. dedicate, all’interno delle stesse organizzazioni del real estate, che stanno avviando vere e proprie riconfigurazioni “data driven” che pongono al centro delle strategie aziendali metodi, processi, strumenti orientati a una piena fruizione delle tecnologie disponibili. Cominciamo, così, a ritrovare anche dei veri propri spin-off finalizzati a potenziare il presidio dei servizi “captive” e/o ad ampliare l’offerta di mercato.

.....
Non esiste una definizione univoca di Proptech, perché caratterizzato da diversi ambiti e articolazioni

Non esistono né una definizione universalmente riconosciuta di Proptech, né una classificazione univoca degli ambiti che lo caratterizzano. Al contrario, esistono diverse articolazioni a seconda del perimetro e dell’interpretazione che ne viene data da enti di ricerca/università, società di consulenza, associazioni, investitori (venture capital), promotori di eventi dedicati, in primis.

.....
Molto dipende dal livello di sviluppo del settore e dal contesto di riferimento

Naturalmente prevalgono tratti comuni, correlazioni e corrispondenze, tuttavia intervengono aspetti definitivi che possono ampliare o specializzare il campo a seconda dei casi; molto dipende dal livello di sviluppo o maturazione del settore e, più in generale, dalle contingenze e peculiarità del contesto nazionale/internazionale di riferimento.



Nel tentativo di individuare il settore in sintesi, può risultare utile esplicitare gli ambiti d'intervento. Secondo il nostro Italian Proptech Monitor (IPM: Politecnico di Milano, DABC), è possibile distinguere 5 ambiti principali, a loro volta ulteriormente declinati:

REAL ESTATE FINTECH

- *Brokerage*
- *Crowdfunding*
- *Investment and Auction*
- *Real Estate for impact and valorization*

SHARING ECONOMY

- *Community Life*
- *Hospitality*
- *Coliving and Accomodation*
- *Workspace and Coworking*

SMART REAL ESTATE

- *Smart Building and Operations*
- *Immersive visualization and experience*

PROFESSIONAL SERVICES

- *Consulting*
- *Contract, Deal, Agreement*
- *Location intelligence*
- *Management*
- *Marketing*

CONTECH

- *Building site and Project management*
- *Structural monitoring*
- *Project, Design and Consulting*

Nell'ambito di questi cluster e sotto-cluster, ritroviamo soluzioni/business model di start-up e scale-up esclusivamente o parzialmente rivolte all'utente finale ovvero a realtà aziendali e organizzazioni del settore immobiliare e delle costruzioni (B2C, B2B, B2B2C). Tuttavia, come si diceva, il nostro "hub" dedi-

cato a questo nuovo comparto (Italian Proptech Network – IPN: Politecnico di Milano, DABC) comincia a registrare una presenza sempre più attiva dei grandi player del real estate o di realtà che sono loro diretta emanazione; verosimilmente, il segnale di un definitivo avvio del Proptech anche in Italia.

Attività 4

I criteri ESG e la nuova responsabilità ambientale, sociale e di governance del Real Estate

Gli operatori dell'industria immobiliare sono chiamati a rispettare una serie di principi molto stringenti per la sostenibilità delle iniziative di sviluppo e di rigenerazione del costruito

Intervista a Francesco Percassi - Presidente gruppo COSTIM

*La costituzione della COSTIM ha segnato un momento importante all'interno della comunità immobiliare italiana dando il "là" a un processo di modernizzazione del sistema industriale delle costruzioni. Con COSTIM nasce infatti un modello di società del Real Estate capace di aggregare, in ottica industriale, realtà diverse della filiera. Ma altre, e ancora più sostanziali sono le caratteristiche di COSTIM, come ci spiega il presidente **Francesco Percassi** vuole affrontare il mercato italiano proponendosi come modello innovativo sotto il profilo etico, sociale e finanziario adeguandosi con responsabilità ai temi dello sviluppo sostenibile.*



FRANCESCO PERCASSI
COSTIM

PRESIDENTE PERCASSI POSSIAMO DIRE CHE COSTIM HA ANTICIPATO LA COMUNITÀ IMMOBILIARE NEL RIAFFERMARE LA PROPRIA ADESIONE A UN MODELLO D'IMPRESA CHE VEDE NELL'OSSERVANZA DEI CRITERI ESG IL FUTURO DELLA PROPRIA ATTIVITÀ?

creazione di luoghi di incontro e socialità intergenerazionale, è stata una vision che ha preceduto di qualche anno un pensiero che oggi possiamo dire comune a tutti gli operatori del nostro settore e non solo.

Certamente, la vocazione del Gruppo verso progetti di riqualificazione per la creazione della "città del futuro", che avesse alla base la sostenibilità e la

COSA RAPPRESENTA PER L'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA L'ADESIONE A UN MODELLO DI SVILUPPO ISPIRATO AL RISPETTO DELL'AMBIENTE, DEL SOCIALE E DELLE REGOLE DI GOVERNANCE?

Nell'idea di investimento responsabile vi è l'obiettivo di ottenere potenziali performance finanziarie

associando la generazione di effetti positivi per l'ambiente e la società. La pandemia ha, sicuramente, dato una forte accelerazione al processo, modificando la percezione dei rischi per la nostra salute e del loro impatto sull'intero sistema sociale ed economico. Questa trasformazione, unita alla sempre maggiore attenzione rivolta al tema della sostenibilità, non poteva non avere ripercussioni sul settore immobiliare. Pertanto, anche nell'industria immobiliare italiana i fattori ambientali, sociali e di governance sono - e lo diventeranno sempre di più - una componente imprescindibile. Se in passato la bontà degli investimenti, anche immobiliari, era valutata esclusivamente in base alla capacità di produrre valore, oggi il concetto di creazione di valore si estende al beneficio che questi portano all'intera società e all'ambiente, in un'ottica dunque di finanza sostenibile. E' sempre più alta infatti la domanda di socialità, di immobili più sostenibili, di ambienti lavorativi più resilienti, sicuri e attenti al benessere dei dipendenti. In quest'ottica il rating ESG assume una fortissima rilevanza anche nel settore degli investimenti immobiliari.

SPESSE LA TENDENZA È DIMENTICARSI COMPLETAMENTE DELLA PARTE SOCIAL. SEMBRA CHE A TUTTI PREMA SOLO L'ASPETTO AMBIENTALE.

Il gruppo COSTIM da tempo si sta muovendo per sviluppare, riqualificare, realizzare

e gestire immobili che siano efficienti e sostenibili, con focus

sull'efficientamento energetico e e sulla riduzione del consumo di risorse per gli assets. Come noi, molti altri operatori del mercato, perchè richiesto anche dal mercato, hanno lavorato su questa componente dei criteri. Diverso è invece presentare elementi tangibili di sostenibilità Sociale e di Governance che alla base hanno processi e scelte di campo che anche chi si occupa di sviluppo immobiliare deve considerare come elementi fondanti.

È importante, quindi, mettere l'individuo al centro dell'azienda e dei progetti di rigenerazione urbana, investendo nel benessere e nello sviluppo professionale delle persone che fanno parte della comunità immobiliare assicurando un ambiente lavorativo che favorisca la crescita del singolo e che crei le condizioni per attrarre nuovi talenti”.

ANALOGO DISCORSO VALE PER LA G DI GOVERNANCE, UNA SORTA DI DESERTO DEI TARTARI CHE PARE NON DEBBA MAI ESSERE VARCATO DA NESSUNO. NE CONVIENE?

Il cambiamento è in atto ed è rapido. Il tema “governance” è sicuramente ampio e delicato, ma allo stesso tempo non

più procrastinabile. Riguarda le strategie e le scelte decisionali delle aziende e delle organizzazioni in termini di etica retributiva, di rispetto delle regole di meritocrazia, di rispetto dei diritti degli azionisti e di contrasto a qualsiasi forma di corruzione, di regole nella composizione dei CdA.

Una governance evoluta è rappresentativa dell'identità dell'azienda, dell'organizzazione, della strategia, dell'atteggiamento e della determinazione con cui punta ad attuare i principi ESG. Nel modello COSTIM, tale evoluzione vuole rappresentare anche il percorso mirato alla creazione, in prospettiva, di una public company.

QUANDO SECONDO LEI POTREMO DISCUTERE CON I RESPONSABILI DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI DI QUESTI VALORI PERCHÉ SIANO FINALMENTE APPLICATI?

Come anticipato prima, nel periodo pandemico è maturata una maggior consapevolezza e sensibilità rispetto

a quelli che sono i rischi personali e quelli aziendali. È conseguito un immediato riflesso sulla considerazione dei valori ESG sia da parte delle persone, più inconsciamente, sia sul fronte aziendale.

Perseguire la sostenibilità ambientale, sociale e di governance è oggi sinonimo di solidità e affidabilità nei confronti del personale, dei partner e degli investitori.

Ritengo, quindi, che si possa cominciare a parlare a breve, con concretezza, dell'applicazione di questi criteri nell'ambito del Real Estate in modo più diffuso.



IN FONDO, I CRITERI ESG COME SI DICEVA ALL'INIZIO NON SONO ALTRO CHE BUONE PRATICHE DI GESTIONE INSERITE NEL CONTESTO DELLA SOCIETÀ. ECCO PERCHÉ IL VALORE ETICO INSITO IN TALUNE AZIENDE HA SPIANATO QUESTO PERCORSO.

L'istituzione di criteri di valutazione ESG ha sicuramente focalizzato e centralizzato l'attenzione delle aziende e degli investitori

su questi aspetti, ma si tratta di un sistema di valutazione atto a migliorare, incentivare e perfezionare pratiche che per alcune realtà, anche nel campo del Real Estate, erano già in atto. Oggi possiamo osservare, infatti, come le aziende leader nei criteri ESG sono quelle che storicamente hanno ispirato i loro investimenti a un approccio responsabile in termini ambientali, sociali e di governance. La differenza la faremo nel momento in cui questi criteri saranno adottati in modo concreto, convinto e consapevole da tutta la comunità e gli stakeholder operanti nel nostro mercato. Questa, dal mio punto di vista, è la sfida. Noi ci stiamo provando.



Attività 5

I compiti e l'organizzazione della Direzione Lavori nel cantiere di Bergamo

Intervista a Luigi Mora, Amministratore
CED Ingegneria, che riassume i principali
aspetti che caratterizzano l'attività
di gestione e controllo

a cura di Guglielmo Pelliccioli

Chorus Life è un cantiere molto complesso su una superficie di oltre 70 mila mq e richiede, per la Direzione lavori, un'organizzazione strutturata con ruoli e mansioni ben definiti. È stato allestito un ufficio di Direzione Lavori con 16 persone, guidato dal Michela Mazzoleni e da Mirko Visconti, che portano con sé una nutrita esperienza in grandi cantieri. Abbiamo parlato della struttura di gestione del cantiere con l'amministratore di CED Ingegneria, Luigi Mora.



LUIGI MORA
CED Ingegneria

COM'È ORGANIZZATA LA SUPERVISIONE E IL CONTROLLO DELLE OPERE IN UN CANTIERE DI GRANDI DIMENSIONI E CON NUMEROSI PLAYERS COME CHORUS LIFE?

Nello specifico le diverse attività di gestione e controllo sono le seguenti:
il controllo dei disegni di progetto, in

parallelo ai tecnici di Impresa Percassi, viene effettuato per un'accurata verifica della cantierabilità degli elaborati e della presenza di tutte le informazioni necessarie alla corretta messa in opera. Un disegno efficace e completo semplifica l'attività in cantiere.

L'utilizzo della piattaforma EVODOC, dove vengono resi ufficiali gli elaborati per cantiere; è fondamentale per eliminare errori nella messa in opera e facilitare le operazioni di controllo: in cantiere i tablet hanno

sostituito le copie cartacee, per comodità d'uso e conseguentemente per organizzare e perfezionare la supervisione delle opere.

Per il controllo dei materiali e delle lavorazioni, con la verifica puntuale che tutte le indicazioni contenute negli elaborati e nelle specifiche tecniche vengano messe in opera correttamente, si utilizzano **checklist per esaminare tutti gli aspetti delle lavorazioni** ed effettuare i controlli di accettazione dei materiali. A questo si somma l'acquisizione delle campionature, approvate dal cliente e dalla Direzione artistica, per i controlli di conformità in cantiere.

La struttura di gestione del cantiere di Chorus Life, che integra diversi partner, necessita di sistematiche **riunioni settimanali di allineamento** con approccio lean, perché il tempo in cantiere è prezioso (con più di 20 persone che in tempi di Covid sono parte in presenza e parte collegati in conference). La durata è di un'ora e l'ordine del giorno ha temi fissi e prestabiliti; si analizzano tempi, variazione di costi, qualità della realizzazione, criticità specifiche, situazione delle autorizzazioni e riflessi dell'attività di cantiere verso l'esterno. Si condivide l'indirizzo da adottare e si rimandano i temi complessi da affrontare in riunioni specifiche. I temi aperti, le domande e i punti che richiedono una decisione vengono inviati a tutti i partecipanti in anticipo in modo che ciascuno arrivi preparato.

COME VIENE GARANTITA UNA DETTAGLIATA INFORMAZIONE ALLA COMMITTENZA PER UNA QUANTITÀ COSÌ AMPIA DI OPERE?

Viene redatto un Report mensile destinato al cliente per l'aggiornamento delle attività di cantiere, con il

monitoraggio di tempi, costi, criticità che si stanno affrontando e punti aperti che richiedono decisioni da condividere. Un modo semplice ed efficace per garantire al cliente una visione d'insieme che lo possa mantenere in costante aggiornamento.

I numeri del cantiere di Chorus Life oggi recitano:

- oltre 2500 elaborati controllati;
- 1500 check list verificate;
- 15.000 documenti per trasporto terre di scavo esaminati;
- più di 60.000 mc di calcestruzzo controllati in opera;
- 3.000 prove materiali eseguite su calcestruzzo e ferro.



Attività 6

Prosegue l'edificazione dell'arena con il getto dei solai a quota zero

Con l'avanzamento dei lavori, le strutture
dell'hotel e della stecca residenziale
sono prossime al completamento

Intervista a Carlo Crosa - Direttore di progetto COSTIM



QUAL È LO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI OGGI?

Il volume dei lavori cresce e con esso avanzano le opere a ritmo serrato. Con i primi ingressi delle squadre di impiantisti e cartongessisti sono cresciute a oltre 300 le maestranze impegnate nei cinque cantieri di Chorus Life e i numeri sono destinati ad aumentare nei prossimi mesi. Entro la fine di settembre le strutture dell'Hotel e della stecca residenziale saranno concluse, con il getto degli ultimi solai corrispondenti al quarto livello fuori terra. Parallelamente sarà conclusa la posa delle carpenterie metalliche dell'Hotel creando il coronamento che già oggi contraddistingue l'edificio e che domani ospiterà il ristorante panoramico di Chorus Life.



CARLO CROSA
COSTIM



Alla crescita delle componenti strutturali è corrisposta in questi mesi la posa dei corpi scala prefabbricati e delle prime predisposizioni per le facciate Gualini. A breve verranno invece installati i primi bagni prefabbricati, completi nelle finiture ed esempio dell'importanza della prefabbricazione nell'industrializzazione dei processi costruttivi promossa dal gruppo COSTIM e applicato a Chorus Life.

La piastra centrale, completate le strutture interrato che ospiteranno i circa 1000 posti auto, vedrà la conclusione dei solai al piano zero in settembre. Di seguito cominceranno le predisposizioni per la posa degli Arconi prefabbricati, opera che nei mesi scorsi ha impegnato un'importante organizzazione.

Infine, le strutture del fronte nord hanno raggiunto il primo piano fuori terra, mentre prosegue l'edificazione dell'arena con il getto dei solai a quota zero. Nei prossimi mesi entrambi gli edifici vedranno l'installazione delle prime strutture di sostegno della facciata e degli impianti di risalita. 39 ascensori e 17 scale mobili che garantiranno l'interrelazione tra gli spazi e renderanno Chorus Life un quartiere all'insegna dell'accessibilità.

COME CAMBIA LA CITTÀ INTORNO A CHORUS LIFE?

Non solo Chorus Life. Il progetto non si limita al

futuro “smart district”, ma si pone come fulcro di un’area più ampia, di circa 150 mila mq, che sarà interessata dalla rigenerazione urbana portata avanti dal gruppo COSTIM. Essere una nuova e importante realtà per la città e la società significa ampliare gli interventi a opere urbanistiche che implementeranno e miglioreranno la viabilità e gli spazi circostanti, con l’obiettivo di sostenere i nuovi flussi per oltre 300 mila potenziali visitatori.

Rispetto a quanto previsto dal masterplan presentato e approvato 3 anni fa, negli scorsi mesi sono state affidate e hanno avuto inizio le opere per l’edificazione della bretella che collegherà lo “smart district” al Rondò delle valli attraverso nuove aree di verde pubblico.

A Nord, lungo via Bianzana, Impresa Percassi ha cominciato le attività per la realizzazione della rampa di accesso ai parcheggi di Chorus Life. Di seguito cominceranno le opere pubbliche per l’estensione della via con la realizzazione di una nuova area pedonale che permetterà la diretta connessione tra l’esistente fermata della TEB e le piazze del nuovo “smart district”.

L’appalto per la realizzazione del sovrappasso al Rondò che si conetterà alla circonvallazione è stato aggiudicato e per la fine di questo mese è previsto l’inizio delle opere; parallelamente è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale italiana ed europea la gara d’appalto per l’edificazione del palazzetto comunale, a sud di Chorus Life e in questo mese sono state ricevute le prime offerte.

Attività 7

Parliamo di off-Site, il futuro per l'industrializzazione dell'immobiliare

Non solo la tecnologia e la digitalizzazione stanno facendo compiere un balzo in avanti al real estate ma anche la costruzione di parti complesse fuori dal cantiere

Intervista a Ares Frassinetti – Direttore Generale Impresa Percassi S.p.A.

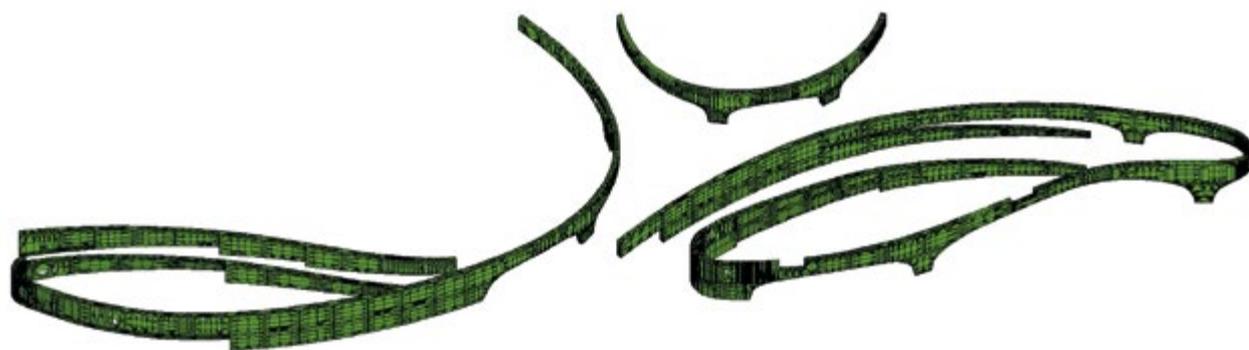
Come Chorus Life è innovazione nella prefabbricazione? Lo chiediamo ad **Ares Frassinetti** direttore generale di Impresa Percassi.

Chorus Life è un prodotto immobiliare figlio di un'idea visionaria e di un processo costruttivo industrializzato e digitalizzato che ne fa un laboratorio di nuove tecnologie applicate al settore immobiliare. Queste caratteristiche hanno portato il gruppo COSTIM e Impresa Percassi a implementare i campi di ricerca e a stringere partnership con realtà che condividono e promuovono la medesima vision di industrializzazione dei processi e di innovazione di prodotto per l'eccellenza del risultato. Le piazze di Chorus Life saranno il fulcro della futura vita dello "smart district" ed elemento iconico dell'intero progetto grazie a una successione di archi e gallerie dalle forme architettoniche sinuose e organiche. La collaborazione con Styl-Comp, realtà



ARES FRASSINETI
Impresa Percassi

bergamasca specializzata nella realizzazione di opere cementizie di altissimo livello qualitativo attraverso innovativi sistemi costruttivi, consentirà a Impresa Percassi di realizzare i 1.000 metri lineari di arconi perimetrali completamente off-Site.



IN COSA CONSISTE LA RIVOLUZIONE PORTATA DAGLI ARCONI CHE CONNOTERANNO GLI SPAZI DEL FUTURO “SMART DISTRICT”?

Gli Arconi prefabbricati prodotti nei laboratori di Zanica (che vedranno la luce nel cantiere

di Chorus Life a partire da Settembre-Ottobre) sono edificati con un sistema rivoluzionario di casseri adattivi, la prima tecnologia di cassetta robotizzata che permette di impostare stampi a curvatura variabile il cui raggio è modificabile in pochi minuti grazie alla spinta regolabile millimetricamente di 400 pistoni in acciaio (200 per lato), governati da un sistema robotizzato integrato CAD-CAM studiato da Styl-Comp fin nei minimi dettagli. Le classiche tecniche di produzione tramite stampi fissi, le cosiddette casseforme, non sono sistemi intelligenti perchè hanno una forma rigida non modificabile e pertanto diventano una sorta di usa e getta che si traduce in un dispendio di costi e tempi insostenibili quando bisogna produrre forme non ripetitive.

COME SI È CARATTERIZZATO IL COMPARTO DELLE COSTRUZIONI DI FRONTE ALL'INNOVAZIONE, NEL CORSO DEGLI ANNI?

Il settore delle costruzioni è sempre stato caratterizzato da non elevati livelli di innovazione e

nei pochi casi in cui l'automazione è stata implementata ha riguardato solo i processi produttivi di manufatti essenzialmente ripetitivi, sempre uguali come geometria: una sorta di catena di montaggio declinata per prodotti seriali, a forma costante e a basso valore aggiunto.

Nessuno finora era stato capace di coniugare le esigenze di sartorialità e variabilità curvilinea di manufatti unici con la potenza dell'automazione. Il caso Chorus Life si conferma ancora come modello di riferimento, case-history di una flessibilità di approccio che coniuga e sintetizza esigenze opposte, evolvendo verso una infrastruttura



di automazione sfruttata contemporaneamente per il controllo di processo e per assecondare la variabilità espressiva di prodotto di un'architettura a forma organica, sinuosa, ad assetto variabile, caratterizzata da curve che non si ripetono mai.

Si tratta di un ecosistema automatizzato che applica il collegamento 3D CAD-CAM per generare la forma della curva dei pianali e governare la precisione dei manufatti tramite sistemi laser che proiettano linee sui pianali curvi degli stampi, per individuare i contorni perimetrali dei manufatti e tutte le singolarità degli stessi (dalle armature agli inserti metallici, ai manicotti, le boccole, i condotti di post-tensione e tutta la componentistica fino ai recessi per il cablaggio elettrico).

QUAL È IL GRADO DI COMPLETEZZA RAGGIUNTO DAGLI ARCONI ATTRAVERSO LA LORO PREFABBRICAZIONE?

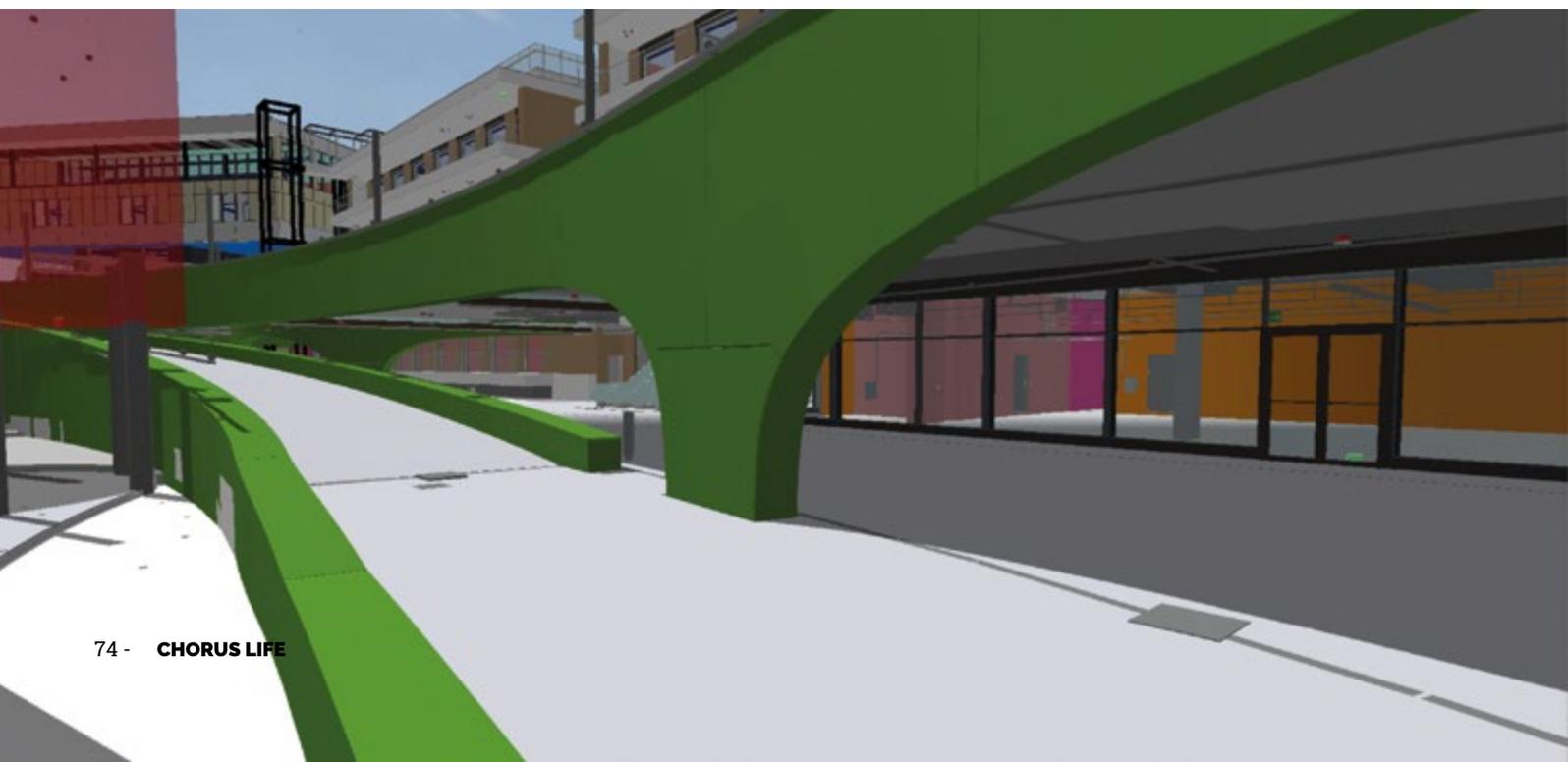
L'innovazione non si è fermata a quanto appena descritto, è

andata oltre la libertà di produrre forme non ripetitive, combinata con controlli di precisione, preoccupandosi anche della qualità della finitura interna ed esterna dei manufatti.

Infatti questo innovativo processo costruttivo garantisce una ulteriore eccezionalità nella produzione dei manufatti che sono realizzati con una finitura esterna trifacciale, garantendo i massimi risultati estetico-compositivi su entrambi i profili e all'intradosso degli arconi. Tutte

le superfici facciavista nascono contemporaneamente in verticale. Solitamente in fabbrica la produzione avviene su piani orizzontali che comportano una faccia interna nativamente meno nobile, normalmente non deputata alla finitura facciavista. Tuttavia i manufatti per gli "Arconi Chorus Life" avevano bisogno di una componente estetica e di una visibilità non limitata alla monofaccialità, cioè alla sola superficie esterna, perchè da un lato i manufatti costituiscono le pareti esterne che contornano le piazze e dall'altro diventano le pareti interne delle gallerie.

QUAL È STATO IL RUOLO DI STYL-COMP? Styl-Comp ha messo a punto una soluzione di stampi rotanti, incernierati, le cui pareti si verticalizzano tramite pistoni idraulici, che consentono di produrre i manufatti non solamente a curvatura modificabile ma anche in assetto verticale per una qualità specchiata nativamente di tutte le facce a vista. Infine sempre con l'obiettivo di massimizzare la qualità dei manufatti, per il riempimento degli stampi è stata applicata la tecnica dell'iniezione del mix costituente, che rispetto alla classica colata dall'alto, permette di ridurre la porosità aumentando conseguentemente la resistenza meccanica e la durabilità. Come noto, colare dall'alto comporta inevitabilmente l'incorporare aria che poi rimarrà nel manufatto sotto forma di porosità sia superficiale





che in massa , e si corre il rischio di subire l'effetto di setaccio con conseguente segregazione del materiale. La scelta di iniettare dal basso ha invece consentito di riempire gli stampi senza incorporare aria, esaltando così la qualità del risultato, in chiave di maggior prestazionalità nel tempo.

CHE PROGRAMMA È STATO SEGUITO PER LA LORO REALIZZAZIONE?

Sono sette i mesi occorsi per la progettazione,

la produzione e il collaudo del sistema che ha visto la collaborazione di un team internazionale di professionisti e ricercatori universitari impegnati nelle diverse fasi di progettazione informatica, meccanica e costruttiva, fino alla produzione e al collaudo dei tre casseri adattivi, tre robot, che oggi permettono di produrre gli oltre 300 conci che compongono i sei arconi con un potenziale da uno a tre manufatti al giorno. Non meno importante è stato lo studio della logistica, eseguito parallelamente, per cui la vicinanza tra i laboratori Styl-Comp e il cantiere si è rivelata un valore aggiunto. Il trasporto eccezionale prevede infatti un percorso che possa garantire la fornitura degli elementi in piena sicurezza, percorrendo una distanza che, seppur breve, è tre volte maggiore di quella abituale per raggiungere il sito produttivo, evitando così possibili ostacoli o limitazioni di grandi formati dei manufatti che servivano all'architettura delle arcate.

Attività 8

La facciata dinamica. Partnership tra Gualini e Politecnico. L'innovazione e la performance nei rivestimenti

**Nata da una proposta dell'architetto Di Pasquale
l'applicazione sarà il tratto distintivo dell'Arena**

a cura di Guglielmo Pelliccioli

.....
**Gualini presenta
la facciata
dinamica che
caratterizzerà
Chorus Life**

Per quelli che amano gli edifici il primo segno che essi trasmettono è il gusto estetico delle forme esteriori. Come un bel vestito, come una moderna carrozzeria, come il contenitore di un prodotto di pregio l'occhio cerca per prima cosa la bellezza, l'emozione, l'originalità, il design, quel qualcosa che può trasformare una costruzione da prodotto anonimo a icona di riferimento. Se pensiamo per andare ai tempi più recenti a Piazza Gae Aulenti o a Expo 2015 abbiamo reso comprensibile il nostro pensiero. In tal senso uno dei protagonisti dell'evento milanese dell'Expo è stato proprio Gualini che ha realizzato una delle sue opere di maggior fama, le facciate di Palazzo Italia.

.....
**L'azienda
bergamasca è
entrata da due
anni a far parte
del gruppo
COSTIM, insieme
a Impresa
Percassi ed Elmet**

Azienda con sede nelle vicinanze di Bergamo, è stata guidata fin dalla sua nascita dalla famiglia Gualini ed è entrata da due anni a far parte del gruppo COSTIM insieme a Impresa Percassi, general contractor delle costruzioni e a Elmet, società che fornisce servizi di gestione alle società manifatturiere e immobiliari.



RUGGERO GUALINI

Gualini

L'aggregazione di tre marchi così significativi nel palcoscenico del real estate ha portato da subito benefici complessivi a tutte le aziende che stanno procedendo, pur in un periodo così critico come l'attuale dovuto alla pandemia, a importanti mandati di lavori e conseguentemente a robuste integrazioni di personale.

Con Ruggero Gualini in particolare vogliamo commentare la partnership instauratasi tra la sua società e il Politecnico di Milano in occasione delle prove nella Galleria del Vento di alcuni particolari innovativi che l'azienda

definisce facciate dinamiche. Perché dinamiche è subito spiegato. Esse nelle intenzioni del progettista, l'architetto Joseph Di Pasquale, devono dare la sensazione di fluttuare come le foglie degli alberi di un bosco suggerendo un'immagine di leggerezza e di armoniosità. Queste pareti saranno il tratto distintivo dell'Arena che sorgerà all'interno del complesso Chorus Life di Bergamo, un edificio in grado di ospitare 6.500 spettatori e di dare vita a manifestazioni sportive, eventi di moda, rassegne e convegni di varia natura.



.....
**L'Arena segue i
 movimenti del
 vento e prende
 vita grazie
 alla facciata
 dinamica
 sviluppata**

“In un imminente futuro, il sole tramonta su Chorus Life, soffia un vento leggero e l'Arena si ricopre di luce propria, segue i movimenti del vento come le foglie di un albero e prende vita grazie alla facciata dinamica da noi sviluppata” con questa immagine poetica Ruggero Gualini esordisce nella spiegazione di come sarà questa facciata avveniristica: “Chorus Life vanterà, grazie alla sua Arena, un particolare tipo di facciata: una facciata dinamica passiva unica nel suo genere e presente solo in pochi esemplari in tutto il mondo. Grazie a una particolare tecnica costruttiva appositamente studiata, le tessere microforate che la compongono sono in grado di muoversi seguendo il flusso del vento, creando un effetto particolarmente suggestivo che renderà l'Arena una moderna scultura sinuosa, ispirata ai movimenti della natura.”

.....
**L'avveniristica
 facciata è stata
 collaudata nella
 Galleria del
 Vento**

Completa il quadro il materiale scelto per le componenti: un alluminio naturale particolarmente lucente. Vista l'unicità del progetto, Gualini ha deciso di col-

laborare col Politecnico di Milano con cui da tempo è in atto una collaborazione scientifica, al fine di testare il concept progettuale all'interno dell'innovativa Galleria del Vento e avere, di conseguenza, una conoscenza a tutto tondo del comportamento dinamico e poter ingegnerizzare questa innovativa soluzione prima della relativa produzione e installazione.

.....
Gualini ha collaborato con il Politecnico di Milano per testare il concept progettuale

“Il primo test ha riguardato una prova statica all'interno di una prima Galleria del Vento di dimensioni ridotte” ci spiega Ruggero Gualini “dove

un campione di circa 2 metri quadrati in scala 1:1 della facciata è stato sottoposto a un carico di vento di crescente intensità, fino a raggiungere un valore calcolato secondo normative. È stato così possibile determinare le caratteristiche aerodinamiche della facciata e verificare che le tessere operassero senza subire alcun tipo di danno. Un ulteriore campione è stato poi sottoposto a un test di fatica di un milione di cicli simulati attraverso un sistema composto da un attuatore idraulico e una massa basculante. Il risultato ha dimostrato come le tessere e il sistema di montaggio siano in grado di operare

nel tempo senza segni di usura o rotture, in completa sicurezza”.

.....
Il test finale in Galleria del Vento è stato realizzato con un modellino in scala 1:50 per testare il carico locale e globale

Per il test finale, il Politecnico di Milano ha realizzato un modello in scala 1:50 di tutta Chorus Life, che riproduce con fedeltà la geometria dell'Arena e la complessa

struttura a più livelli della piazza. Il modello è stato posto all'interno della Galleria del Vento e investito da raffiche provenienti da diverse direzioni, permettendo di simulare fedelmente la pressione e la depressione che il vento provoca sulla facciata, sia per quanto riguarda il carico locale agente sulle tessere dinamiche, che per il carico globale sulla struttura primaria che le supporta. In aggiunta, è stata misurata la pressione del vento anche sulla facciata continua che si affaccia su Via Serassi oltre che sulla copertura dell'Arena.

Conclude Gualini: “Grazie alla collaborazione con un'istituzione del calibro del Politecnico di Milano, è stato possibile raccogliere le informazioni necessarie per procedere con la progettazione e la verifica degli elementi che compongono la facciata dinami-



I test in Galleria del Vento

ca, con la certezza di aver tracciato il progetto nel modo più dettagliato possibile. Il risultato sarà un rivestimento ad altissima performance, esteticamente sorprendente e tecnologicamente all'avanguardia". Aspettiamo quindi di ammirare l'Arena, simbolo e tratto distintivo di Chorus Life, che brillerà e si muoverà, sinuosa, in perfetta sintonia con la natura e il paesaggio che la circonda, lasciando senza fiato residenti e visitatori.

.....
L'intenzione del progettista è introdurre il movimento nell'architettura, dando vita all'intera struttura

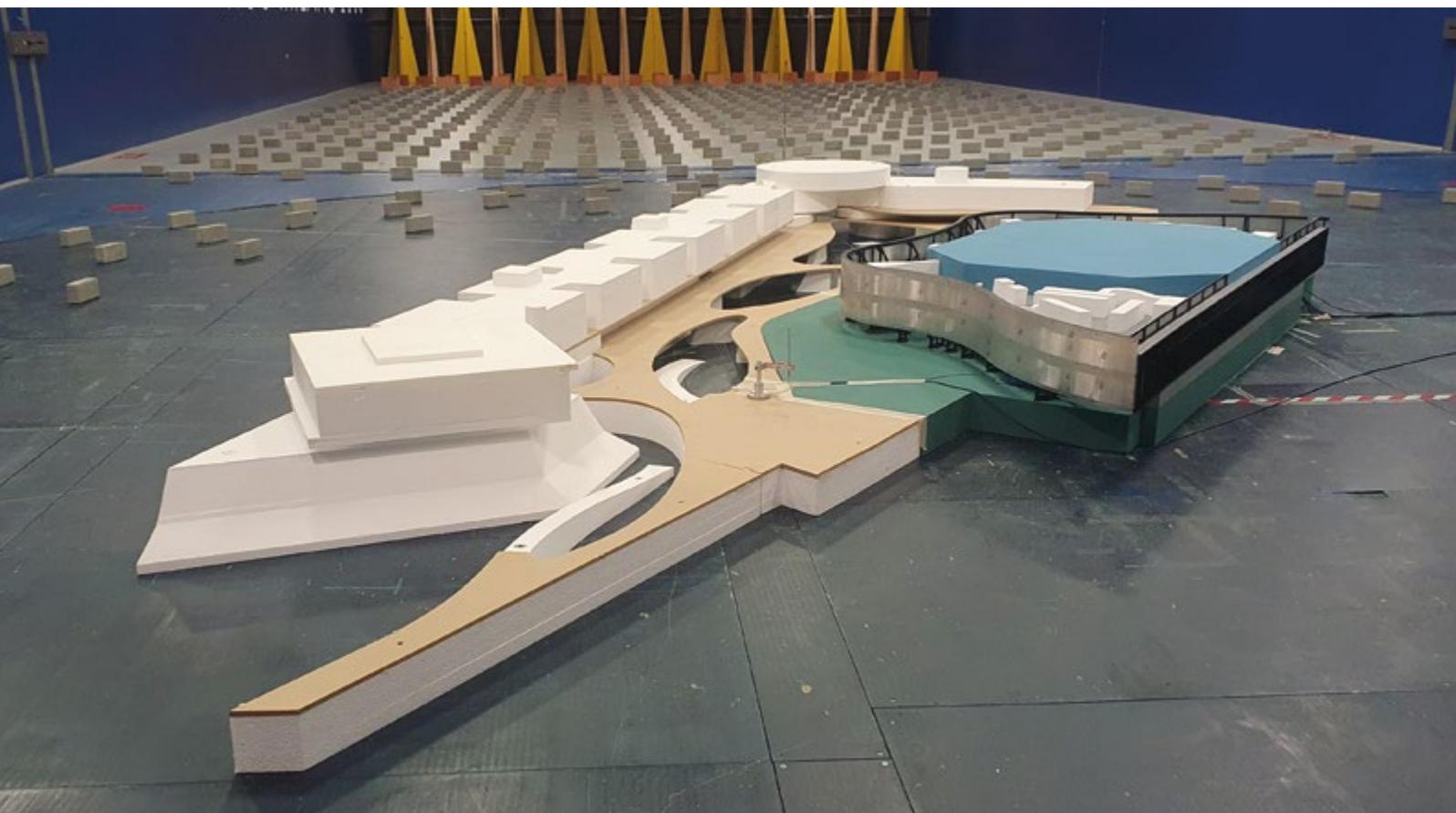
Prima di concludere vale la pena però di spendere ancora due parole sulle ragioni che hanno indotto l'architetto Di Pasquale a proporre e ideare questo particolare tipo di facciata: "Quella dell'architettura dinamica è uno dei miei per-

sonali ambiti di ricerca architettonica da molto prima di iniziare a progettare Chorus Life. Pur inserendosi nel flusso delle tendenze più interessanti e attuali che a livello internazionale sta caratterizzando la riflessione sul rapporto tra arte e architettura, l'inserimento del movimento nell'architettura ha radici molto profonde e radicate nella riflessione artistica contemporanea. Non a caso è stato Bruno Munari, un architetto, a introdurre per la prima volta nella scultura contemporanea degli elementi in movimento. Le famose sculture mobili di Alexander Calder si basavano su un principio di equilibrio architettonico. In architettura già negli anni Trenta del Novecento erano state immaginate torri mobili con settori capaci di orientarsi rispetto al sole per garantire agli ambienti un'esposizione ottimale e costante. In tempi più recenti molti artisti hanno ripre-

so questi concetti individuando degli apparati decorativi che ripropongono il movimento delle superfici come esperienza visiva e tattile. Lungo le autostrade italiane negli anni '80 e '90 si diffusero dei pannelli di mascheratura che erano composti da tessere di plastica incernierate su di un solo lato a una rete metallica. Le tessere erano quindi libere di oscillare e l'effetto del vento e dello spostamento d'aria causato dal passaggio delle auto faceva vibrare la superficie dell'in-

tero pannello. La facciata dinamica dell'Arena ha trasportato queste intuizioni artistiche e queste suggestioni tattili nell'ambito dei sistemi di facciata, ingegnerizzando dei moduli di facciata che composti assieme costituiscono una membrana tecnologica 'viva' capace di reagire agli agenti esterni filtrando luce e aria generando un microambiente luminoso che riduce l'incidenza diretta dei raggi solari contribuendo al bilancio della sostenibilità energetica complessiva dell'edificio.”

I test in Galleria del Vento



Come abiteremo insieme?

L'indagine annuale di Nomisma sulle famiglie e i desideri della casa evidenzia un desiderio di 'post pandemia' e la ricerca del futuro. Ma così facendo si salta il 'durante' e ci si consegna all'oroscopo o ad affascinanti fughe dalla realtà

a cura di Patrizio Valota

Quali sono stati gli apprendimenti che l'attuale pandemia ci ha lasciato, prima ancora di abbandonarci? Secondo l'ultima ricerca di Nomisma intitolata "Scelte e desideri dell'abitare: i fermenti pandemici delle famiglie italiane" si possono rilevare tre fenomeni pressoché comuni.

.....

Secondo l'ultima ricerca di Nomisma "Scelte e desideri dell'abitare" sono tre i principali fenomeni innescati dalla pandemia

Il primo riguarda la fortissima accelerazione digitale che ragionevolmente sarà irreversibile. Smart working, acquisti online, operazioni digitali, traffico internet in upload (scambio

documenti e video call) incorporano e sfidano a riprogettare tempestivamente i servizi, le nostre abitazioni, le città in cui viviamo. Il secondo riguarda la forte domanda attesa di socialità. La città diffusa, in parecchi casi dispersa, spesso produce isolamento e non diminuisce l'impronta ecologica. Il processo di urbanizzazione e la spinta ad avere una casa di proprietà per tutti non ha prodotto quell'abitare sociale in grado di migliorare la qualità e l'attrattiva dei territori. Già da alcuni anni Nomisma registra come la domanda di casa sia superata da una nuova domanda di abitare (che considera i servizi e

il contesto, oltre all'edificio) che potrà generare valore a fronte di una maggiore infrastrutturazione (mobilità e tecnologia).

Il terzo apprendimento riguarda l'imprevedibilità. La pandemia che ci ha fatto scoprire tutti esposti e non protetti. Nella società odierna si affacciano bisogni 'corti' e le transazioni improvvise della nostra esistenza impattano con determinazione sul nostro abitare.

LA CONDIZIONE SOCIO-ECONOMICA DELLE FAMIGLIE NEL CONTESTO PANDEMICO

Oltre un quarto delle famiglie italiane (26,8%) ha dichiarato negli ultimi 12 mesi una diminuzione del reddito netto mensile, in buona parte imputabile a cause legate al lockdown e al conseguente rallentamento delle attività economiche. Più di 1,5 milioni di famiglie (6,1%) ha migliorato le proprie condizioni economiche aumentando il reddito disponibile e la propria situazione patrimoniale complessiva. Per il 67,1% restante (oltre 2 italiani su 3) - soprattutto detentori di reddito fisso e pensionati - la pandemia non ha avuto effetti reddituali. Sono stati soprattutto i lavoratori autonomi e i piccoli imprenditori ad aver subito i maggior effetti negativi della crisi pandemica

solo in parte compensi dalle misure di sostegno del governo. Tra i più colpiti vi sono i nuclei familiari che vivono prevalentemente nel mezzogiorno e un affitto in cui il capofamiglia ha un'età tra i 45 e i 64 anni.

.....
Quali conseguenze ha avuto il rallentamento delle attività economiche sul reddito delle famiglie italiane?

Viceversa ad aver registrato un aumento del reddito percepito disponibile sono soprattutto i giovani tra i 18 e i 34 anni, spesso senza figli, con posizioni im-

piegatzie più interessanti ma soprattutto con in dote una casa e un buon livello di istruzione. Complessivamente secondo Nomisma 5,4 milioni di

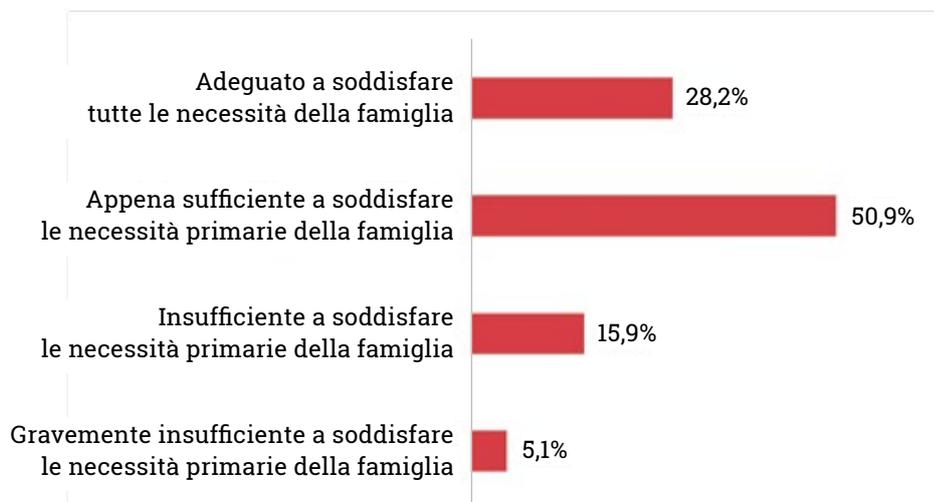
famiglie (21%) ritiene 'insufficiente' il reddito percepito rispetto alle proprie necessità primarie; 13,2 milioni di famiglie (50,9%) considera 'appena sufficiente' il proprio reddito a soddisfare i bisogni familiari primari; solo 7,3 milioni di famiglie (28,2%) ritiene 'adeguato' il reddito percepito che in media si attesta sui 3.500 euro al mese, spesso con una laurea, posizione lavorativa dirigenziale e un patrimonio residenziale.

LA DOMANDA DI ABITARE TRA SCELTE POSSIBILI E REALI

La pandemia ha costretto le famiglie a fare il punto sulla casa, almeno nelle dimensioni indoor. Un primo dato è chiaro e ambivalente: una metà hanno

COME GIUDICA IL REDDITO ATTUALE PERCEPITO DALLA SUA FAMIGLIA? (% sul totale delle famiglie)

Fonte: Indagine Nomisma 2021 sulle famiglie italiane



riscoperto il piacere della 'casa-tana', l'altra metà l'incubo della 'casa-gabbia'. Le famiglie con un discreto reddito hanno concentrato gli acquisti sulla casa per renderla più confortevole in particolare il 46% di esse ha acquistato elettrodomestici; 3 famiglie su 10 hanno effettuato abbonamenti a internet e piattaforme digitali, 1 famiglia su 4 ha comprato mobili ed oggetti di arredamento.

.....
Nel contesto pandemico è emerso il desiderio di casa da parte delle famiglie italiane

La famiglia ha espresso in questa fase un forte desiderio di casa, soprattutto per uso primario con un aumento sorprendente delle intenzioni di acquisto da parte di 3,3 milioni di famiglie pari al 12,8% del totale. Nel complesso la volontà di acquisto è espressa prevalentemente da fami-



glie giovani (18-24 anni e 35-44 anni), imprenditori e liberi professionisti, residenti nelle grandi città, desiderosi di migliorare la propria condizione abitativa. L'interesse all'acquisto è manifestato anche dalle famiglie fragili o vulnerabili che per effetto della pandemia hanno subito un peggioramento delle proprie condizioni finanziarie e reddituali. Riassumendo il popolo dei potenziali acquirenti di casa risulta composto da un lato dagli equipaggiati (1 milione di famiglie pari al 3,9%) che percepiscono un reddito adeguato, dall'altro lato dagli incauti (1,8 milioni di famiglie poi al 7%) mentre addirittura vi sono 504 mila famiglie pari all'9% che pur denunciando un'insufficienza reddituale si affacciano al mercato dell'acquisto.

CARATTERISTICHE E DOTAZIONI PER LE QUALI LE FAMIGLIE SAREBBERO DISPOSTE A PAGARE UN SOVRAPPREZZO

Nomisma ha indagato e intercettato i nuovi driver della domanda, partendo dal presupposto che la pandemia ha imposto un cambiamento non solo comportamentale ma anche abitativo, che potrà nel prossimo futuro imporre nuove formule dell'abitare. La quarantena ha imposto un ripensamento degli spazi interni, facendo emergere la

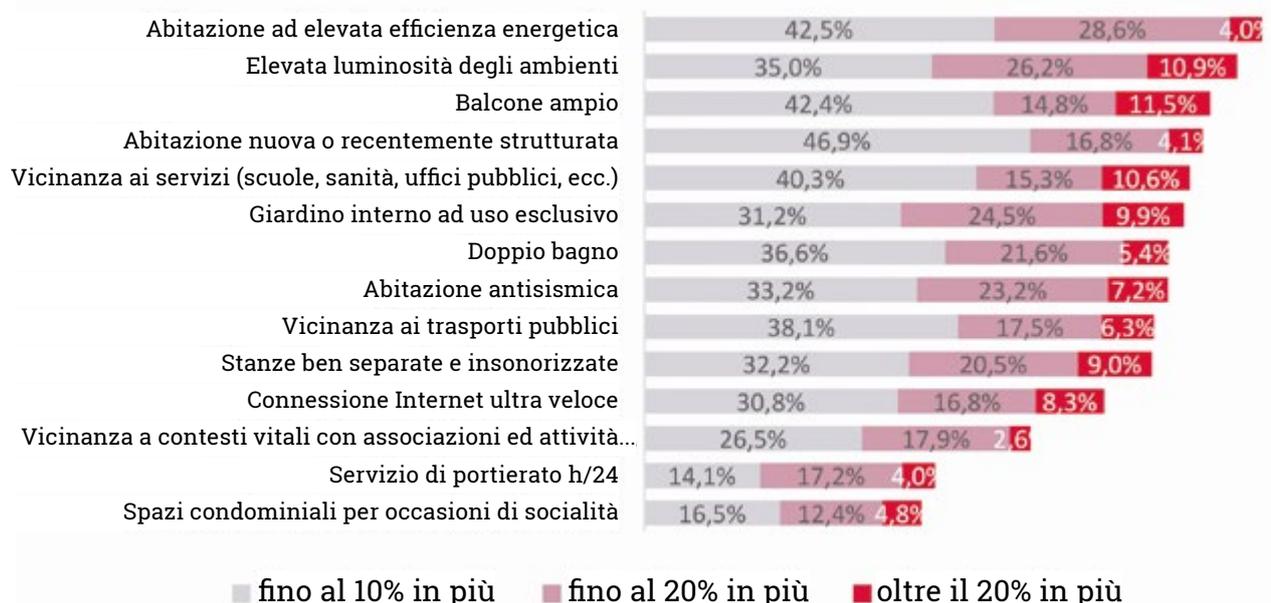
necessità di avere un giardino privato o un balcone, case nuove e/o ristrutturate ad elevata efficienza energetica, oltre alla dotazione di servizi digitali necessari per la connessione veloce e impianti tecnologici per garantire l'assistenza, la cura e la sicurezza della famiglia over 65. Per l'arricchimento dell'abitare con questi elementi le famiglie sarebbero disposte a pagare un sovrapprezzo di oltre il 15%. Ne con-

segue che un'offerta immobiliare adeguata dovrà sempre più adattarsi ai nuovi driver della domanda intercettando i bisogni legati a specifici target attuando interventi che tengano insieme elevata efficienza energetica e sicurezza dell'edificio, con una maggiore attenzione agli spazi interni e alle dotazioni tecnologiche per la componente anziana.

CARATTERISTICHE E DOTAZIONI PER LE QUALI LE FAMIGLIE INTENZIONATE AD ACQUISTARE UN'ABITAZIONE SAREBBERO DISPOSTE A PAGARE UN SOVRAPPREZZO

(% sul totale delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione)

Fonte: Indagine Nomisma 2021 sulle famiglie italiane



CHORUS LIFE MAGAZINE

NEL PROSSIMO NUMERO

APPUNTAMENTO A DICEMBRE

Ecco un'anticipazione dei temi
che tratteremo:

L'Arena e il Risto Pub di Chorus Life



Chorus Life Mare, il progetto di Pietra Ligure



Prospettive potenziali di mercato di Chorus Life Terra e Mare

COSTIM

● costruzioni immobiliari ●

L'EVOLUZIONE DEL REAL ESTATE

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

