

Contents

Contraddizioni

- 6 Walter Vallini
Contraddizioni.
Riflessioni critiche sul progetto Napoli
Porta Est di Zaha Hadid Architects
- 8 Antonello Andrea d'Egidio
Trend

I Architetture urbane

- 10 Federico Ramponi e Alisia
Marcacci
Shape-shifting resources
- 14 **Supermostra '24**
a cura di Iliaria Olivieri e
Luigi Prestinzenza
- 20 Marco Mancini
Rientro dei cervelli
- 22 Antonello Andrea d'Egidio
Tra Architettura e Design.
un percorso integrato che guarda
al futuro in favore della sostenibilità
- 30 **Mostra Renato Forti 1923-2015.**
ADI Design Museum - Milano
- 34 Giancarlo Iliprandi.
Design per comunicare

II Ambiente e cultura

- 39 Walter Fritz
Architetture Minime
- 64 Walter Vallini
Spaziobianco
- 60 Antonello Andrea d'Egidio
**Ro'S Living: Guarda al design
e all'arte contemporanea
con una consolidata esperienza
sul territorio bergamasco**

III Green Design

- 75 Alessandra Borzacchini
Emozione e design:
la casa come fonte
di benessere interiore
- 78 Antonello Andrea d'Egidio
**MAARMO: Un esempio di design italiano espresso da
ricerca, innovazione, sostenibilità e passione**
- 82 **DESIGN WEEK 2025:**
progettare nuove dimensioni
di esperienza sensoriale Tricolore
Design Hub - Milano
- 86 Antonello Andrea d'Egidio
Il futuro disegnato da Pininfarina.
Dall'automotive all'architettura,
95 anni di un brand che guida il cambiamento

IV Osservatorio urbano sostenibile

- 92 Fabrizio Selvaggi
La questione abitativa
- 94 Daniela Diotti
**Cotswolds: il segreto inglese
dei Nuovi Hamptons**

V Libri

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 96 | SUPERMOSTRA '24
Osservatorio dell'architettura italiana | 97 | SPAZIO al BENESSERE
Come la Psicologia Ambientale e il <i>Biophilic Design</i> possono rigenerare l'ambiente di lavoro |
| 98 | PAESAGGI delle vulnerabilità
Esperienze e azioni per progetti di territorio | 99 | MOM
Museo Oltre Museo |

VII Real Estate

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 101 | Real Estate in Italia: spazio, qualità e sostenibilità sono le nuove priorità di investitori e famiglie | 103 | In Italia la logistica resta "protagonista" del Real Estate ed è motore di Rigenerazione Urbana |
| 106 | Yard Reaas con l'acquisizione di Aegis potenzia i servizi di engineering ed entra nel settore delle infrastrutture | 108 | Un nuovo edificio polifunzionale in via del Crocifisso a Roma: Techbau investe nella rigenerazione urbana |

VI Retail Evolution

- | | | | |
|-----|--|-----|----------------------------|
| 111 | Massimo Foletti
Retail Reset: come gestire il cambiamento quando nessuno vuole cambiare | 113 | MAPIC
Italy 2025 |
| 116 | Metro Italia si rafforza in Toscana. Inaugurato a Pontedera il terzo deposito dedicato alle consegne dirette ai clienti | | |

VIII Training

- | | | | |
|-----|--|--|--|
| 118 | Esaltare il design e la creatività: Pininfarina lancia la sua prima Academy | | |
|-----|--|--|--|
-

- | | | | |
|-----|------------------|--|--|
| 121 | English contents | | |
|-----|------------------|--|--|

CONTRADDIZIONI

Riflessioni critiche sul progetto Napoli Porta Est di Zaha Hadid Architects

Il progetto “Napoli Porta Est”, vincitore del concorso internazionale per la trasformazione dell'ex scalo merci e dell'area di Porta Nolana, si propone come nuovo hub infrastrutturale, direzionale e ambientale nel cuore di Napoli. Firmato da Zaha Hadid Architects, l'intervento ambisce a rappresentare un modello di rigenerazione urbana contemporanea. Tuttavia, un'analisi critica delle sue premesse progettuali evidenzia una serie di tensioni e paradossi strutturali, che pongono interrogativi sostanziali sull'efficacia e l'opportunità di questo tipo di operazioni in contesti urbani complessi. Il presente contributo esplora tali contraddizioni attraverso cinque assi di lettura: linguaggio architettonico, sostenibilità, integrazione urbana, governance e memoria urbana.

Persistenze della città funzionalista

A dispetto della retorica innovativa che accompagna la proposta, Napoli Porta Est ripropone modelli insediativi mutuati dalla tradizione **moderna-funzionalista**, seppur declinati in chiave iconica e parametrica. La netta separazione tra funzioni (direzionale, commerciale, trasportistica, pubblica), la concentrazione in torri e nuclei iper-programmati e l'assenza di una dimensione di adattabilità o mutazione spontanea tradiscono una concezione della città come sistema meccanico, piuttosto che come ecosistema socio-spaziale.

Questa impostazione risulta in forte discontinuità con la morfologia storica e la struttura socio-economica di Napoli Est, un'area caratterizzata da tessuti informali, economie di prossimità e relazioni interstiziali. Il progetto, per quanto formalmente raffinato, risulta **epistemologicamente eteronomo** rispetto al contesto.

La sostenibilità come tecnocrazia narrativa

Il lessico adottato — *NZEB, sponge city, LEED Platinum, carbon neutrality* — è quello della progettazione ambientale avanzata. Tuttavia, la sostenibilità, in questa accezione, assume una dimensione prevalentemente **tecnica e prestazionale**, perdendo la sua dimensione socio-ecologica più ampia. L'assenza di processi partecipativi, di attenzione alle filiere locali, di redistribuzione spaziale e infrastrutturale delle risorse urbane, solleva dubbi sulla reale portata trasformativa del progetto. In altri termini, si rischia una **sostenibilità performativa**, autoreferenziale e inscritta in una logica top-down, che fatica a tradursi in **giustizia ambientale** e inclusività territoriale.

Governance e produzione urbana

L'operazione è promossa da FS Sistemi Urbani e attuata in sinergia con Regione Campania, Comune di Napoli e Rete Ferroviaria Italiana. Il dispositivo di governance è fortemente centralizzato e ancorato a una logica di valorizzazione immobiliare delle aree ferroviarie dismesse. In questo senso, Napoli Porta Est si inserisce nel più ampio fenomeno delle “**grandi trasformazioni urbane**” italiane degli ultimi due decenni, dove l'obiettivo primario sembra essere la produzione di rendita urbana più che la redistribuzione di valore sociale o territoriale.

La retorica della “rigenerazione” maschera quindi una strategia di sostituzione selettiva del tessuto urbano, con effetti potenzialmente gentrificanti e di polarizzazione territoriale. In assenza di strumenti perequativi, il rischio è la creazione di un **enclave funzionale e simbolica** scollegata dalla città reale.

Iconicità e neutralizzazione del contesto

L'estetica fluida e parametrica del progetto, coerente con la grammatica visuale di ZHA, si presenta come espressione di una progettualità **extracontestuale**, pensata per essere riconoscibile nel panorama globale più che per dialogare con le specificità locali. La torsione plastica delle torri, la monumentalità delle stazioni, la formalizzazione dei vuoti pubblici producono un'**astrazione dello spazio urbano** che sembra ignorare la scala umana e l'informalità quotidiana che caratterizza storicamente il centro e la periferia napoletana.

Questa tensione tra forma e uso, tra iconicità e quotidianità, solleva la questione del **rapporto tra linguaggio architettonico e contesto** urbano, tanto più rilevante in un'area come quella di Napoli Est, dove le fragilità materiali e sociali richiederebbero dispositivi spaziali di adattabilità e cura, non solo di rappresentazione.

Memoria urbana e strategie di ricomposizione

L'intervento insiste su un'area densa di stratificazioni infrastrutturali e storiche, tra l'ex Scalo Merci, Porta Nolana, il Centro Direzionale di Kenzo Tange e i margini irrisolti del tessuto urbano ottocentesco. Tuttavia, nel progetto appare **assente ogni forma di interazione critica con la memoria urbana**. Non si rilevano dispositivi di continuità morfologica, né strategie di ibridazione con l'esistente, né tantomeno pratiche di attivazione sociale del patrimonio materiale e immateriale.

La "città futura" qui progettata sembra sorgere **ex novo**, disconoscendo le tracce, i conflitti, le potenzialità latenti del palinsesto urbano. Una rigenerazione, dunque, non come ricomposizione, ma come **rimozione**.

Conclusione

Il progetto Napoli Porta Est si configura come un caso emblematico delle contraddizioni insite nella produzione urbana contemporanea, soprattutto in contesti complessi del Sud Europa. Esso solleva interrogativi cruciali sul significato attuale della rigenerazione, sulla funzione dell'architettura come dispositivo critico, e sul ruolo — sempre più evanescente — degli attori pubblici nel governo del territorio.

In definitiva, si tratta di un progetto ambizioso e fortemente simbolico, ma incapace — almeno nella sua formulazione attuale — di confrontarsi in maniera strutturale con la realtà urbana che pretende di trasformare. La contraddizione più profonda è forse proprio questa: progettare il futuro senza ascoltare il presente.

Ma c'è di più: Napoli Porta Est sembra riproporre pedissequamente modelli di "modernizzazione" che hanno già mostrato tutti i loro limiti in questo stesso contesto urbano. Il riferimento inevitabile è il Centro Direzionale — un'astrazione urbanistica calata dall'alto, oggi emblema del fallimento di una pianificazione autoreferenziale e scollegata dalla città reale. Invece di imparare da quell'esperienza, si insiste su un'idea di città vetrina, progettata per impressionare più che per funzionare, destinata a generare nuovi vuoti urbani, nuove cattedrali nel deserto.

Ci si ostina a immaginare il cambiamento come una questione di forma e icona, ignorando del tutto le dinamiche sociali, economiche e culturali che rendono viva (o morta) una parte di città. È l'ennesima prova di come certa architettura spettacolare, anziché interrogare la realtà, finisca per occultarla.

Trend

Oggi la parola d'ordine sul mercato è – TREND. Il cambiamento è il solo elemento costante nel management di un'azienda. In questa epoca digitale, i cambiamenti stanno avvenendo più rapidamente che in qualsiasi altra epoca passata e restare competitivi diventa sempre più una attività complessa e articolata. Uno dei fattori per avere successo nei mercati attuali è soprattutto conoscere approfonditamente, i nuovi – trend – che si presentano e intraprendere la migliore strategia per coglierne tutte le opportunità. E' infatti fondamentale per le aziende riconoscere un – trend – che si consoliderà da una infatuazione passeggera del mercato. Ciò richiede un costante monitoraggio dei segnali forti e dei segnali più deboli dell'andamento delle preferenze della domanda. Questo processo richiede ancor più una costante consapevolezza dei cambiamenti in atto, unitamente alla volontà di innovare correndo rischi sostenibili. Scoprire ed esplorare i – trend – di mercato richiede un'attenta analisi delle condizioni di mercato passate e attuali per individuare i modelli concretamente dominanti e in consolidamento. Una profonda conoscenza dei – trend – assicura che prodotti, servizi e modelli di business in generale, siano in linea con la domanda del mercato di riferimento. Per questo reFRAME ha sposato l'esigenza di divulgare i principali – trend – che attraversano il nostro territorio e l'ambiente urbanistico e immobiliare, ma direi ancor più in generale che attraversano tutti i settori di rilevanza. Nella sezione TREND della piattaforma digitale reframedigital.it abbiamo iniziato a pubblicare tematiche di tendenza, selezionate. Saranno pubblicazioni a ciclo monografico di 12 uscite a tema, iniziando dall'importante aspetto della sostenibilità. Una nuova sezione digitale di reFRAME – Digital EXTRA, aperta ai contenuti di aziende e operatori che vogliano divulgare le loro best-practices. Oltre a queste “testimonianze” utilizziamo anche fonti di notizie attendibili e report di settore, che spaziano attraverso l'individuazione filtrata dei Megatrends, Data base, cambiamenti economici e demografici e trend di comunicazione.

Crediamo che questa nuova esperienza possa rappresentare un piccolo aiuto strategico per arricchire le **previsioni aziendali**. Un importante aspetto quest'ultimo che impone alle imprese la ricerca delle loro aree di miglioramento per ottenere o consolidare la leadership di mercato, generando nuove idee e nuove business unit. Vogliamo in questo modo rappresentare uno strumento che sia una ulteriore opportunità per essere informati, individuare e agire sulle tendenze emergenti del mercato, al fine di poter soddisfare la clientela sempre meglio e in modo più preciso per poter costruire attività sempre più sostenibili. I - trend - saranno il combustibile dello sviluppo economico del futuro, dall'energia alla mobilità; dall'edilizia alla logistica e via dicendo e la loro attenta conoscenza un elemento critico di successo. La nostra speranza è che la “cultura dei trend” possa presto attecchire in ogni comparto e soprattutto diventare patrimonio e modus operandi anche delle PMI italiane.

Antonello Andrea D'Egidio

Supermostra '24

Osservatorio dell'architettura italiana.

A cura di Ilaria Olivieri e Luigi Prestinenzza Puglisi



Supermostra è organizzato in collaborazione con la Commissione parità di genere dell'Ordine degli Architetti PP e C di Roma e provincia (OARPG), coordinata da Roberta Bocca. Catalogo dell'evento/Mostra è il libro curato dal Luigi Prestinenzza Puglisi.

Partita da Roma nel 2022 l'iniziativa si è preposta l'obiettivo di far emergere quanto di più interessante avviene nelle diverse realtà geografiche italiane in merito all'architettura meno gridata. Supermostra '24 racconta, infatti, l'architettura italiana senza preconcetti di genere e di età tramite **33 architetture di 33 studi italiani**. Supermostra opera sul versante della continuità e, quindi, della crescita del tempo. Iniziata nel 2022, non è una tantum ma un insieme di attività che si svilupperanno per almeno un decennio e con diversi media. L'intenzione è cercare di individuare, attraverso sensori selezionati nel panorama architettonico, cosa sta covando sotto la cenere. Cioè con risposte plurali, articolate e diversificate, ma in qualche modo convergenti nel porre al centro del dibattito più la concretezza della persona che un'astratta idea di sviluppo produttivo e progettuale. Il titolo del progetto **Supermostra** richiama, non a caso, quello di **Superarchitettura**, la celebre mostra che nel lontano 1966 a Pistoia presentava il lavoro dei giovanissimi Adolfo Natalini e Cristiano Toraldo di **Superstudio** e degli architetti, altrettanto giovani, Andrea Branzi, Gilberto Corretti, Paolo Deganello e Massimo Morozzi di **Archizoom**. Il desiderio alla base è lo stesso: presentare le novità del panorama architettonico nazionale.



20 gennaio 2025
ore **18:00**
presentazione mostra + libro

Manzioni16 spazio eventi
Via Manzioni 16
Monza (MB)

'24

SUPERMOSTRA

a cura di **Ilaria Olivieri** e **Luigi Prestinenza Puglisi**

promosso da

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PANIFICATORI PASTICCERIE CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

fondazione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PANIFICATORI PASTICCERIE CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

media partners

ioArch reFRAME pa

organizzazione

sponsors

ROCCATELIER ALPENA TAPRIRE DAIKU JANSSEN MAKROS



PROGETTISTI COINVOLTI IN SUPERMOSTRA '24

A LM Atelier Lampugnale Morando
• AMAART • Andrea Eusebi • Anna
Merci • Antonella Mari • Archisbang •
Balance • Corsaro Architetti • DDUM
Studio • Dejana Fiamma • deltastudio
• Didonè Comacchio • Diele Kerciku
Architetture • Dodi Moss • Fabbrica-
nove • Francesca Perani Enterprise
• Giulia de Appolonia • ILS+A Ivana
Laura Sorge • Landscape in Progress
• Marasmastudio • Mirror • MMA+
Massimiliano Masellis • Michela Ek-
strom • Lorella Fulgenzi • Officina
82 • Officina MEME • Plasmastudio
• Roccatelier • Semillas • Silvia Broc-
chini • Studio Mame • Studiorossi+-
secco • UFO

In pagine 14-17:
Interno, Esterno e Facciata del Progetto Roccatelier di stop&zot



MOSTRA

Renato Forti 1923-2015

ADI Design Museum – Milano

L'ADI Design Museum ospita la mostra "Renato Forti 1923-2015", a cura di Marco Fiorentino, omaggio critico e documentale a una figura defilata del design italiano del secondo Novecento. L'esposizione, insieme al catalogo che l'accompagna, si configura come un'operazione di ricostruzione filologica e memoriale, volta a riattivare l'attenzione su un autore rimasto ai margini della storiografia ufficiale, ma la cui opera rivela una coerenza espressiva e una qualità progettuale di assoluto rilievo.

La rassegna presenta un nucleo rappresentativo di arredi, corpi illuminanti, disegni progettuali e schizzi ambientali, frutto di un'indagine condotta attraverso una molteplicità di fonti: documentazione d'epoca, cataloghi commerciali, archivi fotografici, repertori

delle case d'asta, oltre al materiale conservato nell'Archivio Renato Forti (ARF). Il progetto espositivo nasce dalla volontà della figlia Roberta Forti e del nipote Marco Fiorentino, ed è espressione di un'urgenza privata e culturale insieme: rendere giustizia alla memoria di un autore la cui opera, pur segnata da una certa riservatezza, ha contribuito alla costruzione di un'idea moderna e civile dell'abitare. "Forti è stato un autore appartato, ma capace di delineare una visione coerente e colta dell'abitare moderno, come dimostrano non solo i suoi oggetti, ma anche i suoi disegni, le sue vedute, il suo archivio. Restituirgli oggi visibilità è un'occasione per riflettere su una stagione del design in cui artigianato, industria e ricerca progettuale dialogavano con profondità e misura. È questa la missio-

ne del Museo: non custodire un canone, ma allargarne il perimetro", commenta il presidente ADI, Luciano Galimberti.

Tra le opere in mostra spicca la libreria F54, datata 1954, già inclusa nella mostra "Il design italiano oltre le crisi" (Triennale di Milano, 2014), a cura di Beppe Finessi, che ne ha intuito precocemente il valore paradigmatico. Negli ultimi anni, il mercato del modernariato ha riscoperto il lavoro di Forti, anche se le attribuzioni risultano spesso incerte o discordanti. A questo proposito, l'attività di sistematizzazione archivistica in corso ha permesso nuove verifiche incrociate, rese possibili anche grazie al ritrovamento di fotografie originali riconducibili allo studio Ballo+Ballo, ora conservate presso l'Archivio Fotografico del Comune di Milano.



Libreria componibile vi di Renato Forti, 1954

Lampada da tavolo di Angelo Ostuni & Renato Forti, O-Luce 1953

Siena, scrivania di Renato Forti Frangi, 1961 circa

ARCHITETTURE MINIME

In questo articolo vengono presentati tre progetti dell'architetto Walter Valini, tre piccole architetture immerse nella natura, ciascuna inserita in contesti paesaggistici molto distinti tra loro. Con un approccio attento e misurato, ogni intervento instaura un dialogo armonioso con l'ambiente circostante, traducendo le peculiarità geografiche, materiche e culturali in soluzioni essenziali, calibrate e coerenti. Ne derivano opere capaci di interpretare il paesaggio senza sovrastarlo, rivelando un equilibrio sottile tra costruzione e contesto.

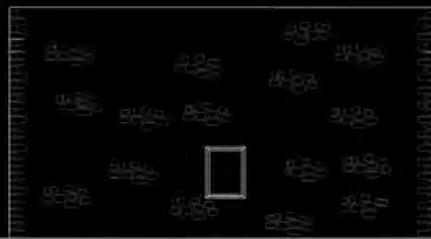
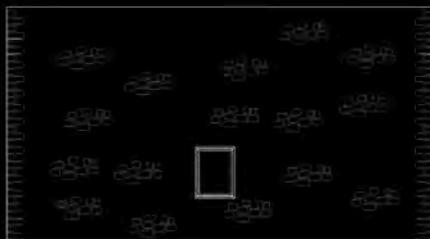
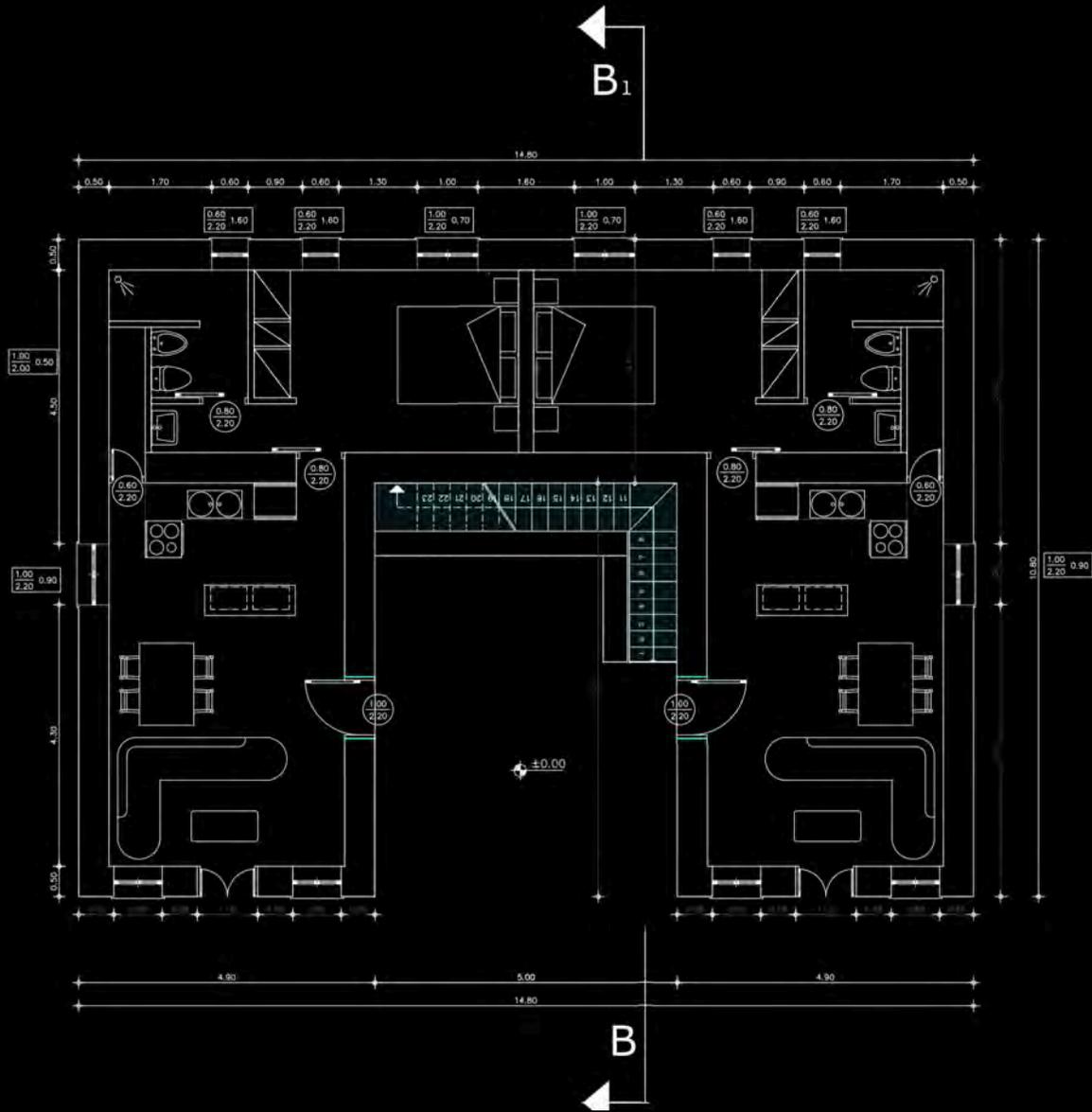
L'architettura minima si configura come un approccio progettuale che ricerca l'essenzialità formale, funzionale e materica, eliminando ogni elemento superfluo senza sacrificare la qualità spaziale né la profondità del rapporto con il luogo. Essa privilegia la sottrazione, la

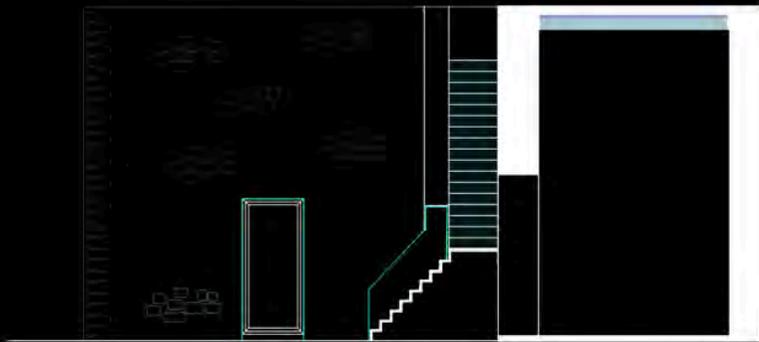
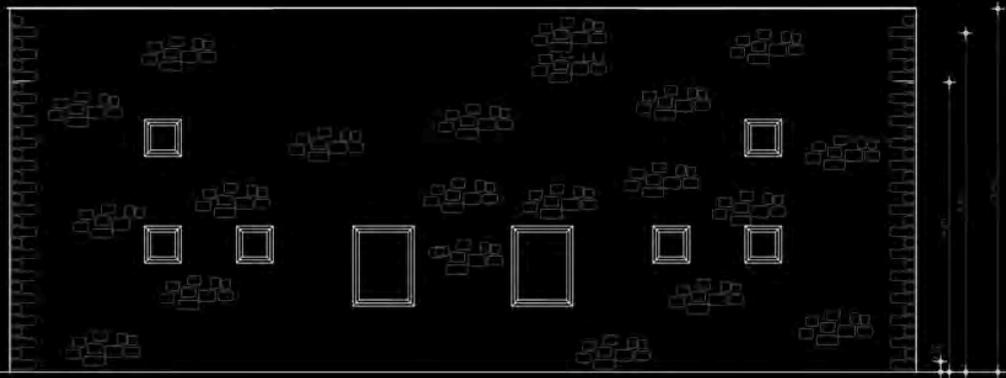
chiarezza compositiva e un'integrazione discreta nel paesaggio o nello spazio abitato, impiegando pochi elementi selezionati con cura per generare significato, comfort e bellezza.

Questa filosofia si contrappone agli eccessi decorativi, ai sovraccarichi formali e alle complessità ridondanti spesso legate a gesti monumentali o a effetti spettacolari fini a se stessi. Rifiuta inoltre soluzioni generiche e standardizzate che ignorano il contesto, la storia e l'identità culturale, proponendo invece un'architettura profondamente radicata nel paesaggio e nella sua essenza. L'architettura minima si pone così come una reazione consapevole a ogni forma di sovraccarico progettuale, prediligendo misura e sottrazione per restituire spazi carichi di significato, dove ogni elemento è essenziale e perfettamente equilibrato con l'ambiente circostante.

Walter Fritz

MANI





BB₁

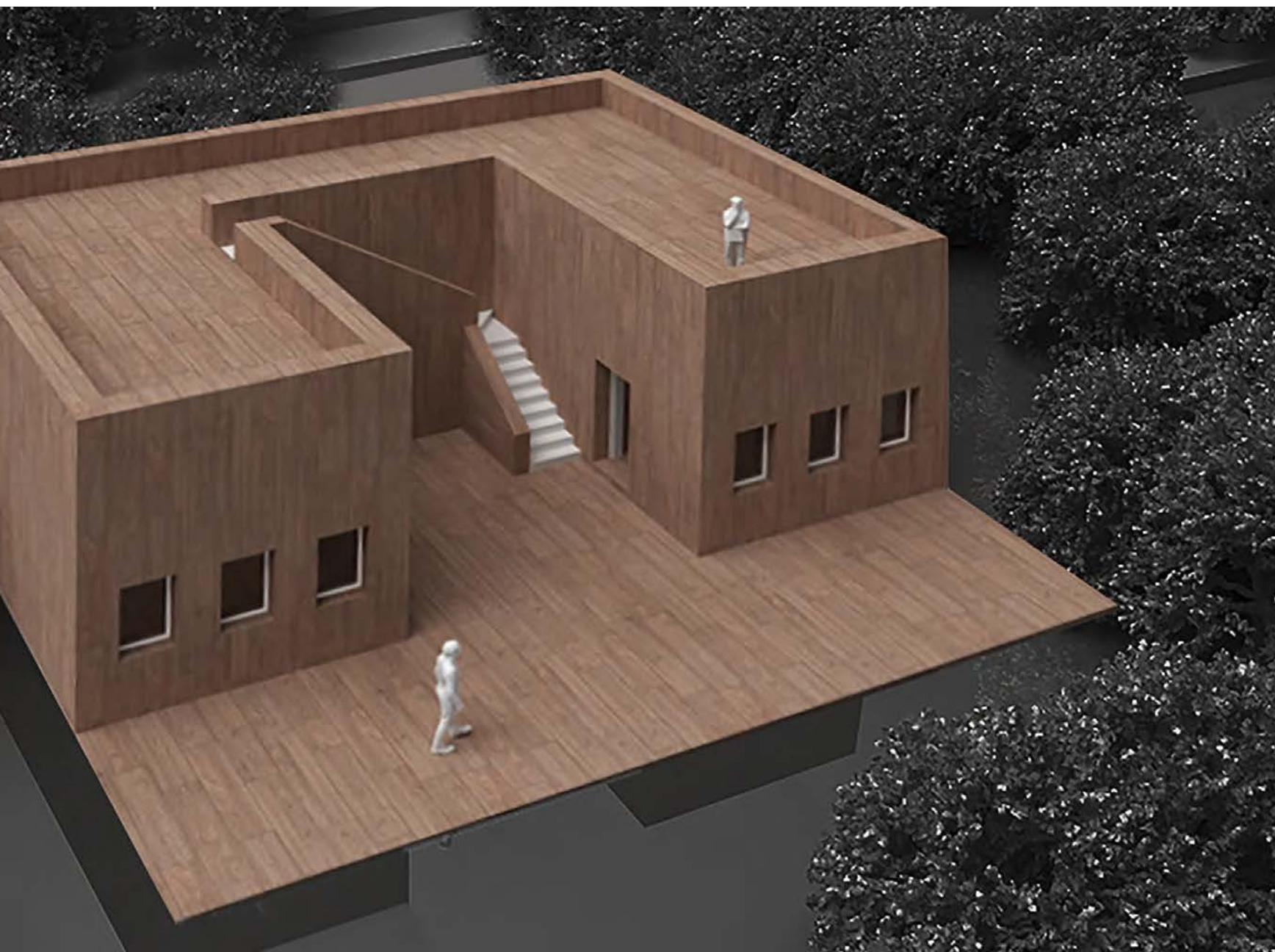
Il blocco in pietra si sviluppa secondo una pianta a “U”, suddivisa in due unità bifamiliari speculari.

Al centro si apre una corte interna, uno spazio aperto e protetto dove si svolgeranno momenti di convivialità e relax all’aria aperta, in diretto dialogo con la natura circostante. Questa configurazione crea un equilibrio tra privacy e condivisione, dando vita a un microcosmo domestico al tempo stesso intimo e aperto.

Dal cortile interno una scala conduce al tetto, offrendo una vista panoramica straordinaria sul paesaggio circostante e sul mare. Il muro retrostante dell’edificio, rivolto verso la strada, è protetto da una sorta di cuscinetto naturale composto da cactus, ulivi e cespugli. Con pic-

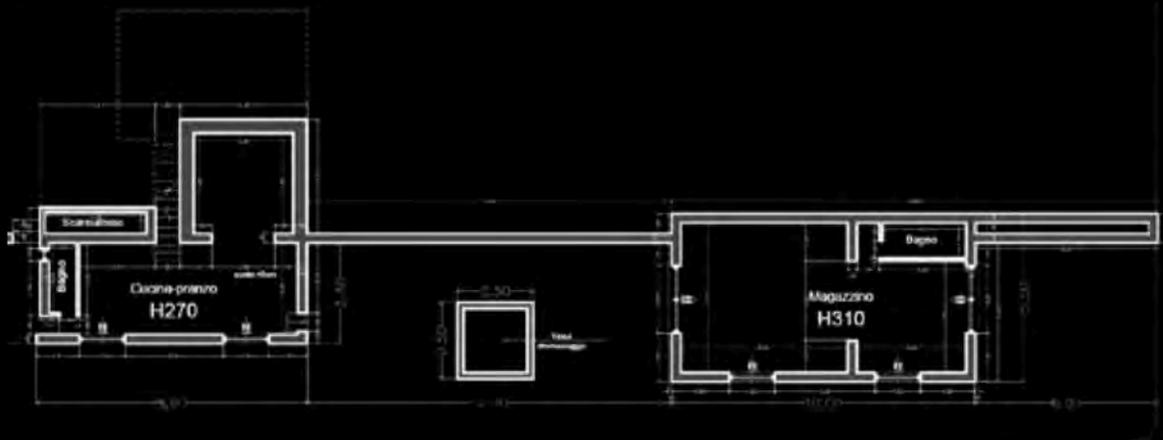
colissime aperture — quelle dei locali di servizio — questo muro è pensato per enfatizzare il senso di protezione e isolamento. Diventa così una vera e propria fortezza simbolica, che rafforza l’intimità e la riservatezza del rifugio.

All’interno, l’abitazione si articola in un ampio ambiente giorno con doppio volume e tre aperture che incorniciano la vista sul mare, creando un continuum visivo con l’esterno. La zona notte, invece, si sviluppa sul lato posteriore dell’edificio, distribuita su due livelli per garantire privacy e quiete. Il soffitto in legno, tipico della tradizione locale, e il pavimento in doghe di legno grezzo sottolineano la scelta di materiali naturali e un approccio minimalista, che privilegia semplicità e coerenza con il contesto.





VALLEBONA



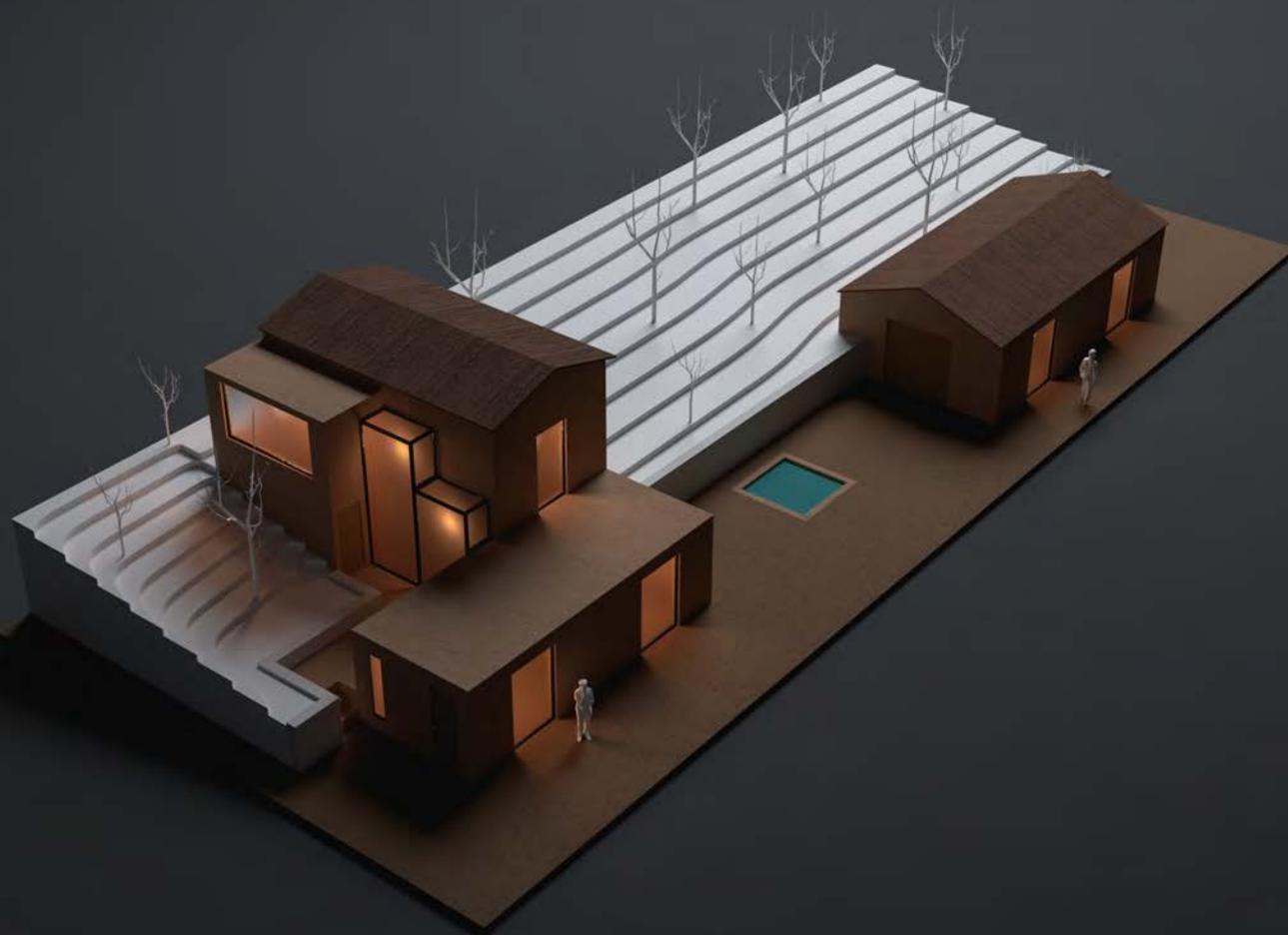
PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA COPERTURA



Il territorio di Vallebona (IM) è attraversato dal rio Borghetto e si sviluppa lungo un pendio, circondato da terrazzamenti coltivati a ulivi, vigneti, agrumi e fiori, in particolare mimose e ginestre. Questi terrazzamenti, utilizzati principalmente per la coltivazione floricola, contribuiscono a definire l'identità del paesaggio. Il panorama si apre dal mare fino alle colline terrazzate, spingendosi verso le cime più alte del monte Toraggio e del monte Bego.

La casa nasce dal desiderio dell'architetto di realizzare per sé un piccolo rifugio dove poter trascorrere momenti di pace e meditazione, ispirandosi all'idea della "casa minima" progettata da Le Corbusier per le proprie vacanze sulla Costa Azzurra. L'edificio originario è una piccola casa in pietra con tetto a capanna, articolata su due livelli: al primo piano si trova un unico ambiente abitativo con servizio e una loggia esterna; al piano terra, invece, un locale unico adibito un tempo a stalla e deposito attrezzi.

Il regolamento edilizio consentiva un ampliamento massimo del 20%, calcolato esclusivamente sulle superfici fuori terra dell'edificio esistente. A partire da questo vincolo, l'architetto ha progettato un parallelepipedo parzialmente interrato, addossato alla costruzione originaria, che ne rispetta proporzioni e carattere, integrando al contempo nuove funzionalità e esigenze abitative.

Particolarmente significativa è la copertura a tetto verde, trasformata in terrazza, che dal primo piano offre una splendida vista sul paesaggio. Qui si sviluppa un ambiente unico con servizio, caratterizzato dal tetto a capanna a vista, dipinto di bianco. Al piano terra, nel nuovo volume, si trova la zona giorno composta da cucina, pranzo e soggiorno.

Dalla piccola loggia si accede alla scala esterna, oggi chiusa e inglobata nella nuova struttura, creando una connessione fluida e protetta tra i due livelli dell'abitazione. Il volume parallelepipedo, rivestito in

pietra locale e parzialmente incassato nel terreno, si configura come un vero e proprio "gradone", evocando i tradizionali muretti a secco che caratterizzano il paesaggio rurale ligure, in perfetta armonia con il contesto.

Il progetto prevedeva inoltre la possibilità di realizzare un edificio ad uso magazzino di circa 50 mq. L'architetto ha concepito anche questo volume con una forma archetipa: un parallelepipedo con tetto a capanna, rivestito in pietra locale e parzialmente incassato nel gradone naturale del terreno su un lato.

Pur trattandosi di un corpo separato rispetto all'edificio residenziale, il magazzino mantiene una forte coerenza geometrica e materica con la casa, instaurando con essa un dialogo formale e armonioso. Tra i due volumi si apre uno spazio esterno raccolto, al centro del quale si trova una piccola piscina in pietra, realizzata in continuità con la pavimentazione degli spazi esterni circostanti.

Spaziobianco

A Torino le chiamavano “boite”. Erano degli opifici clandestini dove gli operai andavano a lavorare in nero dopo aver finito il loro normale turno in fabbrica.

Nei decenni tra le due guerre mondiali le “boite” erano molto diffuse soprattutto nei quartieri allora periferici di Borgo San Paolo, Santa Rita e Vanchiglia, o, comunque, nelle vicinanze dei grandi stabilimenti industriali.

Di norma le “boite” erano di piccole dimensioni, avevano tetti a shed ed erano collocate in bassi edifici situati nelle parti interne dei cortili dei palazzi. Erano cioè nascoste alla vista di chi transitava per strada. Non per nulla erano “clandestine”.

Le “boite” hanno cominciato a sparire nella seconda metà del Novecento, in concomitanza con la progressiva scomparsa della classe operaia specializzata, e sono state via via trasformate in garage, trattorie, magazzini o abitazioni.

Una delle ultime rimaste era situata – eccezionalmente – in un quartiere centrale, a San Salvario, e per la precisione in via Saluzzo 23 bis. Nei suoi locali si era continuato a lavorare materiale ferroso fino al 2008, quando era stata acquistata da Silvano Costanzo.

Lo spazio interno era molto mal ridotto, con i muri scrostati, i pavimenti divelti, i vetri del tetto rotti e sostituiti con teli di plastica.

Silvano Costanzo era un giornalista de La Stampa che aveva deciso di lasciare l'attività giornalistica e di dedicarsi a tempo pieno all'attività artistica. Era da parecchio che cercava un atelier più grande di quello in cui lavorava e quando capitò in quello spazio così caratteristico non se lo lasciò scappare.

Scoprirlo, fu veramente un colpo di fortuna perché, se di norma le “boite” erano collocate in modo da non essere viste dalla strada, quella di via Saluzzo 23 bis era addirittura nascosta dietro ben due diversi palazzi. Dall'esterno non si poteva neppure immaginare che potesse esistere una struttura come quella.

E, a dire il vero, anche oggi è difficile scoprirla. Il palazzo di quattro piani di via Saluzzo 23 bis è, in apparenza, un normale edificio torinese di fine Ottocento. La sua facciata è decorosa, ma niente di più. È dotato, questo sì, di un portone in





MAARMO: Un esempio di design italiano espresso da ricerca, innovazione, sostenibilità e passione

Intervista a Gianpaolo Pezzato

In occasione del Fuorisalone 2025 presso lo spazio Tricolore Design Hub in cui esponeva alcuni dei particolari prodotti dell'azienda, ho incontrato Gianpaolo Pezzato Presidente di MAARMO una interessante e dinamica realtà di Vittorio Veneto in cui si fa ricerca e innovazione per arredi di design ottenuti dal riciclo della polvere di scarto generata nella lavorazione marmo.

Quali sono state le origini di MAARMO e del suo Brand?

Tutto nasce dieci anni fa, da una intuizione dei due soci fondatori dell'azienda che osservarono con attenzione la lavorazione di una cava di marmo del nostro territorio e notarono una grande quantità di polvere sprigionarsi dalle lavorazioni. Questi finissimi detriti, risultato dei processi di lavorazione e del taglio dei blocchi, si depositavano ovunque nello spazio circostante, case, automobili, terreni, prati e alberi. Da qui l'idea di trovare una formula per valorizzare questo materiale, ormai inutile, che andava perso come scarto di lavorazione del marmo, una delle filiere più importanti del nostro "Made in Italy" e poi il resto è storia. Il marchio, in primis, voluto sulla base di un approfondito studio, commissionato ad una agenzia di Branding – poi abbandonato – è nato anch'esso da una folgorante visione di semplicità, immediatezza, riconoscibilità distintiva e memorizzazione rapida. Tutto origina dal marmo e quindi la parola va espressa chiaramente e per intero, all'interno del logo ma non basta. C'è di più il tributo alle montagne alpine della nostra zona. Ecco perciò il motivo di apporre le doppie "A" come fossero montagne granitiche a fondamento di nuova realtà, e così è stato.

Da queste premesse come possiamo definire sinteticamente la vostra mission?

È molto difficile riassumere questo processo generativo in una sintesi che rappresenti il nostro manifesto aziendale ma



Gianpaolo Pezzato – Presidente di MAARMO srl
Antonello Andrea D'Egidio – Editorial & Scientific Director reFRAME

lo abbiamo fatto per stabilire il timone di tutta la nostra attività e posizionamento di mercato. Posso dichiarare che la nostra mission è sviluppare soluzioni per prodotti di arredo attraverso il "riuso" degli scarti di lavorazione del marmo e delle principali filiere del Made in Italy. Il nostro impegno è quello di realizzare "contaminazioni" tra materiali diversi con il marmo di scarto. Un processo di economia circolare che caratterizza tutte le nostre lavorazioni e i prodotti che offriamo sul mercato. Voglio sottolineare che la nostra mission non rappresenta una mera occasione di riuso dei materiali ma bensì è un concreto e continuativo procedimento che trova fondamento nella volontà concreta di migliorare e differenziare la generazione progettuale dei nostri prodotti.

"Ogni nostro prodotto ha una sua poetica storia da raccontare" afferma il Presidente e allora come viene svilup-

pata la ricerca progettuale e quindi la nascita di una nuova linea di prodotto firmata MAARMO?

Di recente abbiamo sviluppato la collaborazione con studi di design e di progettazione per guidare al meglio le intuizioni creative che nascono nel nostro laboratorio in maniera continua e coinvolgente. Ad esempio GoCAALDO, il più recente modello di termoarredo, nasce da un processo di Design-thinking elaborato in oltre tre mesi di lavoro dal nostro team progettuale che è stato affiancato da uno studio di progettazione esterno per dar vita ad un prodotto idoneo per il mercato di riferimento. Allargare il nostro campo di competenze con know-how esterni per noi significa poter migliorare in modo sistematico i processi ideativi, creativi e produttivi al fine di raggiungere livelli di qualità produttiva assolutamente competitivi e di alto range.



In alto, a sinistra: «GINKO» BORN IN TO THE GRASS
In basso, a sinistra: «VENEZIAA» iconic

In basso, a destra: «RUSTY» CORTEN effect

Il futuro disegnato da Pininfarina. Dall'automotive all'architettura, 95 anni di un brand che guida il cambiamento

Intervista a Fabio Calorio

1. Come si riflette l'eredità di 95 anni di storia di Pininfarina nel passaggio del brand da icona dell'automotive a protagonista nel mondo architettura e design?

L'eredità di Pininfarina è fondata su valori che travalicano il tempo e le discipline: la centralità dell'uomo, la bellezza come motore progettuale e una tensione costante verso l'innovazione. Nel passaggio dall'automotive al mondo dell'architettura e del design, non abbiamo abbandonato questa identità, l'abbiamo semplicemente estesa. Le curve aerodinamiche di un'auto diventano linee fluide in un edificio, il concetto di ergonomia si traduce in comfort abitativo ed in well-being. La nostra storia non è un punto di arrivo, ma una piattaforma da cui proiettiamo la nostra visione nel futuro.

2. Qual è stato e qual è il ruolo delle collaborazioni strategiche nella trasformazione di Pininfarina in un brand multidisciplinare?

Le collaborazioni sono sempre state parte integrante del nostro DNA. È attraverso il dialogo con aziende, brand e creativi internazionali che abbiamo potuto da un lato imparare e dall'altro esplorare nuovi linguaggi, materiali e mercati. Dalla nautica all'arredamento, dalla moda alla tecnologia, ogni collaborazione è per noi un'opportunità per declinare la nostra visione in contesti nuovi, mantenendo coerenza stilistica ma accettando la sfida della contaminazione. Questo ci ha reso un brand poliedrico, ma riconoscibile, capace di attraversare le discipline con credibilità e originalità.

3. Nel settore dell'architettura, quali progetti rappresentano meglio la visione contemporanea di Pininfarina?

Sviluppi come Cyrela by Pininfarina in Brasile (il primo progetto residenziale firmato Pininfarina) o Andare Residences design by Pininfarina, progetto residenziale high-rise e high-end, situato nel cuore di Las Olas Boulevard in Fort Lauderdale (Florida) o ancora Iconic Re-



Fabio Calorio - Senior Vice President Business Unit Brand Pininfarina

sidences design by Pininfarina, edificio residenziale in costruzione a Dubai ed ispirato alle dune del deserto, rappresentano perfettamente la nostra visione: architetture dinamiche, fluide, capaci di dialogare con l'ambiente urbano e con l'individuo. In ognuno di questi progetti convivono estetica, innovazione tecnologica e funzionalità quotidiana. La bellezza, per noi, non è mai fine a sé stessa, ma nasce sempre da una profonda attenzione al contesto e alla persona.

4. Ci sono progetti o prodotti che testimoniano l'evoluzione della filosofia progettuale di Pininfarina nell'era della sostenibilità e della tecnologia intelligente?

Recentemente abbiamo annunciato la nostra presenza presso la Biennale di Architettura a Venezia, con il progetto di un reattore nucleare di quarta generazione, in

collaborazione con Newcleo e Fincantieri, in grado non solo di produrre energia pulita, ma anche di riciclare le scorie prodotte da una tradizionale centrale nucleare. Tornando invece nel settore automotive, la produzione di veicoli elettrici, come la Battista, ci permette di applicare capacità "tradizionali" di design e di coachbuilding alle tecnologie ed user need emergenti. Progetti recenti che incarnano tale approccio sono anche il progetto Egap Fast, soluzione "offgrid" pensata per portare la ricarica elettrica anche in contesti meno urbani e più difficilmente raggiungibili o la motoslitta Vidde Alfa, progettata per ridurre al minimo assoluto la sua impronta di CO2 e l'impatto ambientale. Pensando al design di prodotto, il recente progetto per Zumtobel, chiamato Tecton II (sistema di illuminazione modulare e continua per grandi superfici), ci ha portato a definire nuovi benchmark nell'ambito del design circolare.

Arco design by Pininfarina





Pagina 42
Esterno Iconic Residence Dubai

A sinistra: matita Speedform Titanium
Ethergraf by Pininfarina

In alto: Installazione Pininfarina Newcleo e
Fincantieri Biennale di Venezia © Agnese
Bedini DSL Studio

La questione abitativa

Berlino

© Tayla Kohler



Fabrizio Selvaggi
Osservatorio immobiliare
Internazionale Berlino

La Germania è nota per la sua robustezza economica, la ferma gestione in termini fiscali e finanziari e una duratura stabilità politica. Nel corso della lunga era Merkel, le Grandi Coalizioni di Cristianodemocratici e Socialdemocratici sono sempre state in grado di guidare il Paese per tutto il mandato, affrontando sfide anche destabilizzanti come l'emergenza dei migranti Siriani o la pandemia di Covid pochi anni dopo. Tuttavia il modello tedesco pare aver perso smalto, vuoi per l'eccessiva burocratizzazione, vuoi per la mancata digitalizzazione, comunque sia la locomotiva tedesca, come sappiamo, pare essere entrata in una crisi di identità. La suddetta crisi si è espressa marcatamente nella prima coalizione di Governo post-Merkel, nella cosiddetta Ampel Koalition (coalizione semaforo a guida verde, spd e liberali). Per la prima volta in vent'anni e per la quinta in tutta la storia della BRD, il Governo non è stato in grado di portare a termine il mandato legislativo. Era il 6 Novembre 2024 a poche ore dal voto che negli USA ha riportato Donald Trump alla Casa Bianca, che l'allora Cancelliere Scholz comunicava pubblicamente la necessità di indire nuove elezioni. Lo sgomento in Germania è stato molto forte e l'idea ritrovarsi senza una guida in un contesto internazionale così delicato e lasciare per mesi in stand-by le riforme di Governo, è stato vissuto con forte sfiducia nei confronti di tutta la classe politica tedesca.

Per quanto concerne le politiche abitative lo status quo riguardava il mancato raggiungimento di un obiettivo dichiarato (la costruzione di 400.000 appartamenti su base annua) e le problematiche delle regioni rurali che versavano e versano tuttora in condizioni di spopolamento. Si registrano evidenti problematiche relati-



ve agli affitti nelle principali metropoli e una perdurante crisi edilizia, dettata dal rincaro dei materiali, dai costi finanziari e dalla mancanza di manodopera. Il mondo edile dalla metà 2022 è in attesa di provvedimenti concreti per uscire dall'impasse. Nel frattempo il numero delle nuove concessioni edilizie in progressivo calo di anno in anno indica che il cambio di passo non si vede all'orizzonte. Il nuovo Governo Merz (manco a dirlo una Große Koalition di CDU/CSU con SPD) è chiamato ad

intervenire in questo contesto, dovendo dare impulsi chiari verso l'esterno e al tempo stesso mediare fra le diverse linee al suo interno.

Il Programma prevede tre linee guida: Maggiore tutela per gli inquilini, che si traduce in un prolungamento del cosiddetto freno sugli affitti (*Mietpreisbremse*) di altri 4 anni fino al 2029 e con l'introduzione di nuove regole e restrizioni anche per i contratti di affitto indicizzati, gli appartamenti ammobiliati e gli appar-

© Marcus Lenk

tamenti con contratti brevi. Fiscalmente verrà premiato chi affitta a basso prezzo. Incremento e promozione delle costruzioni in serie, con un prototipo chiamato *Gebäudetyp E*, il quale dovrebbe diminuire i costi, semplificare ed accelerare la realizzazione di nuovi complessi abitativi e prezzi di affitto accessibili. Il tema dell'accessibilità e della capacità di poter far fronte al caro affitto, è stato messo al primo posto da Friedrich Merz nelle sue Dichiarazioni Programmatiche dello scorso 14 maggio. I mezzi per portare a termine questo piano prevedono l'abbattimento della burocrazia nel settore edile. In Germania possono essere necessari mediamente anche quattro anni per ottenere un certificato di autorizzazione a costruire e coesistono 16 diversi ordinamenti edili, tanti quanti i *Länder* Tedeschi. Inoltre verranno introdotti sgravi fiscali per le imprese e sarà istituito un fondo statale per tutelare sia le imprese che i privati dal rischio di insolvenza. Ulteriori sovvenzioni statali saranno elargite per tutti i progetti che prevedono un miglioramento ecosostenibile sia per i lavori di modernizzazione di immobili esistenti, sia nell'ambito delle nuove costruzioni. La tanto discussa legge sul consumo energetico, promulgata dal governo precedente, verrà invece abrogata o più probabilmente riformata.

c) Implementazione di programmi statali per favorire l'acquisto e il risanamento energetico da parte delle famiglie tedesche con lo scopo di abitare poi all'interno dell'immobile. Questi programmi prevedono l'accesso a crediti parziali (fra i 50.000 e 270.000 Euro) con tasso molto agevolato e nella maggior parte dei casi vi possono accedere le fasce di reddito che vanno fino anche ai 70 o 90 mila euro annui, a seconda dei rispettivi parametri. Lo scopo oltre ad incentivare l'economia edile è quello di costruire o modernizzare in senso eco sostenibile.

Tuttavia il primo e più influente provvedimento preso dal neo eletto Merz ha riguardato il pacchetto da 500 miliardi per le infrastrutture e la Difesa, stipulato tra fine febbraio e inizio marzo, il quale ha lasciato tutti sbalorditi, le banche in primis le quali, nel giro di un fine settimana, hanno aumentato di mezzo punto percentuale i tassi verso il consumatore. Un aumento improvviso in un frangente in cui tassi di interesse stavano progressivamente scendendo e il mercato delle compravendite stava decollando. Cosa mai vista in epoca recente, la Germania lasciava le politiche di risparmio a favore di quelle di indebitamento pubblico e questo ha avuto dunque una



ripercussione immediata e i parametri delle banche sono stati rivisti al rialzo nel giro di pochissimi giorni, nonostante la BCE nel frattempo avesse ulteriormente adeguato al ribasso i tassi di interesse dell'Eurozona.

Il Governo Merz, a differenza di quello precedente, non si è pronunciato in termini numerici rispetto all'obiettivo di costruire nuovi appartamenti su base annua. Secondo uno studio attuale è stato stimato in 320.000 il fabbisogno costrut-

tivo. Se alla volontà dichiarata seguiranno i fatti è ancora presto per dirlo. I risultati dipenderranno molto dalle circostanze che influiranno sul programma in essere nei prossimi 4 anni. Forse pochi per abbattere gli apparati burocratici, gestire con successo il complesso tema degli affitti e mettere in piedi un sistema costruttivo seriale. Pare trattarsi più di proclami e desideri quasi che non reali game changer, in attesa che effettivamente il vento cambi e si metta in moto un circolo virtuoso.

Cotswolds: il segreto inglese dei Nuovi Hamptons

Londra



Daniela Diotti
Property Consultant | Buying Agent
Affiliated with Century21UK,
London Central

I Cotswolds, con le loro colline ondulate, villaggi in pietra color miele e paesaggi bucolici, sono da tempo una delle mete più romantiche e affascinanti d'Inghilterra. Ma oggi, questo angolo di campagna britannica sta vivendo una nuova primavera o, forse, più visibilità. Infatti, un numero consistente di americani, in cerca di stabilità, bellezza e autenticità, stanno trasformando i Cotswolds nei "nuovi Hamptons" inglesi.

Negli ultimi anni, e in particolare dopo la rielezione di Donald Trump nel 2024, si è registrato un boom di richieste — soprattutto professionisti del tech, accademici, famiglie e investitori — che scelgono i Cotswolds come rifugio permanente o seconda casa. Le richieste di cittadinanza britannica da parte di cittadini statunitensi hanno raggiunto livelli record, con un aumento del 26% rispetto al 2023.

Il fascino della regione risiede nella sua autenticità: paesaggi da cartolina, villaggi storici, mercati locali e una qualità della vita che ricorda un'Inghilterra d'altri tempi. Per molti americani, i Cotswolds rappresentano ciò che gli Hamptons sono per i newyorkesi: un rifugio elegante, accessibile e immerso nella natura, ma con un tocco di esclusività.

Le zone più ambite includono **Chipping Norton, Kingham, Great Tew e Oddingtons**, tutte vicine al celebre Soho Farmhouse. Questi villaggi offrono un mix perfetto di charme rurale e servizi di alto livello, attirando celebrità come Taylor Swift ed Ellen DeGeneres.



Il "triangolo d'oro" dei Cotswolds — tra Kingham, Broadwell e le Oddingtons — ha visto un aumento dei prezzi immobiliari di circa il 30% nell'ultimo anno. Villaggi come **Great Tew** e **Sandford St Martin**, vicini a Soho Farmhouse, sono particolarmente richiesti.

UN MERCATO IN FERMENTO

L'interesse americano ha portato a un'impennata dei prezzi: nei villaggi più noti, le proprietà partono da circa **£500.000** e possono superare **£1,5 milioni** per le più prestigiose. Nelle zone meno conosciute, i prezzi variano tra **£300.000 e £600.000**. Le residenze di lusso, come quelle a **Tetbury**, possono raggiungere **£8 milioni** o più.

Nonostante le recenti modifiche fiscali nel Regno Unito, come l'aumento della stamp duty per gli acquirenti stranieri e l'abolizione dello status di non-dom, l'interesse degli americani non sembra diminuire. Molti vedono l'acquisto di una

proprietà nei Cotswolds come un investimento sicuro e un'opportunità per migliorare la qualità della vita.

Per il loro stile di vita raffinato ma autentico che unisce tradizione e modernità tra mercati locali, pub storici e club esclusivi; per l'accessibilità, a solo un'ora di treno da Londra, ideale per chi lavora in città ma sogna la quiete della campagna; per la crescente comunità internazionale, con una presenza americana sempre più visibile e integrata; e per un mercato immobiliare stabile, con ottime prospettive di crescita a lungo termine.

I Cotswolds stanno vivendo una trasformazione o meglio, la loro bellezza impattante e discreta ha suscitato una attenzione particolare da parte di quell'utenza americana che ama gli affascinanti rifugi europei. Con il loro mix di bellezza naturale, patrimonio storico e qualità della vita, è facile capire perché i Cotswolds siano considerati i "nuovi Hamptons" d'Inghilterra.



Real Estate in Italia: spazio, qualità e sostenibilità sono le nuove priorità di investitori e famiglie

Dal consolidamento del 2024 ai nuovi trend del 2025: criteri ESG, Build To Rent, il ritorno delle province e l'ascesa dei mutui green. Il Real Estate DATA HUB fotografa le nuove geografie dell'immobiliare in Italia

Il mercato immobiliare italiano sta cambiando fisionomia. Modelli abitativi più flessibili, attenzione crescente alla sostenibilità e nuova centralità delle province ridisegnano la mappa del valore, mentre gli investimenti tornano a crescere. La domanda evolve e si ridistribuisce, premiando comfort e ottimizzazione degli spazi. Da qui il **crescente appeal delle periferie**, che guadagnano terreno rispetto ai capoluoghi, riflettendo maggiore attenzione per la qualità della vita. Dopo la fase di assestamento del

2023, il 2024 ha segnato **un'inversione di tendenza**, con un volume globale degli **investimenti in aumento**, che ha quasi toccato i 10 miliardi di euro, pari a un incremento di oltre il 50% rispetto all'anno precedente, con andamenti diversi per i singoli comparti. In particolare, le analisi evidenziano una **nuova primavera del direzionale**, trainata dal crescente interesse di investitori italiani e internazionali per immobili sostenibili e orientati ai criteri ESG. **Forte incremento per il mercato retail** che, grazie anche all'ingresso di nuovi operatori, si afferma asset strategico, con particolare vitalità nel Nord-Est, Nord-Ovest e Sud. Significativo anche l'aumento di investimenti per il settore dell'**hospitality**, focalizzati su resort e branded residence, trend emergente del 2025. **Segnali di**

crescita per il residenziale e sostanziale stabilità per la **logistica**, che nel 2024 vive una fase di assestamento, con un incremento del 10% dei canoni di locazione per le nuove costruzioni, e una buona ripartenza nel 2025.

Questo il quadro che emerge dall'ultima edizione del *Real Estate DATA HUB*, il market report semestrale realizzato dal **Centro Studi di REMAX Italia**, dall'**Ufficio Studi di YARD REAS** e dall'**Ufficio Studi di 24MAX**, che offre un'analisi del mercato immobiliare in Italia nel 2024 e anticipa le **prospettive per il 2025**. Questa edizione dedica particolare attenzione alle dinamiche di **Milano, Roma, Bari e Torino**, insieme alle rispettive regioni, analizzando le asset class del living, del lusso, della logistica e data center, direzionale, retail e hospitality.



Copertina del numero 11 della Rivista DIGITAL HUB

RESIDENZIALE: IL NUOVO APPEAL DELLE PERIFERIE

Il 2024 ha visto il mercato residenziale riprendersi progressivamente: dopo un primo semestre in calo, nella seconda metà dell'anno si è registrata una **crescita delle compravendite** e un aumento medio dei prezzi superiore al 3%. La Lombardia si conferma la regione leader per numero di transazioni, che rappresentano il 35% della totalità. Nel Nord Italia, si segnalano performance in crescita per Liguria, Veneto e Piemonte; al Centro, il **Lazio** occupa la posizione di vertice, seguito da Emilia-Romagna e Toscana; al Sud, **Puglia e Campania** si distinguono per un volume di compravendite significativo, mentre tra le isole è la **Sicilia** a confermarsi come mercato più rilevante. **Milano** resta la provincia con il più alto volume di transazioni, **seguita da Roma e Torino**. A livello nazionale, dall'analisi del DATA HUB si consolida l'attrattività delle aree metropolitane, a fronte però di una progressiva **espansione della domanda verso zone periferiche ben collegate**. *“Non è più solo una questione di metri quadri, ma di servizi, contesto, benessere”*, commenta **Dario Castiglia, CEO & Founder di REMAX Italia**. *“Il mercato sta trovando nuova linfa grazie alla maggiore offerta in aree fino a pochi anni fa considerate secondarie”*. Il trilocale è la tipologia più richiesta, in particolare nel Nord Italia (46% delle preferenze), mentre al Sud crescono quadrilocali e soluzioni con più di cinque locali, complice una maggiore accessibilità dei prezzi. *“Guardando al 2025, le prospettive per il mercato immobiliare restano positive”*, afferma Castiglia. *“Le previsioni attuali indicano la possibilità di ulteriori ribassi dei tassi di interesse, un fattore che potrebbe stimolare ulteriormente la domanda, rafforzando la fase di crescita del settore”*.

TENDENZE MUTUI: DOMINA LA PRIMA CASA, CRESCE IL GREEN E LA RICHIESTA DEI GIOVANI

Il mercato dei mutui beneficia di un contesto più favorevole, grazie ai tagli dei tassi BCE e a strumenti come il Fondo di Garanzia Prima Casa. Il 97,5% dei richiedenti lo fa per acquistare la **prima casa**, con un netto **predominio del tasso fisso** (97,8%). L'analisi per classi di età evidenzia che la **fascia compresa tra i 35 e i 44 anni** costituisce il 34% dei richiedenti mutuo, seguita dalla fascia dei giovani con età compresa tra i 25 e 34 anni, che rappresentano il 32,4% dei richiedenti. Segnali di un **ritorno alla progettualità**, soprattutto da parte di giovani famiglie e first-time buyer. Le richieste di **mutui green, in crescita costante**,

superano oggi il 10% del totale, segno di una maggiore attenzione alla sostenibilità e all'efficienza energetica anche nelle scelte di finanziamento.

RETAIL, DIREZIONALE, LOGISTICA E RICETTIVO: NUOVE PRIORITÀ PER INVESTITORI E TENANT

Il Real Estate DATA HUB fotografa anche l'andamento degli altri comparti del mercato, confermando l'interesse crescente verso asset resilienti e integrati. Il **retail** è **protagonista indiscusso del 2024**, con un volume di investimenti record e una crescita distribuita in modo diffuso sul territorio nazionale. L'ingresso di nuovi operatori e il dinamismo di alcuni segmenti specifici hanno contribuito alla vitalità del comparto, con prospettive positive per il resto del 2025. Nel **direzionale** si consolida l'interesse per spazi flessibili, ben localizzati e in grado di adattarsi a modelli di lavoro ibridi; in crescita l'attenzione per immobili di nuova generazione allineati ai criteri ESG. La **logistica** evidenzia nel 2024 una tenuta complessiva nonostante la lieve contrazione della sua quota sul totale investito, e un buon avvio nel 2025. Il comparto **ricettivo** si mantiene stabile, sostenuto dall'interesse crescente per l'hospitality di lusso. *“Stiamo assistendo al consolidamento di alcuni macro-trend, come la crescente rilevanza dei fattori ESG –evidenziata, ad esempio, dalla diffusione dei finanziamenti green e dall'orientamento delle scelte di investitori e tenant, non solo nel segmento direzionale. Parallelamente, si rafforza il ruolo dei servizi a supporto degli immobili e dei loro occupanti: è il caso del Build To Rent (BTR), asset class che si sta affermando anche nel mercato italiano”*, spiega **Laura Piantanida MRICS, Head of Institutional Relations di Yard Reaas SpA**.

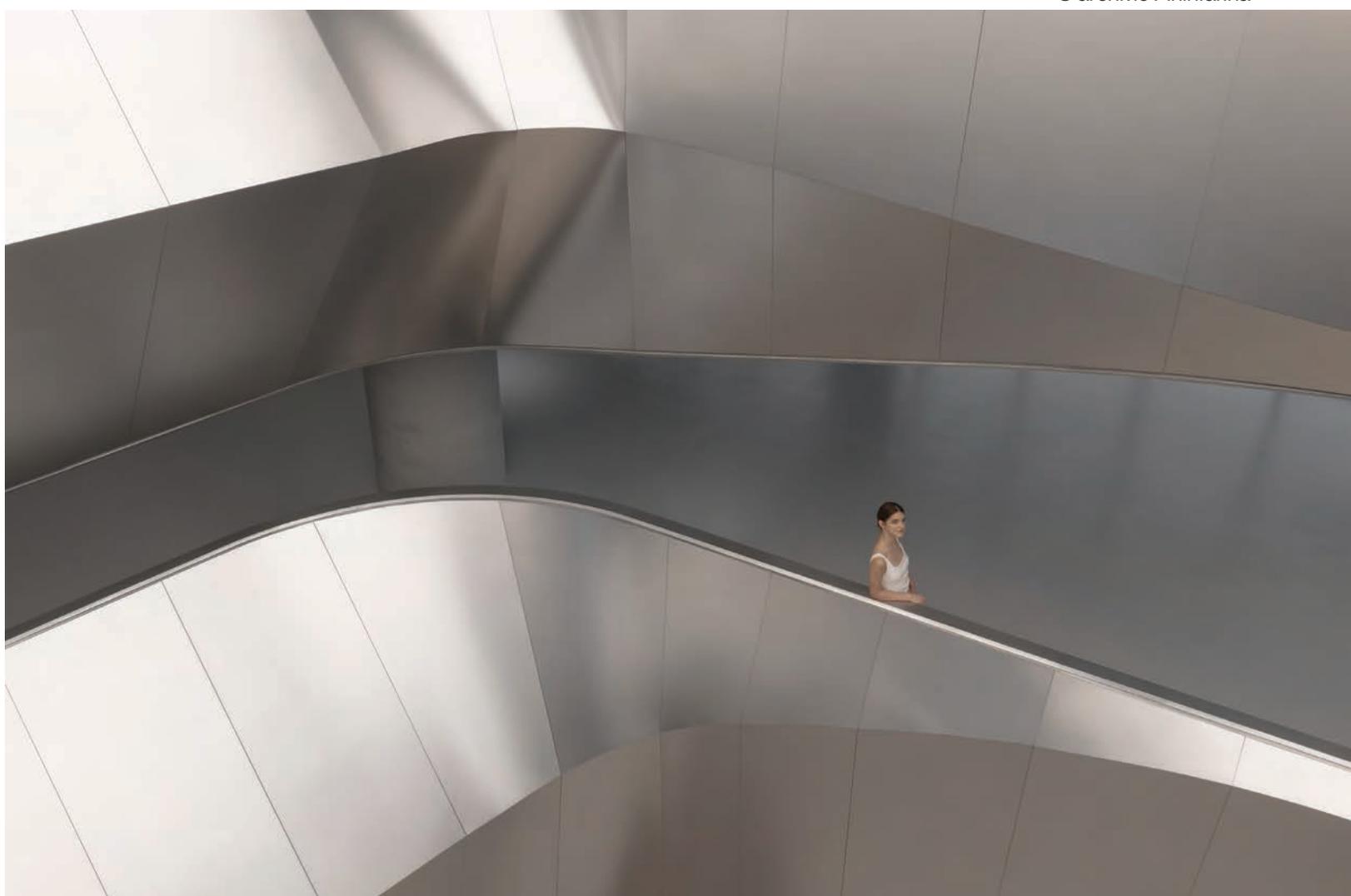
REAL ESTATE DATA HUB

Realizzato dal Centro Studi di REMAX Italia, dall'Ufficio Studi di YARD REAAS e dall'Ufficio Studi di 24MAX, il Real Estate DATA HUB offre un'analisi approfondita del mercato immobiliare residenziale e commerciale in Italia, confermandosi strumento analitico di riferimento per gli operatori del settore. La ricchezza di dati, l'articolazione tematica e il contributo di esperti e opinion leader restituiscono una fotografia completa e aggiornata del real estate italiano. Questa undicesima edizione dedica particolare attenzione alle dinamiche di Milano, Roma, Bari e Torino, insieme alle rispettive regioni, analizzando le asset class del living, del lusso, della logistica e data center, direzionale, retail e hospitality.

Esaltare il design e la creatività: Pininfarina lancia la sua prima Academy

L'iniziativa Pininfarina Academy partirà quest'estate con un corso estivo incentrato sull'architettura come prima attività

© archivio Pininfarina



Pininfarina, in collaborazione con il partner Intesa Sanpaolo, presenta l'esclusiva 3 X 3 X 3 Summer School: Advance design and DfMA in architecture. Questo programma immersivo offre un'opportunità unica a giovani architetti e aspiranti tali di imparare da esperti del settore di fama mondiale e di esplorare concetti di design all'avanguardia presso la sede dell'azienda a Torino, in Italia.

La Pininfarina Architecture Summer School è concepita per fornire ai partecipanti una visione completa del design architettonico contemporaneo. I partecipanti si cimenteranno in workshop, visite in loco e progetti collaborativi che enfatizzano i valori fondamentali di Pininfarina: bellezza senza tempo e tecnologia all'avanguardia per creare un impatto sociale positivo, culminando



in una presentazione finale a esperti del settore.

Il corso esplorerà anche l'interconnessione tra il design automobilistico e quello architettonico, immergendo gli studenti nel ricco patrimonio dell'architettura di Torino e promuovendo le competenze in materia di concept design, definizione UX e coordinamento spaziale. Le due settimane saranno caratterizzate da numerose presentazioni da parte di relatori di spicco e da workshop pratici di design durante tutto il programma.

I partecipanti potranno lavorare con le più recenti tecnologie in uso nel settore dell'architettura, dalla progettazione parametrica e generativa alle tecniche AI-driven e agli strumenti VR/AR per l'esplorazione immersiva del design, attraverso workshop unici e dedicati; potranno acquisire informazioni sulla realizzazione di una varietà di progetti e sullo sviluppo di un concept unico e avranno accesso alle strutture produttive dell'azienda dove sarà pos-

sibile testare e prototipare soluzioni di design.

Questo corso unico nel suo genere si svolgerà nell'arco di due settimane, dal 14 al 26 luglio 2025. Le lezioni saranno in inglese e la partecipazione è limitata a 12 studenti.

L'obiettivo è quello di creare un'opportunità di apprendimento unica e di creare una rete di contatti con studenti di architettura di talento provenienti da tutto il mondo, creare legami duraturi e condividere la passione per il design con personalità affini.

Importanti aziende del settore delle costruzioni, come Ghella, Mered, e Manni Group hanno scelto di sostenere in qualità di sponsor la Pininfarina Summer School assegnando borse di studio per intraprendere un viaggio trasformativo nel design architettonico.

Questa iniziativa ha ricevuto anche il patrocinio di **ADI** e **Fondazione dell'Architettura Torino**.

Grazie ai contenuti del partner e degli sponsor, tutte le posizioni saranno coperte da borsa di studio.

© archivio Pininfarina