

**EDILIZIA SCOLASTICA**

UNA SFIDA PER  
C+S ARCHITECTS

**STUDENT HOUSING**

UN MERCATO IN CERCA  
DI PRODOTTO

**289**

27 LUGLIO 2019

**IL SETTIMANALE**

de il Quotidiano Immobiliare

**L'ITALIA  
DEI BORGHI**

LE OPPORTUNITÀ DI RILANCIO IMMOBILIARE OLTRE LE GRANDI CITTÀ



ilQI

CONVEGNO

# I SERVIZI, VALORE AGGIUNTO DEL REAL ESTATE

Con il concetto di ciclo di vita dell'immobile, i servizi tecnici diventano lo strumento fondamentale per ottimizzare il prodotto immobiliare dalla progettazione alla demolizione

**GIOVEDÌ 5 SETTEMBRE**

INNOVATION CAMPUS MILANO

**SCOPRI DI PIÙ**

**Processo integrato  
di progettazione: ideare  
l'edificio pensando  
al suo ciclo di vita**

**Roberto Zoia**  
IGD SIIQ

**Michele Stella**  
TORRE SGR

**Massimo Roj**  
PROGETTO CMR

**Emanuela Recchi**  
RECCHIENGINEERING

**Gaetano Lapenta**  
FBP - FOCCHI GROUP

**Gestione immobiliare  
tra nuovi strumenti  
e tecnologie**

**Alberto Albertazzi**  
SVICOM

**David Vichi**  
REVALO

**Luciano Ardingo**  
SPEE

**Alessandro Lodigiani**  
R2M SOLUTION

**Luca Verpelli**  
ODOSGROUP

**Debora Rizzuto**  
DAIKIN

**Valutazioni e  
due diligence: come  
evolvono le competenze**

**Paolo Bottelli**  
KRYALOS SGR

**Emanuele Bellani**  
REAAS

**Piercarlo Rolando**  
AXIA.RE

**Paolo Pacelli**  
SAVILLS

**Maurizio Negri**  
PRAXI REAL ESTATE

**Servizi integrati:  
un comparto che dà  
valore al real estate**

**Vincenzo Albanese**  
SIGEST

**Nicolò Tarantino**  
PRELIOS INTEGRA

**Micaela Musso**  
ABACO TEAM

**Giovanni Fassi**  
TÉTRIS

**Il ruolo dei servizi  
integrati nelle operazioni  
immobiliari complesse**

**Alessandro Pasquarelli**  
YARD

**Roberto Cereda**  
LOMBARDINI22

**Marina Concilio**  
AGIRE - GRUPPO IPI

**Mauro Corrada**  
DUFF & PHELPS REAG

**Conversazione con**

**Piero Almiento**  
SDA BOCCONI

SPONSOR

 **agire**  
GRUPPO IPI

 **AXIA.RE**  
Reliability Transparency Independence

 **DAIKIN**

 **DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

 **FBP**  
FUTURE IS A BETTER PLACE

 **Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

 **Lombardini22**  
DESIGN THINKING

 **ODOS**  
GROUP

 **PRAXI**

 **PRELIOS**  
INTEGRA

 **PROGETTO CMR**  
MASSIMO ROU ARCHITECTS

 **R2M**  
RESEARCH TO MARKET  
SOLUTION

 **REAAS**

 **RECCHI**  
ENGINEERING

 **revalo**

 **savills**

 **Sigest**

 **Svicom**  
REAL ESTATE MANAGERS

 **tétris**  
design+build

 **YARD**



# SOMMARIO



## ARTICOLI



PAGINA 13

**IL GENIUS LOCI DEI PICCOLI CENTRI**



PAGINA 20

**PIANTIAMO UNA SCUOLA  
IN OGNI COMUNITÀ**



PAGINA 35

**STUDENT HOUSING: CRESCE  
LA DOMANDA, MA L'OFFERTA?**



PAGINA 41

**L'UOMO "MOTORE"  
PER LA PROGETTAZIONE**



RUBRICHE



EDITORIALE



DEALS



REPORT



QITV



## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI IMMOBILI PER SINGOLI LOTTI SITI IN ASCOLI PICENO, SENZA BASE D'ASTA

### **LOTTO A** - *Corso G. Mazzini, 207 e Largo dei Cataldi, 2 (ex Filiale e alloggi)*

Il complesso immobiliare si trova nel centro storico, tra Piazza del Popolo e Piazza Arringo ed è composto da "Palazzo Cataldi" e da "Palazzo Imberti-Morganti".

La superficie commerciale complessiva è di circa 3400 mq.

Destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e cabina trasformazione elettrica. Il complesso immobiliare è sottoposto a vincolo di interesse storico-architettonico-archeologico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. La vendita è subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo. Il complesso si vende libero salvo il locale con accesso

da Rua dei Tre Re, concesso in locazione all'ENEL come cabina di trasformazione elettrica.

Classe energetica: E – 18.611 KWh/m<sup>3</sup> anno (non residenziale)

Classe energetica: G – da 118.215 KWh/m<sup>2</sup> anno a 238.547 KWh/m<sup>2</sup> anno (residenziale)

### **LOTTO B** - *Via Giudea, 30 (ex casermetta)*

L'immobile è di proprietà della Banca d'Italia dal 1980 ed è stato adibito quale caserma dei Carabinieri in servizio per l'Istituto.

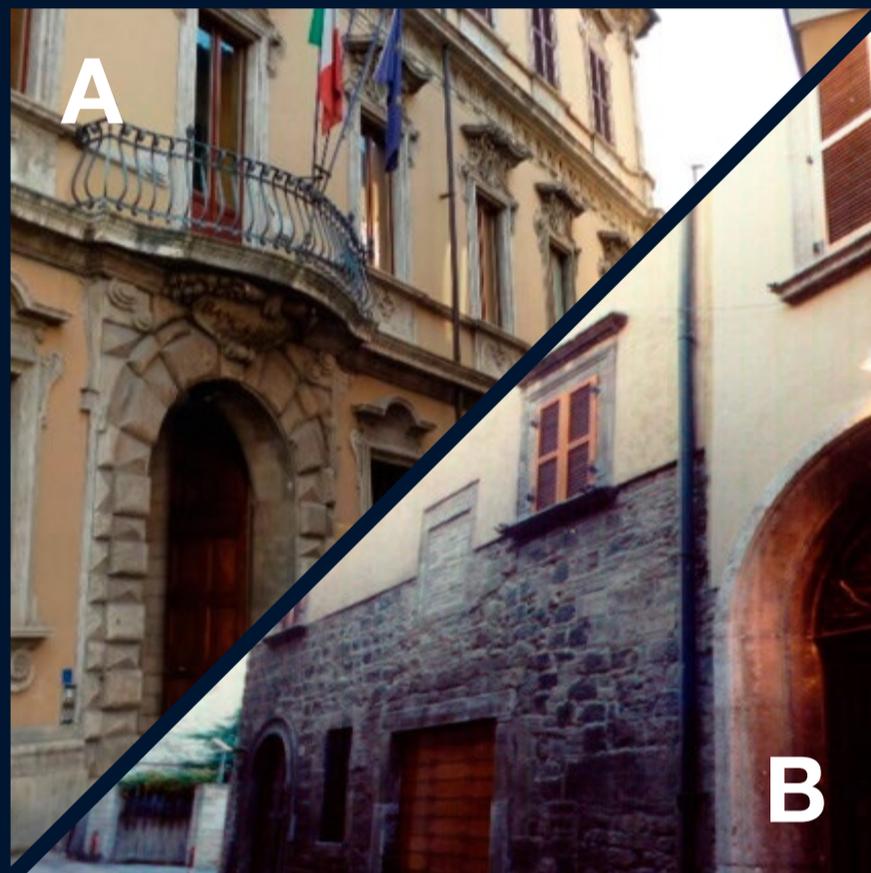
L'edificio è disposto su due piani oltre al piano interrato (scantinato) e al piano terra e ha destinazione d'uso "caserma".

Ha una superficie commerciale di circa 400 mq e dispone di un terrazzo di circa 25 mq.

L'immobile si vende libero.

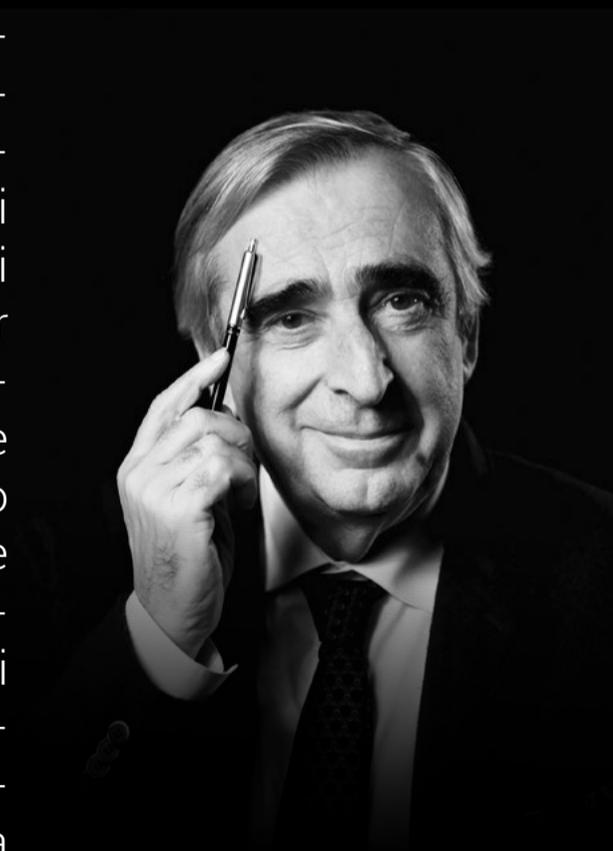
Classe energetica: F – 35.998 KWh/m<sup>3</sup> anno

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.



# BORGHI DA FAR RINASCERE

L'interessante pubblicazione "Borghi rinati", di cui diamo documentazione all'interno di questo numero de Il Settimanale - l'ultimo prima della pausa estiva, che terminerà il 31 agosto - è l'ennesima dimostrazione di ciò che andiamo dicendo da anni sul bisogno di recupero che ha il territorio italiano. Un recupero che non può fermarsi a interventi superficiali e di "facciata", ma che deve agire in profondità tenendo presente anche il territorio circostante con le sue insidie e i suoi rischi, in primis quelli idrogeologici. Lo scempio che si ritrova in moltissimi interventi cosiddetti di recupero è figlio dell'improvvisazione e della insipienza di operatori privati e Pubbliche amministrazioni. A volte addirittura le opere necessarie sono ostacolate dall'eccesso di burocrazia delle Sovrintendenze o dei singoli uffici comunali. Insomma, ci sono ostacoli di mille tipi alcuni anche strumentali, vale a dire creati ad hoc per difendere chissà quali interessi. Eppure la rigenerazione dei borghi, visto il numero così vasto e diffuso, è una parte di quel processo che deve coinvolgere tutto il Paese e che vedrà impegnata l'industria immobiliare nei prossimi decenni. Il borgo è storia patria e documento sociale, non è semplicemente un accumulo di case o piazze da conservare sotto il profilo urbanistico. E visto che hanno queste caratteristiche di "presenza viva", forse varrebbe la pena di ragionare, una volta riportati al decoro civico, anche sul loro futuro. Per esempio, immaginando una loro nuova funzione, vivacizzata magari dalla tecnologia smart per far diventare questi siti luogo di aggregazione e di cultura.



## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN CASERTA, PIAZZA VANVITELLI 1/3, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Caserta, Piazza Vanvitelli 1/3, con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'edificio si trova nel centro storico della città di Caserta all'angolo fra Piazza Vanvitelli e il Corso Pietro Giannone, a poche centinaia di metri dalla Reggia settecentesca e il suo parco.

L'immobile non è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ad eccezione delle facciate su Piazza Vanvitelli e Corso Pietro Giannone.

Il complesso immobiliare è stato totalmente ristrutturato nel 1973, conservando solo le facciate del preesistente corpo di fabbrica che prospettava Piazza Vanvitelli.

Lo stabile ha forma in pianta a "L" ed è costituito da due corpi di fabbrica, in continuità strutturale al piano interrato ed in aderenza al piano terra, aventi tipologie costruttive e architettoniche diverse: il corpo principale, pluripiano, prospiciente Piazza Vanvitelli e quello retrostante direttamente collegato che prospetta Via Giannone.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 4.800.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, magazzino e cabina enel.

L'edificio si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: F - 15,95 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Classe energetica abitazioni: da F a G - da 81,59 kWh/m<sup>2</sup>/anno a 237,83 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.





# DEALS

## ITALIA 250 MILIONI

Castello SGR ha ultimato le procedure di closing relative all'acquisizione da parte Oaktree degli hotel posseduti dai fondi gestiti da Castello SGR. Gli stessi hotel sono stati acquisiti da un fondo immobiliare chiuso di nuova costituzione gestito dalla stessa Castello SGR. Il portafoglio oggetto dell'operazione è composto da 15 hotel tra cui quattro strutture di lusso in Italia. Si tratta di Fonteverde e Grotta Giusti in Toscana, del Chia Laguna Resort in Sardegna e di Le Massif a Courmayeur.

## BARBERINO DEL MUGELLO (FI) 200 MILIONI

DWS ha acquisito per conto di uno dei suoi fondi real estate il 'Barberino Designer Outlet', l'outlet mall di Barberino del Mugello, in Toscana. L'asset è stato ceduto dallo European Outlet Mall Fund, gestito da Nuveen Real Estate. La struttura principale copre una superficie di circa 27.000 metri quadrati per più di 120 unità commerciali, distribuite a formare un tipico villaggio toscano, con ampi parcheggi e un'offerta di brand premium e di lusso.

## LISCATE (MI) E MONTEGALDA (VI) 33,6 MILIONI

Allianz Real Estate, attraverso il fondo gestito da Investitori SGR, ha completato l'acquisto off-market di due immobili adibiti ad attività logistica a Liscate (MI) e Montegalda (VI) per la cifra di 33,6 milioni di euro. L'operazione rappresenta la prima tranche di un investimento in un portafoglio del valore di 80 milioni di euro, per il quale nel maggio scorso è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita. I due asset hanno una superficie totale di 45 mila metri quadri.

## ROMA 11 MILIONI

Engel & Völkers ha assistito la compravendita di una villa di lusso di inizio XX° Secolo in Via Veneto a Roma. La villa di 1.300 mq vanta due terrazze, un giardino con una piscina di 500 m<sup>2</sup> e un garage di 300 m<sup>2</sup>. All'interno della villa, soffitti alti e una serie di punti salienti architettonici catturano l'attenzione. L'acquirente è un'imprenditrice cinese che ha commissionato a uno studio di architettura l'elaborazione dei piani per una riprogettazione tra cui un nuovo edificio e un'area termale.

## ROSA' (VI) 2,19 MILIONI

Aedes SIIQ ha firmato la vendita dell'immobile retail e del relativo ramo d'azienda ubicato a Rosà (VI) in Via Capitan Alessio. La vendita è stata effettuata ad un prezzo in linea con il fair value. In contemporanea è stato ceduto ad altro investitore, il ramo d'azienda afferente all'immobile per ulteriori € 110 mila, anch'esso in linea con il fair value.

[Vai alla TABELLA DEALS 2019](#)

## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN GROSSETO, VIALE G. MATTEOTTI 35-37, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Grosseto, Viale G. Matteotti nn. 35-37 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro della città. Nella medesima zona sono presenti importanti edifici pubblici.

L'edificio, realizzato nei primi anni '70, è caratterizzato da uno stile architettonico essenziale ed è costituito da un corpo centrale a forma di parallelepipedo rettangolo con ampie superfici vetrate protette da frangisole di acciaio. Il prospetto principale è su viale G. Matteotti. L'immobile presenta ulteriori due accessi da Via Ronchi 14 e da Via Udine 5-7.



L'immobile non è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 2.875.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile sono dotate delle seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (dopolavoro).

L'immobile si vende libero ad eccezione di un alloggio locato fino al 31.01.2021.

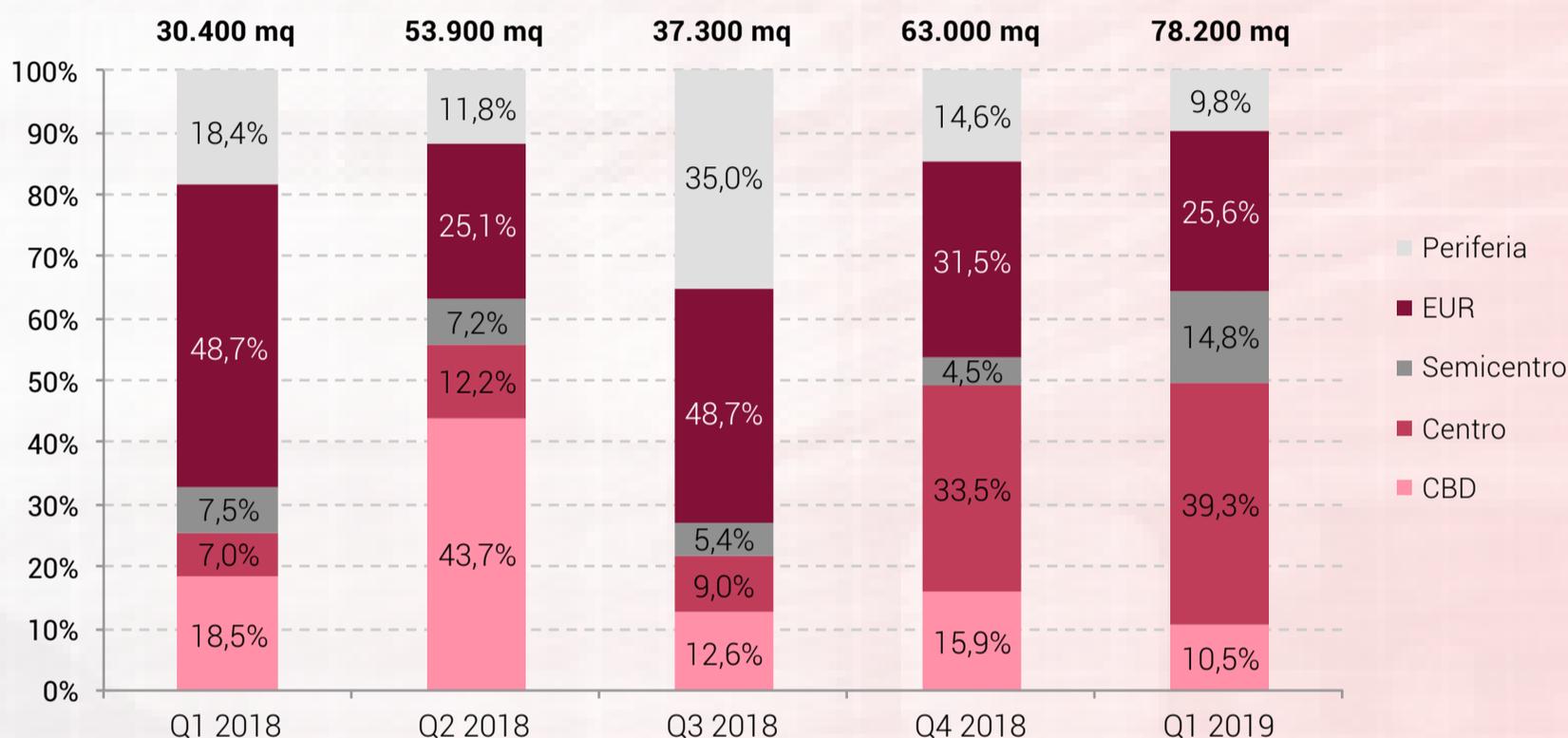
Classe energetica: F – 24.0 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.

## UFFICI: A ROMA IL CENTRO È LA ZONA PIÙ ATTRATTIVA

*Il 39% del take up della capitale è nel direzionale*

### Ripartizione del take-up per Macrozone, Roma Q1 2018 - Q1 2019



*Fonte: Elaborazioni Patrigest su dati Ufficio Studi Gabetti  
(i dati considerano i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori)*

Dalle analisi effettuate da Patrigest emerge che, nell'ultimo trimestre in esame, la zona più attrattiva del Comune di Roma è stata quella del Centro, con un valore sul take up totale pari a 39,3%, confermando il dato dell'ultimo trimestre del 2018 (33,5%), anch'esso superiore ai dati delle altre macrozone. Diversamente, se si guardano i primi tre trimestri del 2018 si è registrata una preponderanza della macrozona EUR e della così detta "Central business district" (CBD) con valori di take up complessivi compresi tra il 50% e il 70% del totale. Osservando i 5 trimestri analizzati si evince come la macrozona EUR sia quella meno soggetta ad oscillazioni, confermando un take up medio pari a circa il 34%.

La superficie locata nel Q1-2019 pari a 78.200 mq, ha registrato un incremento rispetto al Q1-2018 (30.400 mq) e rispetto al Q1-2017 (51.000 mq).

## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN LA SPEZIA, VIA SAN ANTONIO 19, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in La Spezia, Via San Antonio n. 19 con una procedura di vendita senza base d'asta.

L'immobile è ubicato all'interno del quartiere storico della Cittadella nella porzione sud ovest del centro cittadino; la sede è posta tra l'arsenale Militare e gli insediamenti originari della città costituenti il nucleo su cui si è sviluppato il tessuto urbano della Spezia.

L'edificio è caratterizzato da una piccola corte interna, il prospetto principale è su via S. Antonio e presenta un corpo centrale leggermente sporgente sulla via pubblica in corrispondenza del portone principale di accesso. Il prospetto

su via Colombo presenta invece una rientranza ai piani superiori e forma, al piano rialzato un porticato con un'aiuola delimitata da una cancellata. La porzione di via Gramsci è caratterizzata da una leggera sporgenza con ampio balcone al piano primo e sopralzo nella zona centrale. Il prospetto di via Biassa è estremamente lineare ed è caratterizzato dall'ampio portone dell'ex carico valori.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq. 3.542.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale e fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (dopolavoro).

L'immobile si vende libero.

Classe energetica: G – EPh = 31,99 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.



# IL GENIUS LOCI DEI PICCOLI CENTRI

*Dai borghi un modello urbano sostenibile*

di Cristina Giua

Si parla di grandi città e aree metropolitane: “ma siamo sicuri che siano la cosa più adatta per un Paese come l'Italia, fatto di 8 mila Comuni in cui è fondamentale tenere forte l'identità dei luoghi?”. Parte, non a caso, da questa domanda Vincenzo Albanese, Founder e CEO di Sigest, introducendo il libro sul tema **Borghi rinati. Paesaggi abbandonati ed interventi di rigenerazione**, a cura di Carlo Berizzi e Lucia Rocchelli. Il volume nasce da un'idea di Sigest, che ne ha infatti ospitato la presentazione al pubblico presso la sua sede milanese.

Ventisette i casi-studio di borghi rinati, quasi tutti in Italia, di cui parla il libro, individuando sia azioni di difesa, sia interventi che hanno dato nuova linfa vitale a borghi che sembravano destinati ad un abbandono irreversibile. Spiega Carlo Berizzi, Presidente di AIM (Associazione Interessi Metropolitani), oltre che curatore del testo: “Lo spopolamento è un fenomeno di oltre un secolo fa ed è legato allo sviluppo industriale: oggi però connettività e digitalizzazione consentono un recupero di queste realtà (pensiamo ai vantaggi della tecnologia in ambiti come, ad esempio, l'educazione a distanza). E se nei prossimi decenni la



VINCENZO ALBANESE

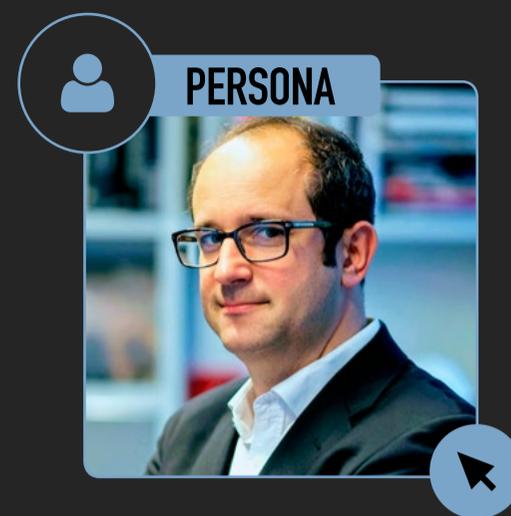


SIGEST



crescita delle aree urbane sembra destinata ad aumentare, i centri minori rappresentano un'alternativa all'abitare in città, promuovendo un modello fatto di uso sostenibile delle risorse locali, di produzione agricola e cura del territorio contro dissesti idrogeologici e impoverimento dei suoli, di stili di vita socialmente condivisi”.

Quello dei piccoli centri è un'Italia in cui vivono 10 milioni e mezzo di abitanti e che rappresenta oltre il 55% del territorio nazionale. Bisogna, tuttavia, essere realistici: non tutti i borghi possono essere ri-abitati. “Ed è qui che può e deve intervenire il Real Estate – conclude Berizzi – indicando i requisiti per la ‘recuperabilità’ dei luoghi. Non solo: il borgo è paradossalmente anche un modello urbano”. Ed è proprio il doppio tema “identità dei luoghi/modello di vita sostenibile” a rappresentare uno dei punti chiave del nuovo PGT (Piano Governo del Territorio) che la Giunta del Comune di Milano sta portando avanti (con approvazione prevista in autunno), dove lo slogan scelto da Palazzo Marino è “un nome per ogni quartiere”. A questo proposito torna a parlare Albanese: “l'idea di Milano ‘città-Stato’ è anacronistica e l'esempio delle Olimpiadi Milano-Cortina 2026 è chiaro: Milano come punta di diamante di un mondo più ampio e complesso, da cui la città trae linfa e a cui deve restituire successo e visibilità”. “È dunque importante – conclude Albanese – comprendere come gli stessi cambiamenti che portano alla crisi dei micro sistemi urbani contengano spesso gli elementi propulsori per una rinascita, anche immobiliare”.



**CARLO BERIZZI**



**AIM – ASSOCIAZIONE  
INTERESSI  
METROPOLITANI**

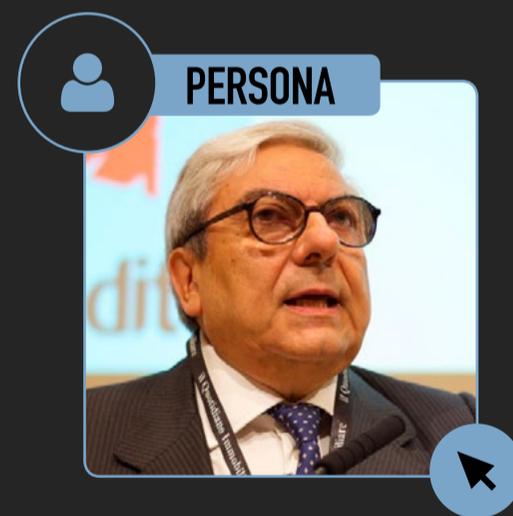


# TORNIAMO ALL'ITALIA DELLE 100 CITTÀ

di Giuseppe Roma

**L'Italia policentrica** e delle cento città si sta effettivamente trasformando in un **paese monocentrico**, mettendo a rischio le sue diversità territoriali?

Sulla centralità di Milano, come riconosciuto polo europeo d'eccellenza che non ha eguali in Italia, c'è poco da discutere. Parafrasando la famosa citazione tacitiana, possiamo però permetterci di creare il deserto e chiamarlo sviluppo? Certamente no. Per il mondo del real estate guardare con maggiore attenzione alle opportunità di un grande Paese, ottava economia del mondo, nella sua interezza potrebbe contribuire ad allargare gli orizzonti del proprio business. Intanto, bisognerebbe valutare le potenzialità d'investimento derivate da quanto si sta già realizzando fuori dell'area milanese. I grandi driver dell'innovazione territoriale sono centrati su **tecnologie, ricerca e formazione, logistica**. Da Torino a Genova, da Bologna a Pisa, Roma, passando per Napoli, Grottaglie, Catania si coagulano centri di servizi, ricerca, produzione, con la presenza di università istituzioni internazionali, imprese multinazionali, che possono costituire il nocciolo duro di interventi immobiliari molto interessanti. Il **consumo digitale** sta rivoluzionando anche le strutture commerciali che hanno ormai necessità di diffondere, su tutto il territorio nazionale, una rete



PERSONA

GIUSEPPE ROMA





distributiva in grado di raggiungere direttamente il consumatore. Pensiamo, poi, alla più grande industria del futuro e cioè il **turismo**. L'Italia ha un potenziale inespresso, dovuto proprio all'attuale monopolio di poche destinazioni (Roma, Firenze, Venezia e Pompei) che catturano la stragrande maggioranza dei flussi di viaggiatori. Non a caso l'immobiliare turistico vive più per le compravendite di alberghi esistenti che per lo sviluppo del nuovo. Il gruppo FS ha definito e sta realizzando, come sua strategia, l'accessibilità proprio alle **città d'arte** meno frequentate, rimettendo in gioco opportunità di sviluppo che gli operatori del real estate non dovrebbero trascurare. Altra opportunità è la valorizzazione dei **borghi**, potenziali strutture ricettive e di residenze per vacanze, uniche al mondo. E, infine, nell'epoca della sostenibilità, l'Italia può vantare un valore distintivo: essere la patria del **foodscape** (mia definizione) ovvero dei paesaggi del cibo che mettono insieme ambiente, tradizione, bellezza e benessere personale. Altro che deserto.



**RUR – RETE URBANA  
RAPPRESENTANZE**



# RIQUALIFICAZIONE UBANA: LE OPPORTUNITÀ DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

di Marzia Morena

In un'ottica multidisciplinare, una panoramica dell'offerta del nostro Paese coniuga la riflessione sui modi della riqualificazione fisica (edile, urbana, tecnologica ed ambientale) e le nuove opportunità in tema di Partenariato Pubblico Privato (PPP) e finanziamento dei progetti.

In particolare, a questa opportunità del PPP si focalizza l'attenzione come strategia di successo per operazione di valorizzazione territoriale nelle città definite "medie", ovvero quelle città che rappresentano il vero DNA del nostro grande Paese Italia, con le loro unicità territoriali, culturali, storiche e gastronomiche, che però, pur essendo pezzi unici nel loro genere, sono raramente intercettate nel radar degli investitori immobiliari.

Come Gruppo di lavoro Nazca del Politecnico di Milano la nostra posizione di osservatori privilegiati ci permette di vedere, anzitutto, cosa chiedono le parti in causa.



PERSONA



MARZIA MORENA



Le amministrazioni comunali impegnate a recuperare/riusare e valorizzare patrimoni immobiliari di proprietà, comunale o demaniale, chiedono essenzialmente sostegno finanziario allo stato ed alle regioni.

I privati, da sempre, chiedono certezza dei tempi e garanzia dei risultati. C'è però da osservare che, quandanche si riuscisse a ridurre il "rischio amministrativo", rimangono comunque due macigni che pregiudicano la ripresa: la debolezza della domanda e la difficoltà ad intercettare investitori. Fattori di natura strutturale la cui eliminazione appare possibile solo modificando radicalmente i modelli di business del passato.

Come Gruppo di lavoro Nazca abbiamo più volte evidenziato l'abnorme presenza di patrimoni immobiliari dismessi, in particolare nelle città medie, per cui appare del tutto impossibile pensare di risolvere il problema nell'arco di tempo di un'amministrazione, od anche di un piano. Meglio, invece, sarebbe avviare qualche intervento strategico che avvii la ripresa e faccia scuola, progetti esemplari di impatto sulla città da realizzarsi in clima di compartecipazione pubblico-privata (PPP); così come hanno fatto città come: Ferrara, Brescia, Bergamo, Verona ed altre attive ed innovative città medie con l'applicazione di modelli di eccellenza.



## POLITECNICO DI MILANO

*Coordinatori del Gruppo di lavoro Nazca del Politecnico di Milano*

- Roberta Fusari
- Marzia Morena
- Dionisio Vianello



## AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LATINA, PIAZZA DELLA LIBERTÀ 10-11, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Latina, Piazza della Libertà nn. 10-11, con una procedura di vendita senza base d'asta. Il complesso immobiliare, già adibito a Filiale della Banca d'Italia, è ubicato nel Centro Storico della Città capoluogo, a pochi isolati dal Municipio, sul lato orientale di Piazza della Libertà, in posizione opposta rispetto all'edificio che ospita la Prefettura.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica, di complessivi 4 piani fuori terra, oltre al seminterrato, che vede un corpo centrale più alto unito a due corpi laterali più bassi.

L'area pertinenziale dell'edificio è costituita da un cortile interno di forma allungata che corre lungo tutto il lato posteriore del fabbricato.

Il complesso immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq 3030.

Le diverse unità poste all'interno dello stabile hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (dopolavoro), cabina ENEL e locali di deposito.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. L'immobile si vende libero ad eccezione di una cabina di trasformazione elettrica locata fino al 2024.

Classe energetica: F 27.44 KwH /m<sup>3</sup> anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.



# PIANTIAMO UNA SCUOLA IN OGNI COMUNITÀ

*Intervista a Maria Alessandra Segantini  
dello studio C+S Architects*

*di Marco Luraschi*

Qual è il ruolo dell'architettura nel mondo dell'edilizia scolastica italiana? Siamo sicuri che in quei pochi casi in cui la pubblica amministrazione e il mondo delle costruzioni si sono attivati, siano state seguite le linee fondamentali di progettazione che dovrebbe avere una scuola? C'è tanto da fare e va fatto in fretta, perché in Italia la maggior parte degli edifici in cui studiano i nostri ragazzi non sono più adatti, né a livello strutturale e né a livello concettuale. Inoltre il 65% delle scuole in Italia risale a prima del 1970, il 30% elude i requisiti di sicurezza. Ne abbiamo parlato con l'architetto Alessandra Segantini dello Studio C+S Architects che prima ci ha illustrato i concetti alla base di alcuni progetti del suo studio e poi ci ha parlato con grande passione della "vision" dello Studio per approcciare questo settore, così delicato, spiegando cosa vuol dire "piantare" una scuola in ogni comunità, proprio come fosse un albero.





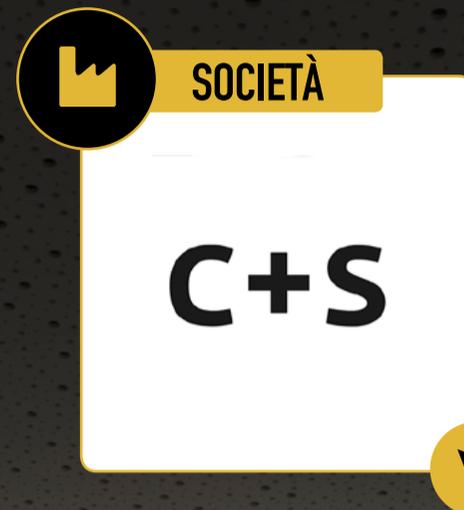
PERSONA

ALESSANDRA SEGANTINI



PERSONA

CARLO CAPPAI



SOCIETÀ

STUDIO C+S ARCHITECTS

**Architetto Segantini, in Italia si è parlato molto di edilizia scolastica, ma non si è fatto molto. Voi però come studio siete molto attivi in questo settore.**

Ci siamo occupati di scuole dal 1998, quando abbiamo vinto un concorso di progettazione per la 'messa a norma' di un complesso scolastico a Caprino Veronese. Siamo partiti dal Veneto. Un territorio a bassa densità. Una metropoli orizzontale, che il senso comune chiama periferia. Questo spazio di cartongesso – il riferimento è al famoso romanzo di Francesco Maino – senza confini e senza luoghi pubblici di aggregazione sociale, negli ultimi 50 anni si è mangiato il territorio con politiche economiche prive di strategia di lungo termine, puntuali e personalizzate, ha interrotto le condizioni di equilibrio con l'ambiente e costruito un nuovo paesaggio fisico e umano desolante che la recente crisi ha messo in evidenza non solo in termini economici ed ecologici, ma soprattutto umani e culturali. In questi vent'anni di lavoro abbiamo provato a capovolgere il punto di vista e le scuole ce ne hanno dato l'opportunità, perché sono un sistema di nodi, punti di accumulo di esperienze, spazi ricchi di potenzialità in una metropoli orizzontale che si estende lungo l'intera pianura padana





ed è caratterizzata dall'assenza di spazi pubblici. Le scuole sono diventate per noi le nuove "Piazze della periferia Italiana". Abbiamo scelto le scuole perché il loro uso è obbligatorio; per il loro carattere di ospitalità, per la minima distanza dai nuclei abitati, per la loro capillarità, per il loro carattere informale e di riconoscibilità all'interno della comunità, per la loro potenzialità di innovazione. Così, dal 1998, costruendo una serie di scuole (a Caprino Veonese, Covolo di Pederobba, Mirano, Ponzano, Chiarano, Fontaniva, ecc...) abbiamo lanciato l'idea la possibilità/opportunità di rendere più efficiente e produttivo l'edificio scolastico utilizzandolo oltre l'orario scolastico e quindi ripensando il layout complessivo. Separando le aule dalle funzioni più pubbliche (palestre, mense, auditorium, aule speciali di arte, musica, teatro, laboratori), questi spazi potevano avere una vita propria oltre l'orario della scuola: un'idea, questa, che abbiamo condiviso con i rappresentanti di Indire (Ministero) in convegni, conferenze, pubblicazioni e realizzazioni (la scuola elementare di Ponzano ha vinto il Premio Sfide 2009 del Ministero dell'Ambiente per la qualità dello spazio e la sostenibilità). Siamo fieri che il nostro lavoro e la nostra battaglia siano diventati la base per la redazione delle nuove linee guida del



Miur, che abbracciano un modello di scuole aperte, una sorta di centri civici. A livello internazionale il nostro lavoro sulle scuole è stato scelto come rappresentazione delle battaglie degli architetti ed esposto alla 16° Biennale di Architettura di Venezia, su invito di Alejandro Aravena. Come l'uomo che piantava gli alberi di Jean Giono, abbiamo piantato scuole, una dopo l'altra, quasi senza interruzione. Attraverso una serie di strategie di progettazione, abbiamo reinventato il layout convenzionale permettendo alle scuole di aprirsi alle comunità e accoglierle. Lavoriamo per coinvolgere la comunità nel processo del progetto, migliorando la sicurezza e il controllo attraverso le persone e non la costruzione di pesanti recinzioni. Il nostro è un tempo di condivisione delle risorse, è un tempo di condivisione di competenze e di spazi che ci permette una straordinaria rivoluzione creativa di temi come il controllo, la sicurezza, l'inquinamento, la costruzione di comunità, perchè ognuno di noi possa essere coinvolto nel processo in prima persona.



Durante il processo del progetto abbiamo organizzato workshop divertenti di storytelling e spettacoli teatrali per partecipare le comunità al progetto delle nostre scuole, perché la costruzione di un pezzo di città diventasse un'esperienza positiva e condivisa tra le persone. Con i fondi della Buona Scuola sono state costruiti una serie di edifici scolastici che, tuttavia sembrano più la risposta a un'emergenza che un lavoro sulla qualità dello spazio per l'educazione, sulla costruzione di un pezzo di città o sulla partecipazione delle comunità al progetto. Noi continuiamo la nostra battaglia e questo lavoro capillare, piantando nelle comunità una scuola dopo l'altra.



### ***Ci vuole raccontare qualche altro vostro progetto scolastico?***

Dopo la vittoria del concorso per la nuova scuola primaria a Ponzano Veneto, abbiamo deciso di attivare un 'tavolo di lavoro' per mettere in discussione e reinventare il processo di progettazione con tutti i diversi attori coinvolti. Al di là di noi stessi e il comune, ci siamo impegnati con la comunità, le organizzazioni sportive, sociali e culturali, gli ingegneri per la sostenibilità. La scuola elementare di Ponzano, che, in Italia, ha vinto il Premio Sfide 2009 del Ministero dell'Ambiente, è nata intorno a questo tavolo di lavoro ed è stata condivisa con la comunità.





Coinvolgendo in questo processo di “fidelizzazione a prendersi cura” i più diversi attori, il medium per avvicinare bambini, genitori e l’intera comunità è stato un sito web interattivo e una favola scritta da noi e illustrata da Roberta Gorni che ha raccontato Alice e il Bianconiglio mentre progettavano la nuova scuola di Ponzano. Il tavolo di lavoro e il sito web erano spazi in costante trasformazione, per consentire a tutti di contribuire al progetto. Gli stessi bambini sono stati protagonisti di una serie di visite al cantiere in costruzione dove hanno potuto vedere come stava crescendo la loro nuova scuola. La scuola elementare di Ponzano è un edificio sostenibile in termini energetici (consuma solo 3,6 kWh/mc/anno), sociali ed economici. È diventata un’esperienza sociale: la comunità e tutti gli attori coinvolti hanno partecipato al progetto. È stata una esperienza finanziariamente sostenibile: il costo della costruzione è stato di 960 euro/mq compresi gli arredi fissi. La scuola è stata progettata per 375 bambini di età compresa da 6 a 10 anni. Ospita 15 aule e spazi speciali per l’arte, musica, computer, lingue e scienza, una palestra, una mensa e una biblioteca. Grazie a una interpretazione creativa delle norme, parte dell’edificio è accessibile e aperto alla comunità dopo l’orario scolastico. L’edificio ha come epicentro una grande corte sulla quale affacciano tutti gli spazi pubblici della scuola. La sua





sezione permette di aumentare la connettività degli spazi attraverso l'affaccio degli spazi collettivi che si incontrano nella corte: le vetrate trasparenti riflettono e rimbalzano i colori e le attività che si svolgono all'interno, contribuendo a migliorare la sfida di apprendimento attraverso l'esperienza di condivisione. La scuola di Ponzano è rossa, un nodo colorato nel grigiore della periferia italiana. La scuola è un 'society-building', uno spazio di scambio per una società multiculturale e multi-etnica. Il disegno dei fronti sud-est e sud-ovest è una filigrana sottile. Cuce il tetto alla terra, trasformando il recinto in uno spazio che estende all'esterno la dimensione dell'aula al riparo dalla pioggia. Il portico esterno scherma i raggi solari anche attraverso un sistema di controllo che si attiva autonomamente all'occorrenza, controllato dalla tecnologia BMS, che gestisce tutti gli impianti della scuola- geotermia, fotovoltaico, ventilazione naturale. Le aule si affacciano a sud-est e sud-ovest in modo da ottenere l'orientamento migliore. Grazie ad un orientamento giudizioso, un isolante di spessore generoso, un tetto verde e sofisticate tecnologie (riscaldamento geotermico, pannelli fotovoltaici, camini di ventilazione naturale, BMS: Building Automation System) la scuola è un modello che prova che le costrizioni economiche e funzionali di un edificio scolastico sono compatibili con l'efficienza energe-

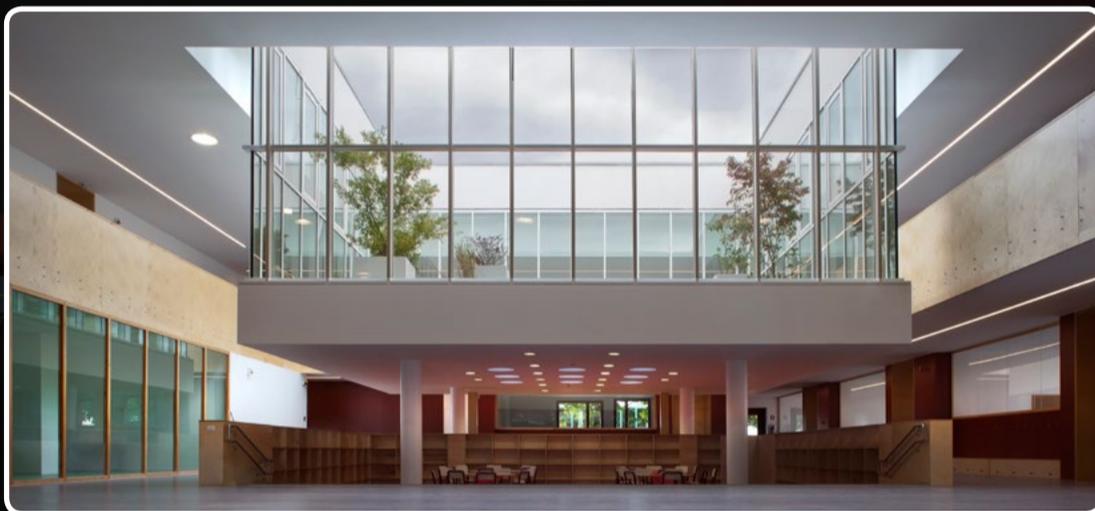
300



tica e la qualità della percezione dello spazio. L'intervisibilità è per noi fondamentale. I bambini imparano gli uni dagli altri: questo è il motivo per cui le pareti delle aule sono opache sino ad una altezza di 130 cm e vetrate nella parte sovrastante, possono facilmente diventare finestre per esporre i lavori dei bambini. Abbiamo inventato l'aula senza mura' dove il recinto della classe non è mai un muro, ma una serie di pareti attrezzate che si aprono e chiudono per rivelare il potenziale di trasformazione dello spazio. Una serie di arredi mobili, leggeri e facilmente trasportabili dai bambini, consente la reinvenzione degli spazi interni. La biblioteca, la mensa, la palestra, sono tutti spazi ibridi che abbiamo identificato per rispondere alla normativa, ma che possono facilmente trasformarsi. Un altro esempio è la **scuola primaria di Chiarano**. A seguito della vittoria del concorso abbiamo ottenuto dal Comune l'impegno a spostare all'interno della scuola la biblioteca dell'infanzia, uno spazio che ci ha permesso di mantenere l'edificio aperto oltre l'orario scolastico. Il design trasforma il piano terra della scuola in una piazza pubblica. I corridoi sono stati eliminati e la distribuzione al primo piano avviene tramite una struttura sospesa in legno: un ponte che si affaccia sulla piazza. Questa soluzione massimizza l'intervisibilità tra tutti gli spazi: la luce naturale illumina le aule grazie alle vetrate a tutta altezza, mentre la piazza è illuminata naturalmente grazie a una lanterna, un cortile pensile, che viene usato come giardino botanico per le sperimentazioni dei bambini ed è sospeso sopra la hall d'ingresso. In questo caso la comunità è stata coinvolta mettendo in scena uno spettacolo di teatro, di cui abbiamo scritto la sceneggiatura lavorando con un'associazione teatrale.



I bambini hanno partecipato come attori, costumisti e sceneggiatori alla messa in scena della costruzione della nuova scuola, condividendo l'esperienza e divertendosi con i loro genitori e insegnanti. A Fontaniva abbiamo costruito per un privato un centro infanzia superflessibile per aiutare i bambini dopo la scuola attraverso la valorizzazione dei talenti di ciascuno. Quando ci ha contattato, il cliente ci ha chiesto di lavorare insieme su un modello pedagogico che potesse diventare spazio con un grande giardino per lo sport e piscine pre-riscaldate. Abbiamo immaginato un aquilone che si posava sulla pianura veneta orientato in modo da valorizzare l'apporto diretto della luce e del calore del sole e abbiamo disegnato un edificio energeticamente quasi autosufficiente privo di isolamento termico.



***Quali caratteristiche dovrebbe avere oggi un edificio scolastico moderno, pensiamo ad un nuovo sviluppo?***

Sono appena state appena appaltate due scuole che abbiamo progettato, una scuola dell'infanzia ad Alzano Lombardo e una scuola secondaria di primo grado a Ravarino, in provincia di Modena. Nonostante si tratti di due scuole molto diverse per l'età dei bambini a cui sono destinate, alcuni principi di design possono essere considerati trasversali. Il layout di ambedue le scuole è stato studiato in modo che





le funzioni pubbliche (aule laboratorio, aule speciali per musica e teatro, spazi multifunzionali, mensa) si sviluppino intorno a un grande spazio centrale, una 'piazza' illuminata dalla luce anche zenitale, uno spazio ibrido, speciale aperto alle comunità oltre l'orario scolastico.

In particolare a Ravarino abbiamo intercettato alcune eccellenze del mondo produttivo locale (il batterista di Zucchero ha partecipato ai nostri workshops) e abbiamo lavorato per permettere a queste eccellenze di interferire nell'educazione dei ragazzi, attrezzando laboratori di design, grafica, cucina e musica, con l'obiettivo di collegare i ragazzi (11-13 anni) all'eccellenza locale per fare loro percepire le potenzialità e prospettive del territorio. L'ambizione è quella di far diventare la nostra scuola un polo di condivisione, confronto e crescita di nuove generazioni più consapevoli e ancorate alla cultura locale. Ambedue le scuole crescono intorno allo spazio protetto di una corte interna, necessaria a portare a tutti gli spazi la luce naturale. Ad Alzano Lombardo lo spazio interno aperto è stato suddiviso in due corti di dimensioni più piccole. Ambedue le scuole traducono in forma il DNA e la cultura del luogo attraverso l'uso dei materiali: copertura a shed e colorazione chiara per Alzano rimandano alla vocazione industriale dell'area e alla memoria dell'invenzione del cemento bianco;





variazione della scansione delle aperture a Ravarino quasi che le finestre fossero delle note in uno spartito musicale a memoria del valore della musica per la comunità.

Ambedue le scuole sono modelli di efficienze energetica e sostenibilità ambientale. Identità, condivisione di esperienze, apertura, sostenibilità: queste sono le parole chiave delle nostre scuole-piazze italiane.

### ***Perché non bisogna dimenticare la qualità architettonica in questo tipo di strutture?***

L'edificio scolastico è lo spazio del primo contatto del bambino con la società. In passato sono stati benchmarks delle espansioni urbane novecentesche, dove, accanto al tema della modellazione pedagogica dello spazio, per valorizzare l'apprendimento e la creatività del bambino, vi era quello non meno fondamentale della costruzione democratica di uno spazio per l'educazione di tutti e di una scuola igienicamente salubre. Attraverso le scuole, architettura e design davano forma e rappresentavano un nuovo modello di società.

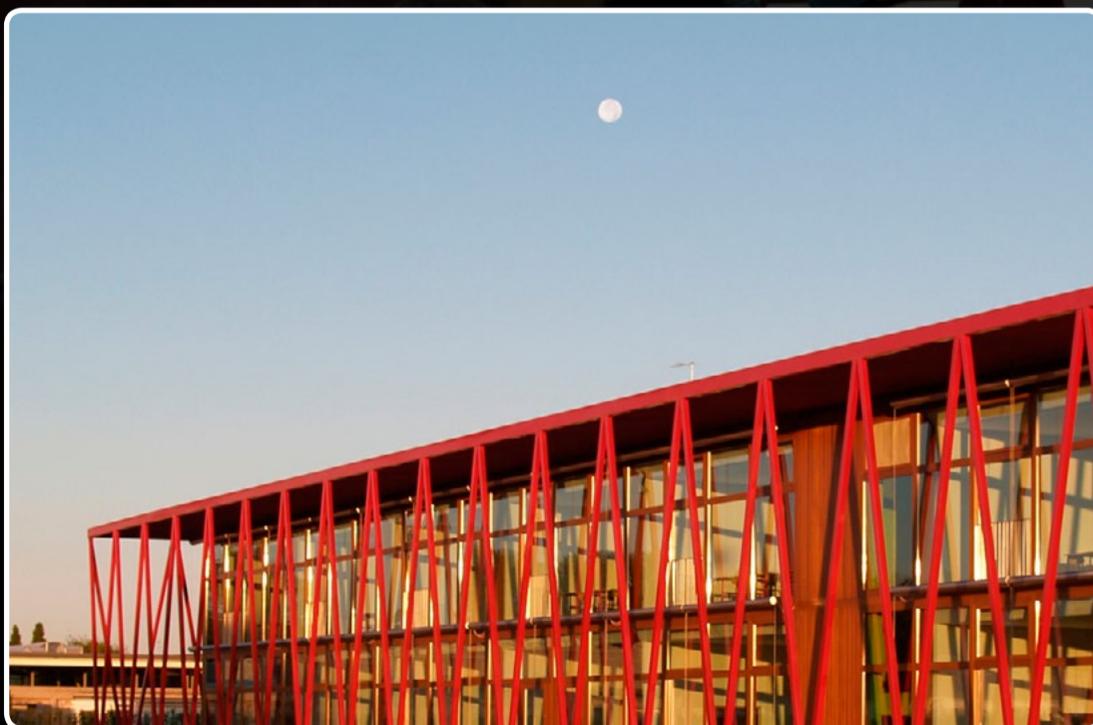
In questo senso le scuole si trasformavano in strumenti politici per rappresentare le riforme sociali in atto in quel momento, oltre a mettere in forma i nuovi modelli pedagogici child-centred. Nella città suburbana in espansione del Dopoguerra, le scuole conso-



ludavano il loro ruolo di spazi pubblici e nodi sociali, come negli esempi famosi della Prestolee School di Francis O' Neil in Gran Bretagna, la 'scuola senza lacrime' e senza orari fissi e sempre aperta ai bambini, o nelle Reggio Children di Loris Malaguzzi, o negli esempi olandesi più recenti di Herman Herzberger dove gli spazi di ricreazione arrivano a fondersi fisicamente con gli spazi urbani.

### ***Quale è oggi il ruolo della scuola nelle comunità e nelle città?***

Nel senso comune, le norme di sicurezza e controllo hanno trasformato questi edifici in spazi introversi mentre l'obbligatorietà della loro frequentazione è stata interpretata in termini meramente funzionali. Le scuole sono state trasformate in scatole frazionate in aule e corridoi, trascurando e fraintendendo le loro potenzialità di nodi sociali delle città e spazi di qualità in cui formare le generazioni future. Potenzialità che, a nostro avviso, possono essere rigenerate, da un lato, attraverso l'utilizzo di una parte di questi edifici oltre l'orario scolastico, dall'altro attraverso l'ibridazione di alcune delle loro funzioni più pubbliche, inventando un nuovo modello che si colloca a metà





tra scuola e centro civico - per usare immagini cui siamo abituati. In un momento di crisi delle risorse umane e finanziarie, l'utilizzo ibrido e multifunzionale degli spazi può diventare una risorsa economica, ma anche umana, se pensiamo ai processi di time sharing. Osservando i dati, rileviamo che oggi circa il 65% delle scuole in Italia è stato costruito prima del 1970 e che solo il 9,3% tra il 1991 e il 2014, mettendo in evidenza che poche sono le risorse assegnate a questi edifici negli ultimi 20 anni. Anche i finanziamenti per la manutenzione sono scarsi. C'è infine una ingente quantità di edifici non utilizzati, specialmente nel sud dell'Italia: in Calabria e Sardegna il numero degli edifici scolastici non utilizzati supera quello di quelli in uso. Anche se recentemente è iniziato un processo di riqualificazione, più del 30% elude le norme di sicurezza.

Possiamo continuare la battaglia per reinventare scuole come nuovi spazi ibridi condivisi dalle comunità che li circonda? Possiamo immaginarle come manifesti per educare le nuove generazioni in una prospettiva più sostenibile più equa? Possiamo re-immaginare le loro relazioni per ridurre l'inquinamento? Possiamo condividere i loro spazi dopo l'orario scolastico? Possiamo manipolarlo per provocare



diversi modi di apprendimento? Li possiamo immaginare come strumenti per combattere le disuguaglianze? Per tutte queste ragioni l'architettura e il design si prendono la responsabilità di dare forma di qualità agli spazi delle scuole.

***Il mondo della finanza (fondi) sembrava voler credere a questo settore, anche in partnership col pubblico. È stato così davvero?***

Per quanto siamo a conoscenza è stato attivato un fondo di investimento che ha come core business la costruzione di scuole da cedere/affittare al pubblico. Un fattore determinante la qualità degli interventi è la programmazione, il business plan, necessario per una corretta impostazione e sviluppo di un progetto di qualità per utenti sensibili come i nostri bambini.



## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN TRAPANI, PIAZZA SCARLATTI 7, SENZA BASE D'ASTA

La Banca d'Italia intende alienare l'immobile sito in Trapani, Piazza Scarlatti 7, con una procedura di vendita senza base d'asta.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Trapani della Banca d'Italia. L'immobile è situato nelle immediate adiacenze del centro cittadino ed è compreso tra la piazza Scarlatti, il lungomare Ammiraglio Staiti e la via Ruggero di Lauria.

L'edificio presenta quattro elevazioni di cui una seminterrata, per una superficie commerciale totale di mq 2943,67 destinata ad uffici e di 522,19 mq destinati a residenze.

L'unità immobiliare destinata ad uffici si sviluppa tra il piano seminterrato e il piano terzo; le unità destinate a residenza sono collocate tra il piano primo e il piano terzo.

L'edificio fu costruito tra il 1950 ed il 1953 su un'area di proprietà del Comune in cui sorgeva il teatro comunale "Garibaldi". Successivamente alla costruzione avvenuta nel periodo 1950-1953, il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione di particolare rilievo.

L'immobile è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. L'immobile è in buono stato di conservazione e si vende libero.

Classe energetica uffici e assimilabili: G - 14 kWh/m<sup>3</sup>anno.

Classe energetica abitazioni: G - 14 kWh/m<sup>3</sup>anno.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.



# STUDENT HOUSING: CRESCCE LA DOMANDA, MA L'OFFERTA?

*Intervista a Maurizio Carvelli,  
CEO e Founder di Camplus*

*di Kevin Massimino*

In un periodo dove molti studenti universitari si stanno preparando a godersi le vacanze tra la sessione di esami di luglio e quelli di settembre, c'è un settore del mercato immobiliare che non si ferma, ma guarda alle loro necessità. Si tratta di quello dello student housing, ormai sempre più nell'occhio degli investitori, consapevoli della grande richiesta di alunni, soprattutto stranieri, e della mancanza di offerta. Per parlarci della situazione del mercato e delle sue prospettive abbiamo intervistato **Maurizio Carvelli**, fondatore e CEO di **Camplus**, che oltre alla recente inaugurazione di diversi studentati in alcune città universitarie, ha anche collaborato con una di queste per un nuovo sistema di rilancio del mercato.



***Dott. Carvelli, siamo alla fine del periodo di esami, ma molti studenti sono anche alla ricerca di un alloggio per l'anno accademico 2019/20. Come si preannuncia la prossima annata dello student housing?***

Difficile. Nelle grandi città universitarie, come Milano, Roma, Bologna o Firenze, il mercato di riferimento soffre molto per la carenza dell'offerta. Molti dei nuovi studentati in corso d'opera, sono ancora in cantiere e le aperture posticipate. Il trend delle iscrizioni è però in continua crescita.

***Quanto influiscono sul mercato gli studenti internazionali? E quanto è difficile soddisfare le loro richieste?***

La crescita della domanda investe anche le iscrizioni degli studenti internazionali, che sono sempre di più. Il problema che si riscontra nel gestire le loro richieste è dovuto al fatto che esse sono concentrate in un ristretto numero di mesi. L'offerta di alloggi, ancora principalmente in mano ai proprietari privati, riesce invece a fronteggiare le richieste se estese a tutto l'arco dell'anno. Per governare in maniera efficace un processo simile, occorrono operatori specializzati, capaci di trovare soluzioni e fornire strumenti adeguati allo scopo.



**MAURIZIO CARVELLI**





***Si è detto della ricerca dell'alloggio, a proposito di questo avete firmato il rinnovo di un accordo a Bologna che agevola questa operazione di ricerca e affitto. Ci può dire di più?***

Il servizio SAIS, oggetto dell'accordo, è attivo dal 1996. La collaborazione con l'Università Alma Mater Studiorum è un rinnovamento di quello che avevamo già messo con successo in campo. Sino ad ora, abbiamo offerto ospitalità a oltre 1.000 studenti. Il nuovo portale che abbiamo realizzato è rivolto agli studenti internazionali, per agevolarli nella scelta dell'alloggio, anche a distanza, ovvero prima del loro arrivo in città. Effettuare una scelta senza poter visionare di persona, implica che le informazioni siano quanto più dettagliate. È per questo che abbiamo arricchito gli annunci facendo ricorso anche alle nuove tecnologie. I proprietari attivi sul portale potranno, infatti, inserire – oltre alle classiche foto degli appartamenti – anche quelle a 360° e i video. Abbiamo previsto un servizio di supporto esterno per realizzare materiale fruibile e di qualità. Un altro aspetto innovativo è la procedura di affitto online, garantendo sicurezza e comodità sia per chi offre, sia per chi cerca. Non manca un'accurata consulenza online per tutte le questioni, burocratiche e non solo.



**CAMPLUS**



L'obiettivo, in sintesi, è quello di favorire il matching tra le parti – proprietari e affittuari – mantenendo la gratuità del servizio. Quello che garantiamo al proprietario, invece, è la certezza di affittare il proprio immobile in condizioni giuridiche adeguate e favorevoli, applicando la cedolare secca – così come avverrebbe tra privati – e riducendo la tassazione del 10%.

***Ci sono altre operazioni di questo tipo che state organizzando in Italia o nuovi sviluppi che proporreste nel prossimo futuro?***

L'intenzione è quella di proporre un servizio analogo a quello del SAIS anche ad altri atenei italiani. Abbiamo già riscontrato interesse e desideriamo ampliare la nostra proposta di gestione. Pensiamo possa essere un'importante traino per l'arrivo di studenti internazionali nel nostro territorio.

***L'impatto della tecnologia è quindi divenuto importante anche nel vostro settore. Quali sono le innovazioni che potrebbero cambiare ancora lo student housing?***

La tecnologia è fondamentale. Esistono dei nuovi strumenti capaci di agevolare la finalizzazione dei contratti. Ma non si tratta solo di questo. La tecnologia investe l'architettura stessa delle nuove residenze. L'efficientemente energetico è fondamentale e noi abbiamo cercato di adottare soluzioni "green" anche nelle nuove residenze che abbiamo inaugurato e che inaugureremo. Mi riferisco alla Residenza "Cesare Codecone" di Torino, ai futuri Camplus di Venezia e Padova e ad altri che abbiamo in cantiere. Il Building Management, ovvero il livello tecnologico di conduzione dell'edificio sia a livello energetico che gestionale, è molto importante per noi.



Anche il tema del Proptech /IoT – relativo per esempio al monitoraggio dei consumi e degli accessi di una struttura e alla gestione delle attività e degli spazi dedicati agli studenti – è importante nella user experience per la vita in residenza.

Noi pensiamo, tuttavia, che la tecnologia sia al servizio della gestione e che non possa sostituirsi al nostro core business, ovvero la relazione con gli studenti: non può essere solo la tecnologia a curare la community e rendere piacevole, attrattivo ed accogliente, il luogo dove gli studenti vivono... la tecnologia non sostituirà il lato umano.

Un'altra scelta che abbiamo fatto è quella di non standardizzare l'estetica delle nostre residenze. Per questo, anche nell'implementazione delle nuove infrastrutture digitali, non possiamo affidarci a soluzioni standard, ma dobbiamo costruirle ad hoc. Abbiamo scelto di fare tutto questo con gli studenti, iniziando a coinvolgere un gruppo di loro per studiare e progettare le nuove applicazioni digitali. Non fanno questo da soli, ma assieme ad una figura interna dedicata all'innovazione e a dei professionisti del settore. L'obiettivo dello studio del nuovo strumento parte dai bisogni degli studenti: per migliorare la user experience partiamo da loro, che sono la nostra vera risorsa. Stiamo, per esempio, studiando come sviluppare un'app che abbia dei sistemi per l'organizzazione e la partecipazione alle attività formative previste nei nostri Camplus College, o per la prenotazione degli spazi per lo studio e per lo svago, il servizio delle manutenzioni e delle pulizie etc.

“

*Noi pensiamo che la tecnologia sia al servizio della gestione e che non possa sostituirsi al nostro core business, ovvero la relazione con gli studenti... La tecnologia non sostituirà il lato umano*



## LA BANCA D'ITALIA AVVIA LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DELLA STUFA SECCA 34, SENZA BASE D'ASTA

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato sede della Filiale di Siena della Banca d'Italia. È ubicato all'interno del perimetro del Centro Storico tra Via della Stufa Secca e Via Pian d'Ovile.

L'edificio, formato da tre corpi di fabbrica, è un unicum architettonico in cui le parti nuove sono strettamente collegate a quella preesistente che è stata totalmente restaurata.

Il primo corpo presenta cinque piani verso valle e due a monte e verso via della Stufa Secca ed è completato da un volume a un piano con pianta a

“U” contenente un corridoio coperto che delimita un cortile interno sistemato a verde.

Il secondo corpo si innesta al precedente e il suo prospetto verso il piazzale risulta fortemente caratterizzato dalla presenza, nell'angolo nord, di uno sperone triangolare.

Il terzo edificio, la Palazzina Nava, è costituito da un edificio ottocentesco sottoposto a vincolo d'interesse storico-artistico. È stato completamente ristrutturato e inserito nel nuovo complesso edilizio e si sviluppa su tre piani oltre la copertura a pianta pressoché rettangolare.

Il complesso ha una superficie commerciale di mq 4.408. Inoltre, completano il complesso un edificio accessorio, già adibito a dopolavoro, sul lato di Via Garibaldi di superficie commerciale pari a circa mq 120 e un edificio adibito ad alloggio distribuito su due piani, avente superficie commerciale di circa mq 200.

Parte del complesso immobiliare è sottoposto al vincolo di interesse storico-artistico. La vendita è, pertanto, subordinata al rilascio dell'autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Le diverse unità poste all'interno del complesso immobiliare hanno le seguenti destinazioni d'uso: istituto di credito, residenziale, caserma, opificio, locali di deposito, autorimesse.

L'immobile si vende libero. Classe energetica: E 12,9 kWh/m<sup>3</sup>a.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il **16 ottobre 2019**.



# L'UOMO "MOTORE" PER LA PROGETTAZIONE

*Intervista ad Alessia Garibaldi, Founding Principal DC10 Architects*

*di Patrizio Valota*



Lo studio **DC10 Architects** è uno studio di architettura milanese relativamente giovane, ma con all'attivo numerosi progetti in Italia e all'estero con focus su riqualificazioni a destinazione direzionale e residenziale. Una realtà che, ponendosi l'obiettivo di riportare l'uomo al centro del costruito, affronta la progettazione come un compito che si concretizza nella realizzazione di progetti attenti alle necessità dei futuri inquilini e degli spazi su cui sorgeranno. Un approccio, rimarcato anche in quest'intervista ad Alessia Garibaldi, Founding Principal con Marco Vigo e Giorgio Piliago di DC10 Architects, che ci spiega la genesi dello Studio, i progetti che li hanno visti e li vedono attualmente coinvolti e l'attenzione per sviluppi che riportino l'uomo al centro del mondo del costruito.

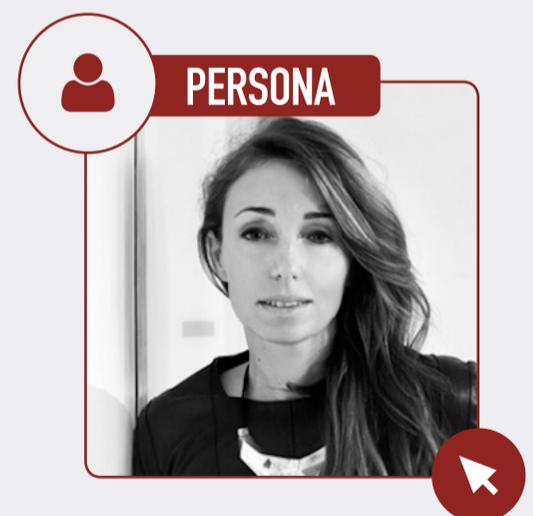




Via Sebenico 6, Milano

**Architetto Garibaldi, partiamo dallo studio DC10 Architects di cui lei è founding partner. Quando nasce e qual è il vostro approccio nei confronti della progettazione architettonica?**

Nel 2008 in via De Castillia 10 a Milano, alcuni anni prima dello sviluppo di Porta Nuova, viene fondato Studio DC10. Il suo nome è l'acronimo della via. La scelta di questa location non è stata casuale, infatti gli sviluppi architettonici futuri e il rilancio socio urbanistico del quartiere Isola ben si adattano al carattere intuitivo e pionieristico dello Studio e dei suoi fondatori, che ne hanno compreso da subito il potenziale, partecipando successivamente come progettisti alle trasformazioni residenziali del quartiere, in via Sebenico 6 e 11. DC10 è inoltre il modello di uno storico aereo di linea degli anni '70-90' dotato di tre motori, come il numero dei soci fondatori dello studio: Marco Vigo, Giorgio Piliago ed Alessia Garibaldi.



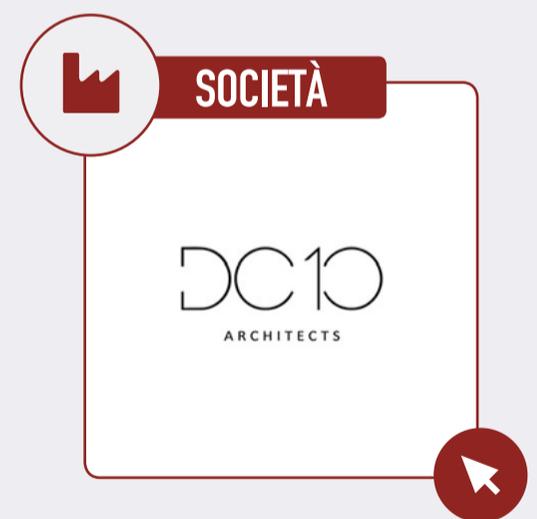
**ALESSIA GARIBALDI**





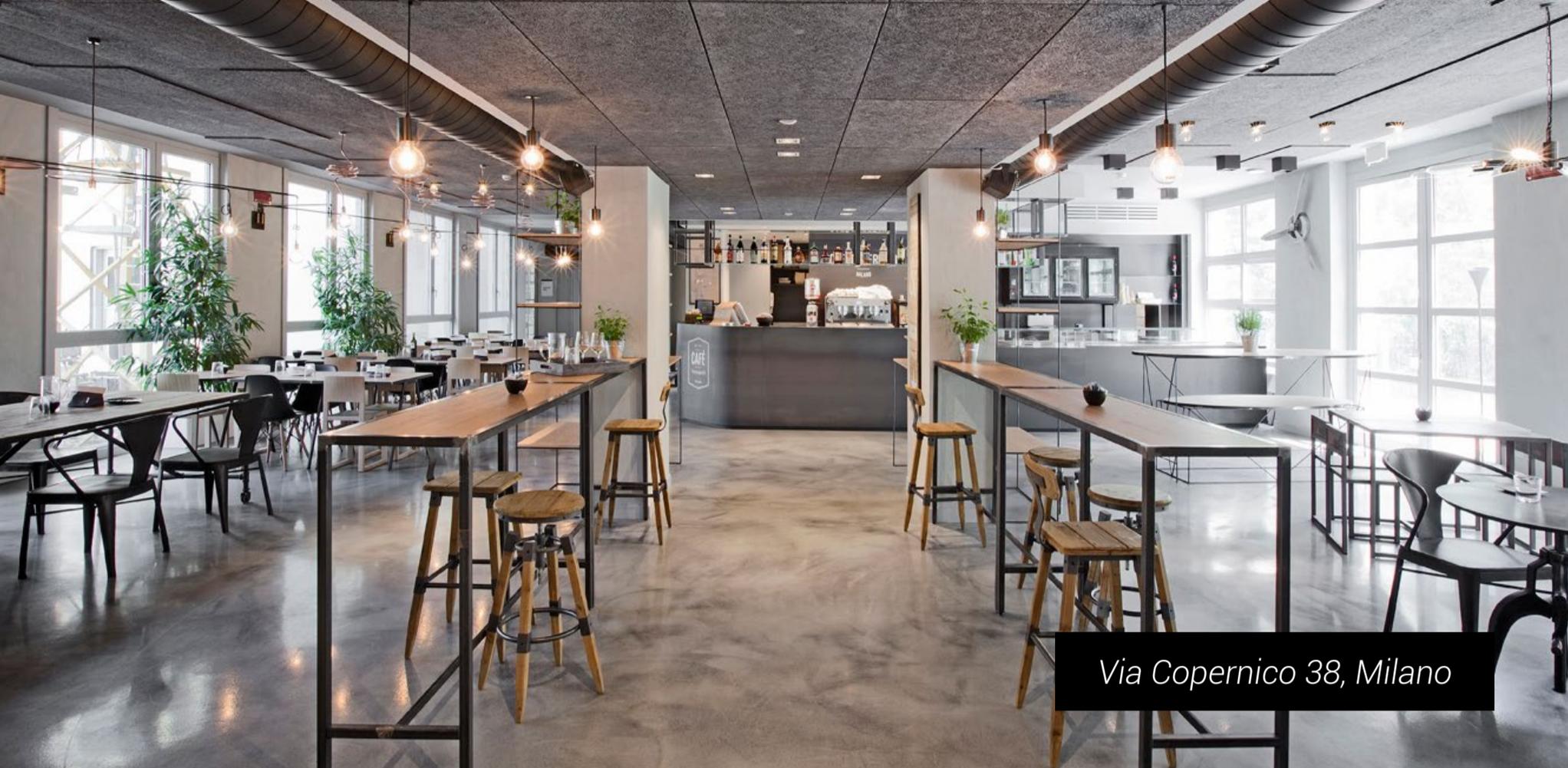
Via Canonica 9, Milano

Da più di venticinque anni collaboriamo in Italia e all'estero, condividendo idee innovative con un approccio umanistico alla progettazione. La crescita di questi anni ci ha imposto la ricerca di uno spazio più grande, così nel 2018, abbiamo trasformato una vecchia falegnameria in via Canonica, zona Arena, nel nostro nuovo laboratorio creativo. Abbiamo letteralmente invaso lo spazio con social table collocati tra piante e nuovi lucernari, ottenuti forando i solai per consentire alla luce naturale di entrare direttamente. Recentemente, leggendo il libro di Stefano Mancuso "L'incredibile viaggio delle piante", in cui l'autore racconta che le piante non si muovono ma si spostano, colonizzano e si adattano anche a luoghi molto impervi, ho trovato una forte similitudine a quanto abbiamo realizzato nel nostro progetto, dove abbiamo colonizzato il nuovo laboratorio con la nostra presenza. Peraltro, il valore della eco sostenibilità è sempre una presenza importante nei nostri progetti e nei nostri luoghi.



**DC10 ARCHITECTS**





Via Copernico 38, Milano

**La svolta tecnologica dell'immobiliare si sta concretizzando nell'utilizzo di strumenti innovativi al servizio non solo della progettazione ma anche della successiva fruizione e gestione. Come state affrontando questa evoluzione?**

Dopo aver vinto il progetto per il nuovo format di Copernico 38, sono seguite numerose commesse per la realizzazione di uffici condivisi che tutti oramai chiamano Smart working. Qui l'utilizzo della tecnologia digitale è quella che meglio può interpretare e liberare nuovi modi di interagire all'interno degli edifici. Una corretta analisi delle esigenze degli utilizzatori degli spazi e dei loro processi lavorativi è fondamentale per migliorare la quotidianità lavorativa dell'utente, che deve poter interagire con l'ambiente circostante in modo naturale e sereno. Le nuove tecnologie, oltre al monitoraggio degli edifici, consentono di raccogliere dati e parametri bio-vitali che, opportunamente declinati e protetti possono offrire importanti informazioni per migliorare la quotidianità lavorativa delle persone. Ad esempio, nella recente ristrutturazione dell'hub tecnologico delle

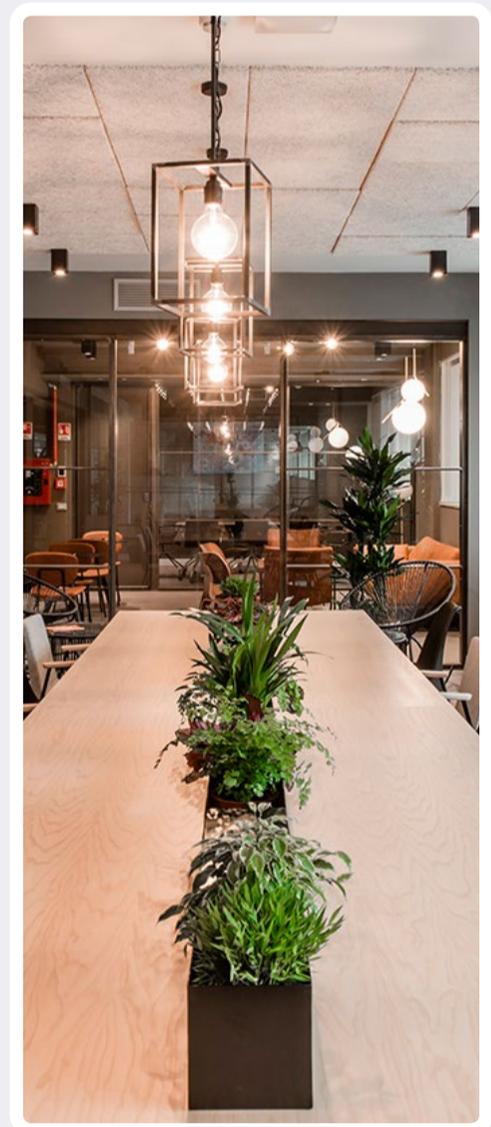




Via Copernico 38, Milano

OGR di Torino, dove abbiamo curato gli arredi interni degli uffici e del social floor, la dotazione tecnologica degli spazi lavorativi ha raggiunto alti livelli di standard, quali scrivanie che si possono elevare automaticamente per migliorare la postura dell'utente, così come sono state create nella manica lunga delle officine delle isole funzionali per le pause caffè e social, facilmente raggiungibili nell'ampio spazio della struttura... anche perché due passi per un caffè sono sempre graditi.

Un altro progetto sul quale siamo attualmente impegnati, in collaborazione con Dot Dot Dot, è quello di creare all'interno degli uffici una nuova customer experience. Attraverso un APP dedicata, l'utente potrà interagire con l'ambiente abbandonando obsolescenze come termostati, interruttori luci e vecchie chiavi, avendo la possibilità di ricevere anche informazioni personali circa l'offerta di food disponibile e, addirittura, consigliata rispetto al suo regime alimentare.



**Avete all'attivo anche progetti all'estero. Quali differenze riscontrate tra l'operare in Italia rispetto ad altri contesti e quali le principali criticità che riscontrate nel nostro Paese?**

Stiamo lavorando su due nuovi flagship Leica, storico marchio di eccellenza tedesca per le macchine fotografiche e le ottiche ad alta precisione, a Parigi e a Madrid, dopo le precedenti realizzazioni a Porto, Istanbul, Londra, Roma, Firenze, Milano, Torino e Bologna. Il mondo anglosassone rispetto all'Italia è caratterizzato da una progettazione molto efficiente e meticolosa, che consente al professionista di pianificare in modo molto dettagliato ed efficace il lavoro. Tempi di progettazione più lunghi permettono di accorciare gli imprevisti nei tempi di realizzazione. Altre esperienze quali i progetti per il gruppo cinese di alta moda Giada e la realizzazione di residenze di lusso a Montecarlo, ci hanno confermato invece quanto ancora il valore made in italy della progettazione sia ancora molto percepito all'estero.



***Nel corso dell'ultimo convegno organizzato da ilQI si è parlato del rapporto tra architettura e ingegneria e della necessità che queste due professioni lavorino in sinergia con tutta la filiera del Real Estate. Qual è il suo parere in merito?***

All'interno del nostro studio, a partire dal nostro socio fondatore Giorgio Pilego, collaborano diversi ingegneri. Questo è indice di quanto DC10 abbia da sempre dato importanza alla sinergia delle due discipline. Ultimamente stiamo lavorando su una nuova partnership con un importante studio di ingegneria milanese, con cui già collaboriamo, per poter offrire realmente al cliente un interlocutore unico e non un'associazione di professionisti da coordinare, in particolare ampliando le competenze e sfruttando strumenti oramai imprescindibili come la progettazione in BIM che, attraverso il modello 3D, unisce e sovrappone la progettazione architettonica a quella ingegneristica.

“

*La progettazione in BIM, attraverso il modello 3D, unisce e sovrappone la progettazione architettonica a quella ingegneristica*

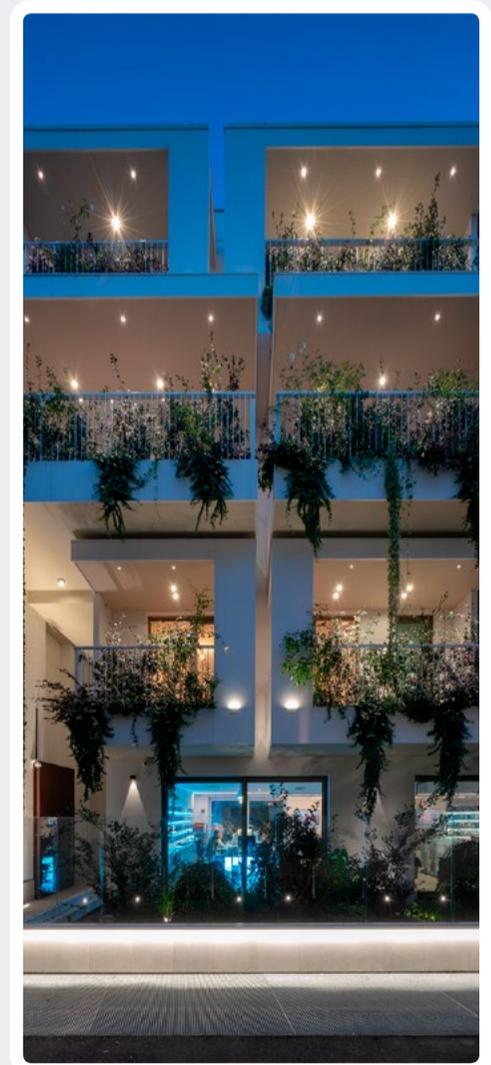


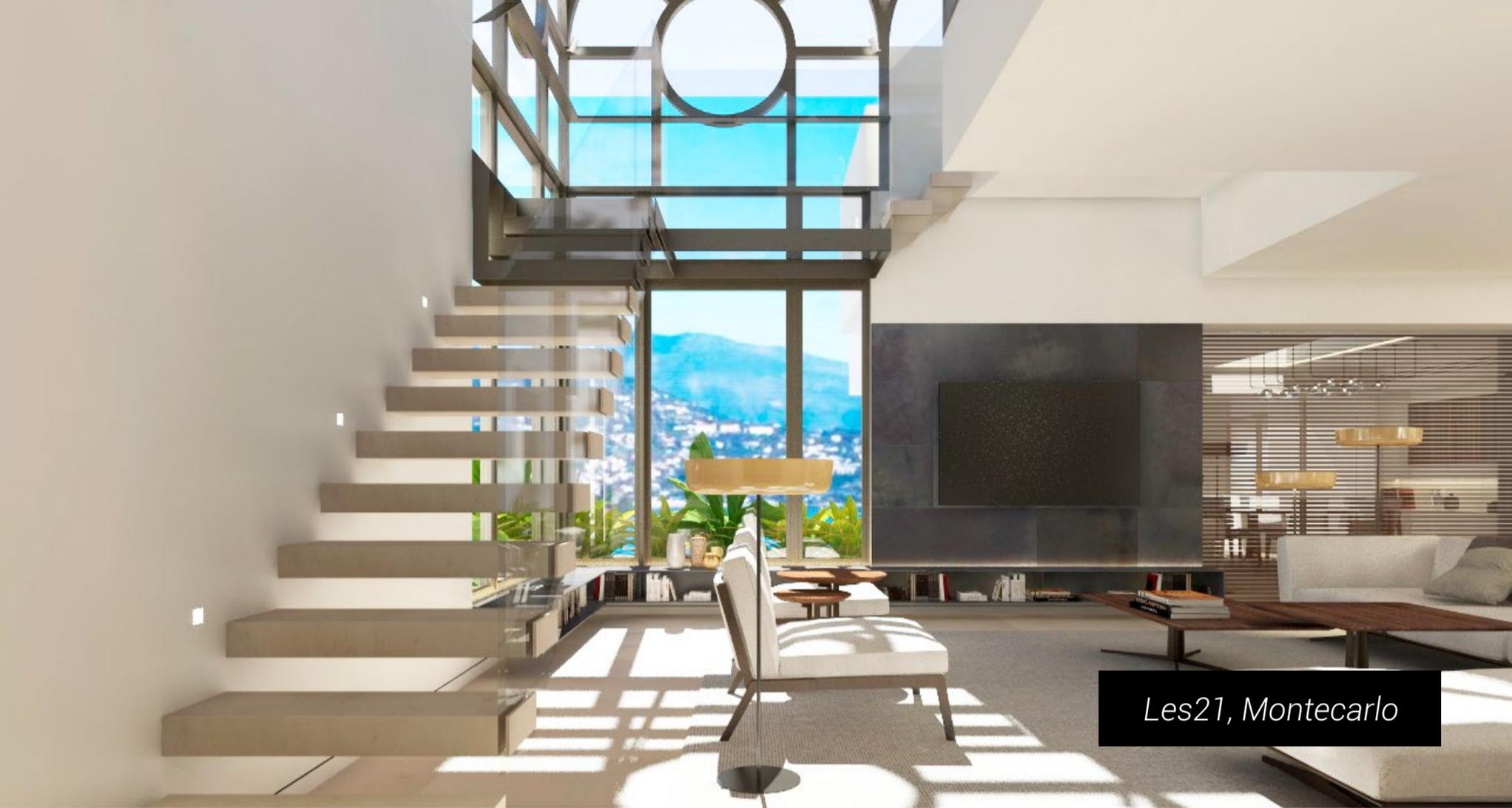


Living Tortona, Milano

### **Quali sono i settori che vi vedono oggi maggiormente coinvolti?**

Siamo molto coinvolti su progetti di recupero e trasformazione di edifici dismessi a destinazione residenziale o terziaria a Milano, città che ha già vissuto una nuova rinascita con un interessante dialogo tra i professionisti e gli investitori che hanno puntato a una qualità progettuale elevata. Il progetto residenziale Living Tortona, appena completato, ha riscosso riscontri positivi non solo dal mercato ma anche dal quartiere per la forte integrazione del verde nelle nuove residenze. Stiamo inoltre sviluppando nuovi progetti industriali su green field a Baranzate per un'azienda leader nel settore dei motori elettrici nell'automotive e i nuovi uffici direzionali per una prestigiosa multinazionale di cosmetica a Crema. Questo è un bel segnale anche per il settore terziario ove aziende storiche italiane stanno reinvestendo nelle proprie sedi natali oltre che all'estero.





Les21, Montecarlo

***Oggi direzionale e residenziale sono forse i settori in cui si sperimenta maggiormente a livello progettuale. I nuovi concetti di coworking e di cohousing, ad esempio, stanno modificando la concezione stessa degli spazi in cui viviamo e lavoriamo; l'architettura segue questi trend ma è in grado anche di anticiparli. Come evolverà la professione dell'architetto?***

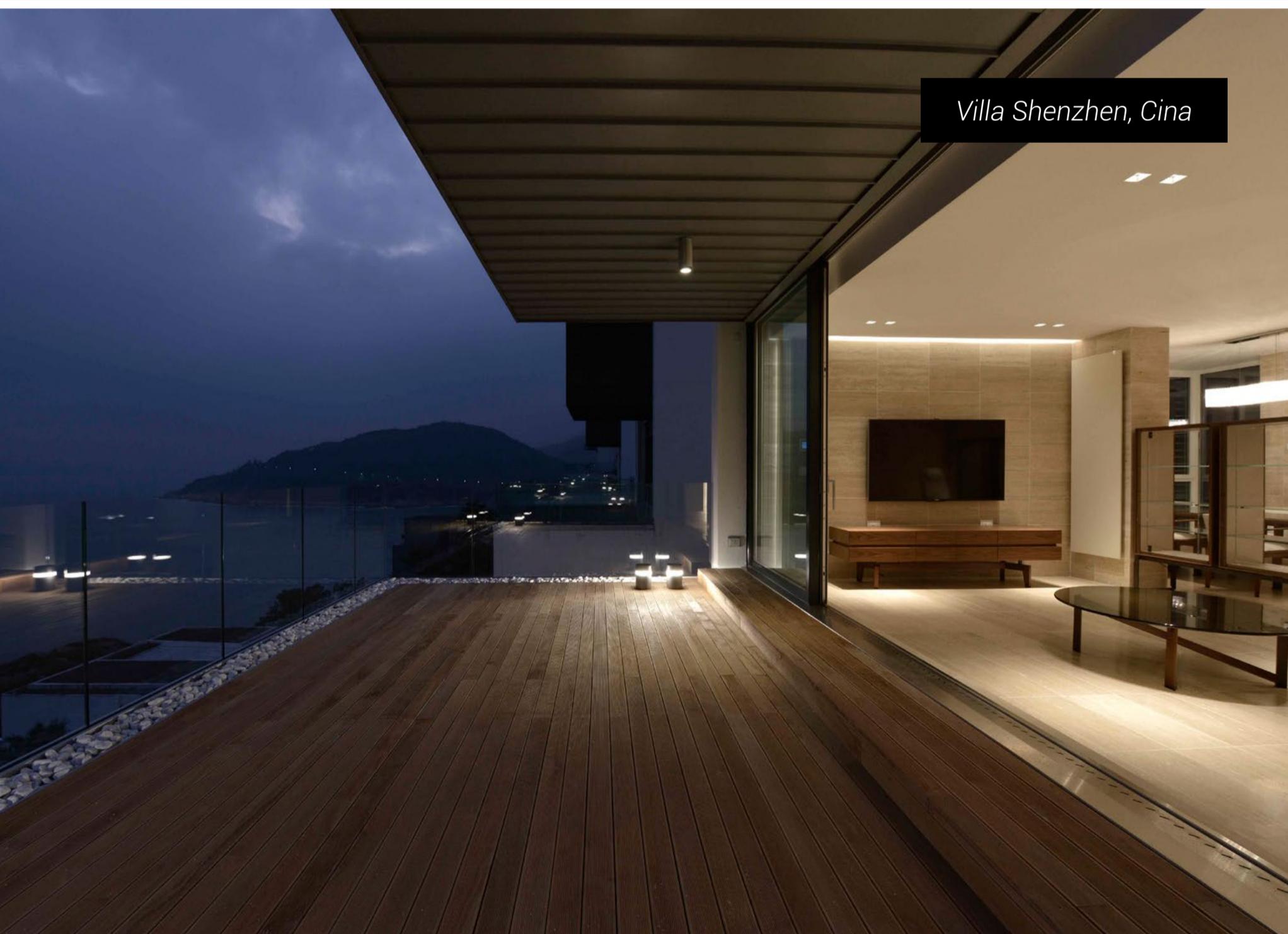
Come già evidenziato, oggi abbiamo la possibilità attraverso nuove tecnologie di monitorare sia gli edifici che, cosa più importante, l'uomo con dati e parametri bio-vitali che verranno forniti in tempo reale. Lo scopo ultimo deve essere quello di poter migliorare la qualità del tempo a disposizione, per poter pensare, leggere e tornare a fare quello che facevamo una volta prima dell'avvento della rivoluzione digitale. Compito dell'architetto è quello di ritornare a un ruolo umanistico, come quello rivestito nel Rinascimento, riportando l'individuo al centro dello spazio e non come funzione dello stesso.

“

*Compito dell'architetto è quello di ritornare a un ruolo umanistico, come quello rivestito nel Rinascimento*

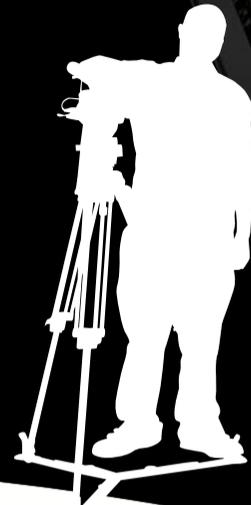


Stiamo studiando nella zona Maciacchini di Milano un nuovo progetto di trasformazione da laboratori a residenziale, dove il concetto di community e cohousing è favorito dalla tipologia architettonica scelta. Le residenze in chiave contemporanea sono disposte intorno ad un'unica corte centrale dove la percezione dello spazio privato è annullata e il verde condominiale è pensato in modo integrato. Le case con una pianta distributiva flessibile su tre livelli accoglieranno nei piani seminterrati spazi dedicati ad attività ricreative o di lavoro, ma più in generale lasciando agli utenti di vivere ed interpretare funzionalmente il loro spazio.



*Villa Shenzhen, Cina*





 **COPERNICO40**



**FORUM**

## PROGETTAZIONE IMMOBILIARE: ALLA SCOPERTA DI PIERATELLI ARCHITETTURE

Pierattelli Architetture è uno studio di progettazione nato a Firenze quasi quarant'anni fa. Con il tempo, lo studio ha ampliato la propria attività e oggi opera in numerosi comparti, dal direzionale al commerciale, dall'hotellerie all'hospitality in senso ampio, dal residenziale al product design. Oggi vede all'attivo la seconda generazione: in questa puntata di Forum intervengono i due fratelli Andrea e Claudio Pierattelli, figli del fondatore e presidente Massimo Pierattelli, per raccontare a tutto tondo l'attività dello studio.

 MILANO



DOSSIER

### ALBANESE, SIGEST: UN NUOVO PROGETTO PER VALORIZZARE L'ITALIA NEL SUO INSIEME

SIGEST rinnova, a seguito della pubblicazione del volume edito l'anno scorso "Piazze e spazi collettivi", la collaborazione con AIM e riconferma la volontà di affrontare un tema cruciale per il nostro Paese: la riqualificazione di aree spesso poco considerate ma che detengono un patrimonio storico e culturale tra i più complessi a livello mondiale, con un valore potenziale non indifferente, come spiega il CEO della società Vincenzo Albanese.

 MILANO



DOSSIER

### BERIZZI, AIM: I BORGHI COME MODELLI URBANI

Parlare di borghi vuol dire parlare di quelle aree dimenticate dalle dinamiche metropolitane e urbane. Ma, come afferma Carlo Berizzi, Presidente di AIM (Associazione Interessi Metropolitani), nel corso della presentazione del volume "Borghi Rinati", dimenticato non vuol dire privo di valore. Il borgo, nella sua accezione di territorio figlio delle trasformazioni industriali che hanno modificato l'assetto economico e geografico del nostro Paese, ha infatti mantenuto quel modello di "quartiere" che oggi ricercano anche le grandi città metropolitane.

 MILANO

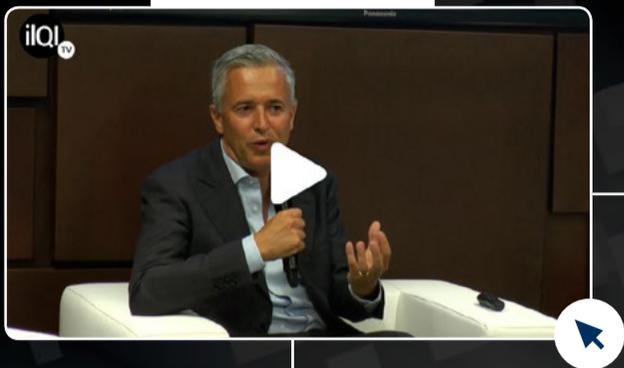


DOSSIER

### MORENA, POLIMI: IL RUOLO DEI PRIVATI E DELLA PA NELLA RIQUALIFICAZIONE DEI BORGHI

L'attuale fermento in seno alla progettazione e allo sviluppo immobiliare può facilitare la rinascita dei borghi, grazie ad esempio al rinnovato interesse per il settore alberghiero che è in grado di sfruttare al massimo le potenzialità di location considerate spesso secondarie rispetto ad altri centri di attrazione turistica. A spiegarlo è Marzia Morena, Docente del Politecnico di Milano, durante la presentazione del volume "Borghi Rinati".

 MILANO



DOSSIER

## SCARANTINO, ITALIANWAY: IL TURISMO DRIVER PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI BORGHI

Nel corso della presentazione del volume "Borghi Rinati" Davide Scarantino, Founder e Direttore Commerciale di Italianway, ha affrontato il tema del turismo e delle seconde case, in un contesto in cui la domanda si è profondamente modificata nel tempo. L'Italia rimane, a livello globale, tra le mete principali per quanto riguarda i flussi turistici eppure il Paese non è stato ad oggi in grado di cogliere tutte le potenzialità che il territorio offre.

 MILANO



SERVIZI

## "BORGHI RINATI": DA SIGEST E AIM UN SAGGIO SUL VALORE DELLE PICCOLE CITTÀ

È stato presentato oggi a Milano il libro dal titolo "Borghi rinati. Paesaggi abbandonati ed interventi di rigenerazione", a cura di Carlo Berizzi e Lucia Rocchelli, edito dalla casa editrice Il Poligrafo. Il testo nasce da un'idea di Sigest e ha preso forma grazie alla ricerca di AIM, Associazione Interessi Metropolitan. L'evento di presentazione di questo volume si è tenuto presso la sede Sigest in via Mauro Macchi 40 a Milano.

 MILANO



INTERVISTE

## BERIZZI, AIM: IL DIGITALE COME DRIVER DI RECUPERO IMMOBILIARE

Una scelta di casi di studio che raccontano come e perché un centro abitato di piccole dimensioni riesca a tornare a vivere, dopo aver rischiato l'abbandono. Questo il tema del libro dal titolo "Borghi rinati. Paesaggi abbandonati ed interventi di rigenerazione", a cura di Carlo Berizzi e di Lucia Rocchelli. Alla presentazione del libro il co-autore Carlo Berizzi - Presidente di AIM, oltre che docente di Architettura e Urbanistica presso l'Università di Pavia - ha commentato i criteri con cui il volume è stato compilato e soprattutto gli "ingredienti" che favoriscono "rinascite" come quelle proposte.

MILANO



INTERVISTE

## ALBANESE, SIGEST: DAI PICCOLI CENTRI UNA LEZIONE PER MILANO

La spiccata identità locale dei centri minori può fare da modello anche a città più grandi. È il caso di Milano – spiega Enzo Albanese, CEO di SIGEST, al termine della presentazione al pubblico del libro “Borghi rinati. Paesaggi abbandonati ed interventi di rigenerazione”, a cura di Carlo Berizzi e Lucia Rocchelli. La conferma del dinamismo del mercato residenziale meneghino – dice in sintesi Albanese – è l'occasione per ripensare la città in una ritrovata dimensione di quartiere.

MILANO



INTERVISTE

## SCARANTINO, ITALIANWAY: UNA SHARING ECONOMY DELLE CASE VACANZE

Sono cambiate le abitudini di vita degli italiani, anche in termini di vacanze e scelte abitative: parte da questa premessa l'intervista a Davide Scarantino, Founder e Direttore Commerciale di Italianway che, ai microfoni de il Quotidiano Immobiliari, spiega l'importanza della sharing economy nella redditività del patrimonio residenziale di proprietà delle famiglie italiane.

MILANO



SERVIZI

## GABETTI HOME VALUE: RITORNO AL FUTURO

Un team di 70 persone a regime per il nuovo progetto Home Value di Gabetti Property Solutions: focus di questa attività del gruppo sono i nuovi sviluppi immobiliari (“green fields”) e il business tradizionale del frazionamento, affrontato però con una nuova logica, un nuovo approccio che sia legato al mutato contesto della domanda e del mercato, fortemente orientato alla riqualificazione immobiliare. Uno sforzo di unione tra il business immobiliare tradizionale e le nuove frontiere di mercato: parliamo di big e small data, analisi e ricerca di mercato, a sostegno in partenza del cliente, inteso come committente e investitore (istituzionale e privato).

 MILANO



INTERVISTE

### BUSSO, GABETTI: INVESTIAMO SUI CANTIERI, SUL RESIDENZIALE IL MERCATO SI GIOCA IL FUTURO

Un progetto ambizioso che a regime impegnerà oltre 70 persone, con un team guidato dal prof. Enrico Cestari, già Advisor del Dipartimento Nuove Costruzioni e Frazionamenti di Gabetti Agency: questo sarà Home Value, che per Gabetti vuol dire un focus importante su nuovo e frazionamento, con un'ottica completamente nuova e una forte attenzione alla riqualificazione dell'esistente. Il progetto porterà ad un obiettivo di circa 10 mln di euro di fatturato nel settore nuove costruzioni al 2022.

 MILANO



INTERVISTE

### CESTARI, GABETTI: TROVARE UNA SINTESI TRA PASSATO E LE NUOVE TENDENZE

A margine della presentazione del progetto Home Value Enrico Cestari, racconta quali sono gli obiettivi della nuova struttura di Gabetti PS, di cui è Head Division. Si tratta di creare un collegamento tra gli ideali del passato, che ancora caratterizzano il Gruppo, e le nuove esigenze del mercato, sviluppando un modello data driven basato su servizi e benefici per lo sviluppatore. Si tratta di big e small data per attivare una sinergia con il mercato al fine di intercettare le esigenze.

 MILANO

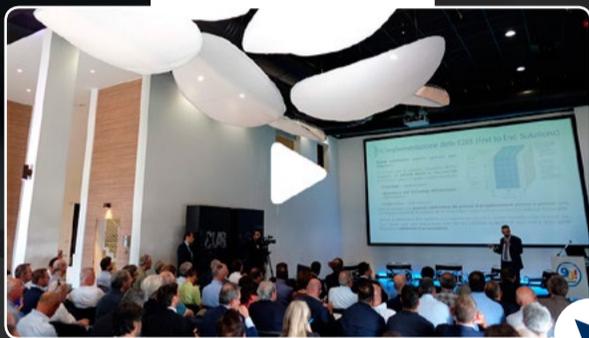


INTERVISTE

### CANIGLIA, DOXA: L'EVOLUZIONE DELLA CASA SEGUE I TREND SOCIALI

All'evento di Gabetti per presentare il nuovo progetto in ambito residenziale "Home Value", di cui Doxa è partner, è intervenuta Paola Caniglia per parlare della situazione attuale del mercato residenziale in Italia. C'è una domanda di qualità da parte degli italiani per la propria casa, oltre ad una richiesta di case moderne al passo coi tempi, case nelle quali si possano esprimere stili di vita che si sono modificati con il tempo. Il patrimonio immobiliare residenziale in Italia spesso non corrisponde all'evoluzione dei nostri stili di vita.

 MILANO

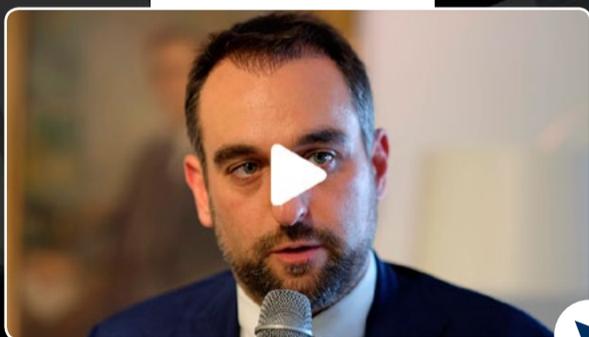


SERVIZI

## LA PRIMA MONDIALE DEL SISTEMA GSM DI CHORUS LIFE

È stato presentato a Novara, presso lo Spazio 3E Lab del gruppo Comoli-Ferrari, il sistema GSM (Global System Model). Una tecnologia, creata da GEWISS, Siemens e Microsoft, che integra l'infrastruttura digitale ai sistemi impiantistici e che vedrà la sua prima realizzazione presso lo sviluppo di Chorus Life a Bergamo, la smart city con l'uomo al centro che il Cav. Domenico Bosatelli di Gewiss ha iniziato a realizzare a Bergamo.

 MILANO



INTERVISTE

## PALERMO, COSTIM: CHORUS LIFE E GSM CAMBIANO IL PARADIGMA DELL'IMMOBILIARE

La presentazione del sistema GSM è stata anche l'occasione per la neonata società Costim - Costruzioni Immobiliari, di presentarsi al pubblico. Il suo AD Jacopo Palermo ha spiegato a margine dell'evento come è nata la collaborazione tra Impresa Percassi e Polifin insieme a Gualini SpA e Elmet GSM. L'ultima società si occuperà proprio della piattaforma digitale che trasformerà il metro quadro in servizio, in questo nuovo paradigma del mondo immobiliare che il progetto Chorus Life sta creando.

 MILANO



INTERVISTE

### LOMBONI, GEWISS: IL SISTEMA GSM METTE IN CONTATTO IL DIGITALE CON IL REAL ESTATE

L'evento svoltosi presso lo Spazio 3E Lab di Novara ha lanciato a livello mondiale il sistema GSM (Global System Model), l'insieme di soluzioni garantite da un unico interlocutore di partner internazionali che si interfacciano in questo modo alla committenza. A dirlo ai microfoni de ilQI è Giovanni Lomboni di Gewiss che sottolinea l'importanza di questa tecnologia per accrescere il dialogo tra digitale e real estate, generando ricavi attraverso la qualità e la gestione del ciclo di vita dell'immobile. Un'innovazione che passa anche attraverso la certificazione, l'affidabilità e la flessibilità.

 MILANO



INTERVISTE

### FERRARI, COMOLI-FERRARI: LA SFIDA DELL'IMPIANTISTICA NELL'IMMOBILIARE

Paolo Ferrari, AD di Comoli-Ferrari, si può per certi versi definire il proprietario di casa che ha ospitato l'evento dedicato al GSM di Chorus Life. E, proprio a proposito di casa, Ferrari ha descritto ai microfoni de ilQI qual è lo stato dell'arte della tecnologia nel mondo residenziale, dove spesso le società come quella di Novara hanno l'onere e l'onore di spiegare al cliente finale gli sviluppi tecnologici che riguardano questo settore, fungendo da ponte tra clienti e committenti. Si tratta di una vera e propria sfida che si scontra con un settore immobiliare che fatica a considerare l'impiantistica come strumento per rendere più appetibile l'asset.

# www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A [service@ilqi.it](mailto:service@ilqi.it)

[info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it) - [www.ilqi.it](http://www.ilqi.it)

## IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

### FONDATA DA

Guglielmo Pelliccioli

### REDAZIONE

Cristina Giua, Kevin Massimino,  
Patrizio Valota, Pietro Zara

### CONSULENZA EDITORIALE

Daily Real Estate sas  
di Lara Pelliccioli

### GRAFICA E IMPAGINAZIONE

Massimo Ghilardi

### RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI

Simona Galiero

### IMMAGINI E VIDEO

Andrea Bassis, Giuliano Bellini

### WEB E DIGITALE

Matteo Belotti

### EDITORE

DAILY REAL ESTATE S.R.L.  
Via Copernico, 40  
24069 Trescore B.rio (BG)  
Iscrizione ROC N.22163

### LEGALE RAPPRESENTANTE

Luca Pelliccioli

### DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Luraschi

### CONTATTI

Tel. +39 035-211356  
[www.ilqi.it](http://www.ilqi.it) - [info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it)

### AUTORIZZAZIONE

TRIBUNALE DI AREZZO  
N.1/13 DEL 03.01.2013

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

La pubblicità non supera il 45%  
del numero delle pagine della  
rivista.

Foto e immagini dell'editore o di  
©Shutterstock a eccezione di quelle  
fornite direttamente dagli autori.

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



58