

# CHORUS LIFE MAGAZINE



TRIMESTRALE DICEMBRE 2021 N.010

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



## MISSION

**Chorus Life Pietra Ligure,  
la nuova perla del  
Mediterraneo**

## MERCATO

**Prospettive di mercato  
dei modelli Chorus Life  
Terra e Mare**

## ATTIVITÀ

**Avanzamento del cantiere  
Chorus Life Bergamo e  
replicabilità del modello**

## TESTIMONIANZE

**Un abitare più umano**

## 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. Foto di copertina e a pag. 6, 7, 8, 9, 10 in basso, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 27, 29 in alto, 34, 36, 37, 67 in alto: Design Arch. Joseph Di Pasquale, JDP architects.

© Copyright Daily Real Estate s.r.l. - Bergamo

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice di deontologia relativo al trattamento dei dati personali nell'esercizio dell'attività giornalistica, si rende nota l'esistenza di una banca dati personali di uso redazionale presso la sede di Via Copernico, 40 Trescore B.rio (BG). Gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati presso detta sede per esercitare i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 "GDPR" Informativa sulla Privacy alla pagina web [www.ilqi.it/condizioni#privacy](http://www.ilqi.it/condizioni#privacy).

## Sommario

### Editoriale

# 04

La proposta di Chorus  
Life Mare a Pietra Ligure.  
L'editoriale di **Guglielmo Pelliccioli**

### Mission

# 08

Chorus Life Pietra Ligure,  
la nuova perla del Mediterraneo.  
L'intervista esclusiva al Cav. Lav.  
**Domenico Bosatelli**

# 14

Chorus Life è una nave in città.  
L'intervista all'architetto  
**Joseph Di Pasquale,**  
JDP architects

# 20

Chorus Life raddoppia  
con il mare

# 24

Le aree di Chorus Life  
Pietra Ligure

# 30

Le principali caratteristiche e  
le relative finalità del modello  
Chorus Life Mare di Pietra Ligure

### Mercato

# 34

Prospettive di mercato  
dei modelli Chorus Life  
Terra e Mare



**CHORUS  
LIFESTYLE  
MAGAZINE**

è disponibile anche  
in versione digitale

## Attività

# 38

Avanzamento del cantiere Chorus Life Bergamo e replicabilità del modello. A cura di **Carlo Crosa**, COSTIM

# 42

Chorus Life Bergamo, evento di fondazione della Piazza del Sagittario

## Testimonianze

# 44

Un abitare più umano. A cura dell'architetto **Massimo Roj**, Progetto CMR

# 46

La prefabbricazione, l'off-site sarà il futuro dell'immobiliare? Intervista a **Franco Daniele**, TecnoStrutture

# 50

Il progetto della città fermerà il declino dell'uomo. A cura di **Davide Ruzzon**, Università Iuav Venezia

# 54

La lunga marcia dei fattori ESG dalla finanza sostenibile al mercato immobiliare. A cura di **Luigi Donato**, Banca d'Italia

## Dati e Statistiche

# 58

La generazione in affitto. Il fenomeno del Mutifamily e i dati dal report di **CBRE**

# 62

Oltre i criteri ESG. Analisi sul futuro dei servizi immobiliari in collaborazione con **RINA Prime Value Services**

## Target lettori di Chorus Life Magazine

CATEGORIA	CHORUS LIFE
1. SOCIETÀ QUOTATE IMMOBILIARI	●
2. SOCIETÀ SGR FONDI IMMOBILIARI	●
3. SOCIETÀ INTERNAZIONALI IMMOBILIARI	●
4. GRUPPI INDUSTRIALI DIPART. REAL ESTATE	●
5. AGENZIE CENTRALI DELLO STATO	●
6. PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI LOCALI	●
7. STUDI LEGALI DIPART. 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. CANTIERI NAVALI	●
24. CANTIERI DI IMBARCAZIONI YACHT DI LUSSO	●



**Guglielmo Pelliccioli**  
coordinatore editoriale

# La proposta di Chorus Life Mare a Pietra Ligure

**C**on il numero odierno Chorus Life cerca di sorprendere i suoi lettori con due annunci entrambi facilmente riscontrabili fin dalla prima pagina. Il primo è il formato che si presenta nella nuova veste con il taglio orizzontale rompendo un po' la tradizione editoriale delle riviste.

Si va così definendo nei dettagli il grande disegno progettuale del Cav. Lav. Domenico Bosatelli che ha immaginato Chorus Life dapprima come un grande laboratorio dove sperimentare la tecnologia digitale di cui la sua azienda GEWISS è promotrice insieme a Siemens e a Microsoft e su cui ha innestato una molteplicità di funzioni innovative di tipo sociale, economico, del benessere, immobiliari, componentistiche.

Esaurita la prima fase di studio e di applicazione ognuna delle funzioni viene esplosa sul mercato nei rispettivi contesti di interesse. Così per esempio il tema sociale dell'aggregazione abitativa di tre generazioni viene applicato alle nuove iniziative Chorus Life che stanno per nascere sul territorio italiano ma diventa anche un modello per gli altri operatori che si cimentano in opere di sviluppo in ambito real estate. La funzione tecnologica con il GSM, piattaforma di gestione di tutta l'impiantistica, trova nel costruito di Bergamo la

**La proposta di Pietra Ligure ha avuto la massima attenzione da parte del Comune che intravede nella soluzione di Chorus Life degli elementi di crescita e di rigenerazione urbana per la città**

sua applicazione operativa per poi diventare una soluzione industriale per tutti i gruppi immobiliari che intendono applicarla alle loro nuove realizzazioni. La funzione del benessere è anch'essa una sperimentazione di altissimo livello portata avanti in collaborazione con l'Istituto Mario Negri, centro di ricerca di eccellenza per la salute e il benessere comportamentale. Tutte quelle sinergie hanno portato il progetto Chorus Life al vertice dell'attenzione internazionale e creato le condizioni per una sua replicabilità sia in Italia che all'estero. Da qui nasce la proposta di Pietra Ligure che ha avuto la massima attenzione da parte del Comune che intravede nella soluzione di Chorus Life degli elementi di crescita e di rigenerazione urbana per la città. In questo numero il Cav. Lav. Domenico Bosatelli, quale creatore del concept di Chorus Life, espone le sue idee e illustra gli aspetti socio economici del progetto spingendosi anche a prospettare gli aspetti tecnici dell'iniziativa proprio per rimarcare il lavoro e l'attenzione che è stata posta nel pensare a una soluzione di altissimo profilo architettonico e sostenibile per il nuovo porto di Pietra Ligure. Un investimento di tempo per dimostrare senza alcun dubbio la volontà di operare secondo criteri di coerenza e sostenibilità.

Chorus Life nasce come modello urbanistico di riqualificazione pensato per essere replicato in tutte le città, sia in Italia che nel mondo.

CAV. LAV. DOMENICO BOSATELLI



MISSION

# IL PROGETTO CHORUS LIFE MARE DI PIETRA LIGURE





# **Chorus Life Pietra Ligure, la nuova perla del Mediterraneo**

L'intervista al Cav. Lav. Domenico Bosatelli

a cura di Guglielmo Pelliccioli



**La riqualificazione dell'area degli ex cantieri Rodriquez farà di Pietra Ligure la nuova perla del Mediterraneo, aprendo nuove prospettive per questa bellissima cittadina del Ponente**

modello Chorus Life a Bergamo che oggi è già in via di completamento. I positivi riscontri sociali, economici e tecnologici ricevuti su questo, che a tutti gli effetti era un prototipo, hanno fatto maturare l'idea di un'ulteriore evoluzione, ovvero quella di un secondo Chorus Life, questa volta applicato al Mare. Parte da questa breve sintesi del progetto Chorus Life il nostro colloquio con il Cav. Lav. Domenico Bosatelli incentrato sul futuro.

**Cav. Bosatelli come si è sviluppato questo percorso di un Chorus Life Mare che oggi si presenta all'approvazione della pubblica amministrazione di Pietra Ligure?**

In parte l'ha già accennato lei ricordando l'evoluzione del modello Chorus Life dalle sue origini a oggi. In particolare ciò che è emerso chiaramente nel progetto originario di Bergamo è stata la forte

aggregazione socio-economica che veniva innescata da un'iniziativa immobiliare di nuova concezione come Chorus Life. In pratica in questi spazi è nata una nuova concezione di convivenza basata anche sul benessere e la salute unitamente a una precisa offerta culturale. Inoltre nel modello che abbiamo proposto vi sono concetti assolutamente nuovi anche per il settore del real estate a livello nazionale e internazionale, vale a dire il superamento del concetto di proprietà in nome di una funzione di servizio personalizzata. Ma mi lasci allargare lo sguardo a temi più generali e di importanza sociale. Uno dei problemi più seri di oggi che riguarda la comunità è l'angoscia del buio e della solitudine. Solo se annulli la distanza tra la prima e la terza generazione crei le condizioni di una nuova convivenza che annulla questa paura e cancella il distanziamento sociale. Bisogna quindi

**I**l percorso che ha portato Domenico Bosatelli a realizzare un'iniziativa immobiliare quale è Chorus Life nasce da un'intuizione che è figlia a sua volta di una delle più rilevanti innovazioni tecnologiche degli ultimi anni, la piattaforma GSM. Proprio la necessità di applicare questa impiantistica digitale di nuova generazione a un'iniziativa di sviluppo immobiliare ha dato il via alla realizzazione del primo



Chorus Life Pietra Ligure ricuce e unisce i percorsi pedonali del litorale da levante a ponente, divisi e separati da oltre 60 anni, creando un'oasi della città tra le due spiagge

investire su un nuovo modello di città dove vi sia il massimo livello di benessere e condivisione degli spazi.

**Cav. Bosatelli la stampa nelle scorse settimane ha riportato la notizia dell'acquisto da parte di una sua società dell'ex cantiere navale Rodriquez di Pietra Ligure. Si tratta di un investimento iniziale di 30 milioni di euro per progettare un nuovo modello di Chorus Life che oggi è sottoposto all'approvazione della pubblica amministrazione locale. Per quale ragione entrambe le iniziative si chiameranno Chorus Life?**

Per una ragione molto semplice: Chorus Life nasce come modello urbanistico di riqualificazione pensato per essere replicato in tutte le città, sia in Italia che





**Chorus Life rappresenta un'opportunità per il territorio, per recuperare immobili e aree abbandonate e per insediare funzioni abitative nuove**

nel mondo. A Bergamo stiamo realizzando quello che è il modello da replicare nelle aree metropolitane; con Pietra Ligure stiamo invece progettando quello che sarà il modello per le città di mare. Da qui lo sviluppo di un masterplan globale che è stato sottoposto alle autorità locali. Dai primi contatti siamo molto positivi della loro condivisione dell'idea.

La riqualificazione dell'area degli ex cantieri Rodriguez farà di Pietra Ligure la nuova perla del Mediterraneo, aprendo nuove prospettive per questa bellissima cittadina del Ponente. Chorus Life Pietra Ligure ricuce e unisce i percorsi pedonali del litorale da levante a ponente, divisi e separati da oltre 60 anni, creando un'oasi della città tra le due spiagge. Questo consentirà al nuovo spazio urbano di ergersi a centro di aggregazione socio-

economico e di inserirsi al centro della vita cittadina costituendo un punto di raccordo tra chi vive e lavora a Pietra Ligure e chi ci verrà a vivere o a passare dei periodi di vacanza. Ad accomunare la proposta urbanistica dei due modelli Chorus Life è una visione sociale ben precisa; uno spazio dove le tre generazioni possano vivere, socializzare e crescere insieme, un luogo in cui ogni barriera architettonica viene annullata per favorire l'integrazione fra gli individui, nel rispetto dell'ambiente.

**Significa quindi che alla base c'è una visione industriale sociale ed economica per inserire il modello Chorus Life nel futuro dell'industria immobiliare italiana e internazionale?**

Per le sue caratteristiche il progetto

rappresenta sicuramente un forte impulso verso il rinnovamento del settore immobiliare internazionale. Quello che abbiamo concepito è un progetto che introduce logiche di industrializzazione nell'edilizia, favorendo l'integrazione profonda fra il settore delle costruzioni con il settore terziario e industriale, la domotica, la paesaggistica e l'architettura. Il modello Chorus Life si inserisce nella contemporaneità, confrontandosi con un quadro caratterizzato dall'esplosione delle attività di servizio in cui l'interdipendenza e il networking relazionale costituiscono il vero motore dello sviluppo socioeconomico. L'intensificazione funzionale, l'interconnessione in rete, la ricostruzione degli spazi collettivi, la capacità di connettere il centro con la periferia con una molteplicità di servizi alla



cittadinanza rappresentano un patrimonio per l'intera economia di un città, in qualsiasi area del mondo.

**Abbiamo compreso che la ripetibilità del modello Chorus Life si può considerare indubbiamente come la più completa innovazione introdotta nel mercato immobiliare italiano da sempre. Però essa è accompagnata anche da dotazioni tecnologiche del tutto rivoluzionarie come, ad esempio, il sistema GSM, una piattaforma digitale unica al mondo nel controllo e nella gestione di tutti i parametri d'impianto. Inoltre siete molto attenti alla prefabbricazione con il montaggio sempre più prevalente di parti di struttura in esterno e vi proponete come attenti esecutori sul fronte dei principi di sostenibilità e dei criteri ESG.**

**Quali altre innovazioni potrebbero essere introdotte in un Chorus Life che ha per protagonista il mare?**

Le innovazioni che sono state introdotte in Chorus Life interessano sia il modello urbano che il modello mare: tecnologie digitali quali Big Data, Intelligenza Artificiale, Realtà Virtuale/Aumentata, Blockchain, stanno oggi determinando delle opportunità sia per efficientare e potenziare i servizi immobiliari esistenti, sia per configurarne di nuovi. 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.

**Dopo questi due modelli di Chorus Life pare aver preso forma ed essersi avviato il suo ambizioso progetto di realizzare 100 Chorus Life Terra in Italia, 100 Chorus Mare lungo le coste del Mediterraneo e altri 300 nel mondo. Operativamente come avverrà tutto ciò, con quali partner e con quali strutture di supporto?**

La replicabilità di Chorus Life è garantita dal gruppo COSTIM che è stata costituita con l'obiettivo di integrare competenze diverse che vanno dall'identificazione dei partner finanziari sino alla realizzazione dell'opera. Con COSTIM, incaricata dello sviluppo di Chorus Life Bergamo, nasce infatti un modello di società del Real Estate

capace di aggregare, in ottica industriale, realtà diverse della filiera.

Nel gruppo sono infatti presenti società come Impresa Percassi, che vanta un'esperienza pluridecennale nel settore delle costruzioni, Elmet, specializzata nella realizzazione di impianti elettromeccatronici e nella fornitura di servizi tecnici per il real estate, e Gualini, leader di mercato nella costruzione di facciate per involucri immobiliari. Il principio a cui si ispira COSTIM è la creazione di un forte valore reputazionale verso i committenti, i partner interni ed esterni, il territorio e le istituzioni, assolvendo in maniera esemplare a tutte le fasi del processo, dalla progettazione allo sviluppo, dalla manutenzione alle gestione di tutta la struttura.

**Il modello Chorus Life rappresenta la più grande novità nel campo del real estate italiano e mondiale. Abbiamo visto quali sono i driver principali che caratterizzano l'iniziativa ma quali caratteristiche deve avere il territorio per ambire ad avere insediato un Chorus Life?**

L'urbanizzazione è un fenomeno in continuo aumento e si stima che nei prossimi decenni quasi il 70% della

popolazione mondiale vivrà nelle città. Le città si stanno evolvendo e continueranno a farlo, sia nella riqualificazione funzionale degli spazi urbani che nella rigenerazione del territorio.

Una parte significativa del patrimonio urbano esistente risulterà ancor più obsoleto nei prossimi anni: con Chorus Life possiamo trasformare questo cambiamento in un'opportunità per recuperare immobili e aree abbandonate o per insediare funzioni abitative nuove che pongano il benessere sociale al centro della propria finalità.

**Quali influssi porta in termini di occupazione e di benessere sociale la presenza di un Chorus Life sul territorio in cui sorge?**

La valorizzazione del patrimonio immobiliare urbano conseguente alla realizzazione di Chorus Life sarà solo uno degli effetti positivi: oltre al rendimento economico e all'impatto sicuramente positivo in termini di occupazione, la riqualificazione di aree dismesse in smart city offrirà un forte impulso per tutta la città, perché metterà in movimento altre idee, altre energie ed altri progetti.





# Chorus Life è una nave in città

**Riprendendo la definizione dell'ideatore del progetto il Cav. Lav. Domenico Bosatelli che ne ha sviluppato l'idea e il design, l'architetto Joseph Di Pasquale racconta come ha seguito la commessa della versione Mare**

a cura di Guglielmo Pelliccioli

## MISSION

**A**rchitetto Di Pasquale la definizione di 'nave in città' è stata la frase che fin dall'inizio ha accompagnato l'idea del progetto di Chorus Life. Lei è stato a fianco fin dall'inizio all'ideatore dell'iniziativa il Cav. Lav. Domenico Bosatelli; cosa ha voluto intendere con questa suggestiva immagine?

"Chorus Life è una nave in città". Questa frase è stata una dei "tormentoni" progettuali che ha accompagnato tutta la storia di Chorus Life fin dal suo inizio concettuale nel 2016. L'idea di riprodurre quella particolare atmosfera in bilico tra euforia e divertimento che da il condividere in un preciso intervallo temporale un "viaggio esperienziale" è stato davvero il sottotesto di tutte le scelte progettuali a livello di disegno urbano, di architettura e di immaginazione del modello gestionale del campus attualmente in fase di completamento a Bergamo. La scelta di sviluppare anche una versione mare di Chorus Life era quindi in un certo senso nella logica delle cose fin dall'inizio. Questa occasione si è presentata per l'appunto a Pietra Ligure. Mi ha sempre colpito come soprattutto i non addetti ai lavori quando cercano delle parole per esprimere un'architettura particolarmente emozionante e sorprendente usino spessissimo delle figure appartenenti al mondo del mare: "un'architettura bellissima: sembra una nave", "a forma di vela", oppure "una grande vela" o "una vela spiegata", "come una chiglia di nave",

**“ L’emozione  
della nave è il  
riconoscimento  
di una forma  
non solo fisica  
ma emotiva legata  
a una bellezza  
sorprendente**

magari rovesciata, insomma l’emozione della nave è sostanzialmente il riconoscimento di una forma non solo fisica ma direi emotiva legata a una bellezza sorprendente. Forse la bellezza di partire, di scoprire nuovi lidi, in fondo come diceva Tarkovskij a proposito del viaggiare, l’emozione di scoprire se stessi, o una dimensione nuova di se stessi che solo nello status “transitorio” e “sospeso” del viaggio si manifesta ed emerge. Ecco: il viaggio come apnea esperienziale, come un momento di sospensione della quotidianità, come quel momento in cui si trattiene il respiro, si resta appunto senza fiato, nel vedere qualcosa (magari un’architettura) che ci avvolge, ci emoziona e ci sorprende. In quell’attimo siamo come all’apice di una traiettoria, fermi ma in movimento allo stesso tempo, in quell’istante è come se si aprisse una porta emotiva che consente al nostro io profondo di “venire a galla”. Venire a galla, ancora una volta una figura legata alle navi e alla magia di come possano galleggiare annullando misteriosamente il loro immenso peso, anch’esse sospese come noi tra due abissi, quello della profondità e quello dell’altezza. Questa è l’esperienza che tutti abbiamo della bellezza, ed è anche il principale obiettivo dell’arte e dell’architettura che, per dirla con Vitruvio, delle arti è la somma perché tutte le comprende.



Vista AREA OVEST: Piazza di Ponente

### **Sotto l'aspetto architettonico come è da interpretare il modello Chorus Life Mare che state presentando alle autorità locali di Pietra Ligure?**

Un cantiere navale, giusto per restare in tema. Un luogo cioè dove le navi venivano progettate e fabbricate, intrecciandosi con la vita e la storia personale di migliaia di persone, di centinaia di famiglie nel corso di diversi decenni di attività industriale. Questo è il sito di progetto, gli ex cantieri navali Rodriguez di Pietra Ligure, un luogo intriso di cultura del lavoro ma anche una vera e propria ferita nel tessuto urbano della città, la quale ha sacrificato molto della propria integrità alla causa del progresso e del miglioramento delle condizioni di vita negli anni che hanno visto passare il nostro Paese da nazione sconfitta dopo la seconda guerra mondiale a potenza industriale tra le maggiori d'Europa.

I tempi sono cambiati ed è arrivato il momento di risanare e reinterpretare il ruolo di questo luogo secondo i paradigmi di sviluppo e di sostenibilità dei nostri tempi. La scommessa progettuale di Chorus Life Pietra Ligure stava proprio nella necessità di ricucire un fronte urbano ferito per innestarlo nuovamente nel tessuto vivo della città come sua parte integrante, ma allo stesso tempo generare un'esperienza "altra" dalla città, una apnea emotiva appunto durante la quale vivere la città ma come in una sua versione che oggi potremmo definire "aumentata" percettivamente.

La chiave di questo momento emotivo è costituito dall'episodio iconico del progetto che genera un corto circuito esperienziale: l'architettura-nave appunto come suggestione e come citazione allo stesso tempo, come movimento fermo, come dinamismo immobile. Un'apnea logica che altera i criteri percettivi: la nave è viaggio, movimento ma qui risulta sospesa sul terreno e ferma, pronta a partire oppure appena arrivata. Una figurazione che spinge verso il futuro (anche quelle spaziali si chiamano navi appunto) ma che in questo caso è anche un rimando alla memoria di questo luogo dove le navi si costruivano, una sorta di immagine residua rimasta impressa nella retina della visione urbana come nella memoria e nei ricordi della gente.

**Questo progetto genera un cortocircuito esperienziale: l'architettura-nave come movimento fermo e dinamismo immobile**





## Quali sono gli elementi distintivi del progetto di Pietra Ligure?

Il percorso, un nuovo lungomare per Pietra Ligure, due piazze, la piazza di ponente e quella di levante, a completamento del sistema di piazze della città storica, a ricucire e finalmente a collegare due parti di Pietra Ligure da troppo tempo divise: il centro storico e le spiagge ad ovest. L'obiettivo è di imparare dalla storia, replicando il criterio insediativo della città che si è costruita per allineamenti paralleli alla linea di costa generando una cortina edilizia interrotta da portali aperti nel continuo della palazzata muraria, come dei varchi visivi che traggono la profondità del tracciato urbano retrostante e incanalano incorniciandole le visuali del mare dai fronti restrostanti.

Così la residenza è stata disposta seguendo questa antica e sapiente tradizione insediativa,

**La residenza è stata disposta  
seguendo l'antica e sapiente  
tradizione insediativa della città,  
costruita per allineamenti paralleli  
alla linea di costa**



lungo un fronte continuo quindi, capace di generare vera qualità urbana e di richiamare la tradizione percettiva del fronte mare storico. Tre varchi si aprono nella cortina per consentirgli di proiettare la propria presenza visiva in profondità raggiungendo l'edificato a cui oggi la vista del mare è totalmente negata dalla sorda e continua presenza dell'edificio industriale dismesso.

Poi c'è il polo turistico che ha un ruolo essenziale nel dare a Pietra Ligure nuova profondità nel suo rapporto con il mare. Il progetto ha assunto come obiettivo prioritario quello di non ritagliare un episodio estraneo al flusso della vita cittadina, ma che al contrario ne costituisca un momento esperienziale apicale facendo sistema ed esaltando anche gli altri punti chiave della città. Questo carattere fortemente "inclusivo" vuole essere una chiara alternativa a una rigenerazione urbana intesa troppo spesso in senso opposto, vale a dire "esclusivo". Il miglioramento della

qualità della vita passa solo attraverso un'idea chiara di densità relazionale e di socialità come carattere diffusivo e generatore di un nucleo valoriale attorno al quale si inneschi una rigenerazione "urbana" e "umana" allo stesso tempo.

### **Al centro di questo Chorus Life ci sarà ancora il concetto di aggregazione delle generazioni?**

Da qui il ruolo chiave della progettazione architettonica e del disegno urbano per definire il quale prendo a prestito le parole che Daniel Innerarity (Il nuovo spazio pubblico, 2006) ha usato per definire le finalità della politica, parola che non a caso affonda le sue radici etimologiche nella "polis", nella città appunto: "generare un immaginario positivo del vivere insieme". Ritengo questa un'urgenza etica per ogni progettista ma anche e soprattutto un emozionante compito storico per i nostri tempi.



# Chorus Life raddoppia con il mare



Il modello Chorus Life dopo il prototipo di Bergamo che verrà inaugurato nel 2022, sta già guardando oltre e si spinge a concepire una nuova realizzazione turistica che avrà vita a Pietra Ligure. Esaurite le pratiche burocratiche e gli iter autorizzativi che sono sempre piuttosto complessi, la nuova iniziativa ispirata al concept creato da Domenico Bosatelli si declinerà

questa volta sul mare, realizzando una seconda struttura che sarà il prototipo di un programma molto ambizioso che prevede la replicabilità su tutte le coste del Mediterraneo, per un mercato potenziale di oltre 25 miliardi di euro. Uno sforzo che si affiancherà all'analogo progetto del Modello Terra con i medesimi numeri di investimento nel tempo. Entrambi i modelli

**Chorus Life approda questa volta a Pietra Ligure per una nuova realizzazione turistica**

fanno e faranno capo alla COSTIM, società di progettazione, costruzione e gestione controllata dalla Polifin di Bosatelli e dalla Unifin di Francesco Percassi. L'oggetto dell'attività di COSTIM è realizzare sviluppi immobiliari sia per conto proprio sia per conto terzi con un portafoglio lavori che al momento ha già toccato i 750 milioni di euro. Integrano la struttura di COSTIM tre società aggregate che sono rispettivamente l'Impresa Percassi, la Elmet e la Gualini per un numero complessivo di risorse pari a 480 persone. Questo modello operativo del gruppo COSTIM costituisce la base dei Chorus Life perchè strategicamente sarà COSTIM a:

1. Occuparsi di proporre alla amministrazioni locali nuovi sviluppo di Chorus Life sul territorio come opera pubblica finanziata da privati.

**Chorus Life Pietra Ligure sarà il prototipo di un ambizioso programma che prevede la nascita di altri 100 Chorus Life Mare per un investimento complessivo di 25 miliardi di euro**



2. Definire le dimensioni delle attività da erogare e la ricerca delle aree necessarie allo sviluppo dei nuovi Chorus Life.
3. Sviluppare i Master Plan, i business plan e il plastico delle iniziative
4. Occuparsi del Layout globale, delle progettazioni costruttive e degli appalti
5. Provvedere alla costruzione edile
6. Stendere il layout funzionale di dettaglio
7. Organizzare l'attività gestionale dell'opera.

Il percorso di Chorus Life con il progetto Mare compie un salto di qualità e conclude una fase che era iniziata con l'intuizione di Domenico Bosatelli sei anni fa di progettare e sviluppare una piattaforma digitale di controllo che potesse monitorare tutti gli aspetti gestionali e impiantistici di un complesso immobiliare. Questa idea dopo essere stata elaborata e consolidata con la collaborazione di

Microsoft e di Siemens rispettivamente nel campo della tecnologia informatica e della impiantistica di potenza, necessitava però di un'applicazione sul campo. Quale migliore occasione che poterla realizzare su un progetto immobiliare proprio al fine di studiarne così da vicino l'evoluzione e l'applicazione? La piattaforma digitale prese il nome di GSM e il progetto immobiliare quello di Chorus Life che sarebbe nato su un'area dismessa di 75 mila mq a poca distanza dal centro di Bergamo.

Il modello Mare nasce come evoluzione di questo percorso e promette di essere il primo di una lunga serie in Italia e nel mondo e nasce a Pietra Ligure in una sorta di baricentro tra le città di Milano, Torino, Genova e Montecarlo. L'area è quella del litorale cittadino dove erano insediati gli ex cantieri navali Rodriguez di proprietà del



**Vista EST: passeggiata lungomare**



**Il progetto Chorus Life Mare sorgerà nell'area degli ex cantieri navali Rodriguez e si propone di aggregare socialità ed economia, dare valore alle relazioni e far incontrare le generazioni**

gruppo Immsi facente capo all'industriale Roberto Colaninno. Il progetto Chorus Life Mare diventa anche in questo caso come per il suo gemello di terraferma un modello che si propone di aggregare socialità ed economia, dare valore alle relazioni, far incontrare le generazioni. Chorus Life è un modello di rigenerazione urbana che fa della socialità il fondamento della sostenibilità culturale ed economica così come dell'innalzamento della qualità della vita, perseguendo l'obiettivo di 'generare un immaginario positivo del vivere insieme'. Il nuovo paradigma che Chorus Life ha

introdotto nell'urbanistica è il concetto di 'densità relazionale' ovvero la capacità di un intervento di trasformazione urbana di generare una maggiore quantità soprattutto nelle relazioni umane. Infine il tema dell'aggregazione; per Chorus Life la base per l'innalzamento della qualità relazionale è l'incontro tra le diverse generazioni che qui trovano la possibilità di esprimersi e di investire il proprio tempo libero nello stesso luogo, con un'esperienza urbana unica e ritagliata sulle specifiche aspettative per vivere una città realmente inclusiva.



# Le aree di Chorus Life Pietra Ligure



# Chorus Life Pietra Ligure

## NUOVE ATTIVITÀ DA INSEDIARE

### SUPERFICI

DESTINAZIONE	# unità	mq	SLP
Residenziale esist. (edificio storico)	80	50	4.930
Commerciale 1 (Ristopub)			1.240
Residenziale nuovo	120		11.070
Bilocali	52	55	
Trilocali	48	85-130	
Attici	20	50-120	
Commerciale 2 (pt Residenze)			2.400
Commerciale 3 (Darsena: diving + noleggio)			750
Capitaneria			650

**SUBTOTALE superfici** **37.110**

Residenziale	16.000
Commerciale	6.660
Ricettivo (Hotel + Spa)	14.450

**TOTALE superfici** **37.110**

### POSTI BARCA

DESTINAZIONE	# unità	mq
<b>TOTALE posti barca</b>	<b>162</b>	<b>50.000</b>

### PARCHEGGI

DESTINAZIONE	# unità	mq
<b>TOTALE parcheggi</b>	<b>694</b>	<b>19.600</b>



## WELLNESS

- Spa e area wellness
- Centro medico salute e benessere
- Palestra e piscina ludica
- Parrucchiere
- Sea Jogging, passeggiata con vista panoramica

## PISCINA

- Piscina esperienziale aperta al pubblico di 50 x 30 metri
- Solarium di 4000 mq
- Ristorazione
- Spettacoli

## HOTEL

- 120 camere con balcone tutte vista mare
- 10 suite con terrazza vista mare
- Area conferenze
- Area lounge
- Roof top restaurant

## PIAZZE

- Piazza di Ponente
- Piazza di Levante
- Gazebo per street food e minieventi
- Eventi e spettacoli all'aperto

## HOUSING

- 200 unità abitative: bilocali, trilocali e attici
- Sala feste e cinema
- Coworking di prossimità
- Accesso a tutti i servizi
- Delivery box

## RETAIL

- Negozi/retail e servizi
- Posta, banca, nursery
- Alimentare
- Ristopub

## PARKING

- 175 posti per residenti
- 490 posti aperti al pubblico
- 145 box a noleggio
- Ricarica veicoli elettrici

## MARINA

- Porto turistico
- 162 posti barca
- Capitaneria di porto
- Diving e noleggio attrezzature
- Delivery box

## Il lungomare urbano

Chorus Life Pietra Ligure ricuce e unisce gli spazi pedonali del litorale cittadino da levante a ponente, divisi e separati da oltre 60 anni. Questo consentirà al nuovo spazio urbano di inserirsi al centro della vita cittadina costituendo un punto di incontro tra chi vive e lavora a Pietra Ligure e chi ci verrà a vivere o a passare dei periodi di vacanza.

**Chorus Life si inserirà al centro della vita cittadina costituendo un punto d'incontro tra chi vive e lavora a Pietra Ligure e chi ci verrà a vivere o in vacanza**



## Le piazze

Le due piazze di Chorus Life, la piazza di Levante e la Piazza di Ponente unite dal nuovo lungomare costituiscono un nuovo spazio cittadino totalmente pedonalizzato, il luogo dove il piacere dell'incontro, tra territorio e mare, tra levante e ponente, tra cittadini e turisti, tra storia e futuro, tra economia locale ed economia globale costituirà il nuovo grande propulsore per una crescita davvero sostenibile.

## Il tempo libero

Una grande piscina aperta al pubblico, di nuova concezione, attrezzata per la ristorazione e il divertimento, una zona wellness e un centro medico salute e benessere, consentiranno di passare un'esperienza memorabile di riposo e di divertimento diventando una destinazione per il tempo libero di livello internazionale.

## La nautica da diporto

L'esplosione del mercato della nautica da diporto negli ultimi anni rivela la passione degli italiani per il mare. Chorus Life intende fornire a questo popolo di navigatori un'esperienza del tutto nuova. Non solo un approdo ma un vero porto cittadino con un intero mondo da vivere in barca e da condividere, fatto di servizi per la nautica, accessori, escursioni, diving, ristorazione, club nautico, come porta di accesso alla ricchezza dei sapori, dei colori e della storia di Pietra Ligure e il suo territorio.

**Il Chorus Life Hotel di Pietra Ligure tematizza sul mare l'esperienza ricettiva per integrare business, senior, famiglie e singoli**



## L'accoglienza

Il Chorus Life Hotel di Pietra Ligure definisce un nuovo paradigma per l'hotellerie costiera. Nella scia della grande tradizione ligure l'hotel intende ridefinire la ricettività come esperienza tematizzata sul mare nella quale business, leisure, senior, famiglie e singoli siano immersi e integrati nel mondo Chorus Life e dove un

meeting internazionale possa convivere con un evento leisure o di entertainment con tutte le altre attività del campus. La possibilità di accogliere nell'hotel grandi meeting con una sala convegni da 350 posti riconfigurabile, sale riunioni, una piazza esterna dedicata e un'attrezzatura opportunamente dimensionata per la ristorazione, ridefinisce anche l'esperienza



**I servizi abitativi di Chorus Life Pietra Ligure consentono di abitare al mare tutto l'anno**

abitativa equilibrata e intensa in tutte le stagioni. La piattaforma digitale GSM consente ai residenti di gestire anche da remoto tutti i loro servizi abitativi e di poter accedere a tutto l'ecosistema di servizi di Chorus Life: dallo smart working di prossimità al parcheggio con ricarica per auto elettriche ma anche per avere accesso privilegiato ai servizi di ristorazione, di intrattenimento, di benessere o del centro medico salute e benessere.

convegnistica e congressuale che unisce la possibilità di concentrazione sul business con il centro benessere per un momento di relax e il porto con le piazze e il nuovo lungomare.

**Abitare al mare**

I servizi abitativi di Chorus Life Pietra Ligure consentono di abitare al mare tutto l'anno. Superare la stagionalità significa recuperare risorse e vivere un'esperienza



**La salute al centro**

Il centro benessere di Chorus Life costituirà un luogo di relax con piscine e trattamenti classici dello star bene termale ma sarà anche un vero e proprio presidio sanitario di prossimità con un centro medico orientato alla prevenzione primaria, cioè alla promozione di comportamenti e stili di vita virtuosi basati sul Protocollo Salute e Benessere sviluppato in collaborazione con l'Istituto Mario Negri di Milano, attraverso la nutrizione, il movimento e la socialità.

# Le principali caratteristiche e le relative finalità del modello Chorus Life Mare di Pietra Ligure



## **1 - Il nuovo porto turistico come servizio alla città**

L'aspetto principale che caratterizza l'approccio di Chorus Life a questo comparto è quello di concepire il nuovo porto turistico come un servizio alla città e non più come un recluso urbano limitato a flussi specifici e limitati agli utenti diportisti. Questo cambiamento sostanziale di approccio è il fattore generativo delle

caratteristiche urbanistiche, morfologiche, gestionali e di modello di investimento del progetto descritte nei punti che seguono.

## **2 - Dotazione di servizi alla persona e integrazione con il tessuto socio economico locale**

Un concetto integrato di residenza non può prescindere oggi dalla presenza dei servizi essenziali alla persona in un

**Il nuovo porto turistico di Chorus Life Pietra Ligure è concepito come un servizio alla città**

ambito di immediata prossimità. Per questo motivo sono state previste due piazze commerciali, una a ponente e una a levante dell'intervento che non solo garantiscano i servizi di base (bar, ristorante, alimentari, etc.) ma che consentano ai commercianti locali di poter operare questi servizi integrando la socialità del nuovo intervento con il tessuto micro-sociale ed economico del contesto. Questo garantisce più alti livelli di densità relazionale e apre l'intervento anche al bacino di utenza locale.

### **3 – Servizi orientati al benessere e alla salute**

Si intende di primaria importanza dotare l'intervento di una componente funzionale espressamente dedicata al benessere e alla salute integrando aspetti di prevenzione primaria con caratteri ludici e di divertimento. Per questo si pensa ad un piccolo presidio medico, integrato con una SPA, fitness, e piscine esterne ed interne. Questa funzione costituirà un supporto sia per la funzione ricettiva, per gli utilizzatori delle residenze, per i residenti diportisti in barca, nonché per gli utenti delle spiagge e in generale del contesto urbano circostante. Si intende inoltre proporre un percorso jogging per attività all'esterno sfruttando la prossimità con il mare costituita dal molo foraneo.

### **4 – Logistica dei percorsi pedonali**

Finalizzato all'aggregazione relazionale il percorso pedonale viene considerato l'asse relazionale principale dell'intervento. La localizzazione delle varie funzioni ha due obiettivi principali: il primo è quello di configurare due poli aggregativi (piazzetta di ponente e piazzetta di levante) per generare un flusso ludico lungo il fronte del porto turistico. Il secondo obiettivo è di aprire alle due estremità i flussi pedonali interni dell'intervento rispetto al contesto delle spiagge ad ovest e del lungo mare ad est.

**I servizi a mare saranno incrementati, sia per l'offerta agli utenti sia per le attività della nautica da diporto**



### **5 – Servizi a mare**

Si intende incrementare il rapporto con il mare a livello di servizi forniti agli utenti sia per quanto riguarda le attività della nautica da diporto che ludiche, come di seguito elencate:

- Posti barca per imbarcazioni da 12, 24 fino a 50 metri lungo il molo foraneo con affaccio di poppa sul mare;
- Posti barca sul molo e a riva per natanti e imbarcazioni dai 6 ai 12 metri;
- Servizio di rifornimento-ricarica per imbarcazioni;
- Servizio di noleggio natanti e gommoni nel porticciolo di levante.

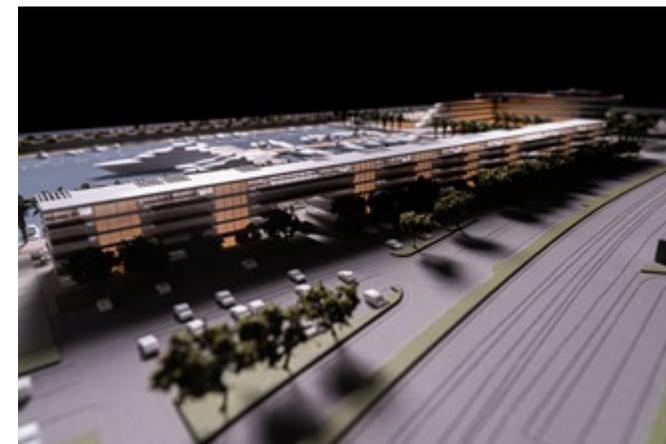
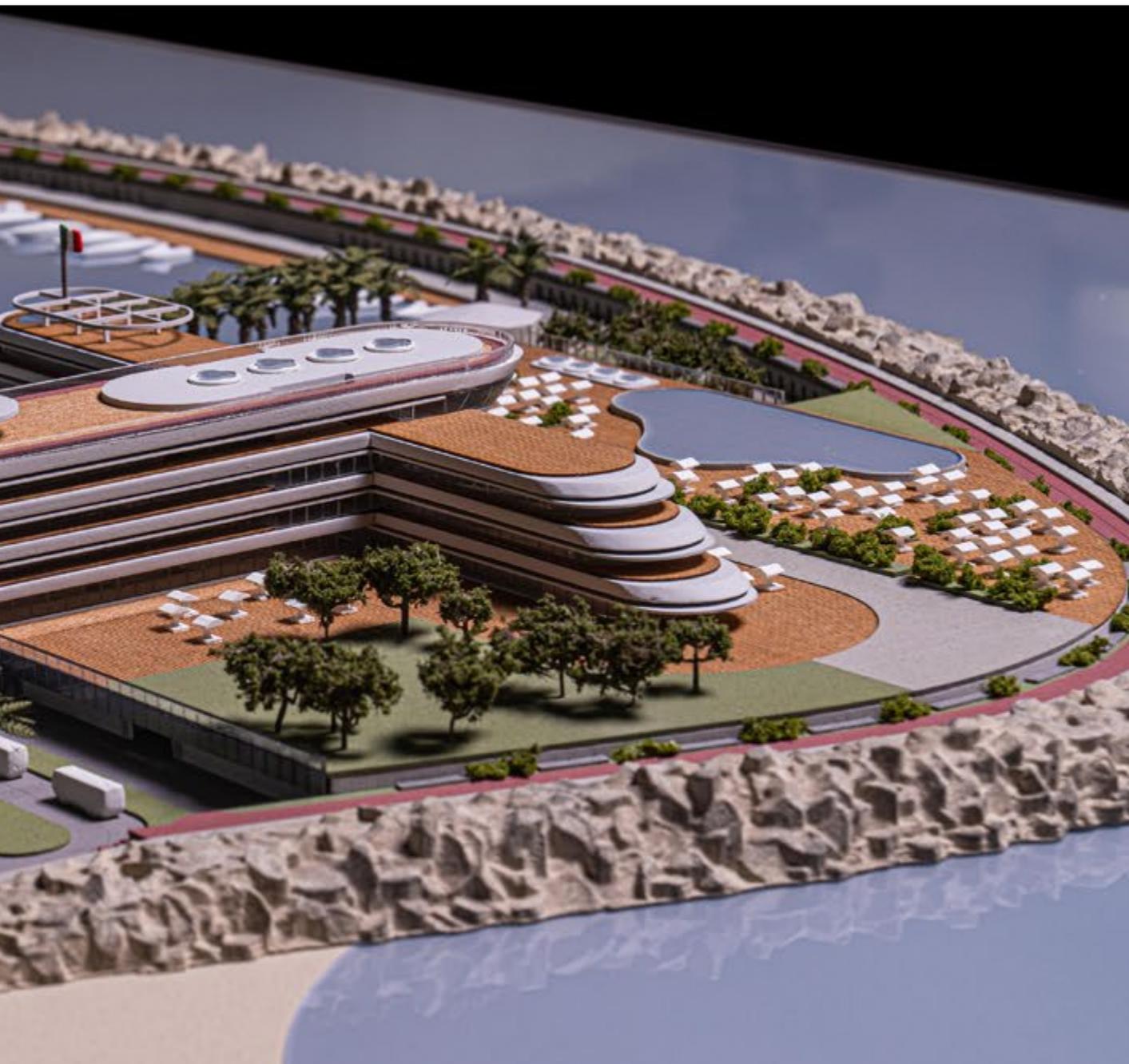
**Plastico Chorus Life  
Mare Pietra Ligure**

## 6 - Localizzazione e integrazione dell'attività ricettiva

La funzione ricettiva è pensata in modo innovativo come declinazione dell'attività residenziale e non più secondo il vecchio modello di hospitality. Per questo motivo si intende come abbinata all'attività ludico ricreativa e va integrata con una dotazione di media dimensione per incontri ed eventi (max 300 persone). Si intende utilizzare il maggior agio costituito dall'intervento foraneo ad ovest che permetterebbe di integrare queste funzioni anche fisicamente in un contesto più comodo, integrato nel verde e con un contatto più diretto delle camere con il fronte mare.



Plastico Chorus Life  
Pietra Ligure  
hotel e retail



**Plastico Chorus Life Pietra Ligure  
residenze**

### **7 – Funzioni commerciali di prossimità**

Nel contesto di un intervento così configurato la funzione commerciale assume il ruolo fondamentale di legante con il tessuto micro-sociale ed economico del contesto. Con l'esclusione delle attività legate al benessere e alla gestione dei servizi alla nautica da diporto, le altre attività commerciali (bar, alimentari, etc.) saranno proposte in gestione a soggetti locali possibilmente già presenti sul territorio.

# Prospettive di mercato dei modelli Chorus Life



**Due prototipi ideali e indispensabili per il Paese e il mondo**

a cura di Marco Luraschi

**MERCATO**

L'evoluzione del mercato immobiliare residenziale ha imboccato negli ultimi anni un percorso virtuoso e innovativo che il Covid e la conseguente pandemia hanno, se possibile, accelerato. Molti dei paradigmi su cui poggiava sono saltati o quanto meno sono stati messi in discussione da una serie di fattori economici, sociali, urbanistici, tecnologici. Tra le diverse asset class del real estate quella che fa riferimento all'abitare ha subito gli effetti maggiori con il manifestarsi di una domanda diversa e, conseguentemente, di un'offerta da rinnovare. I due driver che stanno guidando una ripresa così marcata sono la presenza di consistenti capitali finanziari da investire e, soprattutto per l'Italia, la urgente necessità di rinnovare il patrimonio esistente ormai vecchio e obsoleto.

Si può dire che il movimento è partito dal mercato principale del Paese, ovvero Milano, ma ora si sta espandendo in tutta la penisola. Le risorse derivano da un rinnovato interesse dall'estero per l'Italia, in questo certamente favorita dalla presenza di una figura come Mario Draghi, a capo del governo, visto come elemento di stabilizzazione politica. Operatori tradizionali e nuovi si stanno progressivamente affacciando al mercato italiano spingendosi per la prima volta ad attivare anche operazioni di sviluppo: citiamo tra questi i nomi di Vårde, Lendlease e Hines tutti attivi su Milano (ma anche altre città come Firenze) che hanno o stanno realizzando importanti opere di riqualificazione e di costruzione di immobili residenziali. Alcuni destinati alla vendita tradizionale, altri realizzati per una locazione di prestigio.

**L'asset class residenziale ha subito gli effetti maggiori della pandemia, manifestando una differente domanda e una conseguente offerta da rinnovare**

**“ I due driver che stanno guidando la ripresa del mercato residenziale sono la presenza di consistenti capitali finanziari da investire e la necessità di rinnovare il patrimonio esistente ormai vecchio e obsoleto**

Altrettanto forte impulso hanno ricevuto gli insediamenti costituiti da Student Housing e Senior Living. Alcune proposte sono interessanti altre francamente

sembrano meno felici probabilmente perché il mercato italiano non è ancora pronto o assuefatto. Prendiamo come esempio le case per anziani auto

sufficienti che finiscono per essere, anche nei migliori progetti, degli edifici 'per vecchi', abitati 'da vecchi' con una logica 'per vecchi'. Nulla di più in antitesi rispetto alle reali necessità di una fascia sociale che gode di buona salute, discrete risorse finanziarie, elevato livello di cultura e spirito di indipendenza.

Perché confinare queste persone all'interno di un complesso sia pure moderno e funzionale abitato esclusivamente da persone della stessa età? Di fatto si toglie all'anziano il contatto quotidiano con le altre generazioni o lo si limita a poche escursioni all'esterno. Perché costringerlo a vivere in un ambito ristretto di esperienze e conoscenze da approfondire? Di fatto il Senior Living come viene chiamato oggi



**Il progetto Chorus Life vuole essere un modello che punta all'aggregazione di tre diverse generazioni, ognuna con i suoi bisogni e aspettative**

comporta questo genere di isolamento più psicologico che fisico. La stessa ghettizzazione la subiscono, secondo i moderni canoni di urbanizzazione, i giovani e gli studenti. Questi ultimi, impegnati a frequentare l'università in un'altra città, vivono in complessi pensati e costruiti per questa classe sociale, cioè con strutture e servizi pensati per

dei giovani senza riferimenti visto che le famiglie sono lontane. Tutti insieme ma in celle separate senza o con pochissime possibilità di avere scambi con il mondo reale esterno, anche qui una sorta di bolla in cui i giovani stanno con i giovani ma non con la gente. L'unica soluzione che riporta una vera novità nel settore è la formula di



Chorus Life con l'aggregazione delle tre generazioni che vivono a contatto nelle stesse strutture residenziali, che usufruiscono degli stessi servizi, che beneficiano delle stesse strutture per il benessere, il confort, la ristorazione, il passeggio. Potrebbe sembrare l'uovo di Colombo mettere insieme realtà tanto diverse mentre in realtà è un'innovazione

di assoluto valore civico e sociale. Il modello Chorus Life sia nella versione Terra che in quella Mare privilegia questa apertura generazionale, mixando le esperienze degli anziani con l'esuberanza dei giovani in un tessuto comune di vivibilità. Lasciare che gli anziani vivano la città nella sua pienezza (e sicurezza).

**Rendering  
del progetto Chorus Life  
in costruzione a Bergamo**

# Avanzamento di cantiere e replicabilità del modello

Chorus Life Bergamo prende forma con lo sviluppo strutturale dell'ARENA e dell'EDIFICIO WELLNESS

a cura di Carlo Crosa, Direttore di progetto COSTIM



**Carlo Crosa**

COSTIM

La commessa prosegue nella sua crescita continua e le volumetrie dei cinque cantieri che la compongono prendono forma. Con l'avvento del nuovo anno sono state terminate le opere strutturali dell'hotel e della stecca residenziale. Nei primi giorni di dicembre è stata conclusa la posa delle carpenterie metalliche del coronamento dell'Hotel e a seguire l'open gallery, l'infrastruttura dolce che percorrerà l'intera copertura dello "smart district", dallo Sky restaurant fino all'edificio wellness, per un totale di circa 400 metri lineari di verde. A fine ottobre, con l'evento celebrativo del getto del primo solaio della futura piazza del sagittario, è iniziata la realizzazione dei solai della piastra centrale che vedranno la loro conclusione nei primi mesi del 2022. Contestualmente prendono forma i futuri

**Le opere strutturali dell'hotel e della stecca residenziale sono state completate**



Dettaglio posa archi

spazi pubblici di Chorus Life, cuore sociale dello “smart district”, grazie all’avanzamento delle operazioni di Styl-Comp, che hanno visto la conclusione del primo anello di arcate, prodotti interamente off-site.

Prosegue, inoltre, lo sviluppo strutturale dell’Arena e dell’edificio Wellness. Il primo ha visto la prosecuzione delle elevazioni al piano zero, ivi compresa la realizzazione delle arcate della futura area Risto-Pub. Il secondo ha raggiunto, parzialmente, il livello copertura e nei primi mesi del 2022 sarà conclusa la rampa d’accesso ai parcheggi lungo via Bianzana.

La crescita di Chorus Life non è più limitata alle sole componenti strutturali, ma vede contemporaneamente un importante stato di avanzamento del sistema impiantistico. Nel cantiere dell’hotel e, in parte, in quello delle residenze, sono stati inoltre installati i sistemi di risalita, a partire dalle scale prefabbricate, fino alle scale mobili e agli ascensori, oltre ai blocchi servizi prefabbricati.

Di pari passo, la stessa dimensione estetica e formale degli edifici va concretizzandosi.

Grazie al lavoro di progettazione e produzione della controllata Gualini – azienda leader nella produzione di involucri edilizi – i volumi di Chorus Life Bergamo cominciano a mostrare la loro ricercatezza materica attraverso le facciate, vetrate e in gress, installate completamente a secco.

Quanto sopracitato è esempio della filiera produttiva rappresentata dal gruppo COSTIM

**I futuri spazi pubblici di Chorus Life, cuore sociale dello ‘smart district’ prendono forma**

**La crescita di Chorus Life vede un importante stato di avanzamento del sistema impiantistico**

che si fonda su una progettazione integrata e una produzione dislocata e diversificata di elementi in serie, replicabili e di elevata qualità architettonica. Una necessità che persegue i traguardi posti dalle visionarie idee del Cav. Lav. Domenico Bosatelli di un modello urbano replicabile. Chorus Life è uno “smart district” pensato per essere un prodotto di eccellenza che rivoluzioni il mercato immobiliare, grazie alla realizzazione di un prodotto finito e all’avanguardia che rappresenti una risorsa per l’utente e per il territorio.

La crescita fisica di Chorus Life è infatti accompagnata dal suo sviluppo digitale attraverso la piattaforma GSM - premiata lo scorso ottobre in occasione del “The

**Chorus Life  
è uno “smart  
district” pensato  
per essere un  
prodotto di  
eccellenza  
che rivoluzioni  
il mercato  
immobiliare**





Plan Awards 2021” dedicato al Real Estate – sviluppata come chiave per la replicabilità dell’opera. Con la prima applicazione del GSM e la raccolta dei dati provenienti dall’immobile, la filiera produttiva di COSTIM si amplia con una struttura di analisi che, unita alla progettazione, produzione e gestione, permette un’ulteriore customizzazione di funzioni e servizi, garantendo la flessibilità dello “smart district” rispetto a scenari diversi, odierni e futuri.

Il modello Chorus Life cresce, non solo a Bergamo, attraverso la mission di COSTIM: creare un sistema industriale contemporaneo, che unisce tecniche costruttive e tecnologiche e che realizza, ma soprattutto diffonde, un prodotto immobiliare innovativo e performante; in Italia e all’estero, a partire dal futuro modello mare.

**La crescita fisica di Chorus Life è accompagnata dal suo sviluppo digitale attraverso la piattaforma GSM**

# Chorus Life, evento di fondazione della Piazza del Sagittario

a cura della Redazione de il Quotidiano Immobiliare

**S**i è tenuto il 22 ottobre presso il cantiere Chorus Life di Via Serassi l'evento di fondazione della piazza del Sagittario, il cuore del futuro smart district di Bergamo. Nell'occasione, il Cav. Lav. Domenico Bosatelli, Presidente di Chorus Life, e Francesco Percassi, Presidente di COSTIM, hanno celebrato il getto del primo solaio con il simbolico lancio della medaglia commemorativa e la benedizione di Mons. Giulio Dellavite, Segretario Generale della Curia di Bergamo.

“In questa giornata”, ha spiegato il Cav. Lav. Bosatelli, “vogliamo celebrare un sogno che si è tradotto in realtà grazie a tutti i collaboratori che stanno partecipando alla realizzazione di Chorus Life. Quello che sta nascendo è un modello di città che offrirà nuove opportunità di aggregazione socio-economica e che potrà essere replicato su scala nazionale ed internazionale”.

All'incontro hanno partecipato tutte le maestranze di cantiere, i membri del Consiglio di Amministrazione di COSTIM e i gruppi di lavoro coinvolti nel progetto.

“Questa cerimonia”, ha aggiunto Francesco Percassi, “è la testimonianza concreta dell'unità, dell'orgoglio e del senso di appartenenza di tutta la squadra impegnata nella realizzazione di questa avveniristica opera. Chorus Life Bergamo è il prototipo che dovrà essere



replicato in altre città, a cui si aggiungerà nei prossimi mesi anche il modello mare”.

Nel corso dei saluti finali Domenico Bosatelli ha ribadito la sua gratitudine verso tutte le maestranze, i tecnici e i dirigenti che hanno lavorato a Chorus Life, invitandoli a ricordare che sono stati protagonisti di un evento memorabile che cambierà non solo il modo di abitare ma anche le modalità tecniche applicate al mondo immobiliare.

**Celebrazione della fondazione della piazza del Sagittario, cuore del futuro “smart district” di Chorus Life Bergamo**

# Un abitare più umano

La sostenibilità è un valore che aggrega diverse forme di commistione tra spazi di residenza, di lavoro e di ricreatività

a cura di Massimo Roj



**Massimo Roj**

Progetto CMR

**U**n abitare più umano, quindi, che non può in alcun modo prescindere dalla profonda quanto necessaria attenzione ad un altro tema: l'ambiente. Parlare di edifici sostenibili oggi può suonare quasi ridondante, ma se è vero che i nuovi sviluppi sono per la gran parte improntati al minimo impatto ambientale, è essenziale che l'impegno verso l'ambiente sia il più esteso possibile, applicando soluzioni a 360 gradi che garantiscano un pieno rispetto del contesto circostante e della qualità abitativa degli spazi.

Partendo da questo presupposto, oggi più che mai è cruciale parlare di sostenibilità in un'ottica più ampia, che parta dall'attenzione per l'ambiente per estendersi ai fattori sociali ed economici: proprio per questo motivo, come in alcuni progetti che stiamo sviluppando in Asia, possiamo assistere a nuove forme di commistione tra spazi di lavoro e ricettivi/abitativi, con edifici che possono



**Rendering del progetto Chorus Life  
in costruzione a Bergamo**

essere vissuti di giorno come uffici e di sera come hotel, senza essere lasciati inutilizzati per parte delle giornate. Commistione di funzioni, fluidità degli spazi, senso di comunità, sostenibilità: saranno (anche) questi i principi che ispireranno i nuovi modelli abitativi a venire, nei quali passato e futuro dialogano creando inedite soluzioni spaziali e conviviali.

# La prefabbricazione, l'off-site sarà il futuro dell'immobiliare?

L'intervista a Franco Daniele, fondatore e AD TecnoStrutture

a cura di Cristina Giua



**P**ortare nell'edilizia la qualità e le conseguenti garanzie di prestazione, tipiche di un processo industriale è un miraggio o realtà?

È una possibilità. Per concretizzarla serve che tutti gli attori della filiera condividano la volontà di gestire le costruzioni in modo efficiente, ciascuno portando il suo contributo in modo competente. Concretamente, il progettista deve avere chiaro il progetto già dalla fase iniziale, senza doverlo cambiare in itinere. Il direttore lavori/RUP deve verificare che tutti gli attori seguano questo progetto ed evidenziare eventuali anomalie. I fornitori di componentistica dell'edificio devono assicurare un prodotto sicuro che si inserisce nell'edificio come previsto da progetto. L'impresa vede trasformarsi il suo ruolo, da artigiano/creatore a gestore per lo più con competenze di organizzazione e logistica del



cantiere. Serve seguire il processo, senza apportare variazioni in corso. Solo se l'intera filiera ragiona in modo diverso si arriva ad industrializzare il mondo delle costruzioni.

**La standardizzazione del processo costruttivo e di conseguenza del prodotto come può migliorare l'efficienza, la produttività e la qualità dell'edilizia? Non si rischia di "appiattire" ed "omologare" il mondo delle costruzioni?**

La standardizzazione non significa duplicazione ripetitiva. Significa mettere appunto componenti che messi assieme in modo ogni volta differente caratterizzano l'edificio. Ad esempio, nell'automotive, con la stessa scocca si realizzano auto diverse. Componenti simili per prodotti finali diversi. È fondamentale rispettare i principi base dei componenti: sicurezza (testata e dimostrata) efficienza strutturale e costruttiva (legata soprattutto alla velocità di realizzazione), leggerezza (impiegare quanto meno materiale possibile), sostenibilità (attenzione alla fonte dei materiali, riduzione sprechi, economia circolare).

## **Abbinare tecniche tipiche della produzione manifatturiera all'edilizia può portare realmente a una ricrescita del settore edile?**

Strutture realizzate nella metà del tempo e con un risparmio stimato nel 20% rispetto ai metodi tradizionali. Sono le conclusioni del report 2019 pubblicato da McKinsey multinazionale di consulenza strategica dedicato all'edilizia modulare.

La sempre maggiore necessità di costruire velocemente e in modo sostenibile unita alla spinta della digitalizzazione indirizzano verso soluzioni costruttive più efficienti di quelle tradizionali. I sistemi costruttivi modulari, detti anche offsite, si stanno sempre più diffondendo nel nord Europa e è previsto che rimodelleranno in modo significativo il modo in cui costruiamo oggi.

Serve invertire la logica organizzativa: fino ad oggi la maggior parte della costruzione avviene onsite, ed in minima parte offsite.

Serve invertire la tendenza. Si tratta di spostare molti aspetti dell'attività edilizia dal cantiere alla fabbrica, in un ambiente protetto e controllato. In cantiere si assemblano componenti prodotti altrove.

## **In termini di riduzione degli sprechi e dell'inquinamento quanto migliorerebbe la situazione rispetto al sistema attuale?**

I risultati scientifici del Life Circle Assessment condotto dall'università di Genova dimostrano che il sistema offsite NPS® è meno impattante delle altre soluzioni costruttive sia in termini di energia consumata sia di CO<sub>2</sub> prodotta. Considerando un edificio pluripiano realmente realizzato, l'Università di Genova ha calcolato il consumo energetico ed il dispendio di CO<sub>2</sub> delle strutture miste acciaio-calcestruzzo NPS®, confrontandolo con quello delle strutture in acciaio e delle strutture realizzate con metodo tradizionale in cemento armato. In entrambi i casi si osserva una riduzione di oltre il 20% sia per emissioni di CO<sub>2</sub> sia per energia consumata.

I risultati di questa analisi sono stati il nostro punto di partenza per comprendere l'impatto ambientale delle strutture NPS® in tutte le fasi del ciclo di vita e definire le nostre priorità d'azione per continuare ad attenuare l'effetto di NPS® sull'ambiente.

Fornire un componente offsite significa produrlo all'interno di uno stabilimento, con controllo quotidiano degli sfridi poi riemessi nel processo di produzione. In cantiere arriva il prodotto necessario, né più, né meno. Si ha meno merce trasportata, facendo economia alla base.

## Risultati della LCA comparativa

**Struttura  
mista NPS®**

**RISPARMIO  
ENERGETICO**

**RIDUZIONE  
DI CO<sub>2</sub>**

rispetto  
al c.a.

**-21%**

**-20%**

rispetto  
all'acciaio

**-33%**

**-21%**

**In un Paese come l'Italia è davvero possibile uscire da una dimensione artigianale e puntare verso una gestione più vicina alle logiche industriali?**

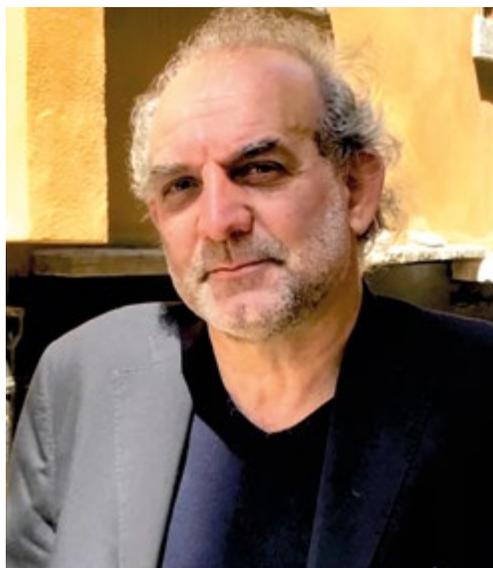
Ci troviamo in un Paese dove il cambiamento non è facile da attuare. Il mondo delle costruzioni deve reinventarsi come filiera. Servono più ingegneri gestionali per pianificare le costruzioni e organizzare il cantiere in modo efficiente. Siamo di fronte a un necessario cambio di processo dove i driver sono velocità costruttiva, sicurezza, offsite, sostenibilità.

**“ Il mondo delle costruzioni si trova di fronte a un necessario cambio di processo dove i driver sono velocità costruttiva, sicurezza, offsite e sostenibilità**

LCA Comparativa applicata ad un edificio pluripiano

# Il progetto della città fermerà il declino dell'uomo

a cura di Davide Ruzzon



**Davide Ruzzon**

Università Iuav Venezia

La costruzione della città sancisce l'atto definitivo, il distacco dell'uomo dal mondo naturale. Dallo sviluppo dell'Homo Erectus, sino al Sapiens, i nostri antenati avevano custodito i miti all'interno di quell'oggetto misterioso che lentamente si stava formando: la mente. Nel corso di un interludio, impensabile nella sua durata, di circa due milioni di anni, il graduale perfezionamento del controllo del movimento del nostro corpo, la sua relazione con la forma dello spazio naturale, lo sviluppo della comunicazione mimica, il gruppo, portarono a costruire rituali che il controllo del fuoco consolidò a partire da circa 400mila anni fa. Tale gestazione di immagini mentali, così alimentata, come ricorda Merlin Donald, transitò l'evoluzione della mente nella fase del suo sviluppo mitico. Le relazioni strutturate all'interno dei gruppi, e la ricerca di un significato negli eventi, umani e naturali, a partire dalla morte, diedero spessore ad una memoria sociale. Una transizione anche questa che, per quattro centinaia di migliaia di anni, non subì però grandi accelerazioni. La condizione nomadica imponeva di contenere all'interno della mente miti, rituali e desideri, come in un'agile zaino da portare sulle spalle. A

lungo gli ominidi rimasero nel mezzo del guado, più vicini, in ogni caso, alla riva della natura, dalla quale si erano staccati.

**La memoria viene trasferita fuori dalla coscienza e proiettata verso il mondo esterno, non più naturale ma artificiale**

Il desiderio, con tutta probabilità, moltiplicandosi, divenne sempre più forte e vivo alla coscienza. Donald descrive questo passaggio come la fase teoretica dello sviluppo della mente, cioè il momento in cui la memoria viene trasferita fuori dalla stessa

coscienza in una dimensione artificiale, fino alla comparsa dell'architettura.

L'abbandono del nomadismo e la nascita della città sono, perciò, l'atto di separazione dalla pienezza naturale dell'uomo. La trascrizione delle sue emozioni verso il mondo esterno costituirà la nascita della tecnologia, in particolare di quella che si dimostrerà la più potente, ovvero l'architettura.

**Le prime forme di città sono il prodotto di una crisi di crescita della complessità della mente umana, che deve dare espressione al suo contenuto**

La possibilità di poter far ripetutamente transitare nello spazio artificiale il proprio corpo, e quello degli altri membri del gruppo, in una precisa sequenza geometrica e narrativa, diviene un atto di riparazione e di potenziamento.

L'esperienza percettiva dello spazio artificiale è atto di ricomposizione di quella disgiunzione tra contenuto ed

espressione, nata per dare al desiderio una solida dimora.

Le ragioni della costruzione delle prime forme di città sono da cercare nella volontà dei nostri antenati di realizzare luoghi comuni per ri-accordarsi, per riportare l'uomo ai suoi desideri, ai suoi miti e alle ricche e complesse emozioni umane che in due milioni di anni si erano sviluppate. La

città nasce come il prodotto di una crisi di crescita della complessità della mente umana, che non poteva più trattenere tutta la bellezza prodotta al suo interno e doveva trovare un supporto esterno in grado di catalizzare le fasi successive.

La vicenda di Göbekli Tepe, oggi ritenuto come uno dei primissimi aggregati urbani della storia evolutiva dell'uomo, un recinto sacro scoperto ai confini sud della Turchia, questo ci racconta, come Douglas MacLeod ha ben riassunto. Un insediamento costruito 11.800 anni prima di Cristo, seimila anni prima delle piramidi e di Stonehenge, che segnò lo sviluppo della rivoluzione neolitica, il passaggio all'allevamento e all'agricoltura, quindi lo sviluppo della lingua e della scrittura.

**La città ha trasformato desideri ed emozioni in organizzazioni spaziali che potevano essere esperite ripetutamente**

La città è nata come un potente acceleratore cognitivo. Ha trasformato, meglio si potrebbe dire pietrificato, desideri ed emozioni in organizzazioni spaziali, in forme costruite che i gruppi potevano esperire ripetutamente fino ad assumere coscienza del desiderio che aveva mosso la loro costruzione, per poterlo trasmettere, raccontare,

farlo diventare tratto sociale condiviso. In cinquemila anni di storia dell'architettura, nei più disparati luoghi del mondo, il desiderio di ricomporre, attraverso la percezione, la separazione tra emozioni attese e forma è stato mantenuto

in vita, grazie a molteplici travestimenti. Riusciva a trovare casa non appena la rappresentazione del potere, politico e/o religioso, si distraeva lasciando una piega libera per inserire una coreografia della vita reale, privata e pubblica. Stratificandosi nel tempo la coreografia, oppure il rituale privato o collettivo, costruiva un luogo. Poteva questo accadere nell'abitazione, nei luoghi dedicati alla cura del corpo, negli spazi aperti di incontro informale, a volte in luoghi di culto.

**A questo processo si è aggiunta una incredibile concentrazione della popolazione**

Nel corso del secolo scorso si è aggiunta una ulteriore crisi: la trasformazione dello spazio nella neutra misura del valore economico, sulle ali di un funzionalismo pragmatico spogliato di ogni interesse per il corpo delle persone. Metri quadrati, percentuali, denaro per unità di misura.

Del desiderio nemmeno l'ombra. Infine, a questo processo, si è aggiunta un'incredibile concentrazione della popolazione. Lo spazio aperto è soffocato e triturato, oppure al contrario sconfinato: pare non esistere una mediazione, edifici spesso fuori scala e privi di qualsiasi identità e carattere, se non quello dei numeri per i quali sono nati. Nelle città, in misure diverse nelle aree geografiche del mondo, la percentuale di ambiti urbani dotati di misura, proporzioni, materiali adeguati, condizioni acustiche vivibili, cura dello spazio urbano pubblico, sono molto basse. Possiamo trovare condizioni di questo tipo nei ritagli di città storiche, oppure nei pochi quartieri costruiti dagli anni cinquanta del secolo scorso, sui quali l'attenzione della comunità è riuscita ad





**Göbekli Tepe,  
dettaglio del sito  
archeologico  
al confine con  
la Siria**

imporre standard di qualità sopra la media. Isole piccolissime nell'arcipelago informe della realtà urbana.

**Il desiderio  
scompare dalle  
città e si registra  
un incremento  
del disagio  
mentale nelle  
società e l'avvio  
del declino  
cognitivo**

Cosa succede all'uomo deprivato del suo desiderio? In questo gioco di specchi deformato, oppure di spazi non misurabili con il corpo, che prospettiva assume lo sviluppo della nostra mente?

Due sono i dati che dovrebbero farci pensare. Uno è l'incremento del disagio mentale nelle società, occidentali e non, segnalato da molti indicatori raccolti in

varie ricerche. Un secondo è l'avvio del declino cognitivo, in particolare delle società occidentali. Heiner Rindermann ha pubblicato per Cambridge Press University 'Cognitive Capitalism. Human Capital and the Wellbeing of Nations', dove analizza l'inizio della caduta dello sviluppo cognitivo nelle nostre società. Il ruolo svolto dall'interazione con lo spazio, nello sviluppo cognitivo, a partire dall'Homo Erectus, sancito dalla funzione catalizzatrice dello spazio artificiale dalla Rivoluzione Neolitica, tenuto conto delle condizioni di vivibilità deficitaria delle città, del danno permanente prodotto dal combinato inquinamento dell'aria ed inquinamento percettivo, non lascia spazi a dubbi sul peso che il progetto della città potrebbe svolgere per frenare il declino.



**L'Unione Europea  
ha riconosciuto  
il ruolo della  
finanza nella  
transizione  
ecologica**

# **La lunga marcia dei fattori ESG dalla finanza sostenibile al mercato immobiliare**

a cura di Luigi Donato\*

## **TESTIMONIANZE**

Il concetto di sostenibilità, inizialmente legato alla salvaguardia dell'ambiente, si è evoluto nel tempo con il maturare della consapevolezza che un modello di crescita economica sostenibile debba tener conto non soltanto di considerazioni di carattere ambientale ma anche di tipo sociale e di governance dei soggetti, pubblici e privati, chiamati a decidere. L'Unione Europea ha innanzitutto riconosciuto nella transizione ecologica il ruolo fondamentale del sistema finanziario poiché in grado di veicolare i capitali verso investimenti sostenibili, anche in un contesto di insufficienza di risorse pubbliche destinabili allo scopo.

Alla luce dell'importanza che nella transizione ecologica riveste il settore bancario, attraverso il quale possono transitare i finanziamenti verso attività sostenibili, anche gli organismi di vigilanza e di supervisione bancaria europei hanno emanato nel tempo linee guida e regolamenti con lo scopo di indirizzare gli istituti bancari verso l'implementazione di strategie sostenibili.

È indubbio che nel tempo la sensibilità collettiva sulle tematiche ambientali, e in generale sui fattori ESG, sia significativamente incrementata. Negli ultimi anni si è assistito, pertanto, a una crescita esponenziale dell'offerta, in vari campi, di prodotti e servizi con l'etichetta della sostenibilità. La forte appetibilità dei prodotti sostenibili e la volontà di intercettare la maggiore propensione a tale tipologia di investimento



**“ La finanza immobiliare è il punto di incontro tra le iniziative di finanza sostenibile e le iniziative del settore dell’edilizia sostenibile**

**La finanza immobiliare è uno degli attori di mercato più coinvolti in materia di ESG**

**Anche Banca d’Italia si è impagnata da tempo a ridurre l’impatto ambientale delle sue attività**

induce alcuni operatori a proporre, attraverso apposite strategie di marketing, un’immagine “green” o “social” dei prodotti che offrono sul mercato non corrispondente al vero o non verificabile.

In considerazione delle iniziative sovranazionali e nazionali in materia di ESG, è possibile annoverare il mondo della finanza immobiliare tra gli attori del mercato più coinvolti nella tematica de quo, in cui i fattori ESG hanno significative prospettive di affermazione e di sviluppo; la finanza immobiliare costituisce il punto di incontro tra le iniziative di finanza sostenibile, volte a individuare standard comuni e regole trasparenti per definire correttamente gli investimenti responsabili dal punto di vista ambientale, sociale e della governance, e le iniziative del settore dell’edilizia sostenibile; queste ultime si pongono, in particolare, l’obiettivo di definire le modalità anche tecniche per soddisfare le esigenze ambientali e sociali nella costruzione e nella riqualificazione degli edifici e per misurarne concretamente la sostenibilità.

La Banca d’Italia è da tempo impegnata a ridurre l’impatto ambientale delle proprie attività istituzionali di cui dà conto, attraverso una serie di indicatori quantitativi, nel Rapporto ambientale annuale che illustra anche le principali iniziative realizzate in linea con gli obiettivi della Politica ambientale (uso sostenibile delle risorse



**Una transizione ecologica di tale portata richiederà l'applicazione dei criteri ESG da parte di tutti gli ambiti dell'economia**

energetiche e naturali, gestione ottimale dei rifiuti, mobilità sostenibile, acquisti “verdi”, promozione di una cultura ambientale).

Sulla base di una ricerca svolta a livello internazionale da un ente indipendente, la Banca d'Italia è risultata tra le banche centrali più “verdi” dei paesi del G20 per il sostegno fornito allo sviluppo di una finanza più sostenibile, l'integrazione dei criteri di sostenibilità nelle proprie decisioni di investimento, le iniziative per ridurre l'impronta ecologica delle attività istituzionali. La transizione verso un nuovo modello economico sostenibile che integri le tre dimensioni ESG sarà un percorso, seppure possibile, condizionato negli esiti al superamento di alcune sfide. È innanzitutto fondamentale che la sostenibilità ambientale, sociale e di governance non sia un tema rimesso alla sensibilità dei singoli, sia pure molti, soggetti coinvolti, ma diventi un approccio strutturale da applicare a tutti gli ambiti dell'economia; in questo senso un contributo fondamentale potrà essere apportato da accordi internazionali e norme nazionali e sovranazionali sempre più pregnanti nonché da regole e sistemi di misurazione comuni e condivisi, accompagnati da efficaci sistemi di controllo che presidino anche la correttezza delle informazioni e l'applicazione delle norme tecniche.

La rivoluzione “sostenibile” non può che realizzarsi anche attraverso una rivoluzione

**La rivoluzione  
“sostenibile” si  
potrà realizzare  
anche attraverso  
una rivoluzione  
“culturale” che  
accresca la  
consapevolezza  
ambientale e  
sociale**

“culturale” che, anche facendo leva sulle aspettative delle giovani generazioni, porti a un generale accrescimento della consapevolezza ambientale e sociale e della conoscenza degli strumenti ad essa connessi; i progetti di formazione e di promozione sulle tematiche ESG, da attivare a tutti i livelli, rivestiranno pertanto un ruolo strategico. Il settore immobiliare può affrontare con fiducia le sfide della transizione ecologica poiché già dispone di conoscenze, strumenti, prodotti tecnici e tecnologici che, seppure potranno essere implementati e migliorati, consentono sin d’ora di avviare un efficace percorso di gestione e di riqualificazione degli edifici in termini di sostenibilità e di trasformare il mercato in chiave di responsabilità ambientale e sociale.

**Modello di quartiere sostenibile  
ad Almere, Olanda**



**“ L’immobiliare affronterà con fiducia le sfide della transizione ecologica, seguendo un percorso di efficace gestione e riqualificazione degli edifici in termini di sostenibilità**

\*Capo Dipartimento Immobili e Appalti Banca d’Italia

# La generazione in affitto

a cura di Patrizio Valota



DATI E STATISTICHE

**C**horus Life rappresenta un modello di iniziativa immobiliare innovativa sotto molteplici punti di vista. A quelli già ampiamente conosciuti e declinati in altri articoli o commenti oggi ne aggiungiamo uno che per importanza e prospettiva rappresenta una vera svolta per il mercato residenziale, arrivando addirittura prima rispetto alle previsioni degli esperti e dei ricercatori.

È il caso del modello residenziale che Chorus Life anticipa o quanto meno si inserisce nei moderni standard residenziali dei grandi investitori immobiliari in Italia. Il fenomeno nuovo è proprio quello della crescita delle unità residenziali in Italia offerte in affitto secondo la formula Multifamily come viene definita per consuetudine internazionalmente.

**Chorus Life anticipa i moderni standard residenziali dei grandi investitori immobiliari in Italia, proponendo un modello in affitto secondo la formula Multifamily**

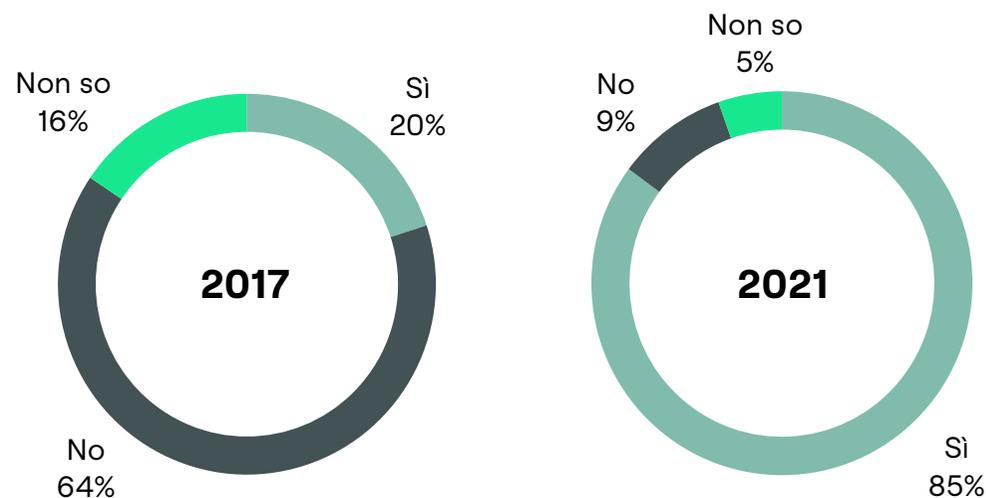
Secondo un report prodotto dalla società CBRE si tratta di un'evoluzione particolarmente interessante e significativa che porterà importanti cambiamenti non solo nel modo di abitare degli italiani ma anche nel loro stile di vita. Ne anticipiamo qui una breve sintesi con l'ausilio di qualche grafico. Il primo elemento da sottolineare è la crescita di interesse degli investitori sulle potenzialità dello sviluppo residenziale in Italia. Nel 2017 solo per il 20 per cento degli investitori il mercato della casa in Italia presentava qualche interesse, appena quattro anni dopo, nel 2021, questa percentuale è passata all'85 per cento, praticamente una sorta di interesse unanime a investire in questa asset class. Un dato comunque viene confermato: in Italia il mercato del Multifamily nel futuro sarà destinato a diventare il più importante del real estate seguendo la tendenza in atto nel mondo dove è già il primo mercato e dell'Europa continentale dove attualmente è al secondo posto per dimensioni dei fatturati.

In particolare ciò che rende attrattivo questo settore per gli investitori sono alcune caratteristiche specifiche quali la stabilità delle entrate finanziarie garantite dal flusso costante di liquidità derivante dai canoni degli affitti che garantiscono una remunerazione costante nel tempo; la possibilità di diversificazione e diffusione sul territorio rispetto alle altre asset class; il trend socio demografico in crescita costante.

Oggi in Italia la fascia di età maggiormente interessata all'affitto è quella degli under 35 che rappresenta il 40 per cento degli inquilini. Un'altra curiosità è il reddito di chi considera le abitazioni in affitto che praticamente coinvolge le persone della fascia più bassa e quelle della fascia più alta cioè delle persone che guadagnano oltre i 100 mila euro l'anno. La spiegazione di questo fenomeno è abbastanza semplice e ricalca una convinzione

## Molti investitori concordano sulle potenzialità del Residenziale in Italia

Pensi che in Italia il settore residenziale sarà un'asset class interessante per gli investimenti?



Fonte: CBRE Italy Investors Intention Survey 2021

radicata nell'opinione pubblica, vale a dire che l'affitto è un mercato che interessa le persone/famiglie di scarsa disponibilità economica. In realtà a fare da contrasto a questa convinzione vi è proprio quella fascia di più abbienti che per ragioni diverse considera la locazione come un servizio e la casa come un bene d'uso.

Concetti questi che sono abbastanza comuni negli altri Paesi ma che in Italia

fanno fatica a essere accettati. La riprova è nei numeri: oggi il 68% del patrimonio residenziale è di proprietà delle persone fisiche, l'8% di società private, il 2% di cooperative, l'8% delle Aler e il 4% dei comuni.

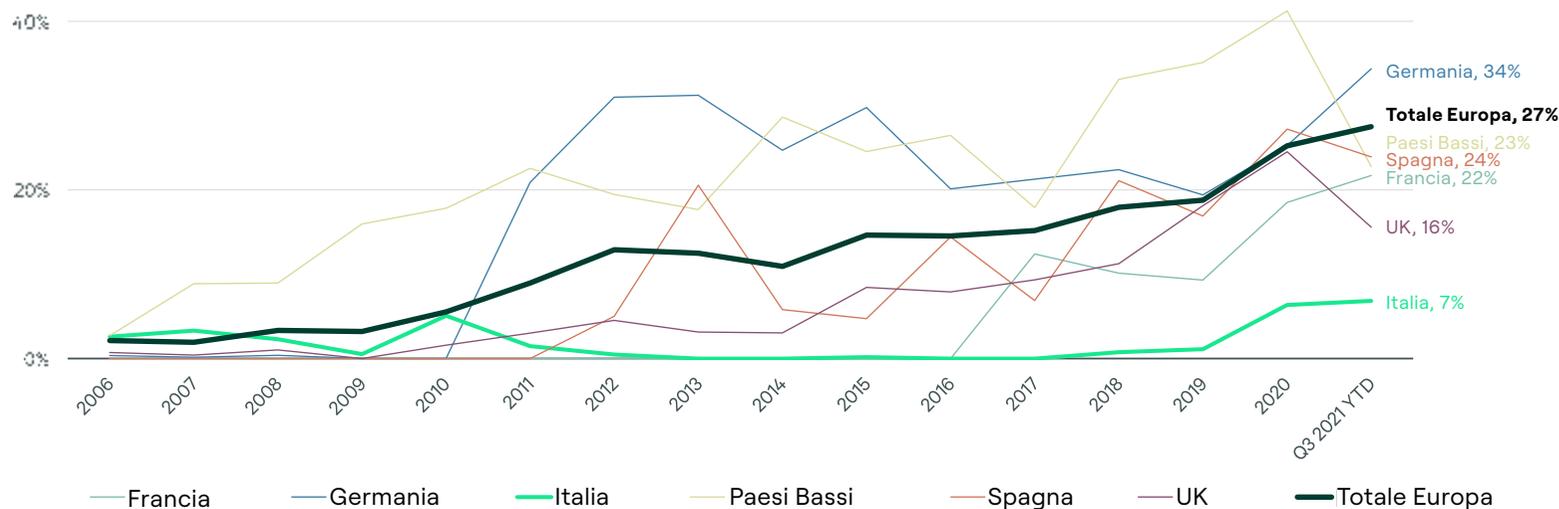
Come conseguenza di questa propensione alla proprietà della famiglia italiana vi è una lentezza nel ricambio degli immobili visto che il 64% delle abitazioni risale come

anno di costruzione al periodo tra il 1945 e il 1990 mentre solo il 15% è stato costruito negli ultimi 30 anni.

Quali altri dati emergono dalla ricerca di CBRE sulle residenze in affitto? Un primo dato è la crescita degli investimenti immobiliari, soluzioni in affitto nel mondo che rispetto al totale rappresentano il 36% negli Usa, il 34% in Germania, il 22% in Francia, il 16% nel Regno Unito e solo

## Il Multifamily sta crescendo nei maggiori mercati europei

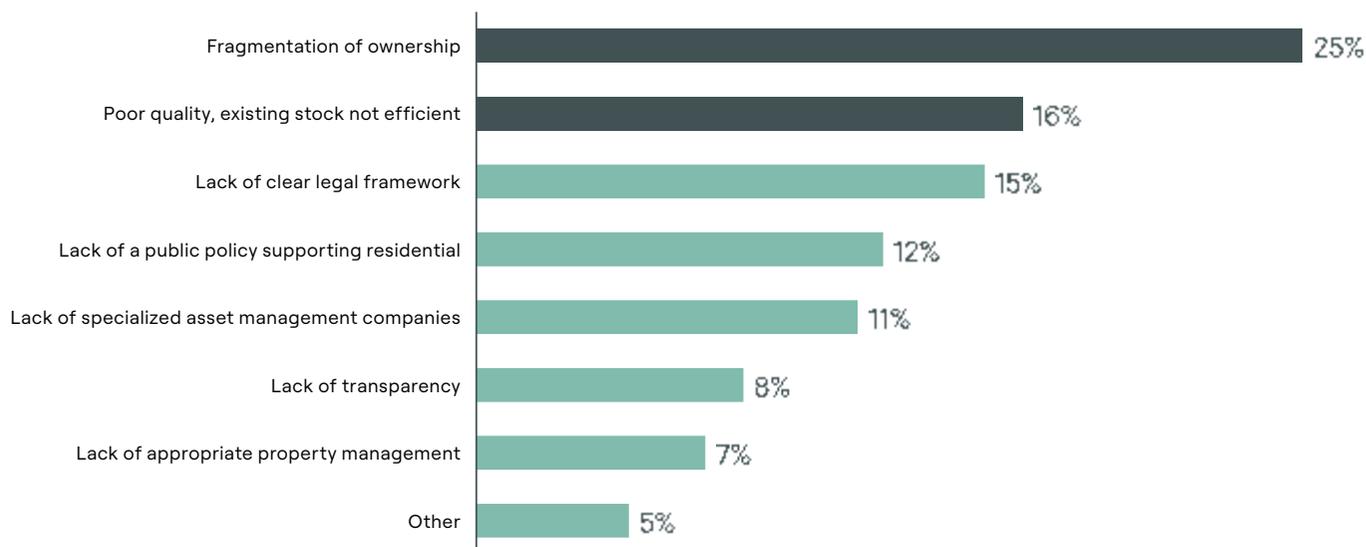
Indicatore degli investimenti in Multifamily sul totale degli investimenti nei Paesi europei selezionati



Fonte: CBRE research

# Il mercato italiano ha bisogno di crescere in qualità e quantità

Qual è il più grande ostacolo per il mercato Multifamily in Italia?



Fonte: CBRE Italy Investors Intent on Survey 2021

il 7% in Italia. Questo per indicare come danni il mercato di riferimento è uno degli asset più interessanti come potenzialità di crescita.

Quali sono le principali caratteristiche delle proprietà in locazione? La localizzazione in zone semi centrali o periferiche con eccellente accessibilità però ai servizi di trasporto pubblici, la dimensione che non supera mai i 120 mq, la semplicità del

prodotto casa che risulta attrattivo con una particolare dotazione di finiture e accessori, il profilo degli inquilini che hanno più predisposizione alla locazione che all'acquisto della casa.

**Alessandro Mazzanti**, CEO di CBRE Italy: "Crediamo che il residenziale sarà, nei prossimi anni, il settore più importante in Italia, così come lo è diventato negli Stati Uniti. Vogliamo accompagnare i nostri

*clienti in tutto quello che è il processo di sviluppo di questo tipo di prodotto, parlo particolarmente del cosiddetto Multifamily, il più vicino al prodotto che viene venduto e compravenduto nelle altre asset class. Costruire o comprare prodotti che sono affittati, tenerli, gestirli in affitto, e poi rivenderli: è questa l'idea del Multifamily in Italia e crediamo che la domanda ci sia".*

# Oltre i criteri ESG

Perché le logiche ESG avranno un ruolo fondamentale per il futuro del real estate

a cura di Pietro Zara



In Europa gli edifici e il settore delle costruzioni sono responsabili del:

- **36%** delle emissioni annuali di CO2
- **40%** del consumo di energia
- **50%** delle estrazioni di materie prime
- **21%** di acqua potabile e interessa 18 milioni di posti di lavoro.

L'immobiliare oltre a essere un potente motore dell'economia globale, è anche un settore cruciale per il raggiungimento di molti degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

## DATI E STATISTICHE

# GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELLE NAZIONI UNITE



Fonte: RINA Prime Value Services "ESG per il real estate"

L'Unione Europea si sta muovendo nella direzione dell'ESG mediante regolamenti e relazioni:

1. Il Regolamento UE 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari obbliga i partecipanti ai mercati finanziari e ai consulenti finanziari ad agire nel migliore interesse degli investitori finali informandoli, oltre che dei rischi finanziari che di quelli pertinenti la sostenibilità, al fine di promuovere gli aspetti ambientali e sociali.
2. La relazione intermedia del gruppo di esperti ad alto livello del giugno 2017, dal titolo "Financing a Sustainable European Economy" (Finanziare un'economia europea sostenibile) descrive l'attenzione tra un approccio a breve termine basato sulla ricerca del profitto e la necessità di un investimento a lungo termine al fine di rispettare gli obiettivi ambientali, sociali e di governance.

La tassonomia individua sei obiettivi ambientali e climatici:

- Mitigazione del cambiamento climatico;
- Adattamento al cambiamento climatico;
- Uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine;
- Transizione verso l'economia circolare con riferimento anche a riduzione e riciclo dei rifiuti;
- Prevenzione e controllo dell'inquinamento;
- Protezione della biodiversità e della salute degli ecosistemi.

I costi e le risorse della transazione verso la low Carbon Economy ammontano a 6,35 trilioni di euro/anno. Ma come si declinano i principi ESG per il real estate nelle

tre aree di valutazione?

Non è affatto esaustivo l'elenco degli interventi, delle tutele e dei comportamenti che si correlano al rispetto dei criteri ESG. Tuttavia con un buon livello di approssimazione si può tentare di classificarli. Secondo RINA Prime questa potrebbe essere una corretta suddivisione.

## CONTESTO NORMATIVO: TASSONOMIA

### COSTI E RISORSE DELLA TRANSIZIONE VERSO LA LOW CARBON ECONOMY

**6.35**

Trilioni di euro/anno  
Costi globali per la transizione

**150**

Miliardi di euro

Investimenti UE per la transizione giusta

**224**

Miliardi di euro

Risorse messe in campo dal PNRR

#### Pilastri meccanismo transizione:

1. Fondo da **€ 40 mld** che genererà **€ 89-107 mld** di investimenti
2. InvestEU che mobiliterà **€ 30 mld** di investimenti
3. Prestito della Banca europea per gli investimenti per il settore pubblico da **€ 10 mld** che mobiliterà fino a **€ 30 mld** di investimenti

#### Aree di investimento:

1. **€ 46,3 mld** per digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura
2. **€ 69,8 mld** per rivoluzione verde e transizione ecologica
3. **€ 31,9 mld** per infrastrutture per una mobilità sostenibile
4. **€ 28,4 mld** per istruzione e ricerca
5. **€ 27,6 mld** per inclusione e sociale
6. **€ 19,7 mld** per salute

Fonte: RINA Prime Value Services "ESG per il real estate"

Abbiamo cercato di riassumere in pochi punti i principi che ispirano le aziende ad adottare i criteri ESG. Molto altro vi sarebbe da aggiungere in termini di misurazione dei valori nonché di correttivi da apportare in seguito ad esse. Ci pare però che valga di più la pena porci una domanda: Cosa c'è oltre gli ESG?

Noi riteniamo che vi sia una dimensione superiore, diciamo etica, a cui devono tendere i risultati conseguiti con le regole sopra descritte. Altrimenti esse sarebbero semplicemente delle norme che non avrebbero alcuna valenza sulla cultura di chi fa impresa. Questi valori non li troviamo declinati nella tassonomia né negli interventi posti a tutela degli aspetti Sociali e di Governance. Sono i valori intangibili che un'azienda sa esprimere quando lavora in sintonia con il territorio.

## ESG: DECLINAZIONE PRINCIPI NEL REAL ESTATE



Fonte: RINA Prime Value Services "ESG per il real estate"

## **Cose c'è oltre gli ESG? La kalokagathìa**

La comunità umana appena punta un traguardo si interroga ogni volta su quello che c'è oltre. L'interrogativo nasce da quella fame di conoscenza che ci caratterizza e che rappresenta la nostra eterna sfida al futuro. Ammesso di attribuire ai criteri ESG valori così importanti e universali nonché di immaginare che il lungo iter per la loro affermazione si sia già concluso, anziché essere solo all'inizio come in effetti è, ebbene cosa dobbiamo aspettarci oltre questi parametri che abbiamo autoimposto alle nostre imprese e a noi stessi?

Penso che non dovremmo avere alcun dubbio a rispondere: oltre c'è il BELLO! Quel bello che è bello perché è buono ed è buono in quanto è bene. L'ESG è un percorso che sottintende il conseguimento di un obiettivo finale che va oltre la semplice sostenibilità, il rispetto per il sociale e la correttezza del modo di condurre un'impresa; che va oltre anche il raggiungimento del traguardo di sviluppo sostenibile promosso dalle Nazioni Unite. Se così non fosse sarebbe un risultato estremamente parziale, comunque positivo, ma che non inciderebbe significativamente sulla qualità del vivere e della convivenza. Prima di porre a voi, e a me stesso, questa domanda mi sono chiesto se questa finalità è così chiara in ognuno di coloro che si ispirano oggi ai criteri ESG e, magari, ne interpretano gli scopi finali solo come una convenienza economica per poter raccogliere risorse sui mercati e tra gli investitori. Il ponte che permette di transitare oltre una valutazione meramente matematica

e un giudizio di merito si chiama bellezza. L'accesso alla bellezza è descritto da Platone come uno straordinario viaggio verso la pianura della verità che, connettendo il molteplice all'uno, realizza quell'armonia cosmica che fa uscire l'umano dalla notte del caos. Bellezza dunque e verità ma non solo: anche bellezza e rettitudine. I Greci non distinguevano la bellezza dalla rettitudine ma esisteva un consenso generale su entrambe così come sul fatto che fossero intimamente legate. Erano due diverse facce della stessa qualità, l'eccellenza. Al punto che essa era indicata da un'unica parola, kalokagathìa 'bello e buono'.

Tornando ai nostri temi e al linguaggio comune che ci appartiene, è straordinario come l'evoluzione innovativa di un processo scientifico arrivi a toccare e a compenetrarsi con un concetto filosofico indagato 2500 anni fa. O, caso ancora più stupefacente, di come nulla di ciò che sia stato creato in realtà vada disperso e cada nell'oblio (il famoso caos di cui sopra). Se la tassonomia e il suo sistema di classificazione di dati, elementi, conoscenze di un ambito scientifico portano al raggiungimento di un ordinamento dei criteri ESG è del tutto sorprendente che al di sopra di essi aleggi come riferimento un'idea di valori assoluti leggibili anche per dei modelli dimensionali tutto sommato banali come un immobile o una struttura fisica. Far diventare bello un immobile non è dunque mai una questione estetica ma di etica. Dove estetica rimanda a una percezione e a una sensazione mentre etica a una condotta personale e sociale superiore.

CHORUS LIFE MAGAZINE

# NON PERDERE IL PROSSIMO NUMERO

**APPUNTAMENTO A MARZO**

Ecco un'anticipazione dei temi  
che tratteremo:

**Approfondimenti Progetto  
Chorus Life Mare a Pietra Ligure**

---



**Focus sullo stato di avanzamento  
del cantiere Chorus Life a Bergamo**

---



**Chorustyle: la bellezza dello stile  
funzionale**



# COSTIM

● costruzioni immobiliari ●

## L'EVOLUZIONE DEL REAL ESTATE

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

