

ilQI Life

DOVE IL COSTRUITO INCONTRA LA VITA

Oltre i confini del real estate: il costruito come ponte verso nuovi orizzonti

Le Terra come cura

- Milano riparte dai mercati di quartiere
Cesare Ferrero
- Curare la terra per curare le persone
Achille Lanzarini
- CAAB: un ecosistema che unisce logistica, cibo, energia e comunità
Marco Marcatili
- Oltre la sostenibilità: l'ingegneria predittiva ridisegna il futuro del costruire
Giambattista Brizzi

Real Estate in evoluzione

- Innovare il real estate integrando nuovi servizi nell'offerta
Piero Almiento
- Finanza, arte e tecnologia per città più resilienti
Alessandro Di Michele

Spazi che rigenerano

- Arcipelaghi di urbanità: rigenerare la città attraverso la memoria
Agostino Ghirardelli
- ChorusLife, lo smart district che genera legami
Paolo Cervini
- La nuova Centrale Tecnologica del Tecnopolo di Bologna
Gianfranco Flotta
- Galleria 610: dove l'architettura incontra la cultura dell'automobile
Benedetto Camerana

Comunità che crescono

- Trasparenza e fiducia per una nuova economia dell'abitare
Chiara Nogarotto
- Impianti sportivi: la grande occasione dimenticata delle nostre comunità
Giuseppe De Martino
- Slums Dunk: educare, includere e rigenerare attraverso lo sport
Bruno Cerella
- L'arte come connessione tra persone, imprese e città
Caterina Cagnazzo
- La logistica che diventa comunità
Margaryta Hnatenko

SOMMARIO

06

EDITORIALE



Quell'infrastruttura chiamata terra

La terra non è solo il suolo su cui costruiamo, ma un patrimonio vivo da custodire. Il real estate deve riscoprire il suo ruolo nella tutela e nel riequilibrio del paesaggio, trasformando la cura del territorio in una nuova forma di responsabilità ambientale e sociale.

GUGLIELMO PELLICCIOLI

LEGGI

08

LA TERRA COME CURA



Milano riparte dai mercati di quartiere

I nuovi mercati coperti restituiscono alla città spazi di incontro e socialità. Luoghi che uniscono cibo, cultura e servizi, diventando motori di rigenerazione urbana e benessere collettivo.

CESARE FERRERO

LEGGI

11

LA TERRA COME CURA



“Curare la terra per curare le persone”: il modello Ca’ Granda tra salute, ambiente e comunità

La gestione sostenibile del patrimonio agricolo pubblico come modello di salute e comunità.

ACHILLE LANZARINI

LEGGI

14

LA TERRA COME CURA



CAAB: un ecosistema che unisce logistica, cibo, energia e comunità

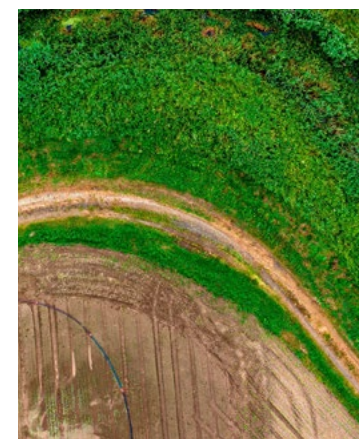
A Bologna, il Centro Agroalimentare diventa un laboratorio di sostenibilità: tra efficienza, filiera corta e rigenerazione urbana, un nuovo modo di fare città.

MARCO MARCATILI

LEGGI

18

LA TERRA COME CURA



Non c'è più terra da perdere

Ogni giorno in Italia scompaiono 23 ettari di suolo. Un viaggio nel cuore della crisi ambientale e nelle nuove strategie europee per restituire equilibrio al territorio.

LARA PELLICCIOLI

LEGGI

22

LA TERRA COME CURA



Clima, risorse, città del futuro: Deerns guida l'innovazione sostenibile tra resilienza e circular economy

Dalla progettazione circolare ai modelli predittivi, Deerns trasforma l'edilizia in un ecosistema intelligente che rigenera risorse e migliora la vita delle persone.

GIAMBATTISTA BRIZZI

LEGGI

SOMMARIO

25

LA TERRA COME CURA



Radoff lancia “Sismoff”: un progetto strategico per la prevenzione sismica e la salute pubblica

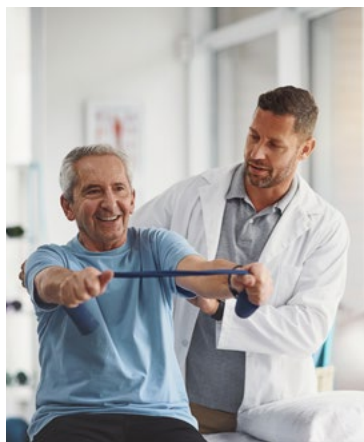
Nei Campi Flegrei nasce una rete neurale che monitora radon e attività sismica.

DOMENICO CASSITTA

LEGGI

29

REAL ESTATE IN EVOLUZIONE



Innovare il real estate integrando nuovi servizi nell’offerta

Il caso “Esercizio Vita – Medical Fitness” mostra come salute e immobiliare possano convergere: gli spazi diventano infrastrutture di benessere e prevenzione.

PIERO ALMIENTO

LEGGI

32

REAL ESTATE IN EVOLUZIONE



La nuova frontiera del real estate sostenibile: quando finanza, tecnologia e arte generano valore urbano

L’investimento sostenibile si apre alla città: tecnologia, arte e rigenerazione per un real estate che crea valore ambientale e culturale.

ALESSANDRO DI MICHELE

LEGGI

36

REAL ESTATE IN EVOLUZIONE



Affordable Housing: il cuore delle sfide tra economia, finanza e sostenibilità

Garantire abitazioni accessibili non è solo un obiettivo sociale, ma una leva economica per la produttività e la coesione delle città europee.

REDAZIONE

LEGGI

40

SPAZI CHE RIGENERANO



Arcipelaghi di urbanità: rigenerare la città attraverso la memoria

Dalle aree industriali ai nuovi quartieri, l’architettura interpreta la memoria come materia viva, trasformando i luoghi in spazi di relazione, continuità e futuro urbano.

AGOSTINO GHIRARDELLI

LEGGI

44

SPAZI CHE RIGENERANO



ChorusLife, lo smart district che genera legami

Nel cuore di Bergamo, ChorusLife racconta la rinascita di un luogo e di un modo di vivere la città: spazi aperti, tecnologie intelligenti e relazioni autentiche che mettono le persone al centro. Un progetto che trasforma il mattone in legami e la città in una comunità.

PAOLO CERVINI

LEGGI

SOMMARIO

49

SPAZI CHE RIGENERANO



La nuova Centrale Tecnologica del Tecnopolo di Bologna: un modello di sostenibilità e innovazione energetica

Un progetto all'avanguardia che combina efficienza, tecnologia e riduzione dell'impatto ambientale, trasformando il cuore del Tecnopolo in un esempio concreto di transizione sostenibile.

GIANFRANCO FLOTTA

LEGGI

52

SPAZI CHE RIGENERANO



Galleria 610: dove l'architettura incontra la cultura dell'automobile

Architettura, design e storytelling si fondono in uno spazio dove l'automobile diventa cultura e simbolo del nostro tempo. Un format che ridefinisce l'esperienza urbana.

BENEDETTO CAMERANA

LEGGI

56

COMUNITÀ CHE CRESCONO



Generavivo Bergamo: trasparenza e fiducia per una nuova economia dell'abitare

Un modello abitativo che mette al centro le relazioni e la corresponsabilità: a Bergamo nasce una comunità che trasforma la casa in bene condiviso e la fiducia in valore economico e sociale.

CHIARA NOGAROTTO

LEGGI

59

COMUNITÀ CHE CRESCONO



Impianti sportivi: la grande occasione dimenticata delle nostre comunità

Cuore pulsante della vita locale, gli impianti sportivi possono tornare a essere spazi di relazione, benessere e inclusione, restituendo alle città un nuovo senso di comunità.

GIUSEPPE DE MARTINO

LEGGI

62

COMUNITÀ CHE CRESCONO



Slums Dunk ODV: educare, includere e rigenerare attraverso lo sport

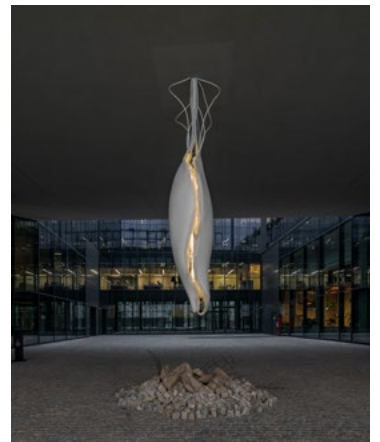
Fondato da Bruno Cerella, Slums Dunk porta lo sport nei luoghi che ne hanno più bisogno, trasformando i campi da gioco in spazi di incontro, educazione e comunità.

BRUNO CERELLA

LEGGI

68

COMUNITÀ CHE CRESCONO



L'arte nei nostri spazi: ispirazione e creatività

L'arte entra negli spazi di lavoro per generare bellezza, relazioni e senso di appartenenza. Un viaggio tra installazioni, persone e nuovi linguaggi del benessere.

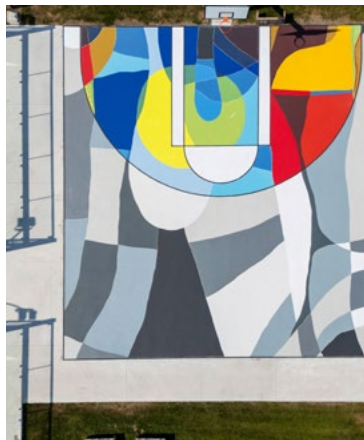
CATERINA CAGNAZZO

LEGGI

SOMMARIO

71

COMUNITÀ CHE CRESCONO



Prologis Park Piacenza e l'arte nei centri logistici

Prologis trasforma la logistica in infrastruttura di comunità, dove sport, arte e inclusione diventano motori di rigenerazione.

MARGARYTA HNATENKO

LEGGI

75

GLOSSARIO



Rigenerazione, Suolo e Salute

Le tre parole chiave per costruire una nuova cultura immobiliare.

LEGGI

Quell'infrastruttura chiamata terra

di GUGLIELMO PELLICCIOLI



Il mondo immobiliare non ha mai considerato la terra come un'infrastruttura, mentre si è sempre parlato di territorio come elemento di riferimento per il costruito. In effetti, terra e territorio non sono esattamente sinonimi. *Territorio* è una definizione geografica, legata a una superficie specifica – anche molto estesa, come ad esempio una regione. *Terra*, invece, è il nostro pianeta, abitato da noi esseri umani. In altre parole, è sinonimo di globo o mondo.

Paradossalmente, è esattamente il contrario di quanto il mondo immobiliare è abituato a considerare, vale a dire la terra come spazio su cui edificare o da convertire da uso agricolo a residenziale o industriale. Ma la terra è qualcosa di molto diverso da questa realtà e indica un'area occupata dai campi o, meglio ancora, una zona non cittadina, di provincia, di campagna appunto.

Su questa terra nascono aree di coltivazione con il supporto di strutture edili come cascine, stalle, depositi, ma anche spazi per la lavorazione dei prodotti agricoli o dell'allevamento, o addirittura strutture alberghiere particolari e suggestive. Ecco quindi che il real estate fa capolino anche in questo ambito, e ne sono la riprova le sempre più numerose strutture, ad esempio vitivinicole, che impreziosiscono il paesaggio e rafforzano l'economia locale.

La terra, intesa quindi come suolo, è ambiente, come lo sono l'acqua e l'aria, e abbiamo imparato che va rispettata e protetta anche dagli insediamenti immobiliari. Intorno a un edificio c'è la terra sotto forma di giardino, parcheggio, area di circolazione o area attrezzata: non solo campo coltivabile, ma luogo di vita attiva e integrata nella comunità.

Chi si occupa di immobiliare sta cominciando a capire l'importanza della terra come luogo da valorizzare e preservare, non in antitesi con il costruito ma in sintonia con esso, dove evidentemente vanno applicate regole di rispetto e conservazione. Chi compra una casa acquista o comunque si interfaccia anche con lo spazio circostante, e ha tutto il diritto di essere circondato da luoghi curati e salubri, non da paesaggi deteriorati o, peggio, inquinati.

Uno dei compiti più importanti che l'industria immobiliare deve svolgere è mettere in ordine quelle parti di territorio che nel tempo sono state saccheggiate, manomesse o alterate. Il riequilibrio della natura è uno dei compiti del real estate, anche se non lo si legge in nessuno statuto delle società che vi operano.

La terra come cura

Dalla rigenerazione dei mercati coperti di Milano alla gestione del patrimonio agricolo di Ca' Granda, fino ai modelli integrati di CAAB e alle nuove strategie di adattamento climatico, il territorio torna protagonista come infrastruttura di benessere.

Non più solo suolo da costruire, ma un sistema vivente da conoscere, proteggere e rigenerare.

In queste esperienze la “cura” diventa metodo progettuale: unire ambiente, economia e comunità per costruire valore pubblico, salute e resilienza.



Milano, riparte dai mercati di quartiere: il nuovo Rombon apre la rete dei mercati coperti

Con l'inaugurazione del mercato di Rombon, Sogemi dà avvio a un progetto strategico di rigenerazione urbana e alimentare che coinvolgerà 15 mercati cittadini. Spazi rinnovati, sostenibili e multifunzionali che tornano a essere luoghi di comunità, qualità e accesso al cibo, al centro della nuova food policy milanese.

AUTORE

CESARE FERRERO

Nella mattinata del 28 ottobre, alla presenza del sindaco di Milano Giuseppe Sala, abbiamo inaugurato ai confini con Lambrate il nuovo mercato di Rombon, uno dei quindici che il Comune di Milano ha conferito a Sogemi. Si tratta di un progetto legato a doppio filo sia alla trasformazione di Milano, che in questi anni continua a crescere anche sulla spinta della riqualificazione e della valorizzazione di esperienze e di un patrimonio immobiliare preesistenti, sia alla mia storia personale che, da figlio di un costruttore edile cresciuto sentendo parlare di cantieri e ristrutturazioni, si è specializzato come professore e manager nel settore real estate.

Il mercato di Rombon, insieme agli altri ai quali daremo una nuova vita, è però soprattutto frutto di una nuova impresa di cui ci stiamo facendo carico in questi anni come Sogemi, la società che per conto del Comune di Milano gestisce il Mercato Alimentare della Città. Come fatto per l'importante progetto di rinnovamento che in questi anni ha interessato il Mercato Alimentare, questa impresa consiste nel restituire questi luoghi, storicamente punti di riferimento per le comunità cittadine di quartiere, ad una nuova e più moderna veste nelle strutture che li ospitano ma anche nei servizi che garantiranno: una rete coordinata che in tutta la Città possa offrire prodotti della migliore qualità e sicurezza alimentare allo stesso tempo affermandosi come vettore di trasformazione commerciale e sociale, come baluardo di un migliore e più capillare accesso al cibo buono e sano nei diversi contesti urbani. Il tutto a partire da strategie concertate, e lungimiranti, di food policy.

Sogemi basa il suo operato sulla promozione della qualità e della sicurezza alimentare, sulla garanzia di tracciabilità della filiera e sul rispetto di elevati standard igienico-sanitari. Un impegno portato avanti dal 2018 con Foody e tradottosi nella creazione di un Mercato all'ingrosso moderno, sicuro e sostenibile, capace di valorizzare le produzioni locali e di contrastare lo spreco alimentare con progetti come l'Hub Foody Zero Sprechi che, tra il 2021 e il 2023 ha consentito di recuperare oltre 744 tonnellate di prodotti ortofrutticoli invenduti alle quali si aggiungono le 449 del 2024.

Gli stessi criteri di qualità, sicurezza e filiera corta caratterizzeranno anche i quindici mercati di quartiere di questo nuovo e importante progetto: il mercato di Rombon, per l'appunto, il mercato Wagner, il mercato Santa Maria del Suffragio, il mercato Zara-Isola, il mercato Chiarelli, il mercato Prealpi, il mercato Quarto Oggiaro, il mercato Fusina, il mercato Rombon, del mercato Monza, del mercato Morsenchio, il mercato Ferrara, il mercato Gratosoglio, il mercato Montegani, il mercato Giambellino e il mercato Lorenteggio.



CESARE FERRERO

Dal luglio 2016 è Presidente di Sogemi, azienda del Comune di Milano che si occupa della gestione dei mercati agroalimentari all'ingrosso. Ricopre la carica di Presidente di In/Arch Lombardia.

Da molti anni nel settore immobiliare, dal 2010 Cesare Ferrero è entrato a far parte del gruppo bancario BNP Paribas quale Country Manager per l'Italia di BNP Paribas Real Estate, ruolo ricoperto fino al mese di giugno 2016, quando di comune accordo le strade di Ferrero e del gruppo francese si sono separate. In precedenza Ferrero è stato professore di Finanza e Real Estate presso l'Università Bocconi e il Politecnico di Milano, e visiting professor presso l'Università della Florida. Dal 1998 al 2001 presidente di Metropolis e Grandi Stazioni, società immobiliari del Gruppo Ferrovie dello Stato. Dal 2001 al 2004 Ferrero è stato Amministratore Delegato di IPI S.p.A. società immobiliare del Gruppo Fiat. Dal 2005 al 2009 azionista e Amministratore delegato di Inpartner S.p.A. società immobiliare partecipata da autorevoli operatori nazionali attivi nel settore industriale, finanziario e immobiliare, tra cui il gruppo De Agostini e Toro Assicurazioni.

Con questi spazi, che saranno distribuiti in tutti i Municipi della città e coinvolgeranno 18mila metri quadri di fabbricati per un valore patrimoniale indicativo di oltre 25 milioni di euro, non ci siamo però limitati a replicare il modello del comprensorio in via Lombroso, dove la compravendita dei beni si mescola già in alcune occasioni ad eventi culturali. Abbiamo infatti deciso di fare un passo in avanti integrando la rete di punti vendita di beni alimentari al dettaglio con altri servizi alla cittadinanza e con una presenza equilibrata di attività di somministrazione, così da migliorare l'offerta senza tuttavia cambiare la destinazione d'uso prevalente del mercato. Il tutto in un contesto di modernità e comfort per gli acquirenti.

La nostra visione prevede che i milanesi che qui arrivano per comprare il cibo da portare a tavola si fermino per completare i propri acquisti, per una pausa o anche per ritrovarsi con il vicino, il dirimpettaio o i genitori dei compagni di classe dei figli. Questa attenzione all'architettura e ai bisogni della clientela è importante per tutti i mercati oggi, a partire dallo stesso Rombon. Chi ne conosce la storia, sa che

questo spazio costruito nel quartiere Feltre nel 1962, a pochi metri dalla stazione dei treni di Lambrate e con affaccio su via Rombon, snodo stradale ad alto traffico automobilistico, è andato in declino ed è stato poi chiuso anche a causa della diffusione dei supermercati, oltre che per via del degrado delle strutture. Dare vita a una nuova e più moderna realtà di vendita polifunzionale, a disposizione della città e dei nuovi stili di vita e alimentari, è quindi essenziale per garantire il funzionamento e la durata nel tempo di questi luoghi, al di là della presenza completa delle principali merci alimentari: frutta, verdura, pane, pesce, carne, formaggi, salumi e gastronomia. Un requisito che rimane ovviamente imprescindibile.

Rombon, che apre oggi anche alla clientela, si estende su uno spazio di **7.200 metri quadrati** che abbiamo iniziato a riqualificare a partire dal 31 marzo del 2023. Prima dunque dell'atto di conferimento, approvato il 17 febbraio scorso e avvenuto a distanza di cinque mesi circa, il 25 luglio. Come prevedevano gli accordi col Comune, Sogemi si è fatta carico dei costi di ammodernamento, di amministrazione e di rebranding, in un'ottica di razionalizzazione della filiera e di economie di scala. Nel caso specifico, **l'investimento è stato di circa 3,5 milioni** perché il mercato di Rombon è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione architettonica, impiantistica, energetica e distributiva. L'impegno di spesa stimato per l'intero progetto è invece di circa **16 milioni**.

Quando i lavori di tutti i mercati coperti saranno completati - **l'obiettivo è arrivare al 2027 con l'intera rete rinnovata e operativa** - Milano potrà contare su strutture ristrutturate e rinnovate che risponderanno alle esigenze di più fasce della popolazione: dagli over 65 che contano maggiormente sui servizi di vicinato, ai più giovani che, motivati anche da un'attenzione maggiore all'ambiente, hanno stili di consumo talvolta più consapevoli e scelgono prodotti con una filiera più corta e certificata. Dagli acquirenti con più capacità di spesa, a quelli con un reddito più basso che risparmiano comprando all'ingrosso.

Come presidente di Sogemi, ritengo che questi mercati abbiano anche il potenziale per rilanciare i quartieri dove sorgeranno. Se è vero, per esempio, che la riqualificazione di Piazzale Loreto aumenterà l'attrattività commerciale del perimetro in cui il mercato di Monza è ricompreso, è realistico presupporre che l'aumento dell'offerta concomitante con l'apertura di questo spazio possa creare un nuovo polo di attrazione che dia un altro appeal al quartiere e ne migliori la percezione, a beneficio di chi ci vive anzitutto. Rombon, con il suo *dehor*, le aree giochi per bambini e la presenza di attività che vanno dal negozio di NaturaSi, a una libreria Mondadori fino alla nuova sede di Giannasi, vera e propria istituzione per i milanesi, sarà il primo



banco di questa prova essendo situato in un quartiere interessato da nuovi progetti di edilizia immobiliare, riqualificazione di aree e vie specifiche nonché interventi di miglioramento della viabilità e dei servizi.

Quando sono diventato presidente di Sogemi nel 2016, Expo era passato da un anno, ma era ancora molto viva l'attenzione sui temi cruciali della nutrizione, della sostenibilità e della sicurezza alimentare a livello mondiale grazie anche ad iniziative come il Patto internazionale Milan Urban Food Policy Pact (MUFPP): un'iniziativa che impegnava, e tuttora impegna, i rappresentanti delle città aderenti a lavorare in questo senso condividendo conoscenze e metodologie consolidate, e di cui Milano è Chair permanente. A nove anni da quell'evento, mi rende molto orgoglioso il fatto di aver contribuito a rendere il Mercato Alimentare una best practice, studiata da un gruppo di 50 delegati venuti a far visita a questo City Hub dell'alimentazione della città proprio nell'ambito del MUF lo scorso 16 ottobre. Con i mercati, intendiamo lavorare nella stessa direzione continuando a incrementare la redditività e a spingere la crescita di Sogemi.

Il cibo è una risorsa preziosissima, ma può anche essere una leva. Con questo nuovo piano, vogliamo usarla proprio in questo senso per aumentare il benessere, favorire l'innovazione imprenditoriale e la coesione sociale, creando spazi sicuri e aperti a tutti. Si tratta di un compito che portiamo avanti con un grande senso di responsabilità e nella convinzione di poter valorizzare al meglio la grande ricchezza sociale, economica e imprenditoriale della Città in cui abitiamo.

“Curare la terra per curare le persone”: il modello Ca’ Granda tra salute, ambiente e comunità

Dove la terra incontra la cura, nasce un nuovo modo di pensare la salute. Achille Lanzarini racconta come la gestione sostenibile di un patrimonio agricolo pubblico possa generare salute, ricerca e benessere per la collettività.

INTERVISTA A

ACHILLE LANZARINI

La Fondazione Patrimonio Ca’ Granda rappresenta un modello unico che unisce salute, agricoltura e cultura del territorio. Può raccontarci il valore del patrimonio che gestite e come la vostra missione – “curare la terra per curare le persone” – si traduce oggi nelle attività della Fondazione?

La Fondazione gestisce il più vasto patrimonio agroambientale pubblico italiano, donato a partire dal 1456 all’Ospedale Maggiore di Milano – oggi Policlinico – da benefattori che lo chiamavano affettuosamente “Ca’ Granda”. Comprende 8.500 ettari di terreni, suddivisi in oltre 130 fondi agricoli condotti da altrettante aziende. È un patrimonio non solo produttivo ma anche naturale: 6.600 ettari ospitano habitat di rilevanza europea per specie rare e minacciate. Le risorse generate vengono destinate al Policlinico per sostenere ricerca scientifica, umanizzazione delle cure



Credit: Giovanni Colombo



ACHILLE LANZARINI

Achille Lanzarini (Milano, 1971) è Direttore Generale della Fondazione Patrimonio Ca' Granda. Con un percorso che spazia dai beni culturali alla sanità, ha unito innovazione e impatto sociale nella gestione del patrimonio pubblico. Ha ideato il fondo immobiliare per finanziare la costruzione del nuovo Policlinico di Milano e rilanciato le cascine storiche della Ca' Granda con progetti sostenibili, finanziando la ricerca dell'ospedale.

e tutela dei beni culturali. In questo senso, “curare la terra per curare le persone” significa trasformare la buona gestione della terra in salute e benessere per tutti.

Il cambiamento climatico impone nuove sfide anche all'agricoltura. Quali strategie adottate per rendere le vostre produzioni più resilienti e sostenibili, mantenendo al tempo stesso un legame con l'identità agricola del territorio?

Per noi l'adattamento è una priorità. Abbiamo introdotto strumenti tecnologici come sensori di portata lungo 200 km di rete irrigua e centraline meteo, per ottimizzare l'uso dell'acqua. Facciamo un monitoraggio di ogni campo costantemente, rilevandone caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche, così da programmare interventi mirati di tutela e rigenerazione. A questo si aggiungono interventi ecologici con 160.000 mq di nuovi habitat naturali, che hanno incrementato biodiversità, fertilità dei terreni e controllo naturale dei parassiti. Un progetto simbolico è la linea dei prodotti Ca' Granda – riso Carnaroli, latte e yogurt biologici – espressione autentica del territorio e al tempo stesso sostegno concreto al Policlinico di Milano.

I progetti di riuso delle cascine e il coinvolgimento di giovani imprenditori agricoli rappresentano un tassello importante della vostra attività. Come si lega questa visione al marchio Ca' Granda e al suo modello di economia generativa, capace di trasformare la tradizione agricola in risorse per la ricerca e la salute?

Il nostro rapporto con gli agricoltori si fonda su stima reciproca e collaborazione. Insieme alle organizzazioni di categoria – Coldiretti, Confagricoltura, CIA – abbiamo definito contratti che favoriscono una gestione sostenibile sotto il profilo sia economico che ambientale, incoraggiando al tempo stesso il ricambio generazionale. Con l'Accademia Ca' Granda mettiamo a disposizione corsi gratuiti che trasferiscono

competenze attraverso best practices internazionali, aiutando le aziende a crescere in un contesto economico, ambientale e normativo sempre più sfidante.

La vostra attività si ispira al principio One Health, che unisce salute umana e ambientale. Come questo approccio guida le vostre scelte nella gestione del patrimonio agricolo e nel trasformare la terra in una vera infrastruttura di benessere collettivo?

One Health per noi significa riconoscere l'interconnessione tra persone, animali e ambiente. I terreni Ca' Granda, ad esempio, rappresentano un enorme serbatoio di carbonio – 1,5 milioni di tonnellate di CO², pari a una foresta di 850.000 alberi – e le azioni di rinaturalizzazione rafforzano l'equilibrio ecologico, migliorando la qualità degli alimenti e la resilienza dei sistemi agricoli. Valorizziamo inoltre le terre come luoghi di benessere collettivo attraverso iniziative come Ca' Granda Outdoor, che offre escursioni ed esperienze a contatto con la natura, restituendo boschi e cascine alla comunità come spazi di rigenerazione e socialità.





Credit: Paolo Fava e Cosimo Beduini

Avete avviato con Invimit SGR una collaborazione per creare un modello nazionale di gestione dei patrimoni agricoli pubblici. In cosa consiste il vostro contributo e quali sono, secondo lei, le condizioni necessarie per rendere questo modello davvero efficace e replicabile su scala nazionale, evitando i principali ostacoli che spesso frenano la valorizzazione del bene pubblico?

Il nostro contributo è l'esperienza maturata nella gestione di un patrimonio pubblico complesso, affrontata con un approccio integrato – economico, agricolo, ambientale e sociale. La partnership con Invimit SGR consente di unire le nostre competenze con la loro capacità finanziaria, creando condizioni per investimenti di lungo periodo. In questo modo si possono superare limiti strutturali come la frammentazione aziendale o la scarsa disponibilità di capitali, trasformando i terreni pubblici in opportunità di sviluppo sostenibile e generativo.

La vostra storia unisce salute, terra e comunità in un modello unico di sostenibilità integrata. Guardando al futuro, qual è il messaggio che vorrebbe lasciare ai lettori su cosa significa oggi “curare la terra per curare le persone”?

Significa riconoscere che la salute umana dipende direttamente dalla salute del pianeta. È un invito a custodire il territorio come un'eredità destinata a chi verrà dopo di noi. Il nostro motto – *“Abbiate cura di ciò che vi è stato donato”* – richiama alla responsabilità di coltivare con consapevolezza, proteggere l'ambiente e valorizzare la cultura agricola locale. La terra è il bene più prezioso perché da essa dipendono la nostra salute e la nostra prosperità. Ancor di più, se riguarda il patrimonio pubblico.

CAAB: un ecosistema che unisce logistica, cibo, energia e comunità

A Bologna, il Centro Agroalimentare si trasforma da infrastruttura logistica a piattaforma urbana: un modello di contaminazione tra real estate, filiere alimentari e sostenibilità ambientale. Un luogo ibrido dove il mercato diventa spazio civico, l'energia è condivisa e la città ritrova il suo legame con la terra.

AUTORE

MARCO MARCATILI



MARCO MARCATILI

Economista e Manager. Dirigente di Lombardini22 per supportare la strategia di crescita della più grande società di progettazione e ingegneria d'Italia e per guidare un nuovo progetto da Bologna rivolto allo sviluppo delle città e di tutti i patrimoni di comunità - sociali, civili e imprenditoriali. Già Direttore Sviluppo di Nomisma dove ha consolidato una esperienza di consulenza strategica e di costruzione di progetti pubblico-privati per lo sviluppo di città, territori e aziende. Presidente del CAAB-Centro Agro Alimentare di Bologna, una moderna struttura a controllo pubblico realizzata per promuovere il commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari ed i servizi logistici. Vice Presidente di Italmercati, la Rete d'impresе nazionale finalizzata a restituire centralità ai mercati. Consigliere di Amministrazione del FAI Fondo Ambiente Italiano ETS, una fondazione senza scopo di lucro con la missione di tutelare e valorizzare il patrimonio storico, artistico e paesaggistico italiano.



Il Centro Agroalimentare di Bologna (CAAB) è molto più di un'infrastruttura logistica: è un ecosistema pubblico-privato che tiene insieme utilità collettive e attività imprenditoriali, con un impatto quotidiano sulla vita di migliaia di persone. Nato come piattaforma per il commercio all'ingrosso, il CAAB è oggi uno dei poli di rigenerazione urbana con più potenziale della città, un laboratorio in cui si sperimenta un modello urbano che intreccia logistica, filiere alimentari, sostenibilità energetica e servizi per i cittadini. Il tutto secondo un modello che intende mettere in gioco appieno le potenzialità della piattaforma, come luogo ibrido e polifunzionale, in cui l'elemento fisico garantisce spazi versatili e l'elemento sociale, integrandosi con, competenze differenti, occasioni di relazione e opportunità di network. In particolare, il CAAB è una piattaforma a servizio della città, quindi l'area estesa del suo potenziale necessariamente porta all'integrazione con la dimensione urbana. Fino a tempi recenti però il Centro è stato percepito come realtà estranea alla città, nonostante gli oltre mille lavoratori attivi. La gran parte delle attività si svolgono la notte, in un'area decentrata rispetto alle main route cittadine. Il risultato è stata l'invisibilità, tanto che, quando all'inizio dello scorso mandato abbiamo interrogato la città è emersa con tutta evidenza la carenza di consapevolezza sul lavoro e sull'identità della piattaforma, che è patrimonio cittadino, in quanto controllata dal Comune di Bologna, e opera come snodo fondamentale nell'approvvigionamento alimentare della città, garantendo sicurezza e controlli sanitari. Negli anni successivi abbiamo lavorato per presentare il Centro ai bolognesi. Da qui prende l'avvio il percorso di ripensamento del ruolo strategico - ancora in gran parte da esprimere - che la piattaforma può giocare per la città, proprio a partire dal ripensamento funzionale e di concetto del real estate, a servizio di una visione di risposta alle sfide civiche e sociali e alle sfide poste dalla transizione green.

UN ECOSISTEMA PUBBLICO-PRIVATO PER LA CITTÀ

Al CAAB operano 15 imprese di commercio all'ingrosso, affiancate da imprese della logistica e produttori ortofrutticoli diretti, che costituiscono un importante raccordo con le filiere produttive del territorio. La spina dorsale del centro è una grande galleria di mercato, in cui hanno sede i grossisti e i produttori, che espongono frutta e verdura e incontrano i buyers. Man mano che le transazioni procedono, le produzioni esposte passano alla tettoia centralizzata che garantisce in tempo breve il carico sui mezzi logistici. Il sistema permette di procedere al carico e allo scarico fino a 30 automezzi pesanti contemporaneamente. Dall'infrastruttura passano quasi 250mila tonnellate di frutta e verdura all'anno, per un fatturato complessivo di circa 400 milioni di euro. Ogni notte, oltre mille lavoratori animano questa infrastruttura, assicurando che le

produzioni ortofrutticole fresche raggiungano mense, ristoranti, negozi di prossimità, mercati cittadini, piccola e media distribuzione. È un motore economico che si fonda su un'alleanza tra pubblico e privato: da un lato, il servizio universale di garantire cibo fresco e accessibile; dall'altro, la vitalità imprenditoriale delle aziende che selezionano le migliori produzioni ortofrutticole e le propongono sul mercato.

Il CAAB è quindi una piattaforma di piattaforme: un luogo in cui si incontrano filiere produttive locali e reti distributive globali, piccoli produttori e grande distribuzione, commercio all'ingrosso e da un po' anche il consumatore finale. Ci siamo infatti resi conto che per far conoscere il Centro alla città era necessario un doppio movimento: da una parte portare le persone a visitare la piattaforma, dall'altra raggiungere direttamente la città. Sul primo fronte, il Centro si è aperto agli acquisti a cassetta, favorendo il rapporto diretto, fuori dagli orari di mercato, tra consumatori e grossisti, e si è dotato di un apposito negozio, presso la galleria di mercato che valorizza al dettaglio le produzioni del Centro. Quanto al recarci in città, abbiamo in programma l'acquisizione del Mercato delle Erbe, il più grande mercato rionale bolognese, sito nel centro storico del capoluogo felsineo, la cui gestione diretta, potrà diventare il primo biglietto da visita della piattaforma. Prende forma a partire da questa scelta un nuovo paradigma del real estate: lo spazio fisico non è solo contenitore di merci, ma catalizzatore di relazioni e attivatore innovazioni che creano valore diffuso. Ed è in questa prospettiva che abbiamo promosso il coordinamento tra piattaforma pubblica e imprese privata nel segno dell'ecosistema.

DAL SOLO B2B AL “B2B CON B2C”: LA NUOVA FRONTIERA DEL MERCATO URBANO

Il futuro del CAAB, infatti, sta nell'intersezione tra le formule proprie del business-to-business e quelle consuete al business-to-consumer. In prospettiva, il CAAB non sarà più soltanto il “retrobottega” della città, che alimenta i flussi della distribuzione, ma anche un luogo che si apre ai cittadini. In questa direzione – oltre al punto vendita in piattaforma, alle mattinate aperte ai cittadini e all'approdo auspicato al Mercato delle Erbe – vanno anche i progetti di educazione alimentare con le scuole bolognesi – con il coinvolgimento dei genitori e del personale docente – e le iniziative di solidarietà alimentare, di cui siamo partner, realizzate insieme ad importanti realtà del terzo settore. In questo modo, la piattaforma ortofrutticola dialoga direttamente con la città, offrendo un'alternativa di qualità e prossimità alla grande distribuzione organizzata. Non parliamo di quantità standardizzate, ma di biodiversità: oltre 10.000 varietà di frutta e verdura transitano ogni anno dal CAAB, una ricchezza che supera ampiamente l'assortimento tipico della GDO. È questo patrimonio che può nutrire un modello di “città dei 15 minuti”, in cui negozi di vicinato, mercati rionali e sistemi





logistici sostenibili garantiscono accessibilità e qualità del fresco a tutti i cittadini, contrastando il rischio di *food desert* e di omologazione dei consumi. A questo punto, lo spazio fisico della piattaforma diventa la condizione di uno spazio relazione esteso e mobile che coinvolge la città. Il Centro da realtà “per addetti ai lavori” si rende abitabile e gli immobili, pensati per il B2B, si animano di cittadini, consumatori, attivisti.

LA LOGISTICA SOSTENIBILE COME PROGETTO URBANISTICO

Occorre poi sviluppare il tema della logistica urbana, che non può più essere affrontato solo come questione tecnica: è una scelta politica e urbanistica. Oggi il CAAB si candida a diventare piattaforma di distribuzione sostenibile, in rapporto di simbiosi con la città. Già oggi al CAAB è assicurata l'autonomia energetica grazie ad uno dei tetti solari più estesi in Europa, tetto che sovrasta la lunga galleria di mercato e ne alimenta le attività. L'obiettivo è potenziare ancora la vocazione alla produzione

energetica della struttura, estendendo gli impianti al di sopra dei parcheggi e rendendo così immaginabile l'alimentazione di una flotta di mezzi logistici elettrici proprio attraverso gli impianti fotovoltaici presenti in struttura. L'obiettivo è ridurre l'impatto ambientale dell'“ultimo miglio”, la parte più inquinante della filiera logistica, trasformandolo in un segmento green e integrato con la mobilità cittadina.

Così facendo, il CAAB non è soltanto il punto di partenza delle merci, ma diviene parte integrante di un'infrastruttura urbana che sostiene la transizione ecologica. Evidente, anche qui, come la riconfigurazione del real estate – da mera piattaforma logistica a spazio produttivo di energia pulita – diventi lo strumento attraverso cui si realizza questa visione: rigenerare spazi per ospitare nuove funzioni, connettere poli logistici e tessuto urbano, trasformare aree industriali in piattaforme di servizi ambientali e sociali.

VERSO LA GRANDE BOLOGNA

La prospettiva più ampia è quella di una “Grande Bologna”. Il centro storico, pur essendo la vetrina identitaria della città, non può da solo reggere la sfida della crescita metropolitana. Occorre valorizzare i poli esterni, renderli connessi, attrattivi, sostenibili, vivi. In questo scenario, il CAAB rappresenta una delle trasformazioni rilevanti: non periferia funzionale, ma nodo centrale di una città che cresce e guarda anche oltre le mura medievali, riscoprendo una geografia urbana finora rimasta sullo sfondo.

Le opportunità sono molteplici:

- **economiche**, perché la piattaforma già oggi genera ricchezza, lavoro e sempre più può diventare attrattore di investimenti e innovazioni tecnologiche;
- **sociali**, perché la filiera del fresco garantisce accessibilità democratica al cibo di qualità, si relaziona con le comunità locali, mira ad essere uno spazio aperto ed accessibile;
- **urbanistiche**, perché il CAAB è un grande progetto di rigenerazione che ridefinisce spazi, funzioni e relazioni nel territorio.

Il futuro di Bologna passa dalla capacità di trasformare le infrastrutture in spazi di relazione, i mercati in piattaforme di innovazione, le logistiche in servizi ambientali e sociali. Il CAAB è già oggi un laboratorio di questa visione: un ponte tra città e campagna, tra produzione e consumo, tra efficienza e inclusione.

Se la Grande Bologna vuole essere sostenibile, attrattiva e solidale, il CAAB è pronto a fare la sua parte come uno dei poli strategici di rigenerazione urbano, a partire dal rinnovamento del rapporto tra spazi fisici, funzioni sociali e aspettative della comunità.

Non c'è più terra da perdere

*Ogni minuto in Italia scompaiono 159 metri quadrati di suolo, pari a 23 ettari al giorno:
in un anno, un'area grande quanto quasi 12.000 campi da calcio.*

Ma dietro questi numeri c'è anche una possibilità: riscrivere la storia del nostro territorio e del nostro futuro.

AUTRICE

LARA PELLICCIOLI

C'è una storia silenziosa sotto i nostri piedi, e parla di noi.

Una storia che affonda le sue radici nella terra stessa, quella che ci nutre, ci sostiene, ci definisce.

Immaginiamo di tornare indietro nel tempo, molto prima delle mappe catastali, prima delle lottizzazioni, prima delle tangenziali. Torniamo a quando il territorio – la terra, il suolo sotto i nostri piedi – era letteralmente vita, cibo, rifugio, futuro. Per le comunità umane la terra non era una risorsa astratta da sfruttare: era materia sacra. Coltivarla bene significava poter restare. Perderla significava morire o migrare.

Per secoli, fino all'età moderna, l'uso del suolo in Italia è stato relativamente parsimonioso. Villaggi compatti, città murate, campi coltivati disegnati con cura, boschi gestiti come riserva di legna, pascoli, acqua. Per millenni abbiamo modificato il paesaggio, sì, ma lentamente, con equilibrio. L'agricoltura plasmava gli spazi, ma li teneva vivi: il suolo era una risorsa vitale da cui dipendevano alimentazione, salute e stabilità sociale.

Poi è successo qualcosa.

Dal secondo dopoguerra in poi, la velocità della trasformazione del territorio italiano è esplosa. In pochi decenni abbiamo consumato più suolo che nei secoli precedenti messi insieme. È l'inizio dell'Italia dell'espansione edilizia, delle grandi infrastrutture, della logistica, degli svincoli, delle aree industriali, dei capannoni isolati e delle periferie sempre un po' "provvisorie" e mai davvero finite. Una crescita fisica che spesso non è stata crescita di qualità.

Quel modello si è trascinato fino a oggi. Ed è proprio oggi che stiamo toccando con mano i suoi limiti. Perché la storia del territorio italiano è, purtroppo, anche la storia di una progressiva perdita di suolo fertile e naturale.

Lo conferma il **Rapporto ISPRA 2025 sul Consumo di suolo**, presentato il 24 ottobre: ogni giorno in Italia scompaiono **23 ettari di terra**, circa **3 metri quadrati al secondo**. Oggi infrastrutture, edifici e altre coperture artificiali occupano oltre **21.575 km²**, pari al **7,17% del**

territorio nazionale, quasi il doppio della media europea.

In un solo anno abbiamo consumato **78,5 km²** di nuovo suolo e rinaturalizzato appena **5 km²**: il peggior saldo dal 2012. È il peggior saldo registrato dal 2012.

Intanto, la popolazione cala ma il territorio costruito per abitante cresce ancora: **da 347 a 366 m²** in meno di vent'anni. Un cifra che racconta uno sviluppo disordinato, non legato a reali esigenze abitative o demografiche. Nel 2024, quasi metà del nuovo consumo è legato a cantieri e strade sterrate, seguiti da impianti fotovoltaici a terra e nuove costruzioni. Una domanda sorge spontanea: può la transizione energetica diventare una nuova forma di occupazione del suolo? Possiamo davvero chiamare "verde" un modello che sostituisce il cemento con i pannelli?

La storia del territorio italiano non appartiene solo al passato. La stiamo scrivendo adesso – e i numeri ci avvertono che, se non cambiamo rotta, rischia di non avere un lieto fine.

UNA NUOVA LEGGE EUROPEA SUL SUOLO

Il 23 ottobre 2025 il Parlamento Europeo ha approvato la prima **Direttiva europea sul monitoraggio e la resilienza del suolo**, un passaggio definito “storico” da **Mirco Barbero, Soil Team Leader della Commissione Europea**, che con il suo gruppo ne ha seguito la stesura e i negoziati. Dopo anni di attesa – un percorso iniziato nel 2006 e ripreso nel 2022 – l’Europa ha finalmente una cornice comune per proteggere una risorsa che finora non aveva una tutela specifica.

La direttiva stabilisce che ogni Stato membro istituisca sistemi di monitoraggio e valutazione per raggiungere un buono stato di salute del suolo entro il 2050.

È un testo che punta a uniformare le conoscenze, migliorare la pianificazione e riconoscere al suolo un ruolo strategico nella lotta ai cambiamenti climatici, nella sicurezza alimentare e nella biodiversità.

Come ha ricordato Barbero, è una buona notizia per tutti – agricoltori, proprietari, cittadini – ma è anche solo un punto di partenza. La legge da sola non basta: servirà tradurla in azioni concrete, pianificare con consapevolezza e ridurre davvero il consumo netto di suolo. Per l’Italia, la meta dell’azzeramento entro il 2050 è ancora lontana, ma finalmente visibile.

DAL RISCHIO ALLA CERTEZZA: COSTRUIRE ADATTANDOSI

L’Italia è un Paese bellissimo e al contempo fragile. Lo raccontano la sua orografia complessa, le coste ricche ma esposte, i fiumi che attraversano territori sempre più antropizzati ma anche un patrimonio immobiliare spesso vecchio di decenni. Eventi climatici sempre più estremi – nubifragi, alluvioni, siccità – si combinano con una realtà territoriale già vulnerabile.

Oggi il rischio non è più una possibilità: è una condizione di partenza.

L’Italia è tra i Paesi europei più esposti a frane e alluvioni:



280.000 aree classificate a rischio frana elevato o molto elevato



1,3 milioni di abitanti e **75.000** imprese in aree a rischio frana



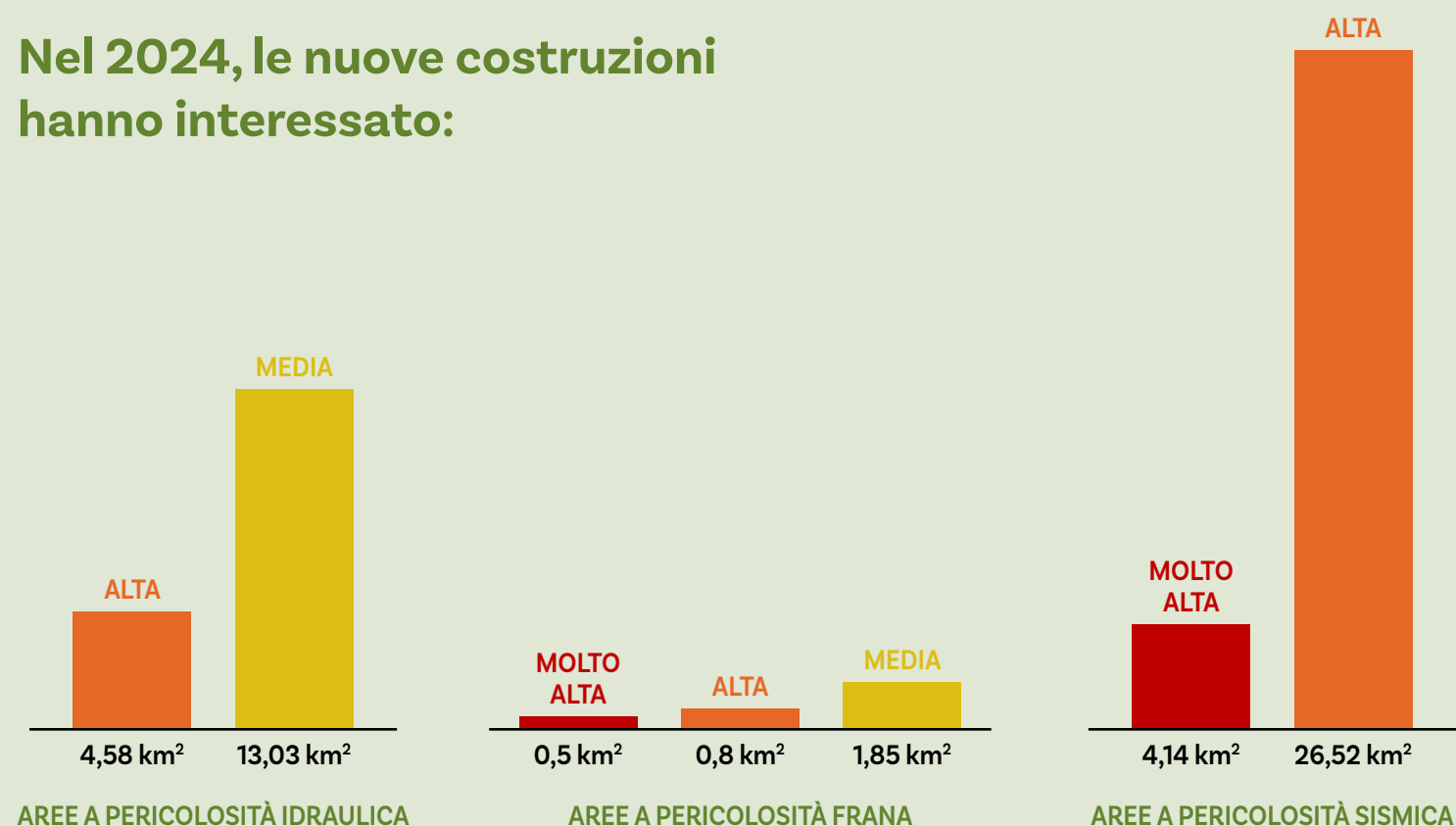
7 milioni di abitanti e **650.000** imprese in aree soggette a rischio alluvionale



Oltre **636.000** frane censite nell’Inventario dei Fenomeni Franosi (IFFI)

Rapporto ISPRA 2024 su Dissesto idrogeologico in Italia: pericolosità e indicatori di rischio

Nel 2024, le nuove costruzioni hanno interessato:



Fonte Dati: Rapporto ISPRA 2025 su Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici

Costruire, localizzare impianti, pensare infrastrutture significa farlo sapendo che **la fragilità è già presente**.

Il **94,5%** dei Comuni italiani è soggetto a rischio idrogeologico; oltre un terzo della popolazione vive in aree a pericolosità sismica elevata; il **23%** del territorio è esposto a frane. L'Italia è prima in Europa per danni diretti subiti negli ultimi cinquant'anni.

Eppure, la trasformazione del suolo continua anche in aree vulnerabili: nuove costruzioni, strade, impianti

Dove il costruito cede: tre criticità ricorrenti



DRENAGGIO INSUFFICIENTE

Le reti sono dimensionate su regimi idrici del passato; coperture e piazzali scaricano portate che oggi “saltano” gli sfioratori.



CONTESTI IPERDENS

Poco suolo permeabile, sottoservizi, falde alte: le soluzioni vanno pensate a scala di lotto e di quartiere.



IMPIANTI ESPOSTI

Quadri elettrici, centrali termiche, server e pompe spesso in locali interrati/seminterrati: un singolo allagamento può fermare un asset per settimane.

sorgono dove acqua e terra prima o poi presenteranno il conto. Nel 2024 sono stati edificati **oltre 20 km²** di nuove aree urbanizzate in territori classificati a rischio idraulico o sismico.

Per questo la parola chiave non è più “mitigazione” ma **adattamento**: progettare, costruire e gestire secondo il territorio reale, non quello ideale. Significa scegliere dove edificare, gestire acque e drenaggi, aumentare la permeabilità del suolo e prevenire prima dell'emergenza. Ogni euro speso oggi per adattarsi vale molto più di uno speso per ricostruire: protegge vite, beni, comunità. Se ignoriamo il rischio, rimandiamo solo il conto. Ma se lo riconosciamo, possiamo scrivere una nuova storia: una storia in cui costruire significa **rigenerare proteggendo**.

DALLA CONOSCENZA ALLE SCELTE DI SITO: COSA SERVE AGLI OPERATORI

L'informazione di qualità esiste e va usata. Strumenti come la piattaforma Idrogeo di ISPRA, che mappa frane, alluvioni ed erosione costiera, offrono oggi agli operatori informazioni preziose per scegliere dove costruire e con quali cautele.

Anche sul fronte delle coste si stanno facendo passi avanti: un vasto progetto di boe e sensori lungo tutto il litorale italiano, sostenuto da un investimento di circa 400 milioni di euro, raccoglie dati in tempo reale per migliorare le previsioni a 5-10 anni – un orizzonte fondamentale per chi pianifica e investe.

A partire da qui, abbiamo chiesto a Lorenzo Bellicini, Morgan Miragoli e Cristiana Colli – tre voci che rappresentano ricerca, diritto e progettazione – come il settore può tradurre queste conoscenze in scelte concrete.

Per **Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme**, il punto è chiaro: “Siamo dentro il cambiamento climatico. Non basta ridurre le cause, bisogna imparare ad adattarsi.” Non si tratta più solo di “troppa acqua”, ma anche di “poca acqua”, con effetti a catena su fiumi, falde e salinità. Un patrimonio edilizio nato in un altro clima, oggi non regge più. Per questo la gestione delle acque deve diventare parte integrante del masterplan, al pari di viabilità o impianti. Serve spostare lo sguardo dalla singola opera alla scala urbana, ripensando interi quartieri e reti di drenaggio. “Sulle opere pubbliche la consapevolezza è cresciuta,” osserva, “ma nel mercato privato si guarda ancora prima alla location. È tempo di colmare il gap.”

Un tema che si intreccia con quello normativo, come sottolinea **Morgan Miragoli, avvocato dello studio Inzaghi**: “Il quadro delle regole è chiaro e mette la tutela del suolo al primo posto – dal PAI al PGRA fino al Codice dell'Ambiente – ma il vero nodo resta lo stock esistente.” Oggi si interviene solo in caso di ristrutturazioni o emergenze, mentre servirebbe una visione preventiva. “Il mercato può anticipare la legge,” dice, “facendo della resilienza un requisito contrattuale e di valore.”

Un approccio pragmatico arriva anche da **Cristiana Colli, Business Unit Director di Artelia Italia**, che lavora sul campo tra progetto e cantiere. “Gli eventi recenti hanno mostrato che le reti non reggono più i picchi e gli edifici non assorbono come prima”.

Serve progettare con realismo: capire come e dove finisce l'acqua, dimensionare correttamente i cosiddetti **SuDS** (Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibili) e le vasche di laminazione, prevedere sfioratori d'emergenza, rialzare gli impianti fuori dal piano allagabile e monitorare in modo continuo con sensori e manutenzione

“Perché la sicurezza dei territori nasce dalla consapevolezza di chi li abita – e la prevenzione, prima ancora che tecnica, è una responsabilità condivisa.”



programmata. Nei contesti più densi, servono soluzioni di quartiere e tempi autorizzativi che tengano il passo con la velocità degli eventi climatici. “Dobbiamo progettare pensando al 2030 e al 2050,” conclude, “perché ogni scelta fatta oggi può ridurre domani costi, fermi e danni sociali.”

Tre visioni diverse ma convergenti: la prevenzione inizia dal progetto. Il rischio, ormai, è un parametro strutturale della qualità immobiliare.

QUALI STRATEGIE ADOTTARE?

Ripensare la storia del territorio italiano significa cambiare prospettiva: smettere di considerare il suolo come una risorsa da consumare e iniziare a trattarlo come un’infrastruttura viva, da rigenerare e valorizzare.

Lo ha ricordato anche **Maria Siclari, direttrice generale di ISPRA**, sottolineando che l’unica strada percorribile è quella della riqualificazione e del riuso, non dell’espansione. Ogni metro quadrato rigenerato è un metro restituito alla collettività, un pezzo di città che

torna a vivere. Rigenerare non significa solo recuperare edifici o aree dismesse: significa restituire equilibrio tra spazi costruiti e naturali, tra domanda e disponibilità reale di territorio.

Gli enti locali giocano un ruolo decisivo. Sono loro a poter rendere coraggiosi gli strumenti urbanistici, premiando il recupero rispetto alla nuova edificazione, incentivando la rigenerazione urbana diffusa e il riuso delle aree degradate. È qui che la nuova direttiva europea sul suolo può diventare un’opportunità concreta: non un vincolo, ma una bussola per orientare la pianificazione verso obiettivi misurabili di resilienza e tutela ecologica.

La prevenzione, però, non può restare un principio astratto. Serve **una governance che funzioni**, capace di unire continuità, flessibilità e prossimità. In Trentino, per esempio, si investono circa **100 euro pro capite in prevenzione**, lavorando su carte del rischio e piani urbanistici che indicano chiaramente dove costruire e dove no.

Accanto alle opere **servono cultura e formazione**: prevenire significa anche educare. Programmi scolastici e materiali divulgativi rivolti ai più giovani ricordano che la

sicurezza dei territori nasce dalla consapevolezza di chi li abita – e che la prevenzione, prima ancora che tecnica, è una responsabilità condivisa.

Un altro punto cruciale riguarda **la scelta dei luoghi**. Non tutto il suolo è uguale, e non tutto può essere edificato. Pianificare con consapevolezza vuol dire evitare nuovi insediamenti nelle aree a rischio, concentrando risorse dove il territorio può davvero sostenere nuove funzioni.

Infine, è necessario coniugare **transizione ecologica e tutela del suolo**. Le energie rinnovabili sono fondamentali, ma non possono ripetere gli errori del passato occupando indiscriminatamente suolo agricolo e naturale. La sfida è installare impianti fotovoltaici e infrastrutture energetiche su superfici già costruite – aree industriali dismesse, tetti, parcheggi, capannoni – integrandosi nel paesaggio invece di consumarlo.

La strategia, in fondo, è tutta qui: **rigenerare invece di consumare, prevenire invece di riparare, adattarsi invece di inseguire emergenze**. Solo così potremo riscrivere – finalmente – la storia del territorio italiano come una storia di equilibrio, intelligenza e responsabilità condivisa.

Oltre la sostenibilità: l'ingegneria predittiva di Deerns ridisegna il futuro del costruire

Dalla progettazione circolare ai modelli predittivi, Deerns propone un nuovo paradigma dell'ingegneria sostenibile: edifici che apprendono dai dati, rigenerano risorse e migliorano la vita delle persone. Un approccio che unisce tecnologia, design e responsabilità ambientale per trasformare il costruito in un ecosistema resiliente.

AUTORE

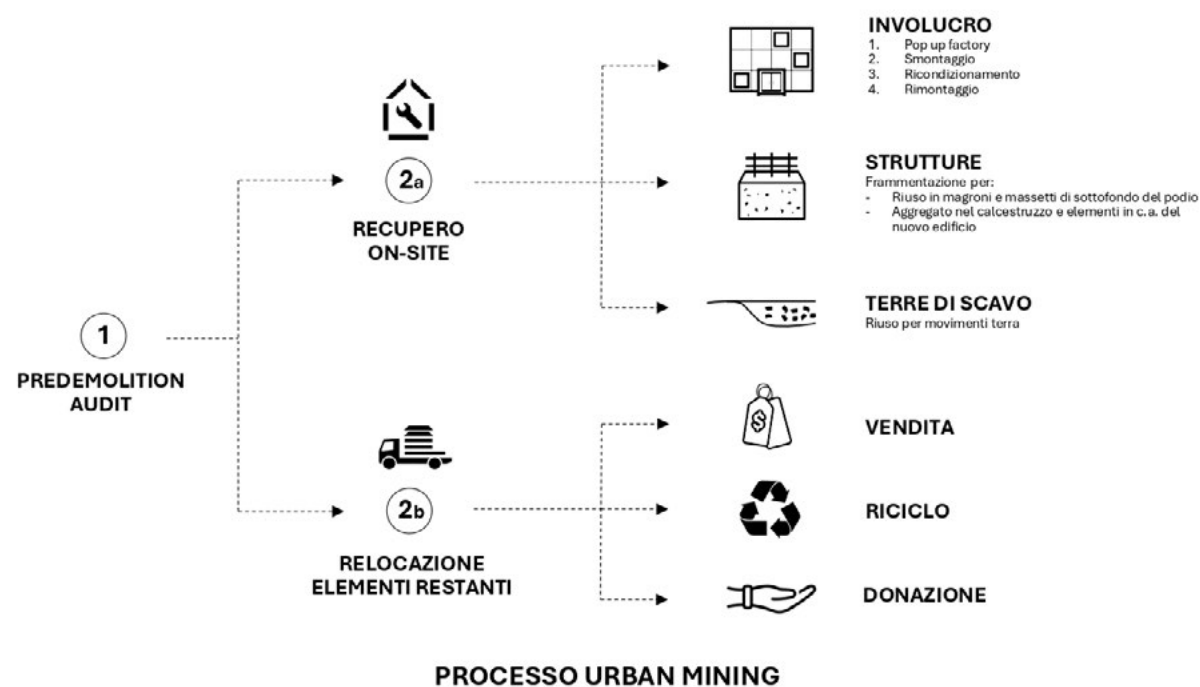
GIAMBATTISTA BRIZZI

Credits: Bert Rietberg



L'Italia è tra i cinque Paesi al mondo più colpiti dai cambiamenti climatici, con oltre **60 miliardi di euro di danni** dal 1993. Nel nostro Paese tre edifici su quattro hanno più di 30 anni e non sono pronti ad affrontare eventi climatici estremi. Lo sostiene, nel suo ultimo rapporto, *Germanwatch*, associazione indipendente e senza scopo di lucro, con sedi a Bonn e Berlino, che da oltre trent'anni si impegna a favore degli Obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030, cercando lo scambio e la cooperazione con un ampio numero di attori. Questi dati ci dimostrano ancora una volta che viviamo in un mondo in cui la crisi climatica e l'esaurimento delle risorse naturali impongono nuove priorità ambientali e sociali. Priorità ancora più stringenti in un settore come quello delle costruzioni, che rappresenta una delle principali fonti di emissioni e di produzione di rifiuti.

In Deerns Italia - società di ingegneria internazionale specializzata in building services - abbiamo chiara la necessità di una trasformazione radicale, fondata su tecnologie digitali, design adattivo e gestione circolare delle risorse. L'**ambiente costruito** non può più limitarsi a essere efficiente: **deve diventare resiliente, rigenerativo e circolare**. In questo senso Deerns sta ridefinendo il concetto stesso di progettazione, unendo ingegneria avanzata, analisi ambientale e strategie di economia circolare per dare vita a edifici e infrastrutture che siano in grado di anticipare il futuro.



GIAMBATTISTA BRIZZI

Giambattista Brizzi è un esperto di building physics presso Deerns Italia, dove guida strategie di progettazione ambientale e rigenerativa per progetti internazionali in tutta Europa. Con oltre dieci anni di esperienza nella ricerca e nella pratica, collabora con team interdisciplinari creando un ponte tra architettura, ingegneria e innovazione. È accreditato WELL AP e Living Future Ambassador e ricopre il ruolo di Chair del Technical Advisory Group di Living Future Europe.

Il concetto che mi piace sottolineare è che non esiste una ricetta unica per un buon design climatico, ogni progetto richiede soluzioni mirate e condivise. Il nostro obiettivo è rendere ogni decisione progettuale informata, trasparente e pragmatica. Per raggiungerlo utilizziamo un approccio **"Data Driven Design"**, attraverso il quale combiniamo dati climatici e input umani per ottenere edifici più efficienti, confortevoli e sostenibili, capaci di rispondere alla complessità reale e non a soluzioni preconfezionate.

Vogliamo andare oltre la semplice sostenibilità passiva: l'approccio integrato di Deerns prevede valutazioni climatiche, Progettazione Parametrica Computazionale, analisi del ciclo di vita dei materiali e strategie di urban mining, che vengono armonizzate per creare edifici a basso impatto, efficienti e capaci di evolvere nel tempo. Da un lato vogliamo ridurre l'embodied carbon, dall'altro abilitare la seconda vita dei materiali.

Ma come si traduce tutto questo nei cantieri? In diverse azioni concrete, come l'audit dei materiali in fase di pre-demolizione, la definizione di linee guida per il riutilizzo e il riciclo, la tracciabilità dei materiali in uscita, la collaborazione con enti donatori e riceventi, il calcolo delle emissioni evitate, fino ad arrivare all'integrazione con i principali protocolli ambientali.

Deerns è tra le poche realtà ad aver inserito stabilmente nella propria offerta una consulenza circolare multi-attore, che prevede un documento di censimento e valorizzazione del materiale per ogni progetto. Questa consulenza coinvolge tutti gli attori in campo: i donatori (uffici in fase di dismissione, investitori con magazzini

inutilizzati), gli intermediari (onlus come Banco Building e Manitesse), i traslocatori e i contractor, per arrivare ai riceventi: dalle scuole alle carceri, dagli spazi per start-up agli enti locali. Ogni scelta, dallo smontaggio al trasporto, dallo stoccaggio al riutilizzo, viene guidata dai principi di zero waste, efficienza logistica e riduzione delle emissioni di CO².

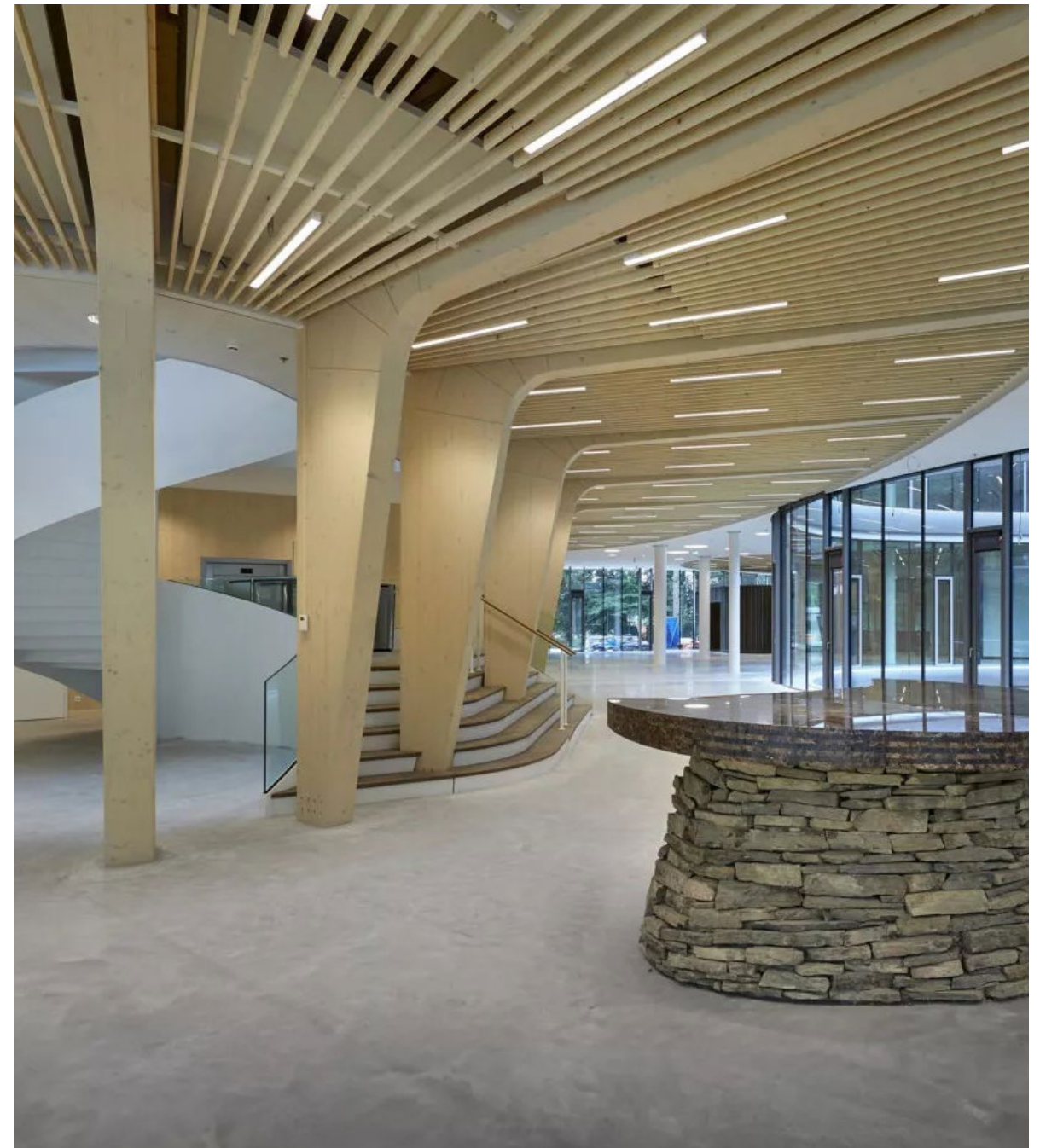
Abbiamo diversi case histories di circular economy applicata, a partire da Milano. Qui, in occasione del trasloco della nostra sede da via da Silva a via Monte Rosa, abbiamo realizzato un esperimento virtuoso di economia circolare: gli arredi dismessi sono stati messi a disposizione di dipendenti, familiari e amici tramite un'asta interna, il cui ricavato è stato devoluto in beneficenza. Gli arredi rimanenti sono stati donati al Carcere di Bollate, dove sono stati impiegati per arredare nuove aule didattiche, con un impatto sociale diretto. Ancora più strutturato è stato l'intervento per Ardian in via Amerigo Vespucci, sempre a Milano. Qui Deerns ha coordinato una complessa attività di strip-out circolare, che ha previsto, dopo l'audit iniziale dei materiali presenti, il recupero in loco di pavimenti galleggianti, porte tagliafuoco e sanitari, e il recupero off-site di moquette (conferita parzialmente a Banco Building per un progetto in Camerun) e di facciate vetrate (recuperate tramite il programma "Take Back" di AGC Glass Europe). Non solo: abbiamo monitorato le emissioni di CO² legate a trasporto e smaltimento e, in sinergia con il general contractor e gli stakeholder coinvolti, abbiamo evitato l'invio in discarica di oltre il 95% dei materiali. Una percentuale ben più alta rispetto al 70% richiesto da Criteri Ambientali Minimi.

La strategia di Deerns non si ferma al recupero dei materiali, lo dimostrano i nostri progetti internazionali. Nelle scuole pubbliche di Parigi, ad esempio, Deerns ha guidato la riqualificazione climatica di 10 complessi scolastici, puntando alla mitigazione dell'effetto isola di calore e al miglioramento del microclima urbano. Tutto questo tramite il "depaving", ovvero la rimozione di superfici impermeabili come asfalto e cemento dalle aree esterne, l'utilizzo di materiali chiari e di superfici vegetali, l'ottimizzazione dell'esposizione solare per la mitigazione delle temperature e la creazione di spazi didattici all'aperto. Senza dimenticare gli studi di fluidodinamica per la protezione dal vento invernale e l'LCA dei materiali per valutare e minimizzare il loro impatto ambientale durante l'intero ciclo di vita, "dalla culla alla tomba".

Un altro case history ci porta all'aeroporto di Schiphol, in Olanda, dove Deerns ha applicato il CPD (Computational Parametric Design): significa che sono stati utilizzati strumenti digitali parametrici per analizzare scenari energetici e di confort indoor complessi in tempo reale. Tornando a Milano, infine, progetti come Casa BFF

mostrano come l'integrazione delle rinnovabili tramite facciate attive o canopy possano integrare nell'estetica architettonica fino a 1.000 moduli fotovoltaici, coprendo ben oltre il 65% del fabbisogno energetico dell'edificio.

Per concludere: l'architettura del futuro sarà circolare o non sarà. Deerns Italia, con oltre 130 professionisti e 2.000 progetti all'attivo tra Milano e Roma, continua a investire in metodologie predittive, modelli digitali e strategie sostenibili per offrire edifici che rispondano alle crisi climatiche, rigenerino risorse e restituiscano valore ai territori.





Radoff lancia “Sismoff”: un progetto strategico per la prevenzione sismica e la salute pubblica

Nei Campi Flegrei, una delle aree vulcaniche più complesse d’Europa, nasce un progetto che unisce scienza dei dati, intelligenza artificiale e tutela della salute pubblica. Un caso emblematico di come la tecnologia possa dialogare con il territorio, trasformando la prevenzione sismica e ambientale in una nuova forma di infrastruttura sociale.

AUTORE

DOMENICO CASSITTA



DOMENICO CASSITTA

Domenico Cassitta, ingegnere civile, è fondatore e CEO di RadoFF S.p.A. e di Radoff Inc. (USA). Pioniere nello sviluppo di soluzioni high-tech per il monitoraggio e la purificazione dell'aria indoor, unisce innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale per la tutela della salute pubblica e per la lotta contro l'inquinamento atmosferico, in particolare contro il gas radon. Con oltre 15 anni di esperienza, ha guidato la crescita di Radoff in tutte le fasi (R&D, deposito di 36 brevetti internazionali, industrializzazione e ingresso di investitori) sviluppando sistemi basati su IoT, sensoristica avanzata e intelligenza artificiale. Sotto la sua guida, Radoff è oggi un punto di riferimento internazionale nella qualità dell'aria e nella salute ambientale.



L'innovazione tecnologica ha il potere di trasformare la nostra quotidianità, migliorando non solo la qualità della vita ma anche la sicurezza del nostro ambiente. In un mondo sempre più esposto a rischi legati ai cambiamenti climatici e sismici, è fondamentale adottare soluzioni avanzate per proteggere le persone e i territori.

Il progetto Sismoff di Radoff rappresenta un passo importante in questa direzione, unendo **intelligenza artificiale (IA)**, **monitoraggio ambientale** e **tutela della salute** per rispondere a una delle sfide globali più urgenti: la sicurezza del territorio e il benessere degli individui. Sismoff nasce nei **Campi Flegrei**, una delle aree vulcaniche più attive e rischiose d'Europa, con l'obiettivo di integrare due priorità fondamentali: la **prevenzione sismica** e la **salvaguardia della salute pubblica**. Le caratteristiche geologiche di quest'area rendono fondamentale l'adozione di soluzioni per la **monitorizzazione in tempo reale** delle condizioni ambientali, con particolare attenzione al **gas radon**, un inquinante atmosferico che rappresenta una delle principali cause di tumore al polmone dopo il fumo. Oltre ad essere un pericolo per la salute, il gas radon ha anche un'altra caratteristica interessante: può essere un precursore sismico. Questo significa che le fluttuazioni nelle sue concentrazioni potrebbero offrire indizi sulle attività geologiche in corso, come l'inizio di un terremoto. Sismoff è, quindi, un progetto che si sviluppa su più livelli. Utilizzando tecnologie avanzate, come sensori Radoff certificati da **ENEA**, e integrando intelligenza artificiale e reti neurali, Sismoff si propone di monitorare variabili ambientali, identificando precursori sismici e, allo stesso tempo, migliorando la qualità dell'aria indoor.

Intelligenza artificiale e Machine learning al Servizio del Monitoraggio Ambientale

Il cuore di Sismoff è costituito da un sistema avanzato di **sensori di nuova generazione**, che rilevano continuamente vari parametri ambientali: gas radon, polveri sottili (PM1, PM2.5, PM10), anidride carbonica, composti organici volatili, umidità, temperatura e pressione atmosferica.

Ma la vera innovazione risiede nell'uso dell'intelligenza artificiale (IA). I dati raccolti vengono infatti analizzati da un **modello predittivo** basato su **Machine Learning** e **Deep Learning**, progettato per identificare schemi ricorrenti e anomalie che possano precedere eventi sismici. Questo sistema, alimentato dai dati in tempo reale, è in grado di apprendere continuamente dai comportamenti precedenti e di migliorare nel tempo la propria capacità predittiva. Si forma, quindi, una **rete neurale profonda**, che diventa sempre più precisa nell'anticipare eventi geologici come i terremoti, trasformando il monitoraggio ambientale in un potente strumento di previsione.

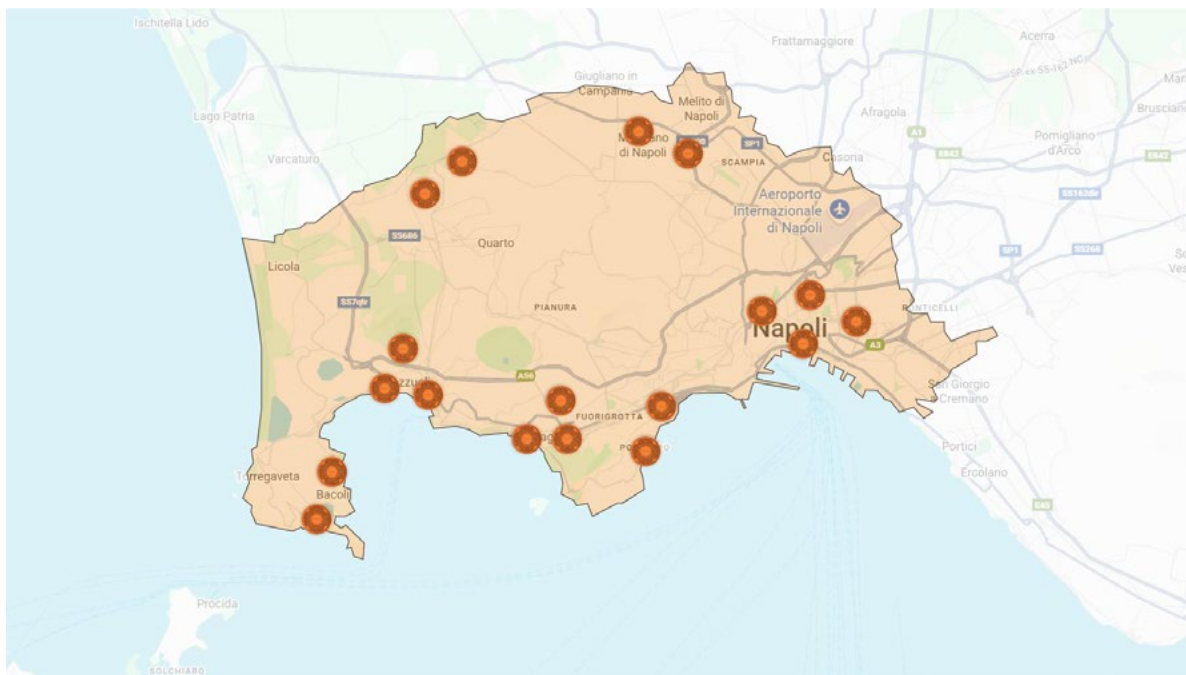
Il monitoraggio del gas radon: un alleato per la salute pubblica

Il gas radon è una delle principali cause di malattie polmonari e di morte prematura a livello globale. L'**Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS)** stima che il radon sia responsabile di oltre 5 milioni di decessi ogni anno nel mondo, con **4.500** morti annui in Italia, **20.000** in Europa e **21.000** negli Stati Uniti. La sua pericolosità è legata alla sua capacità di accumularsi all'interno degli edifici, senza che le persone se ne accorgano. Una concentrazione elevata di radon può compromettere gravemente la salute, causando tumori al polmone.

Sismoff non solo monitora il radon ma, grazie alla rete neurale, è in grado di prevedere eventuali picchi di concentrazione che potrebbero compromettere la sicurezza sanitaria degli abitanti o dei lavoratori in un determinato ambiente. In questo modo, il progetto contribuisce non solo alla **prevenzione sismica**, ma anche a una maggiore **sicurezza sanitaria**, creando ambienti più salubri e protetti per le persone.

Impatti sul settore immobiliare e sulla gestione del rischio sismico e climatico

Il valore innovativo di Sismoff si estende oltre la salute pubblica e la prevenzione dei rischi. La sua applicazione può avere ripercussioni significative anche sul settore del **real estate** e sulla gestione del **rischio climatico e sismico**. Le aree urbane e i condomini sono sempre più a rischio a causa delle problematiche legate ai cambiamenti climatici e sismici. La gestione dei rischi ambientali diventa, quindi, una priorità per architetti, progettisti, sviluppatori e investitori, che devono affrontare



FOCUS

Campi Flegrei: l'intelligenza artificiale entra nel monitoraggio sismico

La caldera dei Campi Flegrei continua a mostrare segnali di attività crescente, con un numero di terremoti in aumento e magnitudo generalmente basse ma distribuite in modo sempre più frequente. L'INGV ha recentemente avviato un progetto sperimentale che utilizza modelli di intelligenza artificiale per migliorare il riconoscimento automatico degli eventi sismici e analizzarne in tempo reale la localizzazione e la profondità.

Grazie all'IA, il sistema di sorveglianza riesce oggi a elaborare una quantità di dati enormemente superiore rispetto ai metodi tradizionali, ampliando il catalogo sismico e fornendo una mappa più dettagliata delle faglie attive. L'obiettivo è duplice: rendere il monitoraggio più efficiente e contribuire alla comprensione dei processi in corso sotto la caldera, supportando la prevenzione e la gestione del rischio in un'area tra le più complesse e densamente popolate d'Europa.

sfide legate alla sicurezza e alla resilienza delle costruzioni.

In questo contesto, il progetto Sismoff offre un'opportunità unica: attraverso il monitoraggio costante delle condizioni ambientali e l'analisi predittiva, è possibile progettare edifici più sicuri e più resilienti.

Sismoff: un passo verso un futuro sostenibile

Con Sismoff, Radoff ha intrapreso una strada che unisce innovazione, sostenibilità e sicurezza. Il progetto rappresenta un esempio di come la tecnologia possa essere messa al servizio del benessere delle persone e della protezione dell'ambiente. Le applicazioni di Sismoff non si limitano ai Campi Flegrei, ma possono essere estese ad altre aree vulnerabili, creando una rete di monitoraggio globale che contribuisca a migliorare la qualità dell'aria e a ridurre il rischio sismico in ambienti urbani.

In un mondo che affronta sempre più sfide legate al cambiamento climatico, progetti come Sismoff sono fondamentali per costruire un futuro più sicuro, sano e sostenibile, in cui la tecnologia gioca un ruolo cruciale nella protezione del territorio e delle persone.

Real Estate in evoluzione

Il real estate entra in una nuova fase in cui la competitività si misura in capacità di creare valore sociale e non solo economico.

Nuovi modelli gestionali, forme di investimento responsabile e servizi integrati diventano il cuore di un'economia immobiliare che guarda alle persone, ai territori e alla sostenibilità come principali asset strategici.

È un'evoluzione che unisce innovazione tecnologica, responsabilità ambientale e visione culturale del costruire.

Innovare il real estate integrando nuovi servizi nell'offerta

Nel nuovo scenario demografico e sociale, il mercato immobiliare è chiamato a integrare servizi che migliorano la qualità della vita e la salute delle persone. Il caso di Esercizio Vita – Medical Fitness dimostra come la collaborazione tra real estate e sanità possa generare valore condiviso, trasformando gli spazi in infrastrutture di benessere e prevenzione.

AUTORE

PIERO ALMIENTO

Quando si vende un prodotto fisico, spesso viene incluso anche un servizio. Questo si verifica in tutti i settori perché i mercati sono maturi ed è sempre più difficile per le aziende distinguersi dai concorrenti solo migliorando il prodotto fisico, come con materiali nuovi.

Innovare attraverso l'integrazione di servizi nel miglioramento di un prodotto è una strada sempre più comune per arricchire l'offerta. Questo approccio offre un valore aggiunto ai clienti, crea soluzioni più complete e migliora l'esperienza utente. Inoltre, permette di avere più strumenti per affrontare la concorrenza.

Il real estate ha creato servizi avanzati per le aziende nel settore, riguardanti la gestione e la valorizzazione degli immobili. Tuttavia, non è stato fatto lo stesso per migliorare i servizi offerti direttamente ai clienti finali.

I rapidi cambiamenti nella società italiana stanno influenzando il mercato immobiliare. La popolazione sta diminuendo e invecchiando. Le famiglie sono più piccole e instabili. I giovani hanno bisogni e idee diverse rispetto alle generazioni passate e hanno anche meno soldi da spendere. Pertanto, il mercato sta cambiando sia nella qualità che nella quantità della domanda e dell'offerta. Per rimanere competitivi, non basta costruire case; è necessario offrire soluzioni abitative per i diversi target presenti sul mercato.

Alcune società immobiliari hanno capito da tempo l'importanza di assumere questo nuovo approccio, basta pensare ai progetti dedicati al segmento degli studenti.

L'area dei servizi che possono integrare l'offerta immobiliare è ancora in gran parte inesplorata. Ci sono

molte opportunità per idee nuove, ma questo richiede agli operatori del real estate lo sforzo di uscire dalla propria zona di comfort e collaborare con aziende che operano fuori dal mondo immobiliare.

Qui di seguito sarà illustrato un esempio concreto di un servizio innovativo che può essere integrato nel real estate. Riguarda gli over 60, il target demografico che sta acquisendo sempre più importanza in Italia: cresce più di tutti, è composto da persone ancora molto attive ed ha un'aspettativa di vita sempre più alta.

È il caso di "Esercizio Vita - Medical Fitness", che scopriremo insieme con l'aiuto dei due fondatori: Luca Pomidori e Michele Felisatti.

IL CASO DI “ESERCIZIO VITA - MEDICAL FITNESS”

IN COSA CONSISTE “ESERCIZIO VITA - MEDICAL FITNESS”?

La società si occupa della prevenzione e il trattamento delle patologie croniche con un approccio multidisciplinare e integrato ed è, ormai, il punto di riferimento in Italia nel settore del medical fitness. Fondata nel 2011 a Ferrara, ha un'organizzazione strutturata e impiega 16 Chinesiologi a tempo indeterminato. Questo primo centro operativo, a cui ne stanno seguendo altri, è certificato dalla Regione Emilia-Romagna come “Palestra della Salute”.

COME SI DISTINGUE DALLE PALESTRE TRADIZIONALI?

Per spiegare meglio il concetto di “Palestra della Salute” è utile soffermarci sui termini “sport” e “esercizio”, che spesso vengono confusi, pur avendo significati diversi. Lo sport punta alla competizione, mentre l'esercizio ha come obiettivo la salute. Questa palestra è diversa dalle tradizionali, poiché offre programmi di esercizio fisico per persone con malattie croniche, fragili e con disabilità. Il nostro approccio è basato su metodi scientifici, in particolare sul “Evidence-Based Medicine” (EBM che connette le ricerche scientifiche alla cura dei pazienti). Abbiamo anche un reparto di Ricerca e Sviluppo che collabora con Università e Associazioni di pazienti per contribuire all'innovazione.

QUAL È LA GENESI DI QUESTA IDEA IMPRENDITORIALE?

Durante gli studi universitari in Scienze Motorie, ci siamo interessati alla funzionalità cardio-respiratoria e alla risposta del polmone e del sistema cardiovascolare durante l'esercizio fisico, sia in atleti che in persone con malattie croniche. Questo interesse è aumentato

durante il dottorato di ricerca in biomedicina. Abbiamo partecipato a studi nazionali e internazionali per valutare i cambiamenti nella tolleranza all'esercizio nei pazienti con patologie croniche. Queste esperienze dirette hanno creato un forte legame con le persone affette da malattie croniche che utilizzavano programmi di esercizio fisico nei presidi ospedaliero-universitari. Abbiamo notato che c'erano carenze nei servizi e che la richiesta di assistenza specifica non era adeguatamente soddisfatta. Mancavano strutture locali capaci di offrire tutto l'anno il servizio innovativo ricevuto durante la sperimentazione “Esercizio Fisico come Farmaco”, che non è comparabile ai servizi di una palestra tradizionale o di un centro di fisioterapia.

PRIMA DI APRIRE LA STRUTTURA AVETE FATTO UN'ANALISI DI MERCATO?

Sì certo. Tra gli aspetti emersi, alcuni si sono rivelati più importanti per confermare la nostra idea e per impostarla al meglio:

- il contesto internazionale è positivo, poiché l'Organizzazione Mondiale della Sanità punta a ridurre l'inattività fisica del 15% entro il 2030;
- il settore del medical fitness è in forte crescita, con una domanda crescente di servizi che combinano l'attività fisica con la prevenzione e il trattamento di patologie croniche;
- In Italia l'invecchiamento della popolazione che porta ad un aumento delle malattie croniche non trasmissibili: sindrome metabolica, diabete, obesità e disturbi cardiovascolari richiedendo programmi di esercizio personalizzati e supporto medico;
- il mercato del fitness è molto competitivo, con palestre tradizionali che offrono opzioni più economiche ma meno specializzate;
- è necessario educare il pubblico sui benefici del



PIERO ALMIENTO

Nato a Milano, è un importante riferimento nazionale di marketing nel real estate. Ha impostato la sua professione su due attività: consulenza direzionale e attività di docenza. Dal 1991 opera nel real estate, prima come manager e poi come consulente, contribuendo al successo di numerose operazioni immobiliari in diversi settori: residenziale, centri commerciali, alberghi e uffici. I suoi interventi professionali riguardano tutti gli aspetti del marketing immobiliare, strategico e operativo, che hanno impatto sul successo di un'operazione immobiliare nelle sue diverse fasi: business plan, posizionamento, targeting, pricing, gestione commerciale e comunicazione. Dal 2006 è docente della SDA Bocconi nell'area “Marketing Management”. Nel campo del real estate è direttore dei corsi di “Marketing immobiliare” e “Digital Real Estate”, ora anche in versione “online program”.

medical fitness, che spesso non viene percepito distinto dalle offerte delle palestre normali;

QUALE STRATEGIA AVETE ADOTTATO PER SVILUPPARE L'ATTIVITÀ?

Dopo aver segmentato il mercato fitness, si è scelto di focalizzarsi sulle persone con malattie croniche non trasmissibili, principalmente over 50.

La nuova struttura funge da ponte tra il servizio sanitario e il territorio, accogliendo chi riceve prescrizioni mediche per esercizio fisico strutturato come terapia non farmacologica. Qui si seguono protocolli specifici

BREVI NOTE SU...



MICHELE FELISATTI



LUCA POMIDORI

Chinesiologi AMPA e docenti all'Università di Ferrara, Michele Felisatti e Luca Pomidori hanno oltre vent'anni di esperienza nell'esercizio fisico strutturato per persone con patologie croniche. Fondatori di Esercizio Vita Medical Fitness a Ferrara nel 2011, oggi riconosciuta come best practice nazionale, accolgono ogni mese più di 1.300 cittadini con programmi personalizzati di attività adattata. Autori di numerose pubblicazioni e relatori in contesti scientifici, hanno formato centinaia di professionisti e contribuito alla diffusione del Medical Fitness come strumento terapeutico per la salute e la qualità della vita.

per combattere gli effetti delle malattie croniche legate all'invecchiamento, ponendo particolare attenzione alla prevenzione.

Per raggiungere il target desiderato, era importante che Esercizio Vita differenziasse la sua offerta rispetto alle palestre tradizionali su diversi piani.

1) Inclusione di un team qualificato di chinesiologi

AMPA, che collabora con medici, fisioterapisti, osteopati, nutrizionisti e psicologi per fornire soluzioni personalizzate.

2) Specializzazione e qualità del servizio:

- Programmi di esercizio personalizzati basati sulle condizioni cliniche degli utenti, con il supporto di un team multidisciplinare.

- Focus su patologie specifiche.

3) Sviluppo di collaborazioni sinergiche con i nostri obiettivi

- collaborazione con il servizio sanitario nazionale e le aziende sanitarie locali per integrare i propri servizi nei percorsi terapeutici pubblici;
- collaborazioni scientifiche: partnership con istituzioni accademiche e sanitarie per condurre studi clinici e pubblicare ricerche sulla validità dell'esercizio fisico come strumento terapeutico;
- partnership con medici di base e specialisti, che possono indirizzare i loro pazienti con patologie croniche a programmi di medical fitness;
- attività di sensibilizzazione attraverso conferenze e workshop per educare pubblico e operatori sanitari sui benefici dell'esercizio fisico prescritto come terapia.

QUALE ELEMENTO DISTINTIVO RENDE ESERCIZIO VITA UNA REALTÀ COSÌ SPECIALE A LIVELLO ITALIANO?

Il know how acquisito negli anni, che si basa su due aspetti principali. Il primo riguarda l'efficacia nella cura e prevenzione di varie patologie, migliorata attraverso l'affinamento dei protocolli basati su molte evidenze empiriche e dati raccolti. Il secondo aspetto è la competenza nell'organizzare le attività in modo ottimale e sostenibile dal punto di vista economico.

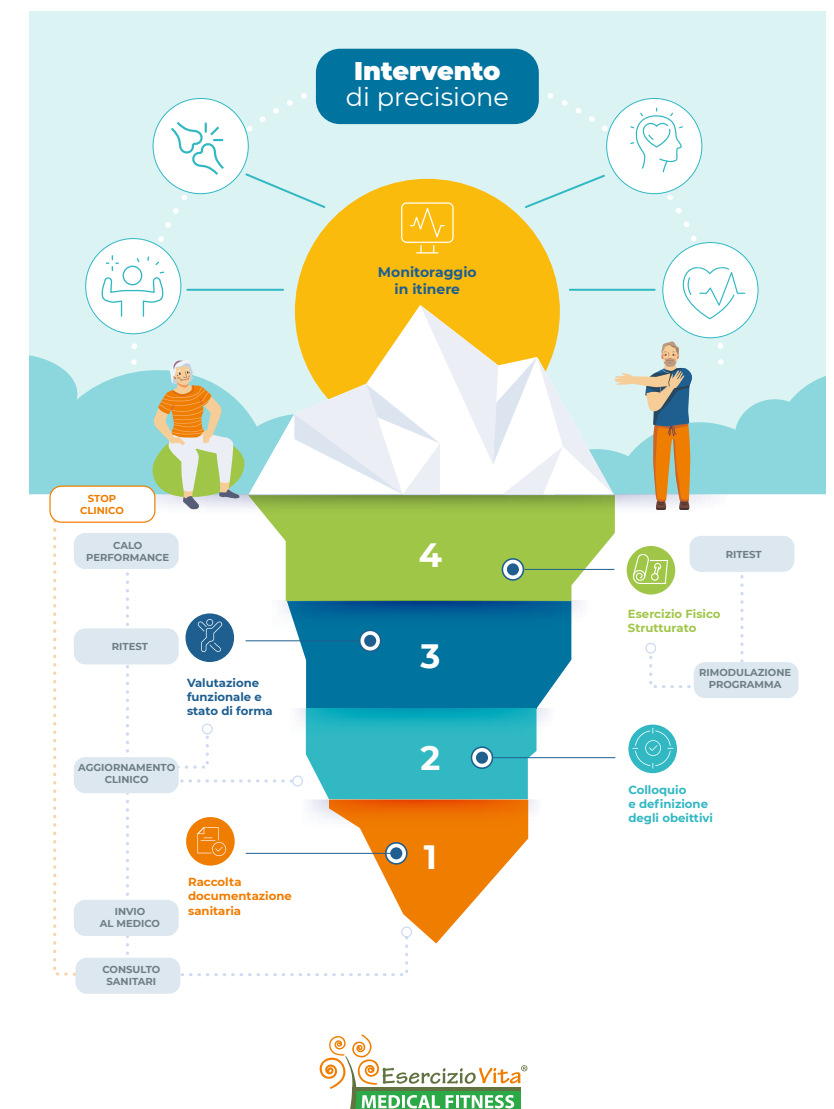
COME STATE SVILUPPANDO LA VOSTRA ATTIVITÀ?

Fondamentalmente attraverso un supporto consulenziale per altre realtà imprenditoriali, che appartengono soprattutto a due tipologie. La prima include chi vuole aprire una nuova palestra della salute o integrare una palestra in un progetto immobiliare o in una struttura termale. La seconda riguarda chi desidera

aggiungere il medical fitness in strutture esistenti, come cliniche private, case di cura o residenze per anziani.

L'attività di consulenza si esprime in tre fasi:

- 1) **Piano di marketing**, per definire la fattibilità dell'operazione e pianificarne l'attuazione nel tempo.
- 2) **Attività di avviamento**, per supportare il committente in tutte le attività necessarie per l'apertura e la somministrazione dei servizi.
- 3) **Affiancamento**, per ottimizzare la gestione dell'attività nel tempo, migliorare i risultati economici e qualitativi e risolvere criticità.



La nuova frontiera del real estate sostenibile: quando finanza, tecnologia e arte generano valore urbano

Green Arrow Capital amplia la propria piattaforma di investimenti alternativi con il fondo Mi.To Real Estate Investment, che integra innovazione digitale, sostenibilità e cultura. Un modello ibrido di sviluppo urbano in cui la finanza incontra l'arte e la tecnologia per costruire città più resilienti, belle e connesse.

AUTORE

ALESSANDRO DI MICHELE



Green Arrow Capital è uno dei principali operatori indipendenti nel panorama degli investimenti alternativi e sostenibili in Italia e a livello europeo, con oltre €2 miliardi di raccolta storica. Il Gruppo nasce nel 2012 su iniziativa del CEO Eugenio de Blasio e del co-founder Daniele Camponeschi (attuale CIO), come piattaforma attiva con tre strategie d'investimento - *Infrastrutture Energetiche & Digital, Private Equity, Private Credit* - a cui si è aggiunta, da settembre 2024, il *Real Estate*, con il fondo *Mi.To Real Estate Investment*.

Oggi il Gruppo sta scrivendo un nuovo capitolo della sua storia, avendo firmato ai primi di agosto un importante accordo vincolante - in attesa del via libera delle Autorità - per l'acquisizione dal Gruppo De Agostini del 100% di *DeA Capital Alternative Funds SGR*. Dalla business combination nascerà il più grande gestore negli asset alternativi, per dimensione, con una combined entity di circa €6 miliardi di AUM e 32 Fondi. Grazie a questa operazione il nostro Gruppo consolida dunque la propria leadership domestica nella gestione degli investimenti alternativi, dando vita a una piattaforma unica con 7 strategie di investimento - tra cui il Real Estate -



ALESSANDRO DI MICHELE

Alessandro Di Michele ha conseguito la laurea in Economia Politica a Glasgow University e un Master in Micro Economia presso l'università di Cambridge. Ha iniziato la sua carriera professionale a Londra come consulente per Deloitte Consulting e Braxton Associates (1995-2000). Fino al 2008 è stato Direttore di H3G Italia, il braccio mobile del Gruppo Hutchinson Whampoa (3 mobile), dove ha supervisionato le attività finanziarie come vice CFO. Nel 2008 è stato nominato Direttore Esecutivo del Gruppo London Stock Exchange, dove ha ricoperto la carica di CFO e Consigliere di Amministrazione di tutte le società controllate italiane (Borsa Italiana ed altre 6 controllate) nonché Presidente di GlobeSettle, società del Gruppo London Stock Exchange attiva nel settore post trade in Lussemburgo. La sua esperienza è improntata in particolar modo alla pianificazione strategica, supporto nel processo decisionale di start-up di settore finanziario e tecnologico, nonché al controllo finanziario in entità regolamentate.



in grado di offrire agli investitori, sia domestici che esteri, fondi con hard cap elevati. E abbiamo l'obiettivo di proseguire nel percorso di espansione sia domestica che internazionale per competere con i grandi player europei, continuando a investire nello sviluppo sostenibile e nella creazione di valore, a beneficio dell'economia reale e di tutti gli stakeholder.

Nel Real Estate abbiamo lanciato il fondo Mi.To in partnership con *Crea.Re Advisory*, *Investment specialist* focalizzata sugli investimenti immobiliari, con un obiettivo di raccolta di €100 milioni, puntando al mercato residenziale *mid size* principalmente nelle città di Milano e Torino, attraverso operazioni di sviluppo e frazionamento. L'idea è stata quella di creare un modello di business innovativo, capace di coniugare il forte network immobiliare locale, il know-how finanziario e una gestione istituzionale.

Mi.To rappresenta il primo *real estate investment fund* caratterizzato da un elevato contenuto tecnologico, mediante l'utilizzo della digitalizzazione a supporto del processo di *orgination*, investimento, gestione ed exit delle operazioni. La digitalizzazione fornisce inoltre una piattaforma dedicata, sviluppata in partnership con Tecma Solutions, con la quale gli investitori hanno accesso ad un'area riservata, con aggiornamenti costanti sulle principali metriche del Fondo. Tramite dashboard aggiornate in tempo reale sui singoli progetti, gli investitori hanno accesso in anteprima ai dettagli delle opportunità immobiliari in fase di realizzazione, oltre che monitorare l'andamento delle vendite ed i rendimenti attesi delle singole operazioni immobiliari.

Il Fondo ha già raccolto grande interesse dagli investitori grazie ad alcune caratteristiche peculiari quali: (I) duration contenuta - sei anni - inferiore rispetto allo standard dei fondi alternativi, e (II) opportunità di acquisto diretto delle unità abitative realizzate a condizioni privilegiate tramite diritto di prima offerta e opportunità di investimento nel singolo deal per alcuni assets - Nel primo investimento di sviluppo effettuato dal Fondo a Milano relativo ad un complesso residenziale di 42 abitazioni, oltre il 50% delle unità è stata acquistata dagli investitori del Fondo in fase di preview.

MiTo, ad un anno dalla sua costituzione, ha effettuato un totale di 5 investimenti per un *capital deployment* di circa il 60% delle disponibilità, con rendimenti superiori al target (12% IRR netto di *fees* e *carried interest*) e presenta una pipeline nutrita con altre operazioni nelle due città target.

Il fondo Mi.To è un art. 8 secondo la classificazione SFDR, con un approccio di sostenibilità focalizzato su **progetti di riqualificazione urbana a impatto ambientale contenuto, con edifici a basse emissioni e prediligendo l'utilizzo di energia rinnovabile, design e materiali sostenibili**. In linea con questo approccio di rigenerazione, a marzo abbiamo siglato una partnership con *Cracking Art* finalizzata a promuovere l'arte nel contesto di rigenerazione urbana che il fondo sta realizzando. Questa collaborazione nasce con l'obiettivo di creare un dialogo virtuoso tra arte contemporanea, innovazione e sostenibilità e prevede l'installazione delle opere del collettivo artistico all'interno dei complessi residenziali realizzati, trasformando ogni intervento immobiliare in un luogo iconico, capace di offrire un'esperienza estetica e culturale unica ai residenti e ai visitatori. Attraverso questa iniziativa, non solo contribuiamo alla valorizzazione della cultura artistica italiana, ma rafforziamo anche l'impegno verso la creazione di spazi abitativi che integrano bellezza, creatività e attenzione all'ambiente.

In generale, la finanza sostenibile giocherà un ruolo sempre più centrale nel plasmare le città del futuro, come motore di rigenerazione urbana. I capitali orientati alla sostenibilità potranno finanziare progetti capaci di migliorare la qualità della vita in maniera tangibile: dalla riqualificazione energetica degli edifici e spazi pubblici verdi, alla rigenerazione di quartieri degradati e infrastrutture resilienti. La pianificazione urbana sarà sempre più guidata dai criteri ESG, e grazie all'adozione di tecnologie smart e strumenti digitali, sarà possibile monitorare consumi, mobilità e impatto ambientale, rendendo gli investimenti strumenti concreti per avere città sempre più intelligenti e responsabili. Siamo dunque convinti che la finanza sostenibile trasformerà le città in veri e propri ecosistemi integrati *fondati su sviluppo, innovazione e creazione di valore, in equilibrio con la qualità della vita.*

“La finanza sostenibile come motore di rigenerazione urbana: investire nel futuro significa migliorare, oggi, la qualità della vita delle città e delle persone.”



Affordable Housing: il cuore delle sfide tra economia, finanza e sostenibilità

*Il diritto alla casa incontra le sfide della finanza, della transizione verde e della coesione sociale.
Un equilibrio complesso da cui passa il futuro dell'Europa.*

A CURA DELLA

REDAZIONE

È possibile promuovere un modello di sviluppo sostenibile che unisca davvero innovazione edilizia, sostenibilità energetica e inclusione sociale?

La casa, da sempre simbolo di sicurezza e stabilità, è oggi al centro di una sfida che riguarda non solo le famiglie, ma l'intera economia europea. Garantire abitazioni accessibili, efficienti e di qualità significa incidere sulla produttività, sull'occupazione, sulla transizione verde e persino sulla coesione sociale.

È questo il filo conduttore del **4° EEMI (Energy Efficient Mortgage Initiative) Affordable & Sustainable Housing Symposium**, ospitato a Venezia lo scorso 26 settembre, dove economisti, rappresentanti delle istituzioni europee, operatori finanziari e protagonisti del settore immobiliare si sono confrontati su un obiettivo comune: capire come finanza, politiche pubbliche e innovazione tecnologica possano intrecciarsi per dare forma a una nuova strategia europea dell'abitare. Non più soltanto una questione di edilizia o di welfare, ma una leva strutturale

di crescita e competitività per l'intero continente.

UNA QUESTIONE DI FAMIGLIE, ECONOMIA E FINANZA

Il settore abitativo è un crocevia che unisce famiglie, economia e stabilità finanziaria. Per le famiglie, la casa rappresenta spesso fino al **90% della ricchezza complessiva**, influenzando consumi, risparmi e scelte lavorative. A livello macroeconomico, il comparto vale circa l'**11% dei consumi** e tra il **4 e il 6% del PIL** in investimenti, oltre a generare fino al **10% dell'occupazione**.

Ma la casa è anche un pilastro dei sistemi finanziari: i mutui ipotecari sono una delle forme di credito più diffuse e, al tempo stesso, una delle fonti di rischio sistemico più rilevanti, come ha ricordato la crisi del 2008. È per questo che banche centrali e autorità di vigilanza guardano con crescente attenzione al settore: l'housing è un anello che collega la vita quotidiana alla stabilità dei mercati.

PERCHÉ LA CASA È UN TEMA MACRO ECONOMICO, NON SOLO SOCIALE

A spiegare perché l'housing sia oggi un tema economico, prima ancora che sociale, è stato **Luiz de Mello, direttore dell'OCSE**. I dati raccontano una relazione strettissima tra mobilità residenziale e mobilità lavorativa: dove le persone possono spostarsi più facilmente, anche i mercati del lavoro sono più dinamici e le economie più produttive. In Europa, però, questa capacità di muoversi si è indebolita. Case troppo care, affitti scarsi e regole rigide frenano la mobilità proprio nei Paesi che più ne avrebbero bisogno. E il risultato si riflette su tutto: sulla produttività, sui salari, sulla capacità di reagire ai cambiamenti. Negli ultimi venticinque anni, ha ricordato de Mello, gli Stati Uniti hanno visto crescere la loro produttività del lavoro molto più dell'Europa, anche perché riescono ad attrarre persone e competenze dove nascono nuove opportunità. L'Europa, invece, resta più statica. E finché il mercato della casa non diventa più flessibile, anche l'economia lo resterà.

DAL PUNTO DI VISTA DELLE FAMIGLIE

- Rappresenta la principale forma di risparmio e debito: tra **50% e 90%** della ricchezza totale.
- Incide sul **10-30%** dei consumi familiari e sulle decisioni lavorative.
- È cruciale per il benessere delle famiglie > tema politico ed economico centrale.

DAL PUNTO DI VISTA DEI GOVERNI LOCALI

- Costituisce una fonte chiave di entrate fiscali grazie alle imposte sulla proprietà.

LE CARATTERISTICHE UNICHE DEL SETTORE ABITATIVO

DAL PUNTO DI VISTA MACROECONOMICO

- Pesa per circa **l'11%** dei consumi e tra **il 4% e il 6%** del PIL in investimenti.
- Genera tra **il 5% e il 10%** dell'occupazione, con effetti positivi su altri settori.
- È una componente importante dell'inflazione (CPI) e richiede politiche mirate per gestire l'impatto dei prezzi.
- Presenta forti frizioni e impatti esterni, giustificando interventi pubblici nei mercati immobiliari.

DAL PUNTO DI VISTA FINANZIARIO

- È altamente indebitato (highly leveraged) > vulnerabile alle crisi finanziarie.
- I mutui ipotecari sono uno dei principali strumenti di credito e fonte di rischio sistemico.

DAL PUNTO DI VISTA DELLA SOSTENIBILITÀ

- Settore ad alta intensità energetica e tra i principali emettitori di gas serra (GHG).
- Particolarmente esposto a disastri ambientali in quanto parte dominante dell'ambiente costruito.

* Fonte: Housing Finance Information Network

Non perché sia “bene” cambiare lavoro spesso, ma perché nei momenti di crescita serve un'economia che si adatti in fretta.

GLI OSTACOLI FISCALI DA SUPERARE

Il problema non è solo nei prezzi, ma anche nelle regole. In molti Paesi europei il sistema fiscale favorisce chi compra casa, permettendo di dedurre gli interessi del mutuo senza tassare il vantaggio di possedere un immobile. È un meccanismo che sostiene la domanda dei proprietari ma riduce quella degli affitti, rendendo il mercato meno fluido. Le tasse sulle compravendite, spesso molto alte, scoraggiano chi vorrebbe trasferirsi per lavoro o studio. Allo stesso modo, una regolamentazione troppo rigida del mercato degli affitti, pur nata con buone intenzioni, può finire per ridurre l'offerta e penalizzare le famiglie più fragili. Nei Paesi con

un'alta percentuale di proprietari, come quelli del Sud Europa o dell'Europa orientale, la minore mobilità è ormai una caratteristica strutturale. La sfida, ha sottolineato de Mello, è trovare un equilibrio: rendere la casa accessibile senza bloccare il mercato.

LA RISPOSTA EUROPEA: PIÙ CASE, PIÙ ACCESSIBILI, PIÙ SOSTENIBILI

Su questo terreno si muove il Gruppo BEI, composto dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI) e dal Fondo Europeo per gli Investimenti (FEI), che negli ultimi anni ha messo a disposizione oltre **15 miliardi di euro** per sostenere l'edilizia sostenibile e l'housing accessibile. L'obiettivo è chiaro: aumentare l'offerta di abitazioni di qualità, energeticamente efficienti e a costi sostenibili, agendo su tre fronti – **innovazione, sostenibilità e accessibilità**.

Il piano d'azione del gruppo prevede **finanziamenti diretti agli enti locali e ai promotori pubblici e privati**, ma anche **garanzie e strumenti per le banche, fondi di investimento e progetti di consulenza tecnica**. Nella Roadmap 2024-2027, la casa è tra le priorità insieme alla decarbonizzazione delle piccole imprese e alla gestione sostenibile delle risorse idriche.

L'obiettivo, spiegano dalla BEI, **non è solo costruire di più, ma costruire meglio**: industrializzare i processi, promuovere nuove tecniche costruttive e materiali ecocompatibili, ridurre tempi e costi. È in questa direzione che nasce il nuovo “*Innovation in Construction*”, un programma dedicato alle piccole e medie imprese della filiera, vero motore della transizione verde. Accanto alle nuove costruzioni, la BEI promuove anche il riuso degli edifici esistenti – come nel progetto “Città circolari” di Leuven – e punta su modelli di affitto sociale e accessibile a lungo termine, in grado di garantire stabilità

alle famiglie e tutela del patrimonio pubblico.

STRUMENTI CONCRETI PER CHI OPERA NEL SETTORE

Per aiutare amministrazioni e banche a muoversi in questo nuovo scenario, la BEI ha creato due piattaforme operative. La prima è “*More homes. Better homes*”, un portale che raccoglie buone pratiche, strumenti tecnici e casi studio, diventando un vero punto di contatto europeo sull’housing sostenibile. La seconda è “*Green Gateway*”, un sistema che aiuta gli istituti finanziari a valutare e gestire i progetti in linea con i criteri ambientali dell’Unione, con corsi online, assistenza tecnica e linee guida chiare per semplificare le procedure.

Nel breve periodo, l’impegno della BEI è di aumentare a circa 4,5 miliardi di euro l’anno i fondi destinati all’housing accessibile, con una crescita costante nei prossimi anni.

UN IMPATTO SOCIALE E UMANO

Al di là dei numeri, il valore più profondo di queste politiche è umano. Un mercato della casa più aperto e accessibile permette a studenti, giovani lavoratori, operatori sanitari e ricercatori di spostarsi dove ci sono opportunità, senza essere ostacolati dai costi degli affitti o dalla scarsità di alloggi. Significa bollette più leggere, meno povertà energetica, più risorse per l’istruzione e la salute. Per le città, vuol dire quartieri rigenerati, più servizi, più vita.

Come ha ricordato Luca Bertalot, segretario generale EMF-ECBC e coordinatore dell’evento, “la produttività è anche la possibilità per i giovani di lasciare la propria città, trovare facilmente una casa in un altro Paese e costruirsi un futuro migliore”. Dietro le cifre e i programmi europei c’è dunque un’idea semplice ma potente: ridare alle persone la libertà di muoversi, crescere e scegliere.

GUARDARE AVANTI

L’housing, oggi, non è più una voce di bilancio o un tema di urbanistica: è una questione di futuro. Dalla fiscalità alla pianificazione urbana, dalle regole sugli affitti alla finanza verde, ogni decisione incide sul modo in cui viviamo, lavoriamo e costruiamo le nostre comunità.

L’Europa ha l’occasione di trasformare la casa da problema in risorsa se saprà far dialogare innovazione, sostenibilità e inclusione. Potrà costruire città più vivibili, economie più forti e società più giuste. Perché abitare bene, oggi, significa anche vivere meglio domani.

MOBILITÀ RESIDENZIALE & MERCATO DEL LAVORO



Spazi che rigenerano

Gli edifici cambiano, ma soprattutto cambiano i loro significati.

Dai mercati ai centri culturali, dagli impianti sportivi ai quartieri multifunzionali, fino agli spazi dell'arte e della logistica, l'architettura contemporanea si trasforma in piattaforma di rigenerazione urbana e sociale. Non più solo contenitori di funzioni, ma catalizzatori di relazioni e di bellezza condivisa: luoghi che accolgono, ispirano e generano valore pubblico. In questa nuova stagione del costruire, lo spazio torna a essere parte di un ecosistema vivente — dove la città si prende cura delle persone e le persone si prendono cura della città.

Arcipelaghi di urbanità: rigenerare la città attraverso la memoria

Per SBGA | Blengini Ghirardelli rigenerare significa ascoltare i luoghi e le persone, costruendo spazi che uniscono memoria e futuro. Dalle grandi trasformazioni urbane ai progetti di quartiere, l'architettura diventa strumento di continuità, socialità e cura.

AUTORE
BANCA D'ABBA
AGOSTINO GHIRARDELLI

“Rigenerare”, è una parola complessa, che non significa solo ricostruire, ma restituire identità ai luoghi. Con questo forte senso di responsabilità gli architetti si avvicinano a progetti spesso complessi e ogni volta diversi, per contribuire alle trasformazioni di metropoli, contesti urbani e piccoli borghi, che devono cambiare senza perdere però se stessi. Il nostro studio SBGA | BLENGINI GHIRARDELLI ha sviluppato, sin dalla sua apertura nel 2017, un proprio metodo di lavoro e di pensiero: l’interpretazione della memoria avviene attraverso attività condivise di osservazione. Si “ascolta” il paesaggio e insieme, le persone che lo abitano. Da qui – dal pensiero silenzioso e poi dal processo collettivo di riflessione – prende avvio la fase di disegno, seguita da quella di realizzazione.

MEMORIA COME PROGETTO

Ogni città è un organismo complesso, fatto di spazi, ma soprattutto di storie. Nella visione dello studio, la memoria è materia viva di progetto, non un limite. È ciò che ci ispira e ci consente di dare continuità all’identità urbana, di riconoscere le stratificazioni del passato come risorsa per il futuro. Rigenerare, in questa prospettiva, significa accogliere le differenze come valori, trovare le specificità che rendono unico ogni contesto. È su questo terreno che l’architettura può costruire nuovi brani di città, aggiustare ciò che esiste, creare appartenenze e relazioni.

IDENTITÀ E COLLETTIVITÀ.

Le trasformazioni urbane oggi hanno il compito di ricostruire la dimensione collettiva. Una delle nostre più importanti palestre è stata la collaborazione alla creazione del quartiere CityLife, a Milano, dalla sua pianificazione urbana fino alla scala architettonica. Qui, nei primi anni di attività del nostro nuovo studio, abbiamo contribuito a far nascere qualcosa di nuovo: una parte di città che è diventata, nel tempo, luogo di incontro, dialogo e scambio. Abbiamo collaborato prima con lo Studio Libeskind, poi in prima persona alla definizione di una nuova centralità urbana, secondo una visione – oggi diventata realtà a Milano – di una città policentrica. Ogni nuovo progetto nasce da una visione d’insieme, in cui pedonalità, verde, funzioni residenziali e servizi si compenetrano in modo armonioso, dando vita a “arcipelaghi di urbanità”, dove la qualità dello spazio pubblico diventa motore di socialità.

Con un approccio analogo, l’intervento a Lampugnano ridefinisce un’area finora marginale di Milano, trasformando il nodo della metropolitana in un vero e proprio polo di prossimità. Qui l’architettura interviene come elemento di ricucitura urbana: pedonalizza, connette e restituisce continuità a un paesaggio frammentato, creando



AGOSTINO GHIRARDELLI

Prima di fondare lo studio Blengini Ghirardelli, Agostino Ghirardelli ha collaborato con diversi studi internazionali, tra cui Massimiliano Fuksas a Parigi e Roma e Studio Libeskind a New York e Milano, lavorando a numerosi progetti architettonici in tutto il mondo.

Tra i principali interventi seguiti nell’ultimo decennio figurano le fasi di progettazione e costruzione del complesso residenziale **Rb1** e della **Central Tower TCC**, entrambi parte del masterplan **CityLife** a Milano, e del progetto **Tor di Valle** a Roma, un business park di 287.000 mq che circonda il nuovo stadio dell’**AS Roma**.

Agostino ha conseguito la laurea magistrale in Architettura presso l’**Università di Genova** nel 1999.

Parallelamente all’attività professionale, partecipa come relatore a **conferenze ed eventi internazionali** dedicati all’architettura e alla pianificazione urbana.



uno spazio più accessibile e vitale. Il progetto prevede la realizzazione di un campus direzionale di 10.000 mq, che mette in relazione una nuova torre per uffici e una quota di negozi con gli edifici esistenti. L'obiettivo è creare un sistema coerente e interconnesso, concepito per valorizzare l'ambiente urbano e promuovere esperienze positive di vita e lavoro.

In continuità con questa visione, lo studio sta lavorando allo sviluppo del masterplan per una vasta area nella zona nord di Milano, parte del portafoglio immobiliare di Unipol, che comprende una porzione significativa del quartiere di Bruzzano. Un lavoro che punta a costruire un rinnovato equilibrio tra edifici e paesaggio, dove questi elementi possano rafforzarsi reciprocamente. Il piano urbanistico immagina

un quartiere residenziale misto e organizzato attorno a un nuovo parco, in continuità con le aree circostanti, per introdurre nuove tipologie urbane capaci di favorire una comunità nuova, fondata su un modello intergenerazionale.

QUALITÀ COME FORMA DELLA CITTÀ

Un altro importante progetto che ci ha recentemente messi alla prova è stato quello di immaginare la riqualificazione dell'ex sito industriale Fiat Alfa Romeo di Garbagnate Milanese. L'intervento prevede la realizzazione di una residenza universitaria, concepita per ripensare l'impianto urbano dell'area e accompagnare il passaggio da un'infrastruttura obsoleta a un nuovo polo sostenibile, generativo e verde. I parcheggi





in superficie sono stati eliminati e sostituiti da ampie aree verdi, progettate per connettersi in modo fluido con la rete dei parchi locali e dei percorsi ciclopeditoni, secondo il principio di una “continuità verde”. La transizione urbana promuove la biodiversità, la mobilità attiva e il benessere della comunità, proponendosi anche come modello di rigenerazione post-industriale per la Lombardia. L'intervento trasforma infatti un reperto della storia automobilistica in un eco-distretto, che mette le persone al centro, prima delle auto. Un approccio che abbiamo applicato anche ad Alba, in Piemonte, in un contesto straordinario. Qui Banca di Credito Cooperativo di Alba Langhe Roero ci ha coinvolti nel ripensare il futuro dell'ex stabilimento industriale Rotoalba: un impianto produttivo destinato a diventare polo aperto alla collettività, dove l'Auditorium della Banca d'Alba e gli spazi congressuali rappresentano il segno tangibile di un dialogo virtuoso tra pubblico e privato.

È un progetto che sintetizza bene la visione dello studio: trasformare senza cancellare, far convivere la solidità del passato con la flessibilità del presente. Prendere dal preesistente e portarlo alle nuove generazioni, attraverso nuovi usi. Il nostro studio opera da anni in Italia e all'estero. Ultimamente, alcuni progetti particolarmente significativi ci hanno portato a Roma, una città ricchissima di stimoli, per la complessità e la bellezza del suo paesaggio urbano. Ogni progetto qui è un dialogo con ciò che esiste – pietra, memoria, stratificazione – e insieme un gesto verso ciò che verrà. È una città che offre spazio per una forma di architettura che non sia solo costruzione ma anche ascolto dei bisogni di una popolazione attiva e attenta e, al tempo stesso, esercizio di cura e interpretazione. In via Borsi, nel quartiere dei Parioli, abbiamo ridisegnato un edificio residenziale. L'edificio, composto da 28 unità abitative, è stato ripensato con l'obiettivo di dare omogeneità e valore alle volumetrie esistenti, inserendosi in modo armonico nel contesto d'epoca. Si tratta di un intervento operato sul rispetto di un equilibrio delicato, che lavora sui vuoti urbani, riconnettendo frammenti esistenti con spazi pubblici, introducendo terrazze verdi e una progettazione capace di dialogare con le funzioni di prossimità. Il risultato è un luogo che ci appartiene, perché porta continuità nella città e qualità di vita per chi lo abita. Ogni progetto, in questo senso, rappresenta per noi architetti l'inizio di un percorso che contribuiamo ad avviare: ci muoviamo sulle tracce del passato per disegnare spazi che appartengano al presente e che aspirano a favorire i positivi cambiamenti futuri delle città.



ChorusLife, lo smart district che genera legami

Quando l'immobiliare crea comunità

AUTORE

PAOLO CERVINI



PAOLO CERVINI

CEO di Gewiss Group dal settembre 2019, Paolo Cervini sta guidando l'azienda verso una forte crescita profittevole, introducendo cambiamenti ispirati alla managerializzazione, internazionalizzazione e digitalizzazione di tutti i processi, all'insegna della sostenibilità. Con l'obiettivo di rafforzare la leadership strategica nel settore industriale e immobiliare, nel 2024 ha assunto anche il ruolo di CEO di POLIFIN e, da gennaio 2025, CEO di COSTIM, gruppo che controlla le società Impresa Percassi e Gualini.



In un mercato immobiliare sempre più attento al valore d'uso oltre che al valore d'investimento, progetti come ChorusLife indicano una direzione chiara: quella della città che mette le persone al centro. Non è più una questione di metri quadri, ma di qualità dell'esperienza urbana. A Bergamo, dove è sorto uno dei primi smart district italiani, il mattone si fa relazione, e il ritorno si misura anche e soprattutto come impatto sociale.

Progettato dall'architetto Joseph di Pasquale (JDP Architects), ChorusLife non è, infatti, solo un'operazione urbanistica su larga scala. È un progetto di rigenerazione urbana a corpo intero: dalla visione del concept alla bonifica, dall'infrastruttura edilizia alla vita quotidiana. Nasce infatti su un'ex area industriale dismessa - 70.000 metri quadrati restituiti alla città - e si trasforma in un quartiere vivo, intergenerazionale, intermodale, completamente pedonalizzato e collegato con il resto della città e dei comuni limitrofi. Al centro un sistema di piazze sulle quali di affacciano tutti gli spazi contenenti le diverse funzioni che animano la giornata di chi vive o trascorre del tempo a ChorusLife. Spazi pensati non solo per essere attraversati, ma per trattenere e creare occasioni di incontro.

Ed è qui che l'investimento immobiliare incontra la sua nuova frontiera: il valore sociale. Un «quartiere», o meglio uno smart district innovativo, sostenibile e inclusivo, in cui si vive, si lavora, si fa sport, si assiste a concerti, si cena con amici, si portano i bambini all'asilo. Non un collage di funzioni, ma un ecosistema coerente che genera relazioni: un'infrastruttura sociale.

DOVE L'ARCHITETTURA È INFRASTRUTTURA SOCIALE

Il masterplan di ChorusLife è stato sviluppato con un'idea forte: rigenerare non solo l'area, ma anche il modo di abitare e di usare lo spazio urbano. Le Residenze - 74 appartamenti in formula build-to-rent, già arredati e serviti da tecnologie domotiche - convivono con un Hotel 4 stelle da 107 stanze, una Food & Shopping Gallery, un'arena per eventi e spettacoli che può ospitare fino a 6.000 spettatori, tre piazze pubbliche, un parcheggio interrato da 987 posti auto e 113 posti moto e un Centro Benessere di oltre 8.000 mq (di imminente apertura). Il tutto direttamente connesso al trasporto pubblico e da percorsi pedonali coperti, ascensori e scale mobili, in un impianto urbano che cancella le barriere fisiche e favorisce l'incontro spontaneo.

L'iconicità degli spazi - a partire dalla ChorusLife Arena, rivestita da una pelle vibrante che crea un movimento sull'intera struttura grazie al naturale passaggio del vento - non è fine a sé stessa: diventa segno architettonico di una visione che unisce estetica e funzione, efficienza e identità. Non stupisce che il progetto abbia



attirato l'interesse di operatori internazionali della gestione eventi, della hotellerie e dell'energia. La qualità degli spazi, in questo contesto, è leva per attrarre users, investimenti e valore nel tempo.

UN INVESTIMENTO CHE GENERA ECONOMIA E SOSTENIBILITÀ

Dal punto di vista immobiliare, ChorusLife Bergamo rappresenta un caso emblematico di progetto capace di generare un indotto economico importante, ma soprattutto una rigenerazione vera, tangibile. L'intervento, completamente finanziato da capitale privato, ha generato nel solo triennio di cantiere un valore complessivo per il territorio che supera il miliardo di euro, con un effetto moltiplicatore forte sul territorio: oltre l'80% dei fornitori coinvolti provengono da un raggio di 50 km.

Inoltre, l'efficienza energetica - ottenuta con impianti integrati, smart grid, sistemi di trigenerazione - consente un risparmio annuo di oltre 1.600 tonnellate di CO₂. Questo significa ridurre l'impatto ambientale, ma anche garantire bollette sostenibili nel tempo per attività e abitanti, rendendo il quartiere più resiliente e attrattivo.

La sostenibilità è pertanto uno degli elementi distintivi di ChorusLife che infatti ha ottenuto la certificazione di quartiere LEED-ND Gold. Il progetto è stato concepito per essere realmente sostenibile attraverso soluzioni che riguardano sia la mobilità (piste ciclabili, percorsi pedonali potenziati), che l'efficienza energetica (edifici e infrastrutture con materiali riciclabili, sistemi domotici avanzati per il monitoraggio dei consumi) e una maggiore attenzione al verde (15.000 mq di aree verdi e quasi 4.000 alberi e arbusti).

Sono inoltre in corso il completamento delle certificazioni WELL e WIRED che sono direttamente collegate al benessere ed alla digitalizzazione degli spazi e del benessere per chi li vive.

IL MATTONE CHE CREA COMUNITÀ

La vera rivoluzione di ChorusLife sta nell'aver reso la socialità un'infrastruttura permanente. Non solo con spazi pubblici, ma con una progettazione integrata che mette in relazione funzioni diverse e utenti diversi. Famiglie, giovani, anziani, lavoratori in trasferta, imprenditori, visitatori occasionali: tutti possono trovare in ChorusLife un punto d'accesso, un motivo per restare, una ragione per tornare.

La mobilità integrata, la digitalizzazione dei servizi, la qualità dello spazio pubblico, l'offerta culturale e sportiva costante: tutto contribuisce a costruire senso di appartenenza. ChorusLife non è un quartiere recintato né un grande contenitore

commerciale: è una parte di città che dialoga con il contesto e, al tempo stesso, lo valorizza. L'architettura iconica non serve a stupire, ma a raccontare un'identità. Le tecnologie avanzate non sono orpelli, ma strumenti per facilitare la vita quotidiana. L'approccio progettuale non segue una logica funzionale, ma relazionale: creare le condizioni per cui le persone possano incontrarsi, conoscersi, vivere meglio.

ChorusLife non è uno spazio calato dall'alto, ma una vera operazione di **rigenerazione urbana integrata**, che si innesta nel tessuto esistente valorizzandolo. Siamo a ridosso del centro di Bergamo, nel quartiere storico di Borgo Santa Caterina, in una posizione strategica per connessioni infrastrutturali, viabilità e trasporto pubblico. Il district è già servito dalla linea tranviaria T1 e sarà ulteriormente connesso con l'arrivo della nuova linea T2 della TEB, in corso di realizzazione, che rafforzerà l'accessibilità sostenibile e collegherà ancora più efficacemente lo smart district e al resto della città e dell'hinterland. A pochi minuti c'è inoltre l'aeroporto internazionale «Il Caravaggio» di Orio al Serio, uno degli scali in maggiore crescita d'Europa: un elemento che rende ChorusLife una porta urbana aperta al mondo, nonché attrattivo anche per un'utenza business e turistica.

Ma il legame con il territorio non è solo logistico: è identitario, culturale e produttivo. ChorusLife è infatti anche un motore di esperienze: ogni funzione, ogni partner, ogni spazio è stato concepito come opportunità di relazione. Lo dimostra il prossimo tassello del progetto, previsto per l'inizio del 2026: l'apertura di un mercato agroalimentare permanente, in collaborazione con Coldiretti Bergamo, pensato per valorizzare le eccellenze del territorio, supportare la filiera corta, promuovere la cultura del cibo e creare un nuovo punto di connessione tra comunità, produttori e visitatori. Sarà uno spazio non solo commerciale, ma culturale, con eventi, degustazioni, percorsi educativi per le scuole e sinergie con le realtà locali. Un luogo dove l'identità del territorio si trasforma in valore condiviso. Un'iniziativa che rafforza il ruolo di ChorusLife come piattaforma urbana al servizio della comunità, in cui l'innovazione convive con la tradizione, e l'economia del territorio diventa parte integrante dell'esperienza urbana.

UNO SPAZIO CHE GIÀ FUNZIONA

A circa un anno dalla sua inaugurazione possiamo affermare che ChorusLife non è un'utopia sulla carta: è un modello che funziona. Il distretto è vivo, frequentato, riconosciuto. Il cuore pulsante è la ChorusLife Arena, che tra febbraio e maggio ha proposto 14 spettacoli con 10 sold out e oltre 34.000 spettatori, accogliendo concerti, musical, comicità, eventi sportivi e corporate. La nuova stagione promette



numeri ancora più significativi e un calendario di spettacoli che abbraccia diverse esigenze di entertainment, a conferma della bontà della visione e della capacità della struttura di attrarre pubblico, eventi, operatori culturali. Ma non solo: la versatilità dell'Arena ha già permesso di accogliere eventi corporate e manifestazioni sportive, come alcune partite casalinghe della Volley Bergamo e della Blu Basket Bergamo.

La stagione estiva ha visto le piazze diventare vere agorà urbane grazie alla rassegna «Dove l'estate succede» che ha registrato oltre 80.000 presenze tra maggio e settembre, con più di 60 serate gratuite tra musica dal vivo, dj set, ballo liscio, tribute band e format per giovani. Particolarmente apprezzati sono stati poi lo Streeat Food Truck Festival e la fiera dei mattoncini Lego che hanno richiamato famiglie e appassionati da tutta la provincia e non solo.

Le piazze pubbliche si sono affermate come il nuovo cuore sociale dello smart district, capaci di aggregare generazioni, stili di vita, momenti della giornata.

UN MODELLO ESPORTABILE

Concludendo, ChorusLife si propone come modello di riferimento per chi cerca nuove formule di sviluppo immobiliare sostenibile e orientato alla persona. Non è un caso che il progetto sia stato premiato a livello internazionale come esempio virtuoso di rigenerazione urbana contemporanea. In questo contesto di mercato, Costim Real Estate si pone come Development Company che pone al centro la rigenerazione urbana e la gestione integrata del territorio, coordinando tutte le fasi dello sviluppo immobiliare: dalla individuazione del sito, alla progettazione e autorizzazione, dalla costruzione, fino alla gestione degli spazi e dei servizi.

Oggi il team è al lavoro per replicare il format in altri contesti italiani. Non con una copia, ma con un metodo: rigenerare aree dismesse o sottoutilizzate creando

distretti misti dove il valore immobiliare si costruisce sulla qualità della vita. Dove la sostenibilità è concreta, l'innovazione è al servizio della comunità, e la redditività è legata all'uso reale dello spazio, non alla rendita.

ChorusLife mostra che è possibile fare sviluppo immobiliare con una visione che va oltre. Un progetto che restituisce dignità a un pezzo di città, che attiva economie, che crea lavoro e soprattutto relazioni. È qui che l'immobiliare trova il suo nuovo campo di gioco. **Non solo edificare, ma costruire legami.**

Con ChorusLife e Costim RE, la rigenerazione urbana si conferma la leva più efficace per creare valore durevole: economico, ambientale e umano. Il mattone torna a essere strumento di coesione e sviluppo, un motore capace di generare crescita condivisa. È questa la vera sfida per il futuro.



La nuova Centrale Tecnologica del Tecnopolo di Bologna: un modello di sostenibilità e innovazione energetica

Nel cuore del Tecnopolo di Bologna nasce la nuova Centrale Tecnologica: un'infrastruttura che unisce architettura, energia e innovazione digitale, trasformando la produzione energetica in un progetto di rigenerazione urbana e sostenibilità condivisa.

AUTORE

GIANFRANCO FLOTTA



Sono ufficialmente partiti i lavori per la **nuova Centrale Tecnologica del Tecnopolo di Bologna**, oggi denominato **DAMA – Polo Datacenter e Manifattura**, un’infrastruttura strategica destinata a diventare il cuore pulsante del sistema energetico del più grande distretto scientifico e tecnologico dell’Emilia-Romagna. L’opera, dal valore complessivo di circa **13,5 milioni di euro**, rappresenta un tassello essenziale per il completamento del Tecnopolo, che ospita già eccellenze come il **supercalcolatore Leonardo** e il **data center ECMWF** (Centro Europeo per le Previsioni Meteorologiche a Medio Termine). La Centrale garantirà energia termica e frigorifera a edifici già in esercizio e a quelli di futura costruzione, contribuendo alla piena autonomia energetica del complesso e alla creazione di un **hub europeo per la ricerca nei settori dei Big Data, dell’Intelligenza Artificiale e del supercalcolo**.

UN PROGETTO STRATEGICO NEL CUORE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

L’intervento si inserisce nell’ambito della **riqualificazione dell’ex Manifattura Tabacchi**, un’area di oltre 12 ettari tra la Bolognina e San Donato, oggetto del **Masterplan del Tecnopolo di Bologna**, approvato dalla Regione Emilia-Romagna. L’area è destinata a trasformarsi in un **distretto dell’innovazione sostenibile**, un nodo territoriale in cui infrastrutture tecnologiche, paesaggio e architettura dialogano in modo coerente.

La nuova Centrale Tecnologica sorge nella porzione nord del comparto, all’interno del futuro **Energy Centre (EC)**, che comprenderà anche le sottostazioni dedicate a **CINECA** ed **ECMWF**, e la **stazione primaria di Terna S.p.A.**. L’Energy Centre sarà il motore del cosiddetto **“TEK District”**, una cittadella dell’energia e della conoscenza dove tecnologia, ricerca e sostenibilità costituiranno un sistema integrato.

UN’INFRASTRUTTURA AD ALTE PRESTAZIONI E A BASSO IMPATTO

La Centrale, progettata da **F-Ingegneria s.r.l.** in collaborazione con **STIEM s.r.l.**, è pensata come **un edificio tecnologico di nuova generazione**, capace di coniugare alte prestazioni energetiche e attenzione all’ambiente. Il progetto prevede una **certificazione ambientale LEED Silver**, conforme ai più elevati standard internazionali in tema di efficienza energetica, uso responsabile delle risorse e comfort ambientale.

L’involucro architettonico è realizzato in **lamiera metallica microforata**, con funzione di schermatura e supporto strutturale per un **sistema a verde rampicante** che ricoprirà le superfici esterne dell’edificio. Questa soluzione, oltre a migliorare l’isolamento termico e acustico, permette di **reinverdire il fronte urbano**, integrando



GIANFRANCO FLOTTA

Classe 1979, Gianfranco Flotta nel 2003 ha conseguito la laurea in Ingegneria presso l’Università degli Studi di Ferrara; è iscritto all’ordine degli Ingegneri della provincia di Bologna dal 2004. Attualmente ricopre la carica di Direttore Tecnico presso F-INGEGNERIA SRL con attività di progettista generale di opere civili, strutturali, opere idrauliche e stradali, Direttore dei lavori e Coordinatore sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione; un ruolo che tiene conto delle alte qualifiche ottenute grazie a numerosi corsi di specializzazione e formazione.

la Centrale nel paesaggio circostante e riducendone l’impatto visivo. La struttura è inoltre pensata per minimizzare le opere di manutenzione, grazie a un approccio costruttivo razionale e a materiali durevoli e riciclabili.

TETTO BLU-VERDE E GESTIONE CIRCOLARE DELL’ACQUA

Uno degli elementi più innovativi dell’intervento è la **copertura BGR (Blue-Green Roof)**, un sistema di **tetto blu-verde** che combina l’effetto termoregolante delle coperture vegetali con la capacità di accumulo e gestione dinamica delle acque meteoriche. Questo sistema consente di **ridurre l’effetto “isola di calore”** e di recuperare l’acqua piovana per l’irrigazione della copertura e delle facciate verdi, contribuendo a una **gestione idrica sostenibile** e a una significativa riduzione dei consumi. La pavimentazione esterna sarà realizzata con **materiali permeabili e drenanti**, in grado di garantire la percolazione naturale dell’acqua nel suolo e di mitigare i fenomeni di ruscellamento. L’intero sistema paesaggistico circostante è stato studiato secondo criteri di **invarianza idraulica e biodiversità**, con fasce verdi, aiuole alberate e trincee drenanti che favoriscono la connessione ecologica con il resto dell’area del Tecnopolo.

ENERGIA CIRCOLARE E SINERGIE DIGITALI

La Centrale Tecnologica rappresenta un esempio concreto di **economia circolare applicata all’energia**. Il calore generato dai **supercomputer del Tecnopolo** sarà infatti **recuperato e riutilizzato** per il riscaldamento di altri edifici del complesso, riducendo drasticamente le emissioni e migliorando l’efficienza complessiva del



sistema. L'impiantistica è concepita in modo **modulare e scalabile**, per adattarsi all'evoluzione del distretto e all'incremento dei fabbisogni energetici futuri.

Il progetto prevede inoltre l'**integrazione di sistemi intelligenti di monitoraggio e controllo**, che permetteranno la gestione dinamica dei flussi energetici e idrici, in linea con i principi delle **smart city** e delle **reti intelligenti (smart grid)**. L'obiettivo è quello di creare un sistema capace di **ottimizzare la produzione, il consumo e il recupero dell'energia**, trasformando il Tecnopolo in un laboratorio urbano della transizione ecologica.

UN INTERVENTO A BASSO IMPATTO AMBIENTALE E AD ALTA INTEGRAZIONE URBANA

La relazione tecnica sottolinea l'importanza della **mitigazione paesaggistica** come parte integrante del progetto. Le facciate verdi, le alberature perimetrali e l'uso di materiali dai toni naturali permettono alla Centrale di inserirsi armoniosamente nel paesaggio urbano, fungendo da **cerniera visiva** tra l'asse tangenziale-autostradale e il nuovo distretto tecnologico. Il progetto paesaggistico, redatto in coerenza con le **Linee Guida Ambientali del Masterplan**, include elementi come fasce verdi connettive, rain gardens e percorsi pedonali illuminati a basso consumo.

L'edificio non è solo un'infrastruttura tecnica, ma una **presenza architettonica qualificata**, in grado di dialogare con il linguaggio contemporaneo del Tecnopolo e di comunicare, anche visivamente, i valori di innovazione e sostenibilità che lo animano.

UNA SINERGIA PUBBLICO-PRIVATO PER LA TRANSIZIONE ECOLOGICA

La realizzazione dell'opera è resa possibile da un **project financing** promosso dalla **Regione Emilia-Romagna**, con la partecipazione del **Consorzio Tecnopolo Energy Service**, composto da **Rekeep S.p.A.** e **CIAB Soc. Coop.**. Questo modello gestionale consente di combinare la visione pubblica della pianificazione con l'efficienza e la flessibilità del settore privato, garantendo tempi certi e standard qualitativi elevati.

Un ruolo chiave nel processo progettuale è stato affidato a **F-Ingegneria S.r.l.**, che ha curato la progettazione generale, architettonica e strutturale, oltre all'intero iter autorizzativo. Grazie a un **approccio integrato** – che unisce ingegneria, architettura e pianificazione ambientale – la società ha contribuito a definire un modello replicabile di infrastruttura sostenibile, capace di **coniugare efficienza, bellezza e responsabilità ambientale**.

UN PASSO AVANTI VERSO LA BOLOGNA DEL FUTURO

Con l'avvio del cantiere della Centrale Tecnologica, Bologna compie un passo decisivo nella costruzione di una città più intelligente e sostenibile. Il Tecnopolo si conferma un **polo europeo di eccellenza nella ricerca e nell'innovazione digitale**, e la nuova Centrale ne diventa il **cuore energetico e simbolico**, testimoniando la capacità del territorio di coniugare **transizione ecologica e sviluppo tecnologico**.

Grazie a soluzioni progettuali all'avanguardia – come il tetto blu-verde, il recupero del calore dei supercomputer, i materiali riciclabili e le facciate vegetali – la Centrale Tecnologica del Tecnopolo di Bologna si pone come **esempio virtuoso di infrastruttura sostenibile**, capace di rispondere alle sfide energetiche e climatiche del futuro. Un'opera che non solo fornirà energia pulita e affidabile al distretto della conoscenza, ma contribuirà a ridisegnare il rapporto tra città, tecnologia e ambiente.

In sintesi, la nuova Centrale Tecnologica non è soltanto un impianto, ma un **manifesto di sostenibilità applicata all'ingegneria e all'architettura urbana**. Un progetto che unisce rigore tecnico, visione ecologica e innovazione estetica, restituendo a Bologna un simbolo concreto della **transizione energetica e digitale europea**.

Galleria 610: dove l'architettura incontra la cultura dell'automobile

Nel cuore di GridX, il nuovo hub esperienziale del Lussemburgo, Benedetto Camerana trasforma un ex garage in uno spazio immersivo dove architettura, design e cultura dell'automobile si fondono in un linguaggio narrativo unico. Una "galleria tecnica e poetica" che ridefinisce il modo di vivere l'esperienza automobilistica e apre a nuovi modelli di spazio espositivo e urbano.

AUTORE

BENEDETTO CAMERANA

All'interno di **GridX**, il nuovo hub esperienziale dedicato all'innovazione e alla cultura dell'automobile in Lussemburgo, ho progettato la **Galleria 610**, uno spazio espositivo e narrativo che fonde architettura, design e storytelling in un'unica esperienza immersiva.

LA VISIONE MULTI-ESPERIENZA DI GRIDX

Quando ho conosciuto il progetto GridX, mi ha colpito la chiarezza della sua visione: creare un luogo dove mobilità, cultura e tecnologia convivano in un'unica esperienza. Un luogo in cui il pubblico potesse vivere l'automobile non solo come prodotto, ma come cultura e simbolo del nostro tempo. Questo approccio, che definisco **multi-esperienza**, supera la distinzione tradizionale tra retail, intrattenimento e spazio culturale. Un'architettura che diventa **motore di valore per il progetto immobiliare**, perché capace di generare flussi di persone, di contenuti e di relazioni. In questo senso,

GridX non è semplicemente un polo di funzioni – spazi espositivi, lounge, aree evento, coworking – ma una **piattaforma attiva** che mette in relazione innovazione e comunità.

IL CONCEPT: IL GARAGE COME ARCHETIPO

Per me il progetto è partito da un'intuizione semplice ma potente: **il garage come archetipo dell'automotive**. Ho voluto restituire dignità a questo spazio primario, dove la macchina viene custodita, pensata, riparata o sognata. Abbiamo recuperato un ex garage e lo abbiamo trasformato in un luogo di **narrazione contemporanea**. Non ho voluto cancellarne la memoria, ma esaltarla, mantenendo le **superfici grezze in cemento, gli impianti a vista, la struttura portante** come elementi identitari. Il risultato è uno spazio autentico, "brutale" nel senso più nobile del termine, dove l'autenticità del luogo diventa parte integrante del racconto.



BENEDETTO CAMERANA

Benedetto Camerana (1963) architetto, paesaggista, PhD in Storia dell'Architettura e dell'Urbanistica. Nel 1997 avvia a Torino lo studio Camerana&Partners, con cui porta avanti una ricerca progettuale incentrata sull'integrazione tra architettura e paesaggio, nella direzione di una "green architecture" di chiara matrice ambientale, con l'utilizzo anche sperimentale di tecnologie innovative e sistemi naturali di risparmio di energia.



All'interno di questo involucro abbiamo inserito **dispositivi espositivi dal linguaggio tecnico e contemporaneo**: i **Gran Basel Frames**, strutture metalliche squadrate che dialogano con le **curve fluide** delle pareti e del nastro perimetrale, ispirato alla pista e al concetto di movimento. Ho cercato un equilibrio tra due tensioni opposte: **la staticità del garage** e **il dinamismo del circuito**. È in questa dialettica tra ordine e impulso, tecnologia ed emozione, che trovo il cuore poetico del progetto.

UNA NARRAZIONE IMMERSIVA

Con la Galleria 610 ho voluto costruire un **percorso**

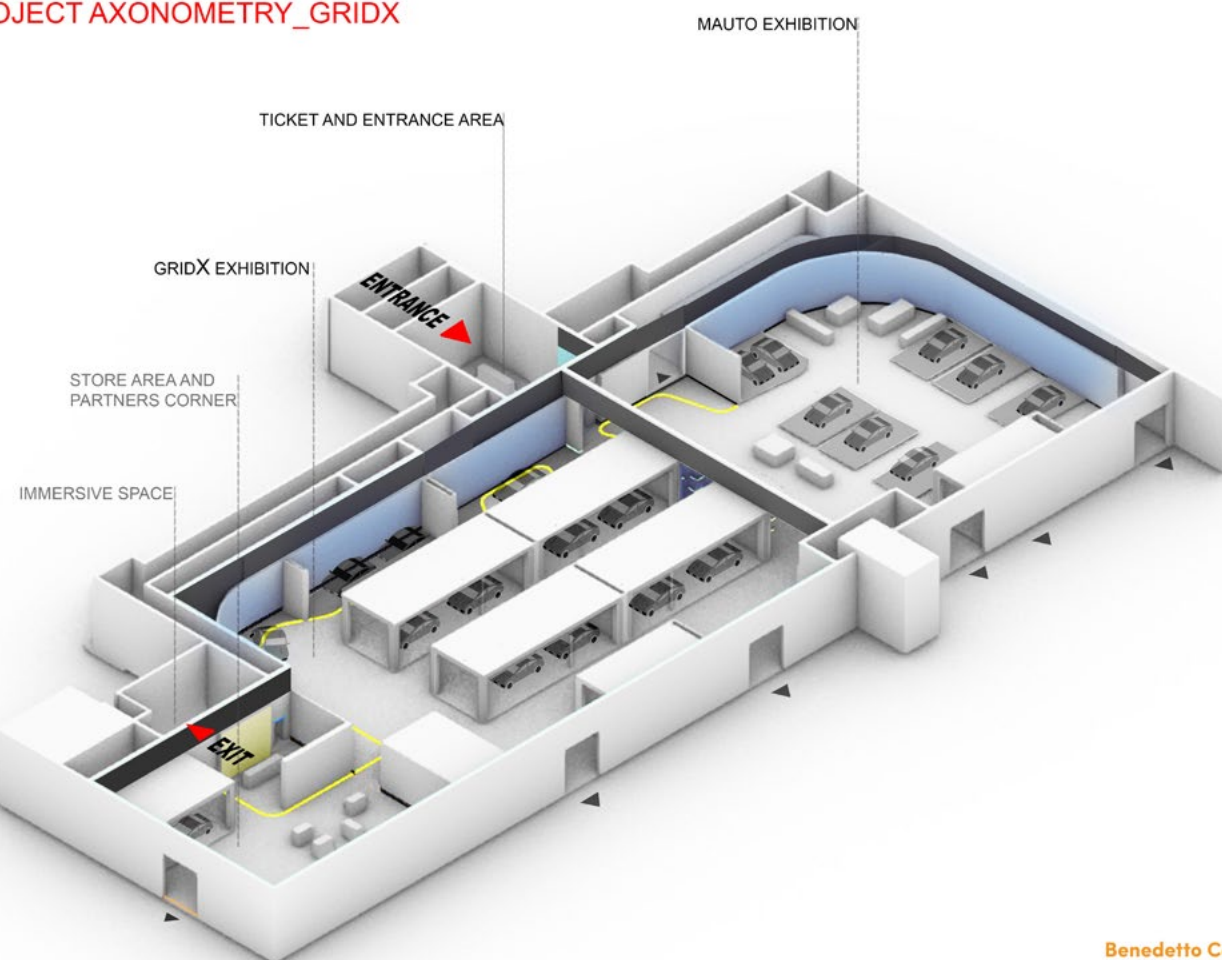
narrativo immersivo, in cui luce, materia, suono e immagine non siano semplici effetti ma **strumenti di racconto**. Non mi interessava creare un museo tradizionale, ma una “**galleria tecnica e poetica**” dove la cultura dell'automobile fosse vissuta come esperienza sensoriale e intellettuale. Ogni vettura è esposta non come oggetto statico, ma come **personaggio di una storia**. La luce ne evidenzia la forma e il respiro, mentre il suono e le superfici retroilluminate costruiscono un ritmo percettivo che accompagna il visitatore. La scenografia architettonica non impone la propria presenza: **dialoga con l'automobile**, la rispetta e la esalta, lasciandole lo spazio per tornare protagonista del suo ambiente naturale.

ARCHITETTURA E ALLESTIMENTO COME LINGUAGGIO UNICO

Da anni il mio lavoro esplora la convergenza tra **architettura, paesaggio e narrazione**. In Galleria 610 questo principio si esprime in modo radicale: ogni elemento – dal dettaglio costruttivo alla luce diffusa – partecipa a una grammatica unitaria. Ho scelto materiali coerenti con questa idea: **cemento, metallo, vetro e luce**. Elementi industriali, essenziali, ma capaci di evocare emozione. L'allestimento non è un intervento sovrapposto, ma una **costruzione integrata** dello spazio, dove le geometrie architettoniche e gli apparati espositivi convivono e si potenziano a vicenda.

Il progetto è stato realizzato dalla supervisione e direzione artistica di Benedetto Camerana Studio, coinvolgendo partner tecnici di alto profilo come: Ki-box per il fit-out espositivo, Velvet Flare per le soluzioni digitali immersive, Le Parquet per le strutture e le superfici. Il risultato è uno spazio che coniuga precisione ingegneristica e sensibilità artistica, esprimendo la doppia natura del design automobilistico: funzionale e visionario.

PROJECT AXONOMETRY_GRIDX



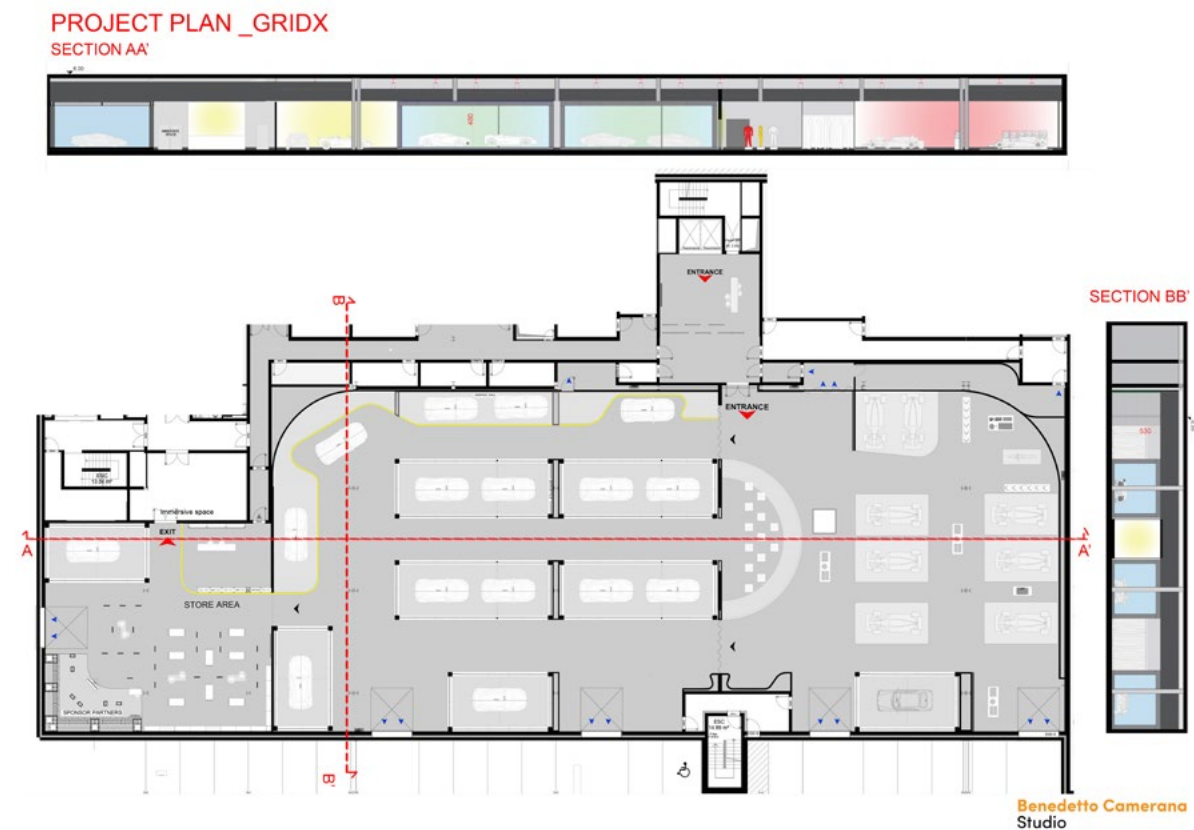
Benedetto Camerana
Studio

UN FORMAT PER IL FUTURO

La Galleria 610 non è solo un progetto compiuto: è un **format replicabile**, un modello che può essere adattato in contesti diversi, generando valore per sviluppatori, brand e pubblico. Per i **developer**, rappresenta la prova che la combinazione tra cultura, tecnologia e lifestyle può **aumentare il valore patrimoniale** e la vitalità di un intervento immobiliare. Per i **brand**, è un nuovo linguaggio espositivo, autentico e flessibile, capace di raccontare l'identità aziendale in modo esperienziale e non commerciale. Per il **pubblico**, infine, è un'occasione per vivere l'automobile come simbolo di **creatività, ingegno e progresso**: non un oggetto di consumo, ma un'opera che parla di cultura e di futuro.

OLTRE L'AUTOMOBILE

Con la Galleria 610 continuo una ricerca che porto avanti da anni sul rapporto tra **architettura e cultura dell'automobile** — una ricerca iniziata con il **Museo Storico Alfa Romeo di Arese**, proseguita con gli **allestimenti per il Museo Ferrari di Maranello** e il **Juventus Museum**. In tutti questi progetti, il mio obiettivo è stato lo stesso: **trasformare lo spazio in esperienza**. Con GridX ho trovato un interlocutore ideale, capace di comprendere che l'architettura, oggi, deve saper connettere mondi: quello fisico e quello digitale, la dimensione economica e quella emotiva, la memoria e l'innovazione. La Galleria 610, in questo senso, è un **laboratorio di futuro**. Un luogo dove la tradizione del design automobilistico incontra le nuove forme dell'esperienza urbana. È qui che vedo la sfida più affascinante per l'architettura contemporanea: **progettare spazi che non si limitino a ospitare funzioni, ma che generino senso, identità e valore condiviso**.



Comunità che crescono

Oggi costruire non significa più soltanto edificare, ma generare legami.

Dallo sport all'arte, dal lavoro alla logistica, il real estate diventa un vero strumento di coesione e inclusione, capace di tradurre gli spazi in esperienze di vita e di partecipazione.

Le comunità contemporanee nascono e crescono intorno a luoghi che sanno accogliere, attivare energie e restituire senso di appartenenza. È qui che la città torna a essere una rete viva di relazioni: un territorio che cura, un tessuto sociale che si rigenera attraverso progetti condivisi, nuove forme di collaborazione e visioni comuni.

In questa prospettiva, ogni edificio, ogni quartiere e ogni iniziativa culturale o imprenditoriale diventano parte di un'unica infrastruttura sociale, dove il valore non si misura solo in metri quadrati, ma nella capacità di far crescere comunità solide, inclusive e consapevoli.

Generavivo Bergamo: trasparenza e fiducia per una nuova economia dell'abitare

A Bergamo, 64 famiglie hanno costruito non solo le loro case ma una comunità fondata su fiducia, corresponsabilità e mutualismo. Generavivo è un modello di abitare generativo che unisce architettura, governance condivisa e welfare di prossimità, dimostrando che la cooperazione può essere anche una forma efficiente e sostenibile di economia urbana.

AUTRICE

CHIARA NOGAROTTO

A metà ottobre, nel salone comune appena terminato di via Guerrazzi a Bergamo, si è tenuta la prima riunione plenaria post-trasloco degli abitanti di Generavivo.

In un condominio tradizionale sarebbe stato un incontro di sguardi timidi e presentazioni di circostanza. Qui, invece, la sala si è riempita di abbracci, risate, bambini che correvano tra le sedie e piatti condivisi per un grande aperitivo.

Non è stata solo una riunione, ma una festa di comunità, perché gli abitanti di Generavivo si conoscono da tempo e hanno progettato insieme il luogo in cui oggi vivono.

Generavivo Bergamo è nato dall'incontro tra È.one abitarègenerativo S.r.l. e la cooperativa sociale Namasté: un'alleanza che ha dato vita a un progetto immobiliare capace di mettere al centro la relazione e la fiducia. In cui la casa non è ridotta a prodotto, ma diviene un bene relazionale. L'iniziativa è diventata occasione per costruire un progetto comune e partecipato con 64 case, oltre 120 abitanti, orti condivisi, un parco di 4.000 metri quadrati e circa 500 metri quadrati di spazi comuni coperti, tra cui una cucina comunitaria, un salone polivalente, una palestra, una stanza dello spirito, un ambulatorio territoriale.



CHIARA NOGAROTTO

Sociologa, si è laureata presso l'Università Cattolica di Milano e ha perfezionato gli studi negli USA, sviluppando competenze in materia di innovazione sociale e governo del territorio.

In ambito real estate, si occupa da diversi anni di sviluppo e consulenza per la progettazione social e community-oriented. Oggi è coordinatrice comunicazione e project manager in È.one abitarègenerativo S.r.l..

Co-autrice con Johnny Dotti del libro "Generare luoghi di vita. Nuove forme dell'abitare" (Paoline, 2022) e membro del CdA di Poetica - Fondazione per la Generatività Sociale, promuove la convinzione che l'incontro tra diversità sia la chiave per un'evoluzione generativa.



Questi spazi, definiti nella forma e nella funzione attraverso un processo di co-progettazione guidata, rappresentano un ponte tra l'interno e l'esterno, tra la comunità degli abitanti e il quartiere circostante. Ma a Bergamo, l'architettura è solo una parte della storia. La vera innovazione sta nel processo: prima ancora delle pareti, si sono costruite le relazioni. Un percorso di sviluppo "software" accompagnato da attivatori sociali – fatto di conoscenza reciproca, costruzione di legami e definizione di valori comuni – si è intrecciato a quello "hardware", architettonico ed edilizio, dando vita a un terzo livello, quello della governance condivisa, che rappresenta la sintesi più matura di questo modo di abitare.

Gli abitanti hanno infatti condiviso molto di più di una nuova casa e di un percorso partecipato: hanno dato forma alla cooperativa edilizia Abitare Condividere, di cui fanno parte come soci e amministratori. La governance comune è diventata così uno strumento di gestione attraverso un atto di fiducia e corresponsabilità che ribalta la distanza tra sviluppatore e residente. Questa struttura ha reso possibile un livello di coinvolgimento inedito: i soci partecipano alle scelte imprenditoriali dell'iniziativa, alla definizione dei regolamenti interni, alla programmazione delle attività, alla gestione degli spazi comuni. È una forma di amministrazione che non solo aumenta il senso di appartenenza, ma si traduce in un beneficio tangibile per la tenuta economica e sociale del progetto.

La governance condivisa è stata nei fatti una leva di investimento sociale ed economico, capace di coniugare efficienza e resilienza. Ha consentito di affrontare le principali decisioni non in modo contrattualistico, ma generativo, orientato alla sostenibilità dell'intero percorso comune. È grazie a questo approccio che il gruppo ha saputo gestire momenti complessi come il periodo post-Covid, i picchi di prezzo delle materie prime, l'aumento dei costi dovuto al Superbonus. In ciascuna di queste fasi, la cooperativa ha scelto di agire come una comunità coesa, capace di trovare soluzioni collettive invece di scaricare i rischi sui singoli. Ne è nato un capitale fiduciario che rappresenta oggi uno degli asset più solidi e duraturi dell'iniziativa, riducendo le tensioni, rafforzando i legami con i fornitori e garantendo stabilità nei rapporti con gli istituti finanziari.

Il progetto, del valore complessivo di 18 milioni di euro, ha generato oltre 2 milioni di euro di valore condiviso grazie al mutualismo e alla collaborazione tra abitanti, È.one e Namasté. Tra gli strumenti che hanno permesso questo risultato troviamo il prestito soci - con versamenti non proporzionali ai valori degli appartamenti acquistati ma alla capacità finanziaria - che ha garantito liquidità alla cooperativa edilizia sino all'accensione del mutuo e dei prestiti bancari, la riduzione degli



oneri bancari grazie alla permuta gratuita del terreno e al contributo dei soci, ma anche il risparmio ottenuto negli accordi di fornitura attraverso obiettivi comuni e trasparenza reciproca.

Chi ha scelto di acquistare casa in Generavivo Bergamo? Né supereroi né visionari, ma persone e famiglie comuni che rappresentano uno spaccato autentico della società contemporanea. Oltre la metà dei nuclei è composta da una sola persona – un dato in linea con le statistiche nazionali – a conferma che l'abitare generativo può offrire risposte concrete alla solitudine urbana. È elevata anche la presenza di giovani sotto i 35 anni: segno che la dimensione comunitaria attrae le nuove generazioni e crea le condizioni per un incontro tra età, storie e fragilità diverse, vero motore dei luoghi generativi.

All'interno di Generavivo, Namasté gestisce otto appartamenti destinati a persone in situazione di fragilità: studenti, anziani, persone con disabilità o con percorsi di vita complessi. Un'altra abitazione - di proprietà della stessa cooperativa edilizia Abitare Condividere, espressione dei residenti - è dedicata a donne vittime di violenza e ai loro figli nel cammino verso l'autonomia.

Il modello si fonda sulla reciprocità: dieci studenti universitari vivono in affitto agevolato e, in cambio, dedicano tre ore settimanali al volontariato, offrendo oltre 17.000 euro di valore sociale ogni anno. Le persone con disabilità partecipano alla vita comunitaria con pari diritti e doveri, accompagnate da operatori che ne sostengono l'autonomia. Gli ospiti più fragili contribuiscono con attività compatibili con le proprie capacità, ricevendo sostegno e offrendo tempo o competenze alla comunità.

Non esiste più un confine netto tra chi aiuta e chi è aiutato perché ognuno porta una parte di sé e riceve qualcosa in cambio. È un nuovo modo di intendere il welfare: non più servizio per il singolo, ma comunità che custodisce e accompagna il servizio.

Generavivo è oggi un'esperienza locale, ma con un respiro nazionale. È un prototipo di welfare abitativo a impatto positivo, replicabile in altri territori per generare valore sociale ed economico. In un mercato immobiliare che troppo spesso misura solo il rendimento, Generavivo dimostra che la fiducia può diventare un asset economico e reputazionale e che un modello collaborativo è anche un modello efficiente. È la prova che può esistere una nuova economia dell'abitare: quella che trasforma il valore immobiliare in valore umano.



Credit: Etex BP Italia



Impianti sportivi: la grande occasione dimenticata delle nostre comunità

AUTORE

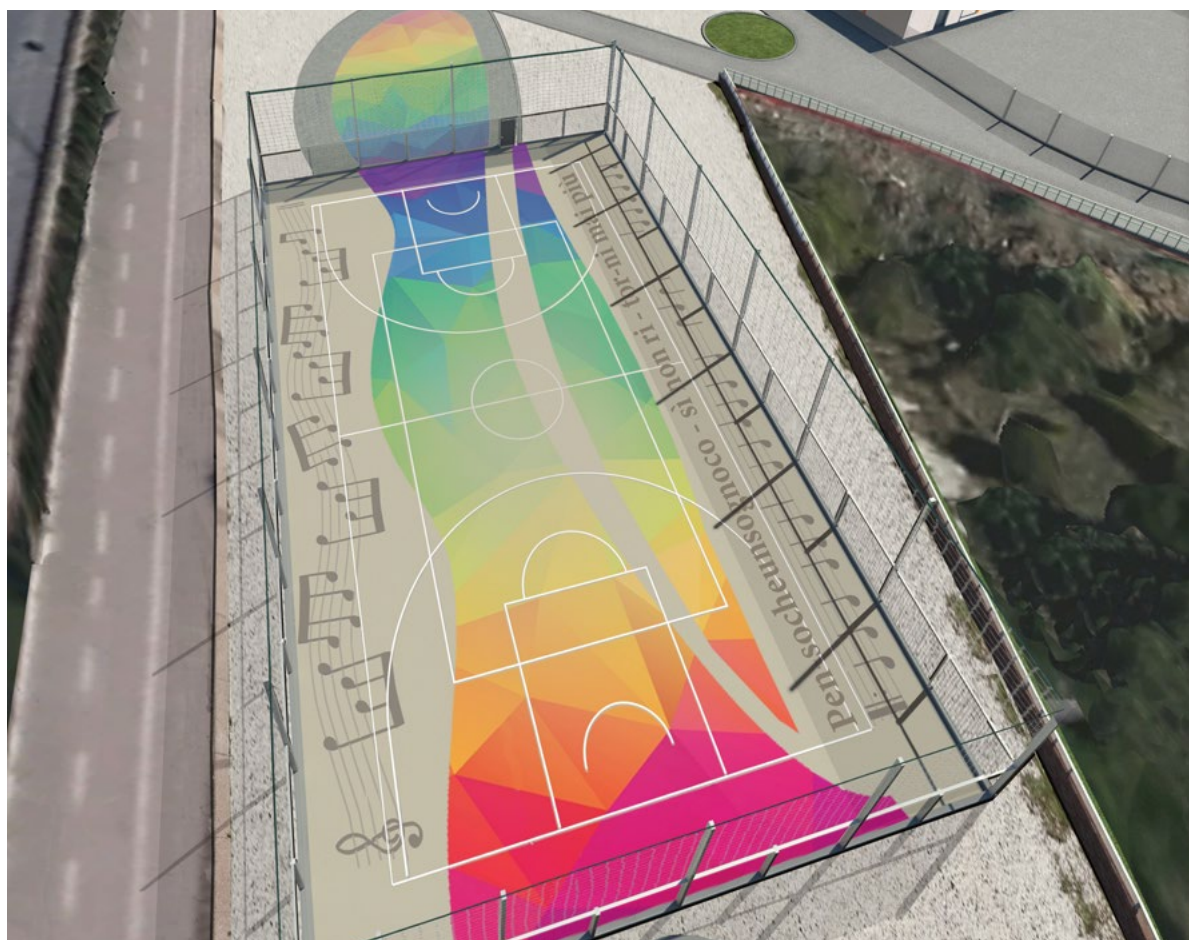
GIUSEPPE DE MARTINO



GIUSEPPE DE MARTINO

Architetto e Direttore Tecnico di **Sportium**, società del Gruppo Progetto CMR International specializzata in progettazione di impianti sportivi di ultima generazione.

Laureato in Architettura al Politecnico di Milano, ha unito la sua passione per lo sport a quella per l'architettura, infatti, dopo la laurea ha frequentato un Master in "Management dello Sport" e si è specializzato nella progettazione di impianti sportivi, settore nel quale vanta una vasta esperienza. È attualmente membro della Commissione Impianti della Federazione Italiana Pallacanestro, interviene in qualità di esperto ai corsi organizzati dal CONI Lombardia ed è **docente nel master Sport Business Management del Sole 24ore. Dal 2024 è membro dell'UIA Sport and Leisure Work Programme.**



Gli impianti sportivi non sono solo luoghi di allenamento o competizione: sono infrastrutture sociali fondamentali. Rappresentano spazi di incontro, di educazione e di identità collettiva. Eppure, in Italia, il loro stato di salute è allarmante. Vecchi, maltenuti, spesso pericolosi: la maggior parte delle strutture ha più di quarant'anni e non risponde più ai bisogni di una domanda sportiva profondamente cambiata.

L'architetto **Giuseppe De Martino, Direttore Tecnico di Sportium**, società specializzata nella progettazione di impianti di ultima generazione del Gruppo Progetto CMR International, ci spiega come le strutture sportive possano diventare pilastri di rigenerazione urbana e sociale, se ripensate con una visione di lungo periodo.

DAL CAMPO DI QUARTIERE ALLA CITTÀ CHE CRESCE

Un tempo bastavano due canestri o un campo in terra battuta per costruire comunità. Oggi quei luoghi sono scomparsi. «La capillarizzazione degli impianti e la creazione di playground multifunzione – osserva De Martino – sono la risposta alla domanda di spazi adeguati, soprattutto nelle grandi città dove la pratica sportiva all'aperto è sempre più diffusa».

Lo sport, infatti, è un potente “carburante sociale”: aumenta il senso di appartenenza e il benessere, crea legami forti, soprattutto tra i giovani. Per questo la rigenerazione urbana non può passare solo da nuovi edifici, ma dalla costruzione di comunità coese, con impianti sportivi come punti di riferimento.

UN PATRIMONIO VECCHIO E INSUFFICIENTE

Secondo un censimento di Sport e Salute, in Italia ci sono circa 77.000 infrastrutture sportive, pari a 131 impianti ogni 100.000 abitanti: il 22% in meno rispetto alla media europea. Non solo: gran parte sono obsolete e inadatte ai nuovi stili di pratica.

«L'Italia ha ottenuto risultati straordinari nello sport di alto livello, ma questo non deve trarre in inganno», spiega De Martino. «Il problema è alla base: dobbiamo aumentare il numero di chi pratica sport e ridurre l'abbandono scolastico dell'attività sportiva. Serve un vero piano di investimenti diffuso sul territorio».

MANUTENZIONE, IL GRANDE ASSENTE

Un nodo cruciale è la gestione. Troppo spesso le amministrazioni pubbliche ricevono impianti nuovi o ristrutturati che, senza manutenzione, si deteriorano in pochi anni.



«Può succedere che nelle Pubbliche Amministrazioni non ci siano le competenze né i mezzi per gestire gli impianti – afferma De Martino –. Non basta realizzarli, serve un piano costante di manutenzione e la capacità di guardare oltre le scadenze elettorali».

A complicare il quadro, una normativa obsoleta e piena di burocrazia, che rallenta i processi e non riconosce le specificità degli impianti sportivi rispetto ad altri edifici. «Servirebbe un organismo centrale di verifica dei progetti maggiori, capace di aiutare le amministrazioni comunali

nei passaggi più complessi», propone De Martino.

IL NODO DELLE RISORSE: PUBBLICO E PRIVATO INSIEME

Dove trovare le risorse? La risposta, secondo l'Architetto, è in un mix di investimenti pubblici e partenariati privati. «Alcuni impianti possono generare ricavi, altri no.

Ma il diritto a praticare sport non può dipendere dalla redditività. Le strutture “fredde”, incapaci di mantenersi, devono essere sostenute dal pubblico. Per le altre, il Partenariato Pubblico-Privato può essere la strada da percorrere».

L'equilibrio, però, è delicato: il privato deve avere un ritorno economico, ma il pubblico deve garantire servizi fondamentali che altrimenti mancherebbero.

UNA VISIONE DA COSTRUIRE

Rigenerare l'impiantistica sportiva significa investire nel futuro delle comunità italiane. Non si tratta solo di ristrutturare strutture fatiscenti, ma di ripensare format, creare nuovi spazi moderni, sostenibili e inclusivi, capaci di rispondere alla domanda di salute, socialità e benessere.

«Lo sport – conclude De Martino – non è un lusso, ma un diritto. Se vogliamo città più vive e comunità più coese, dobbiamo partire dagli impianti sportivi».



Slums Dunk ODV: educare, includere e rigenerare attraverso lo sport

INTERVISTA A

BRUNO CERELLA



In *Slums Dunk*, il progetto fondato da Bruno Cerella, lo sport diventa una forma di rigenerazione urbana e sociale. Un campo da basket non è solo un luogo dove si gioca, ma un punto di incontro che restituisce identità e appartenenza ai quartieri.

Nato da un'esperienza personale e oggi presente in quattro continenti, il progetto mostra come il real estate possa contaminarsi con lo sport e l'impegno sociale, trasformando lo spazio costruito in un motore di comunità e inclusione.

DALLA VISIONE AL PROGETTO: LO SPORT CHE GENERA COMUNITÀ

Bruno, come nasce Slums Dunk? C'è stato un momento in cui hai capito che il basket poteva diventare un motore di rigenerazione sociale?

Slums Dunk nasce nel 2011 da un'esperienza di vita. Con il mio amico e collega Tommy Marino volevamo vivere qualcosa di diverso, uscire dal campo e scoprire culture lontane dalla nostra, portando con noi ciò che conoscevamo meglio: la pallacanestro. Così nel 2012 siamo partiti per il Kenya. Quel primo viaggio ci ha fatto capire che lo sport poteva diventare un modo per trasmettere valori e creare opportunità concrete per le persone che incontravamo.

Da lì è nata l'idea di creare *Slums Dunk*: "Slum" con la "u", che richiama le zone più povere e degradate dove tutto è cominciato, e "Slam Dunk", la schiacciata, il gesto del giocatore che supera l'ostacolo e va a canestro. È un gioco di parole, ma anche di significati. Il nostro obiettivo, fin dall'inizio, è stato quello di promuovere valori, educare attraverso lo sport e creare opportunità di vita reale.

Oggi siamo presenti in quattro continenti con le nostre *Basketball Academies*, dove lo sport diventa un veicolo per lavorare su educazione, salute e alimentazione in collaborazione con organizzazioni locali. In ogni paese adattiamo il progetto ai bisogni sociali, ma la nostra filosofia è sempre la stessa: il basket è un linguaggio universale. Non serve parlare la stessa lingua per capirsi, bastano il campo, le regole e la voglia di giocare insieme. La mia storia personale è il punto di partenza di tutto. A 18 anni sono arrivato in Italia dall'Argentina grazie allo sport, che mi ha offerto la possibilità di trasformare una passione in una carriera e in un nuovo futuro. Oggi vivo qui per scelta, non per necessità, e *Slums Dunk* è il mio modo di restituire ciò che lo sport mi ha dato: dire "grazie" offrendo ad altri la stessa opportunità.

PROGETTI SOCIALI, NON SOLO CAMPI DA BASKET

Riqualificare spazi, creare accademie, formare istruttori: perché lo sport – e il basket in particolare – è così potente in termini di inclusione e crescita?

La nostra missione non è costruire campetti, ma costruire progetti sociali attraverso lo sport. Il campo è solo un punto di partenza, non il fine. Se il nostro obiettivo fosse solo quello di realizzare infrastrutture sportive, oggi ne avremmo centinaia in tutto il mondo. Invece vogliamo creare *Basketball Academies*, luoghi dove i giovani trovano educazione, salute, valori e comunità.

Il nostro lavoro parte sempre da collaborazioni con organizzazioni locali che si occupano di scuola e sanità: noi portiamo il veicolo sportivo, loro completano il percorso educativo. Così lo sport diventa un modo per tenere i ragazzi lontani da criminalità, violenza, droga e sfruttamento, offrendo loro un contesto sicuro e motivante, in cui sentirsi parte di qualcosa di più grande.

Ma il cuore del progetto non è il campo, sono le persone. Creare una *Basketball Academy* significa formare allenatori e manager locali, capaci di gestire le attività in modo tecnico e organizzativo, ma anche umano. La nostra priorità è costruire figure di riferimento che sappiano guidare i ragazzi dentro e fuori dal campo, diventando modelli di fiducia e leadership. Sono loro i veri pilastri del progetto, perché lo rendono sostenibile nel tempo. Non basta arrivare, costruire un campo e ripartire: serve trasferire competenze, responsabilità e visione. Solo così un'Academy continua a vivere anche quando noi non ci siamo più.

I programmi educativi sono costruiti intorno alle *life skills* - rispetto, collaborazione, disciplina, fiducia - ma anche alla salute e alla prevenzione. Organizziamo incontri con esperti di prevenzione, medici, nutrizionisti, dentisti: non per regalare uno spazzolino, ma per insegnare abitudini che restano, conoscenze che migliorano la qualità della vita.

IMPATTO E SOSTENIBILITÀ DEL PROGETTO

Avete un metodo per misurare l'impatto sociale delle vostre iniziative?

Misurare l'impatto di *Slums Dunk* non vuol dire solo contare i risultati concreti, ma riconoscere anche quei cambiamenti invisibili che sono spesso più profondi e duraturi. Sul piano tangibile, abbiamo assegnato oltre 140 borse di studio per merito sportivo a ragazzi che vivono con meno di un euro al giorno e che, grazie allo sport, hanno potuto frequentare scuole private o inserirsi in programmi di formazione. Alcuni di loro sono arrivati a giocare in nazionali giovanili, altri hanno vinto competizioni come la *Junior NBA League* in Kenya. Sono traguardi che ci rendono orgogliosi, anche se il nostro obiettivo non è scoprire talenti. Se da un'Academy emerge un grande atleta, ne siamo felici, ma non è questo il fine del nostro lavoro.

Ma i risultati più importanti sono quelli intangibili. La fiducia, la consapevolezza, la capacità di scegliere, la voglia di migliorarsi: questi sono i veri "punti" che contano. Lo



BRUNO CERELLA

Bruno Cerella è co-founder della società di costruzioni Vivir DC e dell'associazione benefica Slums Dunk, oltre che ex giocatore di basket di Serie A. Fortemente desideroso di realizzare un progetto imprenditoriale, nel 2021 nasce a Milano Vivir DC, società di Real Estate che gestisce un pacchetto di 3 costruzioni completate e 4 in progettazione ed è in continua crescita, e offre ai propri clienti la possibilità di personalizzare le case dal capitolato dei lavori, accompagnando i clienti passo dopo passo nell'acquisto, con un servizio di consulenza puntuale ed affidabile. Questo anche per dare un esempio e uno strumento di sensibilizzazione a tutti gli atleti che spesso non riflettono sulla loro vita e sul loro futuro dopo la conclusione del percorso nel mondo dello sport. Un grande modello di atleta eccellente che, nel pieno della sua carriera, si dedica in maniera lungimirante all'imprenditoria, con dedizione, impegno e talento, per plasmare il futuro di un domani al di fuori del campo, impegnato in Vivir DC e in progetti sociali. Bruno è infatti anche molto impegnato in diverse attività benefiche. È anche Co-fondatore di Slums Dunk, Organizzazione Di Volontariato che si occupa di dare vita a Basketball Academies nelle periferie di alcune delle baraccopoli più degradate del mondo e che oggi ha già coinvolto con le sue attività oltre 5.000 ragazzi e ragazze under 18."

sport diventa un linguaggio educativo, attraverso cui i ragazzi imparano la costanza, la disciplina, il rispetto delle regole, ma anche la cura del proprio corpo e della propria salute. Le nostre attività includono programmi di prevenzione sull'HIV, sulla salute femminile, sull'alimentazione e sull'igiene personale.

Lavoriamo in contesti difficili, ma non siamo lì per salvare il mondo. Il nostro obiettivo è portare un contributo reale. Vogliamo mostrare la realtà com'è: difficile, ma piena di energia e sorrisi.

Quanto conta il coinvolgimento delle comunità locali per la riuscita dei progetti?

È fondamentale. Possiamo portare un seme, ma se chi vive quel luogo non se ne

prende cura, non germoglierà. Il nostro obiettivo non è solo costruire un campo, ma far sì che le persone si innamorino del progetto, che lo sentano loro.

Per questo lavoriamo sempre insieme a realtà già radicate sul territorio: scuole, oratori, enti locali e associazioni. Lo sport diventa il linguaggio comune che unisce questi mondi, un modo per coinvolgere i giovani, avvicinarli a percorsi educativi e tenerli lontani da contesti di rischio. Il basket è un pretesto, un veicolo per generare relazioni, fiducia, appartenenza. Quando la comunità lo fa suo, diventa un luogo vivo, dove crescere insieme.

L'ITALIA COME LABORATORIO SOCIALE

In Italia state lavorando a progetti importanti come il campo di Viale Stelvio a Milano. Come si inserisce questa esperienza nel percorso di Slums Dunk?

L'Italia rappresenta un tassello importante del nostro percorso internazionale. Il progetto di Viale Stelvio, a Milano, è nato nel 2019, durante il periodo Covid, come



intervento di riqualificazione urbana. L'obiettivo era restituire uno spazio pubblico alla città, ma anche creare un punto di riferimento per famiglie e giovani, in un momento in cui molti di loro erano più vicini a una PlayStation che a un campetto.

Il campo è interamente pubblico, gratuito e a disposizione dei cittadini. Per noi questo è il primo grande contributo: offrire uno spazio accessibile a tutti, dove lo sport diventa un mezzo per promuovere valori, amicizia e rispetto reciproco. Attorno a quel campo abbiamo costruito una rete di relazioni con oratori, scuole, associazioni di genitori, centri diurni. Durante l'anno organizziamo tornei, eventi, giornate di musica e sport: iniziative che riqualificano non solo lo spazio, ma anche il tessuto sociale del quartiere.

Quando un luogo è vissuto, curato, rispettato, genera senso civico. È questo che vogliamo: responsabilizzare i cittadini a prendersi cura del suolo pubblico, creare un punto di riferimento sano per i giovani, offrire loro un'alternativa concreta in un mondo dove spesso le scelte e i modelli positivi mancano.

DALLO SPORT ALL'IMPRESA: VISIONE E RESPONSABILITÀ

Oltre a Slums Dunk, hai costruito un percorso imprenditoriale di successo. Cosa ti ha insegnato lo sport nel tuo modo di fare impresa?

Nel 2015, mentre giocavo a Milano, ho iniziato a immaginare un futuro anche fuori dal campo. Sono sempre stato una persona curiosa e interessata al mondo dell'impresa. Essendo la terza generazione di una famiglia di costruttori, ho deciso di imparare il mestiere anche qui in Italia, partendo da zero. Il primo progetto è stato un piccolo monolocale. Oggi, dieci anni dopo, gestiamo oltre 140 unità immobiliari in sviluppo. È stato un percorso fatto di costanza, disciplina e dedizione – gli stessi valori che lo sport mi ha insegnato. Milano è una città che ti mette alla prova ma, se lavori con serietà, ti restituisce molto. Questa avventura imprenditoriale mi ha dato la possibilità di scegliere dove vivere dopo la carriera sportiva, di gestire il mio tempo e di creare un progetto con una visione più ampia, non legata solo ai numeri.

Dallo sport ho imparato una cosa fondamentale: sapere interpretare il proprio ruolo. Non possiamo essere tutti Michael Jordan o voler tirare ogni volta al canestro. Serve gioco di squadra. È lo stesso principio che ho portato nel mio modo di fare impresa: circondarmi di persone competenti, costruire un gruppo solido, avere una visione collettiva.

Oggi sviluppiamo edifici pensati non solo come spazi da abitare, ma come ecosistemi di vita. L'abitare contemporaneo non si misura più in metri quadri,

ma nella qualità delle esperienze che offre. Ogni progetto include spazi condivisi – palestre, lavanderie, aree di co-working – e un'opera d'arte o un'installazione permanente. L'idea è semplice: se non puoi andare al museo, alla palestra o in ufficio, te li portiamo a casa. Non è solo questione di cosa fai, ma di come lo fai. E questo approccio, questa mentalità, viene dallo sport. Oggi mi diverto, lavoro con un team straordinario e sono orgoglioso del percorso fatto.

PROSPETTIVE FUTURE

Guardando avanti, quali sono i prossimi passi di Slums Dunk?

Il nostro obiettivo non è aprire più sedi, ma rendere sostenibili quelle esistenti. Questo significa creare una rete solida di relazioni e collaborazioni che permetta alle attività di continuare anche quando noi non siamo più presenti. Stiamo lavorando per consolidare ciò che abbiamo costruito e farlo crescere nel tempo.

In questo momento ci interessa molto sviluppare il lavoro sul territorio italiano. Abbiamo riscontrato un grande interesse, non solo da parte delle persone ma anche delle istituzioni. È qualcosa che possiamo davvero toccare con mano: oggi c'è quasi più attenzione verso *Slums Dunk Italia* che verso i progetti all'estero.

Forse perché non tutti possono venire con noi in Kenya o in Zambia, ma possono partecipare agli eventi di Viale Stelvio, vivere il progetto, sentirlo parte della propria città. È anche questo il senso del nostro lavoro: non fare solo raccolta o promozione, ma costruire progetti reali, radicati nel territorio, che appartengano alle comunità.

Oggi stiamo ricevendo un riscontro molto positivo e la nostra priorità è continuare su questa strada, consolidando e rafforzando ciò che abbiamo seminato.

UNA FILOSOFIA DI VITA

Se dovessi lasciare un messaggio ai giovani e agli imprenditori che credono nello sport come forza positiva, quale sarebbe?

Lo sport è una filosofia di vita. È uno strumento di unione, di comunicazione, di crescita. Se vissuto nella sua parte più genuina – lontano dalle logiche speculative che a volte lo circondano – può davvero migliorare la qualità della vita delle persone, creare legami e diffondere valori positivi.

Credo molto nell'accesso libero allo sport. Quando vedo un campo pubblico o una palestra all'aperto in un parco, penso che quello sia il modo giusto di promuovere salute, socialità e appartenenza. Lo sport deve essere alla portata di tutti, in ogni quartiere, in ogni città. E sosterrò sempre progetti che vanno in questa direzione, che





siano miei o meno.

Ai giovani suggerisco di divertirsi, di seguire l'istinto e l'amore per ciò che fanno. Io da ragazzo ho provato sei o sette discipline diverse prima di scegliere il basket, e quel percorso mi ha insegnato tanto: che la passione nasce dal contatto, dalle esperienze, dagli allenatori che sanno trasmettere qualcosa di più grande del gioco stesso.

E ai genitori direi di accompagnare i propri figli, ma lasciandoli liberi di scegliere. In una palestra in Argentina lessi una frase che mi è rimasta impressa: "Se vuoi un campione in casa tua, comincia ad allenarti tu". È un messaggio bellissimo, perché ci ricorda che il vero compito degli adulti è guidare, non imporre. La libertà di scegliere e la fiducia sono le basi per far crescere non solo bravi atleti, ma persone felici.

L'arte nei nostri spazi: ispirazione e creatività

Dal programma “One building, one piece of art” al progetto Synapse di Pietro Giromini, Covivio racconta come l'arte possa rigenerare gli spazi e creare connessioni tra persone, imprese e città.

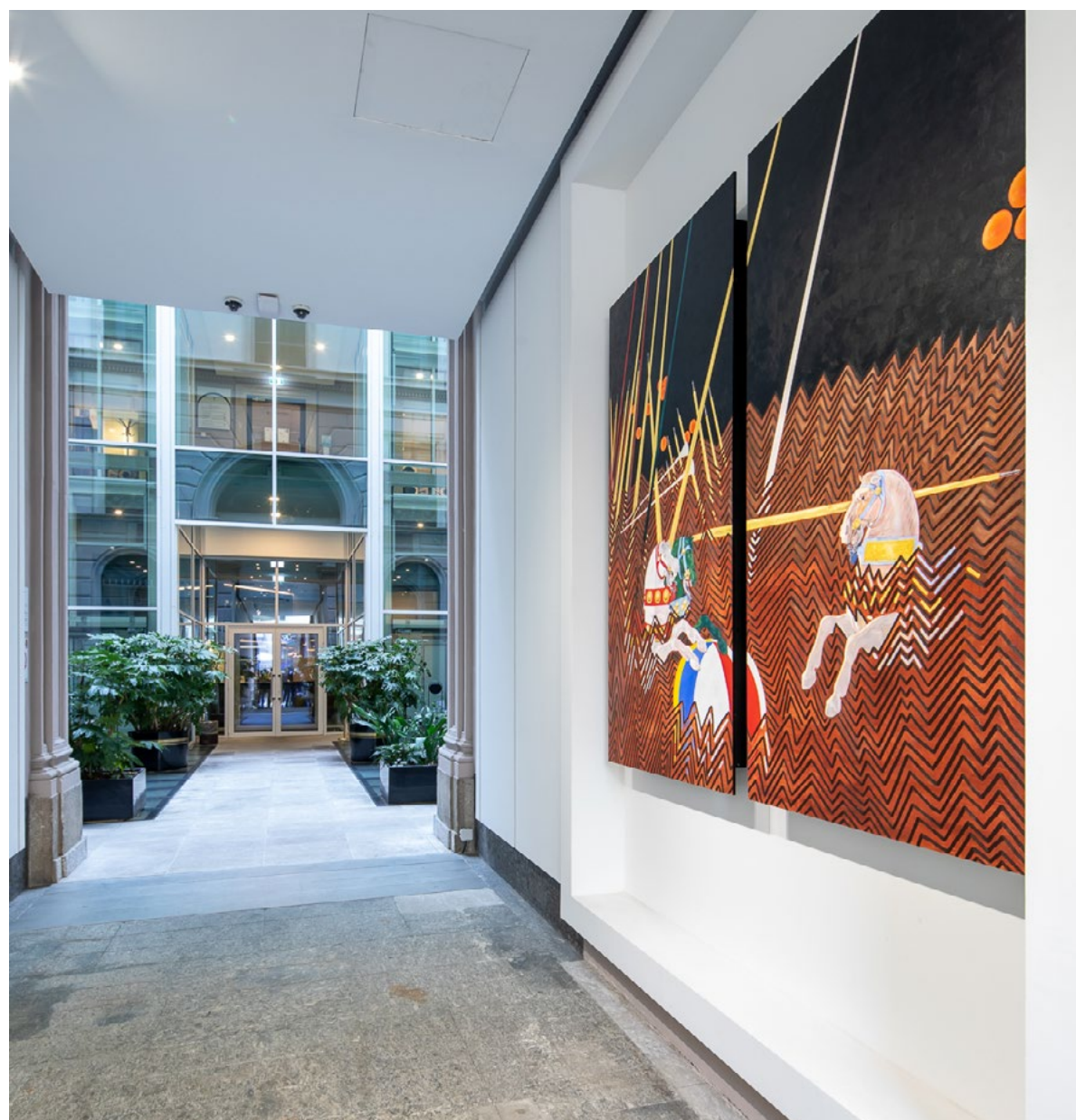
AUTRICE

CATERINA CAGNAZZO



CATERINA CAGNAZZO

Caterina Cagnazzo è Communication Manager Italy di Covivio dal 2019. Coordina le strategie di comunicazione esterna e interna del Gruppo in Italia e si occupa delle attività della Fondazione Covivio a Roma e Milano e dei programmi di volontariato aziendale. Laureata in Comunicazione d'impresa all'Università IULM di Milano, vanta oltre quindici anni di esperienza nel settore real estate e nella comunicazione corporate.



Covivio concepisce i luoghi di lavoro come spazi pensati per favorire relazione, ispirazione e benessere. Negli ultimi anni, questa visione si è arricchita con l'arte, strumento capace di rendere gli ambienti più accoglienti e creativi, stimolare curiosità e pensiero critico, e rafforzare il senso di appartenenza di chi li vive.

L'approccio di Covivio affonda le sue radici in Francia con l'adesione al programma *"One building, one piece of art"*, promosso nel 2015 dal Ministero della Cultura francese. L'iniziativa, che integra opere d'arte negli immobili di nuova costruzione o riqualificati e trasforma ogni progetto in un dialogo tra persone, architettura e arte, è stata poi estesa anche agli altri Paesi del Gruppo, tra cui Italia e Germania.

A Milano, l'ultima installazione riguarda Meridian, il nostro immobile direzionale riqualificato nel 2024 a Milanofiori. Qui lo scorso ottobre è stata installata l'opera site specific *"Synapse"* di Pietro Giromini, vincitore della call promossa da Covivio insieme alla Fondazione Michele Cea ETS, nata per ricordare il giovane artista milanese scomparso prematuramente e sostenere talenti emergenti. L'opera interpreta il corridoio come *"creatore di connessioni"*: composta da oltre 500 piccole sculture modulari distribuite lungo i 90 metri che collegano i due corpi dell'edificio, si ispira al sistema neuronale ed è realizzata con un innovativo materiale ecologico a base di cemento e cellulosa riciclati, ossidi di ferro e pigmenti naturali. *"Synapse"* interrompe la linearità del movimento, stimola percezioni e invita alla riflessione: una metafora concreta del flusso di idee, relazioni e collaborazioni che animano Meridian ogni giorno.

Negli anni precedenti, il percorso si è sviluppato attraverso altre tappe significative. Nel 2023 è stata installato in Wellio Duomo il wall painting *"Days"* di Lorenza Longhi che esplora i confini fluidi tra vita privata e lavoro. Nel 2022, *"Altra Natura"* di Pamela Diamante, nella corte esterna del Building D di Symbiosis, ha valorizzato l'immobile attraverso una riflessione sul rapporto tra vivente e urbano, fondendo elementi vegetali, animali e artificiali. Sia Pamela Diamante sia Lorenza Longhi sono vincitrici del Premio Covivio istituito a MIART, la fiera internazionale di arte moderna e contemporanea. Infine, Wellio Milan Dante ospita, invece, dal 2021 *"L'Enigma della Giostra"* del duo milanese bn+BRINANOVARA, un'opera che intreccia suggestioni del Rinascimento con riferimenti al Novecento milanese in un luogo votato all'innovazione e allo scambio.

Queste installazioni raccontano una visione coerente: l'arte come strumento di relazione, capace di trasformare la percezione degli ambienti e di restituire valore alle comunità che li vivono.

Il nostro impegno supera spesso i confini dei singoli edifici. A settembre 2025 la partnership con il Circolo di Ave ha portato due concerti di musica classica nel cortile

cinquecentesco di Palazzo Recalcati, riattivando uno spazio storico nel cuore di Milano. Piazza Adriano Olivetti, nel distretto Symbiosis, è diventata un laboratorio urbano aperto, ospitando negli ultimi anni rassegne teatrali, come il festival IMAGINE - Festival delle Connessioni Umane promosso dal Teatro Carcano, Piano City, l'iniziativa "Linee d'Ombra - Vivere la Piazza" dedicata a sostenibilità e design urbano, e la Panchina Rossa contro la violenza sulle donne, in collaborazione con Fondazione Libellula e Fastweb, nostro cliente nel distretto Symbiosis.

Ogni iniziativa è una tappa importante del nostro percorso che mostra come l'arte, nelle sue forme più contemporanee, possa tessere legami tra persone, luoghi e imprese, trasformando gli spazi di lavoro in luoghi vivi dove le idee si incontrano e prendono forma.



La logistica che diventa comunità: Prologis Park Piacenza e la nuova frontiera del real estate sociale

A Piacenza, la logistica si trasforma in infrastruttura sociale. Con il progetto PARKlife™, Prologis ripensa il ruolo dei parchi industriali, creando spazi dove lavoro, benessere e comunità convivono. Sport, arte e inclusione diventano strumenti di rigenerazione, aprendo la strada a un modello di real estate che genera valore condiviso.

AUTRICE

MARGARYTA HNATENKO





MARGARYTA HNATENKO

Margaryta Hnatenko, Real Estate and Customer Experience Manager, è responsabile della gestione del portafoglio immobiliare di Prologis nell'area metropolitana di Milano, che comprende oltre 35 edifici tra parchi logistici e asset stand-alone. Il suo ruolo è focalizzato sul mantenimento di solide relazioni con i clienti, assicurando al contempo che tutte le proprietà rispettino gli standard aziendali in termini di operatività, sostenibilità e gestione dei dati. Prima di ricoprire il ruolo attuale, la Dott.ssa Hnatenko ha lavorato come Real Estate and Customer Experience Coordinator, supportando l'implementazione delle iniziative PARKlife™ e collaborando con il team Prologis Essentials – attività che continua a seguire ancora oggi. Ha iniziato la sua carriera nel settore immobiliare logistico come Office Assistant. La Dott.ssa Hnatenko è laureata in Filologia romano-germanica presso la Rivne State Humanitarian University.



Può un polo logistico diventare un luogo di vita e di relazione, non solo di produzione? La risposta è sì, se dietro ai capannoni e ai flussi di merci si sviluppa una visione capace di mettere al centro le persone, la sostenibilità e il territorio. È la sfida che Prologis sta portando avanti a Piacenza, dove la logistica industriale incontra l'arte, lo sport e il benessere collettivo, trasformandosi in un laboratorio di sviluppo sociale e comunitario. Il progetto nasce da una convinzione precisa: i luoghi del lavoro possono diventare spazi di comunità. Nei parchi logistici Prologis, la filosofia PARKlife™ traduce questo principio in un modello concreto, basato sulla creazione di ambienti inclusivi, accessibili e capaci di generare relazioni. Lontano dall'immagine tradizionale della logistica come semplice “macchina produttiva”, PARKlife™ rappresenta un approccio che mette in connessione economia, persone e il tessuto locale per creare un valore condiviso e misurabile.

DAL MAGAZZINO AL QUARTIERE: LA NASCITA DEL PIACENZA SPORT CENTER

Il Prologis Park Piacenza, nel comparto di Le Mose, è diventato un esempio emblematico di questa trasformazione. Qui è stato inaugurato il Piacenza Sport Center, un'area polifunzionale che comprende campi da basket e da padel, percorsi natura, zone relax e spazi per attività sportive e sociali. Non un intervento estetico o accessorio, ma il cuore di un progetto integrato di community engagement sviluppato in collaborazione con CBRE, pubbliche amministrazioni e associazioni locali. Il centro sportivo è parte di un piano di impatto sociale articolato in dieci iniziative, dai corsi di lingua per stranieri ai programmi di educazione finanziaria, fino alle attività contro la violenza di genere, pensate per favorire inclusione e partecipazione. Tutte le attività sono gratuite e aperte a tutti i lavoratori del Parco.

L'ARTE COME LINGUAGGIO DI COMUNITÀ

Nel cuore del centro sportivo di Piacenza si trova un campo da basket trasformato in un'opera di urban art firmata dallo street artist Moneyless, che ha scelto colori vivaci e forme intrecciate per rappresentare l'armonia tra le differenze. Il luogo della competizione sportiva diventa così un simbolo di convivenza e dialogo, un'espressione visiva di diversità e inclusione.

L'arte urbana è uno dei fili conduttori del programma PARKlife™: da Somaglia a Bologna, passando per Romentino e Roma, Prologis ha promosso opere site-specific e visite guidate aperte al pubblico, trasformando i parchi logistici in veri e propri musei a cielo aperto visitati da oltre 3.000 persone, confermando il desiderio di riscoprire questi luoghi come spazi di incontro e non solo di lavoro.

TRASFORMIAMO GLI SPAZI LOGISTICI IN WELLBEING E WELFARE

Il progetto di Piacenza rappresenta la sintesi di una visione che unisce sostenibilità ambientale e benessere umano. Trasformiamo gli spazi dedicati alla logistica in wellbeing e welfare – spiega -. Vogliamo offrire ambienti di lavoro in cui le persone si sentano bene, valorizzando sia gli spazi interni sia quelli esterni, con aree ombreggiate, percorsi ciclabili, campi sportivi e zone relax. Una filosofia che si inserisce in una strategia ESG strutturata e di lungo periodo. Oltre che essere leader nel real estate Prologis è impegnata da anni sugli aspetti ESG, oggi evoluti nel concetto di Global Impact & Sustainability. Lavoriamo su quattro pilastri fondamentali: *Ahead of What's Next*, per promuovere innovazione e leadership; *Logistica Sostenibile*, per aiutare i clienti a ridurre le emissioni; *Inspired People*, per favorire il benessere dei dipendenti; e *Resilient Community*, per sostenere le comunità in cui operiamo.

DALLA SOSTENIBILITÀ ALLA QUALITÀ DELLA VITA

Il Piacenza Sport Center rappresenta un tassello di una visione più ampia: trasformare la logistica in un ecosistema sostenibile e umano. Gli investimenti realizzati - impianti sportivi, arredi riciclati, percorsi verdi e infrastrutture per la mobilità dolce - puntano a rigenerare aree sottoutilizzate, riducendo il consumo di suolo e promuovendo la biodiversità.

Ma l'impatto più profondo è quello sociale: il parco logistico diventa un luogo di benessere, offrendo opportunità di svago, apprendimento e connessione.

UNA LOGISTICA CHE ABITA IL TERRITORIO

Il caso di Piacenza dimostra come la logistica possa diventare un catalizzatore di valore sociale e territoriale. Attraverso un approccio collaborativo con enti pubblici e partner privati, Prologis sta costruendo partnership strutturate con stakeholder pubblici e privati che vanno oltre i confini dell'area industriale. Le iniziative come *Pro Italian*, *Pro Women* o *Pro Sport* mostrano che la logistica può essere un ponte tra aziende e comunità, capace di generare coesione, formazione e partecipazione attiva. A conferma della solidità di questo modello, Prologis ha condotto una valutazione ex ante delle dieci iniziative sociali previste all'interno del programma di impatto, stimando attraverso l'indicatore SROI (Social Return on Investment) che ogni euro investito nel progetto generi 2,99 euro di valore sociale. Un risultato che quantifica in modo tangibile la capacità della logistica di produrre benefici concreti per le persone, l'ambiente e il territorio.



UN MODELLO REPLICABILE

Uno degli aspetti più innovativi del progetto è la sua scalabilità. PARKlife™ è pensato come un format modulare e replicabile, adattabile a parchi logistici di dimensioni e contesti diversi. Gli interventi architettonici, paesaggistici e sociali possono essere personalizzati in base alle esigenze locali, mantenendo però una visione comune: quella di una logistica più umana, inclusiva e sostenibile.

Già oggi, modelli simili sono in corso in altri hub italiani ed europei. In ciascuno di essi, la logistica si apre al territorio, diventa spazio pubblico, si racconta come infrastruttura culturale. Una trasformazione che, passo dopo passo, ridefinisce il significato stesso di “parco logistico”, trasformandolo in un modello di parco incentrato sulle persone.

OLTRE GLI SPAZI, LE PERSONE

Il progetto di Piacenza testimonia come il real estate possa generare valore oltre gli spazi fisici, diventando un motore di inclusione e benessere. La logistica, spesso percepita come comparto tecnico e che gode di poca visibilità, mostra qui la sua dimensione sociale - contribuendo alla costruzione della comunità, alla qualità della vita e a una cultura condivisa della sostenibilità.

Nel dialogo tra aziende, istituzioni e cittadini si sta delineando una nuova idea di sviluppo: una logistica che non si limita a muovere merci, ma crea legami. E proprio in questi legami risiede il futuro del real estate, chiamato sempre più a interpretare il suo ruolo non solo come motore economico, ma come architettura sociale al servizio delle persone.



RIGENERAZIONE

La rigenerazione è un concetto trasversale, applicabile a vari ambiti. In termini di sostenibilità, rigenerare significa ripristinare le risorse già impiegate, riportandole a uno stato di funzionalità e riducendo il consumo di nuove risorse. Negli ultimi anni, la rigenerazione urbana ha guadagnato particolare attenzione come approccio partecipativo volto a trasformare le città non solo esteticamente, ma anche dal punto di vista culturale, economico e sociale.

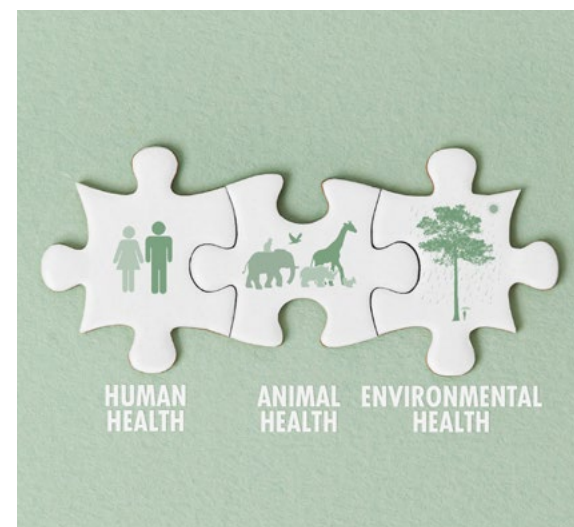
Fonte: Glossario della Sostenibilità



SALUTE

È una condizione di equilibrio fisico, mentale e sociale, che va oltre la semplice assenza di malattie. Nel paradigma della sostenibilità, il concetto si amplia fino a comprendere anche la salute dell'ambiente e degli animali, riconoscendo l'interdipendenza tra tutte le forme di vita. L'approccio One Health promuove questa visione integrata, in cui la cura delle persone passa attraverso la cura del pianeta. L'Agenda 2030, con il suo terzo Obiettivo di Sviluppo Sostenibile, invita a costruire società più sane, inclusive e resilienti, capaci di generare benessere condiviso per l'uomo e per la Terra.

Fonte: Glossario della Sostenibilità



SUOLO

È lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi e rappresenta l'interfaccia tra terra, aria e acqua, ospitando gran parte della biosfera. È una risorsa vitale, limitata, non rinnovabile e insostituibile. Un suolo sano costituisce la base essenziale dell'economia, della società e dell'ambiente, in quanto produce alimenti, accresce la nostra resilienza ai cambiamenti climatici, agli eventi meteorologici estremi, alla siccità e alle inondazioni e favorisce il nostro benessere. Riesce inoltre a immagazzinare carbonio, ha una maggiore capacità di assorbire, conservare e filtrare l'acqua e fornisce servizi vitali come alimenti sicuri e nutrienti e biomassa per i settori non alimentari della bioeconomia.

Fonte: Commissione Europea 2023

