

## Conservazione e Globalizzazione

- 6 **Walter Vallini**  
Conservazione e Globalizzazione
- 7 **Antonello Andrea d'Egidio**  
Un mondo che cambia
- 8 **Adele Olivieri**  
reFRAME Evento: NAI/23  
La New Age dell'immobiliare 2023  
IIIa edizione – Anteo Milano  
City Life

## I Architetture urbane

- 13  **Federico Ramponi e Alessia Marcacci**  
CO-Scenario Planning
- 16  **Valerio Mazzei**  
Intervista per reFRAME
- 24  **Adele Olivieri**  
La Conclusione della Biennale di Architettura di Venezia 2023 e la partecipazione di reFRAME ad un Viaggio nell'Eccellenza del progetto Globale

## II Design

- 30  **Walter Fritz**  
Design radicale e art design: una prospettiva alternativa sul mondo del design
- 33  **Walter Fritz**  
Walter Vallini : opere al confine tra arte e design
- 42  **AI** via la 62esima edizione del Salone Internazionale del Mobile a Milano: tra innovation design e AI

## III Legal e business affairs

- 45 **Marco Mancini**  
Ristrutturare casa: incentivi in vigore nel 2024

## IV Nuove tecnologie digitali

- 47  **Massimo Foletti**  
L'impatto dell'Intelligenza Artificiale sul Real Estate

## V Outer real estate

---

51



**Fabrizio Selvaggi**  
De legibus  
berlinenses

59

**Daniela Diotti**  
Londra. Febbraio 2024

## VI Inner real estate

---

61

**Francesca Fantuzzi**  
La trasparenza nel settore immobiliare  
oggi un valore di evoluzione etica

66



**Davide Alfano**  
GRUPPO ALFANO: una eccellenza  
lombarda delle costruzioni che compie i  
suoi primi 50 anni

72



**Andrea Amoretti**  
Con P3 la logistica corre veloce

## VII Retail

---

78



**Edoardo Vanetti de' Palma**  
Reify. – Progettare è saper  
ascoltare

84

**Gaetano Graziano**  
Phygital e Art&Craft Retail: la nuova  
Vision per il futuro del settore

## VIII Training

---

88

Land of Fashion Villages e IED:  
una sinergia modello tra il mondo del  
retail e il futuro del design italiano

## IX *Invito alla Lettura*

---

91

**Paolo Lettieri**  
reFRAME – THE SERIES | sezione MONO  
n. 01 con Paolo Lettieri

92

Incontri

94

English abstracts

# Conservazione e Globalizzazione



Walter Vallini  
Direttore editoriale

L'architettura del Novecento in Italia ha visto la realizzazione di numerose opere significative che hanno contribuito in modo rilevante alla storia dell'architettura, rappresentando un importante patrimonio culturale.

Preservare queste opere è essenziale per mantenere viva la memoria storica e l'eredità architettonica del periodo. Proteggere l'architettura moderna in Italia rappresenta una sfida cruciale, consentendo di testimoniare un'epoca di grande trasformazione e creatività nel settore architettonico. Purtroppo, ci sono casi in cui edifici e manufatti di architettura moderna in Italia sono stati demoliti o sono stati modificati in modo che non rispecchiano più fedelmente il progetto originale degli architetti. Questo fenomeno è frutto di diverse ragioni, tra cui cambiamenti di destinazione d'uso, mancanza di consapevolezza sull'importanza storica e culturale di queste opere, o pressioni economiche che spingono verso la sostituzione con nuove costruzioni.

La tutela e la salvaguardia dell'architettura moderna richiedono un impegno costante da parte delle istituzioni, degli esperti del settore e della comunità locale per proteggere e preservare questi tesori architettonici. Sensibilizzare sull'importanza di mantenere integri i progetti originali degli architetti è essenziale per assicurare che il patrimonio architettonico del Novecento in Italia possa essere apprezzato e studiato anche in futuro.

Un grave problema per questi edifici risiede nell'impiego strumentale degli archivi dei progettisti da parte dei tecnici incaricati della ristrutturazione, una tendenza che può portare a giustificare e alterare in malo modo i manufatti. Gli archivi sono di fondamentale importanza, ma devono essere consultati e utilizzati in modo accurato. Infatti, all'interno di un archivio, non tutto il materiale ha lo stesso valore e quindi le diverse versioni dei progetti presenti

non hanno lo stesso peso. Non è opportuno, ad esempio, utilizzare una versione preliminare di un progetto per giustificare l'alterazione di un manufatto che dovrebbe invece rimanere fedele alla sua concezione originale, le linee guida per coloro che si impegnano a conservarne l'essenza. Pertanto, va sottolineata l'importanza non solo degli archivi, ma anche della cultura archivistica, della competenza nel leggere e interpretare correttamente i documenti conservati. Tale tendenza all'alterazione giustificata tramite l'archivio costituisce un motivo di seria preoccupazione.

Oltre a preservare gli edifici di valore architettonico, è essenziale recuperare il patrimonio edilizio esistente mediante progetti di rigenerazione. Questa pratica non solo contribuisce alla salvaguardia del patrimonio architettonico e culturale delle comunità, ma promuove anche un utilizzo responsabile delle risorse e una maggiore consapevolezza dell'importanza della sostenibilità nell'edilizia. In un contesto dove le risorse sono sempre più scarse e l'urbanizzazione in continua crescita pone sfide alla pianificazione territoriale, la rigenerazione edilizia si configura come un approccio intelligente e responsabile per garantire uno sviluppo urbano sostenibile e resistente.

Nell'attuale scenario di limitate risorse e priorità alla sostenibilità ambientale, l'architettura della rigenerazione edilizia assume un ruolo cruciale nella valorizzazione e nel recupero delle risorse esistenti. Piuttosto che concentrarsi solo sulla costruzione di nuovi edifici, la rigenerazione edilizia si propone di rinnovare, riqualificare e riutilizzare gli edifici esistenti per renderli più efficienti dal punto di vista energetico, sostenibili e adatti alle necessità contemporanee.

La rigenerazione edilizia comporta diversi benefici, tra cui il recupero di materiali e risorse, la riduzione dei rifiuti edilizi, la rinaturalizzazione degli spazi urbani senza la necessità di consumare ulteriori territori e il miglioramento della qualità degli ambienti costruiti. Questo approccio considera gli edifici esistenti come risorse preziose che possono essere trasformate e adattate per soddisfare le esigenze presenti e future, riducendo al contempo l'impatto ambientale e promuovendo il riciclo delle risorse.

Il modello architettonico focalizzato sull'esibizione e sull'iconicità degli "archistar", che a volte enfatizza l'originalità

formale e l'impatto visivo a discapito della sostenibilità e dell'adattabilità a lungo termine, sta subendo una critica riflessiva da parte di coloro che ritengono fondamentale adottare un approccio più responsabile e olistico nella progettazione degli spazi.

Attualmente, c'è un crescente interesse per approcci architettonici più sostenibili, inclusivi e partecipativi, che tengano conto delle implicazioni sociali, economiche ed ambientali delle decisioni progettuali. L'architettura incentrata sulla rigenerazione edilizia, sull'efficienza energetica, sull'utilizzo di materiali sostenibili e sulla flessibilità degli edifici per rispondere ai mutevoli bisogni della società sta emergendo come risposta alle sfide globali legate alla sostenibilità e al cambiamento climatico.

Il dibattito sull'evoluzione del modello architettonico in un'epoca di maggiore consapevolezza riguardo ai problemi ambientali e sociali riveste un'importanza cruciale per ridefinire il ruolo dell'architettura nella società contemporanea e per promuovere una discussione costruttiva su come l'architettura possa contribuire a un futuro più sostenibile ed equo. L'argomento della transizione verso modelli di sviluppo locali, della decrescita consapevole e della rivisitazione delle pratiche architettoniche in risposta alla crisi economica-ambientale è estremamente rilevante e attuale, riflettendo l'interesse crescente per un approccio più sostenibile e comunitario nell'ambito dell'architettura e della progettazione urbana.

La propensione verso architetture minime, rispetto agli interventi monumentali condotti da architetti di fama internazionale, icone di una globalizzazione economica e culturale, rappresenta un interessante contrasto nell'ambito dell'architettura contemporanea.

Nell'ultimo decennio, l'architettura ha trasformato le sue priorità, abbracciando una nuova e sostenibile relazione con la natura. Questo cambiamento ha ridefinito il concetto di abitare, dove l'uomo e la natura si pongono come protagonisti in una reciproca armonia. Questa evoluzione si basa sul recupero di antiche pratiche e tecniche, reinterpretate attraverso le moderne conoscenze tecnologiche, consentendo una sinergia tra passato e presente per un abitare più consapevole e rispettoso dell'ambiente. Questa diversa sensibilità "ha fatto sì che gli architetti cambiasero punto di vista e si dedicassero alla defini-

*zione di obiettivi sempre più mirati per costruire architetture minime, ma sufficienti a inserirsi nel territorio che le circonda, e plasmare le abitudini di chi le abita. Gli edifici o gli interventi progettati hanno scale ridotte e sono spesso di piccole dimensioni, eppure risolvono alcuni nodi urbani e problemi legati alla vita nelle città, insinuandosi in maniera naturale nei suoi crateri e negli spazi morti per restituire nuova vita, nuove energie e nuove soluzioni” (L. Proietti).*

L'approccio della decrescita felice invita a una critica riflessione sul concetto di progresso illimitato e sul modello attuale di sviluppo focalizzato sull'incessante crescita economica, ponendo l'enfasi sulla ricerca di alternative che mettano al centro la qualità della vita, la riduzione dell'impatto ambientale e lo sfruttamento delle risorse locali.

Questa filosofia può influenzare anche la progettazione architettonica, spingendo verso soluzioni più flessibili, capaci di

adattarsi e integrate nel contesto locale. In definitiva, il progresso della progettazione architettonica verso modelli di sviluppo più sostenibili e flessibili rappresenta una risposta consapevole alla complessa crisi economica-ambientale attuale, offrendo opportunità concrete per la creazione di ambienti urbani e architettonici più robusti, inclusivi e in armonia con l'ambiente circostante.

Walter Vallini

## Un mondo che cambia



Antonello Andrea D'Egidio  
Direttore scientifico

La digitalizzazione ha portato una rivoluzione nell'intermediazione immobiliare, trasformando radicalmente il modo in cui gli acquirenti cercano e acquistano proprietà o immobili in affitto. Ormai la ricerca e le consultazioni immobiliari hanno assunto modalità tutte digitali in cui il mondo cosiddetto "virtuale" sta influenzando marcatamente e positivamente l'intermediazione immobiliare. A questo proposito le piattaforme online e le App specializzate, hanno reso più accessibile la ricerca di immobili. Gli acquirenti possono esplorare una vasta gamma di opzioni direttamente dal comfort di casa loro, filtrando le loro scelte in base a criteri specifici come località, dimensioni e budget. Questo processo accelera notevolmente il processo di ricerca. I tour virtuali e l'utilizzo della realtà virtuale consentono agli acquirenti di esplorare le proprietà senza doverle necessariamente visitare fisicamente. Questa tecnologia fornisce un'esperienza più immersiva, ed emozionale, consentendo agli acquirenti o locatari di avere una panoramica completa delle proprietà prima di prendere decisioni importanti. Gli agenti immobiliari sfruttano il potere del marketing digitale e dei social media per raggiungere un pubblico più

ampio. Annunci mirati e campagne pubblicitarie online consentono di presentare le proprietà in modo efficace a potenziali acquirenti. Le piattaforme di social media offrono un canale efficace per la promozione delle proprietà. Focalizzazione sui target, video e foto coinvolgenti possono essere utilizzati per raggiungere un vasto pubblico e attirare l'attenzione su nuove offerte.

Inoltre gli strumenti basati sul big data e l'analisi predittiva, forniscono informazioni dettagliate sul mercato immobiliare tra cui i prezzi delle case e le tendenze di acquisto. Queste analisi aiutano gli agenti immobiliari e gli acquirenti a prendere decisioni informate sulla valutazione delle proprietà e sul momento giusto per acquistare o vendere. Una sorta di mercato disponibile e trasparente in tempo reale, che assicura informazioni, dati, tendenze oggi sempre più attendibili. La digitalizzazione ha poi semplificato anche il processo di stipula di contratti e firme. Gli acquirenti, locatari e locatori/venditori possono ora gestire la documentazione in modo totalmente digitale, accelerando le transazioni e riducendo la necessità di procedure cartacee lunghe e complesse.

In questo nuovo ambiente informatizzato, l'IA e i chatbot, stanno diventando sempre più comuni nell'intermediazione immobiliare. Gli agenti virtuali possono rispondere alle domande del mercato, fornendo informazioni istantanee su proprietà, quartieri e procedimenti legali, migliorando così l'esperienza complessiva dell'utente. Ma non basta: la tecnologia blockchain viene utilizzata per garantire transazioni immobiliari sicure e trasparenti. La registrazione digitale

delle transazioni sulla blockchain riduce il rischio di frodi e rende il processo più affidabile e chiaro. La digitalizzazione ha reso l'intermediazione immobiliare più efficiente, accessibile e trasparente e i player immobiliari che adottano queste tecnologie emergenti, possono offrire un servizio più avanzato e soddisfacente ai loro clienti. La spinta competitiva è molto forte poiché solo chi saprà meglio governare e utilizzare le nuove tecnologie ne potrà trarre un reale vantaggio sia dal punto di vista della selezione delle proposte, che dall'efficientamento del processo organizzativo e delle fasi della transazione, risparmiando tempo e ovviamente denaro. Il mondo digitale ha trasformato l'intermediazione immobiliare, migliorando l'accesso alle informazioni, accelerando i processi decisionali e fornendo nuovi modi di interagire con il mercato immobiliare. Questi cambiamenti stanno ridefinendo il ruolo degli agenti immobiliari e migliorando l'esperienza complessiva per acquirenti e venditori, una sorta di "processo epocale" ormai imprescindibile che avrà sempre più peso determinante soprattutto nella cosiddetta "qualità" della transazione. Infatti il passaggio al digitale sarà di per sé fisiologico, dapprima nelle transazioni di elevato valore economico e poi via via su valori immobiliari sempre più contenuti. Vi è da augurarsi che il settore faccia tesoro di queste opportunità offerte dalla tecnologia per assicurare al mercato trasparenza e rapidità di azione riducendo i costi delle transazioni e potendo perciò offrire servizi sempre più aggiornati alle esigenze della richiesta. Un mondo che cambia finalmente... in meglio!

Antonello Andrea D'Egidio

# La Conclusione della Biennale di Architettura di Venezia 2023 e la partecipazione di reFRAME ad un Viaggio nell'Eccellenza del progetto Globale

La 18esima edizione della Biennale di Architettura di Venezia 2023 ha abbassato il sipario sull'esplorazione intensiva e la celebrazione dell'architettura e del design innovativo. Questa manifestazione della durata di sei mesi (da maggio a novembre) che si tiene ogni due anni nella suggestiva cornice della Serenissima, ha rappresentato un palcoscenico globale per architetti, urbanisti e appassionati del design. Essa ha offerto uno sguardo approfondito sullo stato attuale e futuro dell'architettura. Nello storico e prestigioso **Palazzo Michiel di Venezia** si è svolto il **Meeting** organizzato da **reFRAME**, inerente alla Mostra **TIME SPACE EXISTENCE**, promossa da European Cultural Centre che da alcuni anni ormai rappresenta uno degli eventi chiave che ha contribuito a plasmare questa edizione. Diversi i progetti internazionali presentati nella cornice veneziana che hanno coinvolto Studi di progettazione di architetture e di urbanistica come UPA Italia, Systematica, DIDOX, Wip architetti, Vibrapac-Geo e Vibrapac Engineering, Rezina, Par-ky Italy e molti altri. La visione di aziende e architetti sul tema internazionale si è calata perfettamente sull'internazionalità a tema "Continente Africa" della Biennale. Un grande lavoro di ricerca da parte dei partners e contenuti di notevole interesse, incentrati sulla sostenibilità e l'inclusione culturale dei territori e delle strutture sociali coinvolte, sin tanto da presentare per il territorio africano anche un progetto di Charity ad opera dell'associazione no-profit WIP for People. UPA Italia ha presentato il suo allestimento presso Palazzo Bembo a Rialto un Project telling di realizzazioni e concept sviluppati per gli Emirates e il Far East. Inoltre presentati anche numerosi progetti per il territorio cinese, Portogallo, Egitto e così via. Uno spaccato di progettualità italiana di eccellenza riconosciute, come ampiamente dimostrato in tutto il mondo.

**TIME SPACE EXISTENCE: Un'esplorazione profonda.** La mostra "TIME SPACE EXISTENCE" ha fornito una piattaforma per architetti, designer e pensatori di tutto il mondo, permettendo loro di presentare le loro visioni distintive sull'architettura e sul suo rapporto con il tempo e lo spazio. Attraverso installazioni, modelli, video e dibattiti, la mostra ha offerto un'ampia panoramica delle molteplici prospettive esistenti nell'ambito architettonico globale. La sezione "TIME" della mostra ha esplorato il modo in cui l'architettura si evolve nel tempo, affrontando questioni come la durabilità, la resilienza e l'adattabilità. Dall'analisi di antiche tecniche costruttive all'esplorazione di nuove tecnologie sostenibili, i partecipanti hanno presentato idee innovative sul futuro dell'architettura. Nel frattempo, la sezione "SPACE" ha indagato su come l'architettura definisce e utilizza lo spazio. Attraverso progetti che giocano con la percezione spaziale, l'uso innovativo dei materiali e la creazione di ambienti interattivi, gli architetti hanno offerto nuove prospettive sul concetto di spazio architettonico. Infine, la sezione "EXISTENCE" ha affrontato il significato profondo dell'architettura nella vita quotidiana. Dalla creazione di ambienti che promuovono il benessere al coinvolgimento con le sfide sociali e culturali, la mostra ha riflettuto sul ruolo essenziale che l'architettura gioca nell'esistenza umana. La mostra "TIME SPACE EXISTENCE" ha lasciato anche quest'anno un'impronta sostanziale nel panorama architettonico, fornendo uno stimolo duraturo per la riflessione critica e l'innovazione nel settore. Le idee presentate continuano a influenzare il modo in cui concepiamo, progettiamo e viviamo gli spazi architettonici, e si prevede che avranno un impatto a lungo termine sul futuro dell'architettura globale. Le sale



espositive e gli spazi all'aperto hanno ospitato una varietà di mostre iconiche e installazioni monumentali, offrendo ai visitatori una prospettiva immersiva sull'architettura contemporanea. Dalle opere d'arte interattive ai modelli architettonici all'avanguardia, la Biennale ha dimostrato che l'architettura è un mezzo di espressione artistica tanto quanto funzionale. La Mostra parallelamente ha offerto un ricco programma di dibattiti, conferenze e workshop. Questi eventi hanno stimolato la riflessione critica sull'architettura contemporanea, fornendo agli architetti e al pubblico l'opportunità di esplorare nuove idee e approcci. **I Padiglioni Nazionali della Biennale: Espressioni uniche della Cultura e dell'Architettura.** Uno degli aspetti distintivi della Biennale di Architettura è la partecipazione dei paesi attraverso i Padiglioni Nazionali. Ogni nazione ha presentato le proprie interpretazioni uniche dell'architettura, riflettendo sia sulle tradizioni culturali radicate che sulle prospettive innovative. Questi padiglioni sono diventati spazi di dialogo e scambio, celebrando la diversità architettonica globale. Di particolare rilevanza l'esplorazione di **Tematiche Globali: Sostenibilità e Inclusività.** La Biennale del 2023 ha posto una particolare attenzione su tematiche cruciali come la sostenibilità e l'inclusività nel

contesto architettonico. Molti progetti hanno affrontato le sfide ambientali, cercando soluzioni innovative per un futuro più sostenibile. Allo stesso tempo, l'architettura inclusiva è emersa come un tema centrale, con progetti che mirano a creare spazi accessibili e accoglienti per tutte le persone.

La chiusura della Biennale di Architettura Venezia 2023 e della Mostra "TIME SPACE EXISTENCE2" è stata un momento di riconoscimenti e celebrazioni. Premi e menzioni d'onore sono stati assegnati a progetti straordinari, rafforzando l'impegno della comunità architettonica verso l'eccellenza e l'innovazione. La manifestazione ha dimostrato che l'architettura non è solo una pratica costruttiva, ma anche un linguaggio artistico che dialoga con il nostro passato, dà forma al nostro presente e anticipa il nostro futuro. La Biennale di Architettura di Venezia continua a lasciare un'impronta duratura nel panorama architettonico globale e pertanto la comunità internazionale ha ora l'opportunità di riflettere sull'eredità di questa Biennale e di anticipare con entusiasmo gli sviluppi futuri che essa ispirerà.

Adele Olivieri

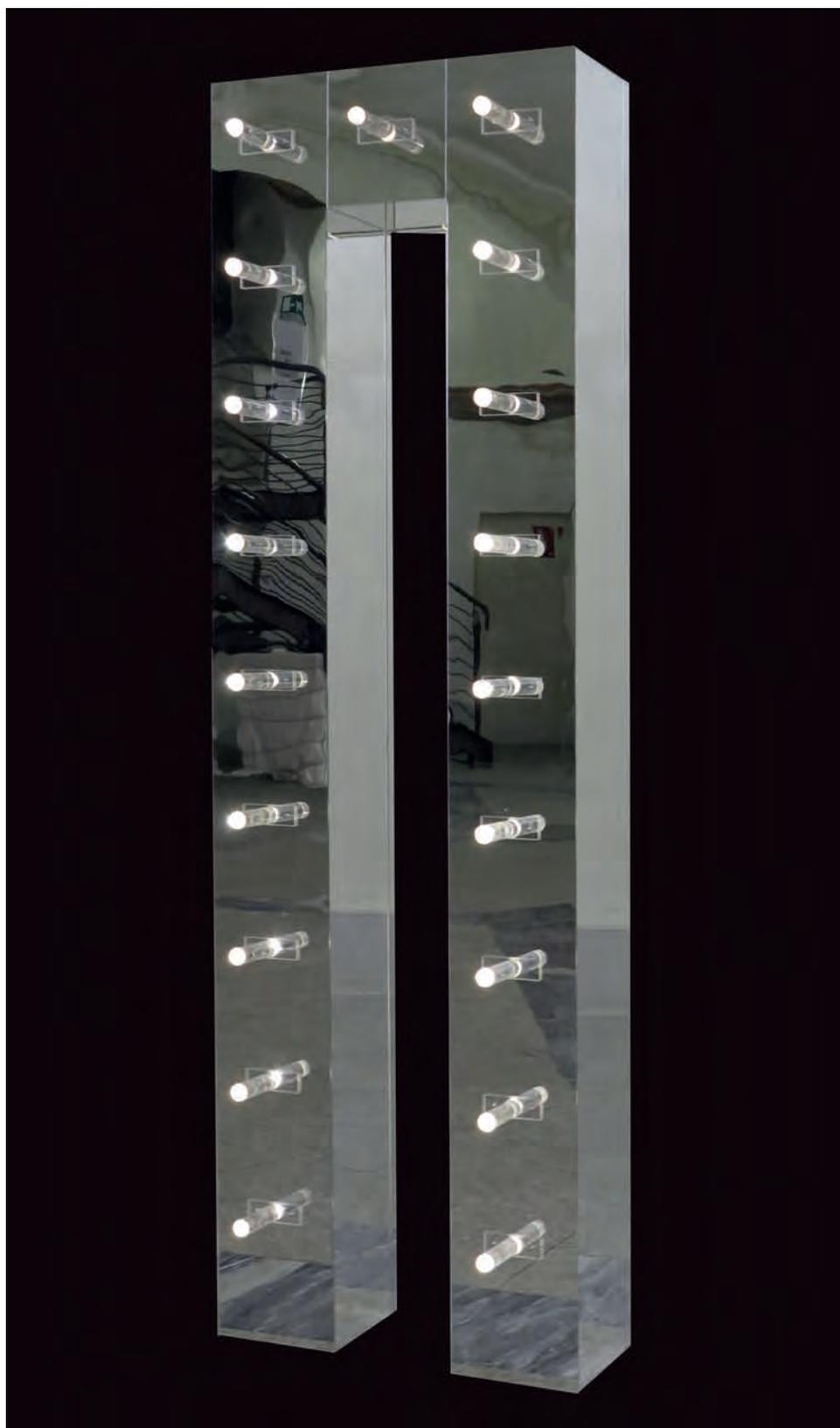
A sinistra: Antonello Andrea D'Egidio, Direttore scientifico di reFRAME – The Series  
A destra: Walter Vallini, Direttore artistico-editoriale di reFRAME – The Series

\*\*\*

Pagina successiva  
In alto a sinistra: Giovanni Bottini, CEO Systematica  
In alto a destra: Marco Splendore, Co-founder WIP architetti  
In basso a sinistra: Mauro Colombo Vibrapac-Geo  
In basso a destra: Paolo Lettieri ed Emanuele De Dominicis, founder DIDOX



## Walter Vallini : opere al confine tra arte e design



Mirror 0 2014 – 20x20x20 cm /

In questo numero iniziamo a esplorare il lavoro di artisti e designer creativi che sviluppano un approccio alternativo all'industrial design. Questa prospettiva innovativa e avanguardista si distingue per la sua audacia nel discostarsi dai canoni tradizionali del design industriale, ponendo un'enfasi particolare sull'innovazione, la sperimentazione e l'originalità. Questo approccio non convenzionale abbraccia spesso concetti rivoluzionari, utilizzando materiali insoliti, adottando processi di produzione artigianali o all'avanguardia e focalizzando fortemente l'aspetto estetico e concettuale del design.

Nel contesto di un approccio alternativo, i designer dimostrano abilità nel creare estetiche non convenzionali e fuori dagli schemi, adottando forme non tradizionali, soluzioni non lineari e concetti audaci che sfidano le norme predefinite. Tale approccio può anche concentrarsi su aspetti emotivi, sociali o ambientali, oltre che puramente funzionali, integrando valori e visioni non necessariamente conformi al main stream del design industriale.

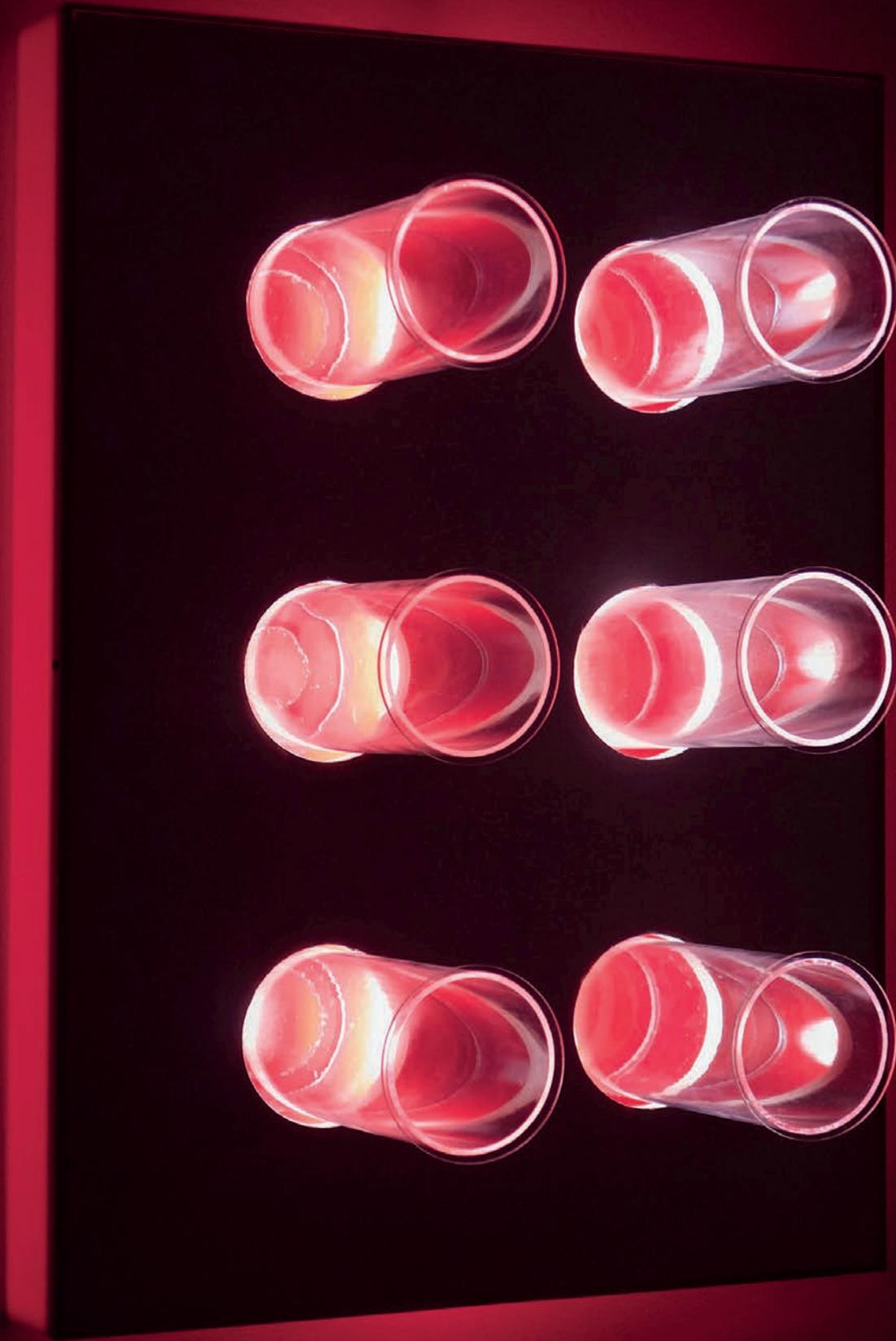
L'approccio alternativo al design industriale si distingue per la sua propensione a esplorare nuovi orizzonti creativi, a spingersi oltre i confini tradizionali e a proporre idee innovative che sfidano le aspettative. Con la capacità di aprire nuove prospettive nel mondo del design, questo approccio rivoluzionario si pone all'avanguardia dell'evoluzione e dell'innovazione nel settore del design contemporaneo.

Iniziamo questa ricerca analizzando alcune delle collezioni di oggetti proposte dall'eccellente architetto **Walter Vallini**, esposti in numerose mostre di rilievo.

La collezione "**Word in the Box**" presenta scatole in metallo con copertura in plexiglass, destinate a accogliere e mettere in risalto le esclamazioni visive dei fumetti, come "**bzz**" o "**splash**", le cosidd-



Mirror 2 2016 – 180x60x20 cm  
Laminato specchio  
Diffusori in plexiglas red





^  
 Word in the Box  
 WOW! 2017  
 25x25x10cm  
 Plexiglass-alluminio-neon

dette onomatopee. Queste esclamazioni offrono una luminosità e attrattiva visiva uniche. Parole come “**wow**” e “**boh**”, pur non considerate veramente onomatopee in quanto non rappresentano esattamente suoni naturali o rumori specifici come il suono di un animale o di un oggetto che cade, vengono spesso utilizzate per esprimere sorpresa, incertezza o una varietà di emozioni, e possono essere assimilate a forme semantiche di interiezioni o esclamazioni. Quindi, sebbene non siano onomatopee nel senso tradizionale, sono comunque utilizzate per esprimere sensazioni e reazioni in modo vivace e immediato. Queste parole sono scritte in **neon**, le insegne al neon, con la loro luce vibrante e la capacità di attirare l'attenzione, hanno contribuito a plasmare il panorama dell'arte contemporanea, offrendo nuove modalità di comunicazione

visiva e esplorazione concettuale. Il neon ha svolto un ruolo significativo nella storia dell'arte contemporanea, diventando un mezzo espressivo ampiamente utilizzato da molti artisti. Le insegne al neon si contraddistinguono per la loro luminosità e attrattiva visiva uniche, che le elevano a forma d'arte in sé stessa.

La collezione **Mirror** si distingue per gli oggetti realizzati con un laminato riflettente. La luce che si riflette su una superficie laminata a specchio crea riflessi e luminescenze distorte che modificano la percezione dello spettatore. Sugli oggetti sono collocati dei diffusori di luce costituiti da cilindri in plexiglass che contribuiscono non solo a diffondere la luce, ma anche a influenzare la percezione dello spettatore, creando un effetto di alterazione visiva.

<  
 KINETICS 0-2018  
 42x30x12,5cm  
 Plexiglass-neon



Salone del Mobile Milano © Delfino Sisto Legnani

## Al via la 62esima edizione del Salone Internazionale del Mobile a Milano: tra innovation design e AI

Dalle Parole del suo Presidente si evince la fortissima simbiosi tra la manifestazione e la territorialità milanese che enfatizza il “Made in Italy”. Il Salone del Mobile abita Milano da sempre ed è stato la scintilla che ha acceso le moltissime iniziative indipendenti che animano quella settimana,” racconta la **Presidente Maria Porro**. “Riteniamo che sia imprescindibile mettersi in relazione con le istituzioni, gli stakeholder e tutti gli altri attori in scena in quei giorni, per poter svolgere nel modo migliore quel ruolo sociale e istituzionale che permetterà alla Manifestazione di generare ulteriore valore positivo a beneficio della città e della collettività. In tale contesto, abbiamo voluto indagare la possibilità di coinvolgere il Dipartimento e la Scuola del Design del Politecnico di Milano per analizzare in maniera scientifica, autorevole e super partes la natura culturale, sociale ed economica dell’ecosistema Salone del Mobile. Obiettivo comune è la definizione di

un osservatorio permanente che elabori un sistema di rilevamento, osservazione e interpretazione di quanto accade in città in quei giorni e promuova azioni a garanzia di una maggiore sostenibilità, inclusione e circolarità della kermesse nella sua globalità. Ben l’87% dei visitatori ha definito memorabile l’esperienza di EuroLuce. Questo risultato rafforza il progetto di evoluzione del format Salone del Mobile, che nel 2024 riguarderà tutti i padiglioni. Supportato dalle **neuroscienze** e dall’ascolto di tutti i protagonisti, il progetto 2024 metterà al centro le migliori aziende del settore, con un focus su Bagno e Cucina”.

Il **Salone del Mobile 2024** torna protagonista nel calendario del design: **dal 16 al 21 aprile** il più importante appuntamento internazionale per la **design industry** si svolgerà negli spazi di Rho Fiera, a Milano. Nata nel 1961, la Manifestazione propone un ampio ventaglio merceologico di arredi che si distinguono

per forza espressiva e innovazione funzionale, tecnologica, materica, pensati per valorizzare lo scenario domestico. Ingegno, visione, innovazione, eccellenza sostenibile ed emozione rappresentano il lessico familiare delle aziende e dei brand che espongono al **Salone Internazionale del Mobile** che, oggi, si conferma **sempre più globale**, inclusivo e in dialogo con tutto il sistema creativo e produttivo dell’arredo. Il Salone del Mobile è da sempre la vetrina di eccellenza per presentare le ultime tendenze nel settore del design. Quest’anno, una delle principali tematiche è l’innovazione tecnologica, con una particolare attenzione all’integrazione dell’IA nei prodotti di design. Dalle sedute interattive, agli espositori intelligenti, stanno dimostrando come l’IA possa migliorare l’esperienza degli utenti, rendendo gli oggetti di design sempre più funzionali e adattabili alle esigenze quotidiane. Ogni anno, questa Manifestazione dà forma alla sua vocazione di laboratorio



Salone Internazionale del Mobile | EuroCucina | FTK, Technology For the Kitchen | International Bathroom Exhibition | International Furnishing Accessories Exhibition | Workplace 3.0 | S.Project SaloneSatellite

Salone del Mobile. Milano

16-21.04.24  
Fiera Milano, Rho

Where design evolves

How do we talk about design? ■ Emotionally ■ Rationally

di sperimentazione e contaminazione, luogo di incontro, di relazione e di nuove opportunità di business. È qui che vengono presentati prototipi e novità in fatto di arredo, spazi domestici e stili di vita: camere da letto, zone pranzo e living, corridoi d'ingresso e ambienti di servizio, spazi outdoor con i loro mobili e guardaroba, gli imbotti, i tavoli e le sedute diventano teatro di una narrazione che parte dalla stanza per esplorare come cambia il modo di vivere e di, conseguenza, l'abitare e l'arredare. Parola d'ordine: ascolto. Il Salone del Mobile.Milano è in continua evoluzione e metamorfosi, condizione necessaria per mantenere il primato nel settore dell'arredo e design a livello internazionale, nonché appuntamento precursore dei cambiamenti che attraversano l'industry e la società. Ascoltare visitatori e aziende espositrici è parte integrante del processo per comprendere percezioni, desideri e necessità. In quest'ottica prosegue il percorso di

avvicinamento all'edizione numero 62, confermando una collaborazione con il Dipartimento e la Scuola del Design del Politecnico di Milano per l'istituzione di un osservatorio permanente di analisi dell'ecosistema Salone del Mobile e del suo impatto sulla collettività in termini di sostenibilità, inclusione, circolarità, crescita e passaggio di competenze. Infatti oltre all'aspetto tecnologico, il Salone del Mobile 2024 mette in risalto l'importanza del design sostenibile. Numerosi stand presentano progetti che incorporano materiali riciclati, riducendo l'impatto ambientale e promuovendo la responsabilità ecologica. Il connubio tra estetica e sostenibilità emerge come una delle principali direttrici di sviluppo nel mondo del design contemporaneo. Sul ruolo dell'innovazione, sostiene Cristian Catania, architetto Lombardini22, Reinventing Fair project director: "La tecnologia, e parlo delle sperimentazioni neuroscientifiche e dell'applicazione dello studio dei flussi,

ci aiuta a sintonizzarci ancora di più con l'uomo e con i suoi bisogni più reconditi, anche con quelli di cui non è consapevole. Il nostro pensiero e il nostro metodo di progetto sono verificati dall'imparzialità degli strumenti tecnologici, che si uniscono alle nostre competenze in particolare negli ambiti urbanistica, studio di flussi e neuroscienze per rendere lo spazio un fattore attrattivo e abilitante."

La tecnologia è dunque uno strumento al servizio dell'uomo: la nuova campagna di comunicazione di Salone del Mobile. Milano, che nei prossimi mesi racconteremo nel dettaglio, è stata messa a punto da Publicis Groupe, con la collaborazione scientifica di Paolo Ciuccarelli, professore di design e fondatore del Density-Design Lab al Politecnico di Milano e del Center for Design a Northeastern University di Boston. Per il key visual, l'agenzia si è avvalsa dell'intelligenza artificiale generativa per comprendere, analizzare e visualizzare storie, relazioni ed emozioni che la Manifestazione fa emergere tutto l'anno.

Adele Olivieri

©Salone del Mobile

# Ristrutturare casa: incentivi in vigore nel 2024

© Jean Luc Benazet



Marco Mancini  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

Nel 2024 sono ancora disponibili numerosi bonus per ristrutturare e rendere efficienti dal punto di vista energetico e sismico la propria casa. Questi includono il bonus ristrutturazioni, il bonus verde, il bonus barriere architettoniche, il sismabonus e il bonus mobili.

Il bonus ristrutturazioni edilizie offre una detrazione fiscale del 36% delle spese sostenute, fino a un massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, con la possibilità di una detrazione maggiorata al 50% fino al 31 dicembre 2024, secondo la legge di bilancio 2022. Questo bonus è destinato a interventi di recupero del patrimonio edilizio sia su singole unità abitative che su parti comuni di edifici condominiali. Sono ammissibili tutte le spese sostenute per interventi quali manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale.

Il bonus verde, prorogato fino al 2024, permette una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per interventi come la sistemazione a verde di aree private, realizzazione di coperture verdi e giardini pensili, con un limite massimo di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare. Questo bonus è destinato a chi possiede o detiene l'immobile oggetto degli interventi.

Il bonus barriere architettoniche è valido per lavori eseguiti dal 2022 al 2025 su edifici esistenti. Consiste in una detrazione Irpef del 75% delle spese sostenute, fino a un importo massimo variabile da 30.000 a 50.000 euro. È possibile scegliere tra la detrazione in dichiarazione, lo sconto in fattura o la cessione del credito. Questo bonus si applica anche agli interventi di automazione degli impianti e alla sostituzione di gradini con rampe.



Il sismabonus offre detrazioni fiscali per interventi antisismici su edifici abitativi o utilizzati per attività produttive, con una detrazione del 50% sulle spese sostenute fino al 2024, calcolata su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Le detrazioni possono essere maggiorate fino al 80% in caso di riduzione del rischio sismico.

Infine, il bonus mobili consente una detrazione del 50% sull'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici nuovi, con un limite di spesa di 5.000 euro per il 2024,

destinati ad arredare immobili oggetto di ristrutturazione, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

In sintesi, questi bonus offrono incentivi significativi per migliorare la propria casa sia dal punto di vista estetico che funzionale, promuovendo la sicurezza sismica, l'efficienza energetica e la qualità degli spazi abitativi.

Marco Mancini

# L'impatto dell'Intelligenza Artificiale sul Real Estate

© Midjourney



Massimo Foletti  
Business Advisor-  
Solomon Advisors

L'intelligenza artificiale (IA) sta trasformando il mondo a un ritmo sempre più rapido. Nel settore immobiliare, l'IA sta già avendo un impatto significativo, e questo impatto è destinato a crescere nei prossimi anni.

Ma come sta cambiando l'IA il settore immobiliare? E quali sono le opportunità e le sfide che l'IA presenta per il settore?

Queste sono le domande a cui risponderemo. Quindi, se sei un operatore del settore immobiliare, continua a leggere questo articolo e alla fine saprai se la tua azienda è al passo con i tempi.

L'IA può essere utilizzata per migliorare l'esperienza degli acquirenti e dei venditori, aumentare l'efficienza degli agenti immobiliari e persino guidare le decisioni di investimento.

## VALUTAZIONI IMMOBILIARI

L'IA sta già rivoluzionando il modo in cui vengono effettuate le valutazioni immobiliari. Gli algoritmi di apprendimento automatico possono analizzare rapidamente grandi quantità di dati per fornire valutazioni più accurate e tempestive.

L'IA consente di automatizzare il processo di valutazione immobiliare, eliminando la necessità di un intervento umano. Gli algoritmi di apprendimento automatico possono analizzare rapidamente grandi quantità di dati per identificare i fattori che influenzano il valore di un immobile. Questi fattori includono la posizione, le dimensioni, le caratteristiche, la condizione e le tendenze del mercato.

Ad esempio, la società Zillow (zillow.com) utilizza l'IA per automatizzare le valutazioni immobiliari negli Stati Uniti.



Zillow raccoglie dati da varie fonti, come i prezzi di vendita di immobili simili, i dati economici e le immagini satellitari. Questi dati vengono quindi utilizzati per alimentare un algoritmo di apprendimento automatico che fornisce una valutazione di un immobile in pochi secondi. L'IA sta rendendo le valutazioni immobiliari più accurate, tempestive ed efficienti. Questo porta benefici sia agli acquirenti che ai venditori. Gli acquirenti possono avere maggiore fiducia nelle valutazioni immo-

biliari, mentre i venditori possono ottenere valutazioni più accurate e aggiornate.

## MARKETING E VENDITA

L'IA può essere utilizzata per migliorare il marketing e la vendita di immobili. Gli agenti immobiliari possono utilizzare l'IA per personalizzare le campagne di marketing e prevedere le esigenze dei clienti. In passato, il marketing immobiliare era spesso generico e non mirava a

specifici gruppi di clienti. Gli agenti immobiliari dovevano affidarsi alla propria esperienza e conoscenze per identificare i potenziali acquirenti.

L'IA consente agli agenti immobiliari di segmentare il mercato e identificare i potenziali acquirenti in base a fattori quali l'età, il reddito, la posizione e gli interessi. Gli agenti immobiliari possono quindi personalizzare le proprie campagne di marketing per raggiungere questi gruppi di clienti.

Ad esempio, la società Anywhere (anywhere.re) utilizza l'IA per personalizzare le campagne di marketing per i propri agenti immobiliari.

## GESTIONE DELLE PROPRIETÀ

L'IA può essere utilizzata per automatizzare le attività di gestione delle proprietà. I proprietari possono utilizzare l'IA per monitorare le prestazioni delle loro proprietà e identificare le aree di miglioramento.

In passato, la gestione delle proprietà era un processo manuale che richiedeva tempo e risorse. I proprietari dovevano raccogliere dati da varie fonti, come i contratti di locazione, le fatture e i registri di manutenzione.

L'IA consente di automatizzare il processo di gestione delle proprietà. Gli algoritmi di apprendimento automatico possono analizzare rapidamente grandi quantità di dati per identificare le tendenze e i problemi. Questo consente ai proprietari di monitorare le proprie proprietà in modo più efficiente e di prendere decisioni più informate.

Ad esempio, la società Neighbor (neighbor.com) utilizza l'IA per automatizzare la gestione delle proprietà. Neighbor utilizza gli algoritmi di apprendimento automatico per analizzare i dati di comportamento dei proprietari e dei locatari. Questi dati vengono quindi utilizzati per fornire ai proprietari consigli sulla gestione delle loro proprietà.

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI

L'IA può essere utilizzata per prendere decisioni di investimento più informate. Gli investitori possono utilizzare l'IA per analizzare i dati di mercato e identificare le opportunità di investimento più redditizie.

L'IA consente agli investitori di analizzare grandi quantità di dati di mercato in modo rapido e accurato. Gli investitori possono quindi utilizzare questi dati per identificare le tendenze del mercato, i fattori che influenzano il valore degli immobili e le opportunità di investimento più redditizie.

Ad esempio, la società BlackRock



(blackrock.com) utilizza l'IA per prendere decisioni di investimento immobiliare. BlackRock utilizza gli algoritmi di apprendimento automatico per analizzare i dati di mercato, come i prezzi degli immobili, i dati economici e le tendenze demografiche. Questi dati vengono quindi utilizzati per identificare le opportunità di investimento immobiliare che hanno il potenziale per generare rendimenti elevati.

## SIETE PRONTI AD ABBRACCIARE IL CAMBIAMENTO?

L'IA è una tecnologia dirompente che ha il potenziale per trasformare il settore immobiliare.

Gli operatori del settore immobiliare che avranno la volontà e la capacità di ab-

bracciare l'IA saranno in grado di rimanere competitivi e soddisfare le esigenze dei clienti in continua evoluzione.

È una questione di sopravvivenza. Le aziende che non abbracciano l'IA rischiano di restare indietro e di essere superate dalla concorrenza. Se volete rimanere competitivi e soddisfare le esigenze dei clienti, abbracciate l'IA.

Massimo Foletti

# La trasparenza nel settore immobiliare oggi un valore di evoluzione etica

Conversazione con *Francesca Fantuzzi, Head of Research Italy di JLL.*

La trasparenza nel settore immobiliare è un concetto cruciale che si riferisce alla chiarezza e all'accessibilità delle informazioni relative alle transazioni, agli asset immobiliari e ai processi coinvolti nell'industria. Una maggiore trasparenza mira a fornire un ambiente più aperto e affidabile per gli attori coinvolti nel settore, inclusi acquirenti, venditori, investitori, agenti immobiliari e altri stakeholder. La 12a edizione del *Global Real Estate Transparency Index*, che JLL e LaSalle realizzano ogni due anni come guida per gli investitori immobiliari, posiziona il Regno Unito al primo posto nella lista dei mercati immobiliari più trasparenti. La trasparenza immobiliare e l'eticità sono temi strettamente collegati e entrambi giocano un ruolo fondamentale nel settore immobiliare. Questi due aspetti sono strettamente interconnessi tra loro, attraverso il rispetto e l'adozione dei seguenti capisaldi:

## a) Informazioni chiare e accessibili:

La trasparenza immobiliare implica la disponibilità di informazioni chiare e accessibili riguardo alle proprietà immobiliari, ai prezzi di mercato, alle condizioni del settore e alle pratiche commerciali. Fornire informazioni accurate e dettagliate contribuisce a un ambiente più etico, in quanto gli acquirenti, i venditori e gli investitori possono prendere decisioni informate e quindi più consapevoli. Quando le informazioni sono trasparenti, ciò contribuisce a costruire una reputazione positiva e a promuovere l'integrità nell'industria di tutta la filiera.

## b) Pratiche commerciali etiche:

L'eticità nel settore immobiliare coinvolge la conformità a norme etiche e morali nelle transazioni e nelle pratiche commerciali. Ciò include l'onestà nelle rappresentazioni delle proprietà, la gestione etica dei fondi degli acquirenti e delle commissioni degli agenti immobiliari, e il rispetto delle leggi e delle normative vigenti.

## c) Responsabilità sociale delle imprese (CSR):

Molte aziende immobiliari si concentrano sempre più sulla CSR, che include l'adozione di pratiche commerciali responsabili e sostenibili. Questo può coinvolgere la trasparenza nelle po-

litiche ambientali, sociali ed etiche delle imprese, contribuendo a migliorare l'immagine del settore immobiliare.

La promozione di questi aspetti è fondamentale per il successo a lungo termine del settore immobiliare. La Jones Lang Lasalle, società privata «di consulenza professionale e finanziaria, specializzata in servizi immobiliari e gestione di capitali» sin dal 1999 ha elaborato il «Real Estate Transparency Index», evidenziando una esigenza fondamentale a cui in tale periodo si unisce anche l'indice GRETI (Global Real Estate Transparency Index), l'unico a livello globale, di JLL, aggiornato con frequenza biennale.

In sintesi l'indice elaborato dalla Jones Lang Lasalle è formato dalla composizione ponderata di 6 sub-indici che attingono: 1 - alla "misurazione delle performance dell'investimento" in termini di disponibilità di serie storiche di indici dell'investimento pubblico e privato in costruzioni e di frequenza e affidabilità della valutazione delle proprietà; 2 - alle "informazioni sui fondamentali del mercato" in termini di disponibilità di serie storiche accurate riguardo i dati su domanda, offerta, tasso di locazione, redditi da locazione su tutte le tipologie di beni immobiliari nei mercati più importanti; 3 - ad una "reportistica efficiente e standardizzata delle società del settore" in termini di informativa finanziaria e di governance delle società; 4 - ad un "efficiente e corretto sistema di regolamentazione giuridica" in termini di esecutività dei contratti, sicurezza dei titoli, tradizione dei diritti di proprietà, equi ed efficienti sistemi di tassazione e di regolamentazione edilizia; 5 - a "procedimenti transattivi equi e accessibili" in termini di disponibilità delle informazioni prima della vendita, correttezza dei processi di offerta/negoziazione, presenza di fornitori di servizi, aventi standard professionali, trasparenza degli oneri dei servizi e delle commissioni per la gestione del servizio, disponibilità delle informazioni sul debito e sul ruolo dell'autorità di regolamentazione; 6 - alla "sostenibilità" con particolare attenzione ad aspetti quali: standard di efficienza, benchmarking e rendicontazione energetica, database, standard e rendicontazione sulle emissioni dei gas serra degli edifici, performance finanziaria degli edifici green e relative certi-

ficazioni, oltre a certificazioni legate alla salute e al benessere.

In seconda posizione, troviamo gli **Stati Uniti** e al terzo posto la **Francia**, seguita da **Australia** e **Canada**. Dobbiamo scorrere ancora molte posizioni prima di trovare l'**Italia** che è collocata in **diciannovesima posizione**, ma si trova comunque nel livello dei paesi trasparenti. L'indice GRETI (Global Real Estate Transparency Index) di JLL comprende 254 criteri per valutare la trasparenza del mercato in 94 paesi e 156 città in tutto il mondo.

L'indice valuta i mercati su una scala da 1 a 6. L'**Italia** viene considerata un **mercato trasparente** sebbene sia al 19° posto, mentre Stati Uniti e Regno Unito sono **"altamente trasparenti"**. Il report evidenzia come i mercati europei abbiano fatto in media i maggiori progressi dal 2020 e ora rappresentino sette dei dodici Paesi altamente trasparenti.

Abbiamo affrontato la questione con Francesca Fantuzzi, Head of Research Italy di JLL, la quale sostiene che il Greti 2022 mostra come la "sostenibilità" sia il principale motore della trasparenza nei mercati, in quanto il settore vede aumentare gli standard obbligatori di efficienza energetica e di emissioni per gli edifici e la rendicontazione. Ma se da un lato la trasparenza sta migliorando, dall'altro ci sono anche delle sfide: molti indicatori sono nuovi e vengono applicati in modo differente nei vari mercati. In secondo luogo, la "tecnologia" sta aumentando la trasparenza: una maggiore quantità di dati in tempo reale ci permette di avere una comprensione più approfondita degli edifici e dei mercati rispetto al passato. Con l'aumento degli investitori che cercano di diversificare, sono entrati nei loro radar settori "alternativi". Sebbene la trasparenza all'interno di queste aree di nicchia sia in aumento, più di un terzo dei mercati non dispone di dati affidabili su settori non tradizionali quali spazi per laboratori, alloggi per studenti e centri dati. Tuttavia anche l'ambito pubblico dovrà nel prossimo futuro implementare nuovi standard di trasparenza.

**Il settore immobiliare sta diventando in modo sempre più significativo, parte delle strategie di investimento globali: per investitori istituzionali e**



Nuovi edifici moderni nella zona di Portello, Milano, Italia © Foto Istock florin 1961

**privati.** Questo riflettore sull'industria, ha ampliato la definizione di trasparenza con un maggiore desiderio di comprendere l'impatto degli investimenti sull'ambiente e sulle Comunità. L'Italia, presenta ampi margini di sviluppo dell'informazione economica relativa al mercato immobiliare, sia dal punto di vista degli indicatori macroeconomici che da quelli microeconomici. Tuttavia la enorme mole di informazioni da considerare può creare disorientamento per evitare questo rischio, la visione di Francesca Fantuzzi, sarebbe avere un provider istituzionale di questi dati, che possa definire, anche in partnership con gli operatori privati del settore, i parametri di riferimento. In assenza di fonti ufficiali di mercato quello che effettivamente talvolta accade è una produzione, da parte dei singoli operatori, di molteplici indicatori, non sempre confrontabili tra loro e talvolta discordanti. Inoltre, secondo la ricerca Global Technology Survey 2023 di JLL machine learning e intelligenza artificiale (AI) sono tra le principali tecnologie che occupier e investitori ritengono di maggiore influenza per il settore immobiliare nei prossimi tre anni, in un momento

in cui l'85% delle aziende dichiara di voler aumentare il proprio budget tecnologico. Tra le tecnologie che gli occupier desiderano adottare maggiormente vi sono strumenti di lease management, dashboard di insight consolidati e soluzioni di gestione dell'energia e delle emissioni. Lato investitori, invece, le principali soluzioni che si adotteranno nei prossimi tre anni includono building IoT, gestione energetica automatizzata e strumenti di reportistica sulla sostenibilità. Inoltre occorre rafforzare disponibilità e accessibilità all'informazione economica sul mercato immobiliare, auspicando che la produzione di informazione economica avvenga sotto il segno di una regolamentazione pubblica – super partes.

Alla luce di queste considerazioni la Dott.ssa Fantuzzi ci chiarisce la sua opinione sui trend di mercato per il 2024. La sua visione parte dalla riflessione che il 2023 è stato un anno sfidante per il mercato immobiliare a seguito della complessa situazione macroeconomica e dell'incertezza dal punto di vista geopolitico. Questi elementi si sono infatti tradotti in un calo complessivo dei volumi di investimento, dovuto ad un ap-

proccio attendista da parte degli investitori, soprattutto internazionali. Lato leasing si è registrata una maggiore tenuta del mercato sia per la logistica che per gli uffici, considerando un fisiologico rallentamento per il take-up di Milano, rispetto ai risultati record del 2022. Per quanto riguarda invece il mercato residenziale, sicuramente il tema dei costi di finanziamento rimane centrale e ha impattato sul rallentamento dell'attività transattiva. Considerati alcuni elementi di miglioramento da punto di vista economico, in particolare il rallentamento dell'inflazione e una aspettativa di una maggiore stabilità dei tassi di interesse nei prossimi mesi, ci sono le condizioni per ipotizzare una ripresa dell'attività di investimento nel 2024, grazie ad una maggiore confidenza circa la prevedibilità dei mercati. Tra i settori emergenti, che crediamo saranno nel radar degli investitori, si confermano la Logistica, l'Hotel e il Living. Sarà inoltre sempre più centrale, ai fini dell'attrattività degli immobili, l'importanza di fattori connessi alla sostenibilità e alle certificazioni degli asset.

Antonello Andrea D'Egidio

# GRUPPO ALFANO: un'eccellenza lombarda delle costruzioni che compie i suoi primi 50 anni

Intervista al Presidente del CdA Davide Alfano

Gruppo Alfano S.p.A. è oggi una delle realtà del settore costruzioni più all'avanguardia e in crescita del panorama economico italiano, con servizi che spaziano dalle costruzioni ex novo al restauro conservativo, dalla riqualificazione edilizia alla ristrutturazione, con una consegna "chiavi in mano", completa e sicura. Per dare anche solo un'idea di quanto mercato e stakeholder stiano premiando Gruppo Alfano, nel 2023 una delle società del Gruppo, Alfano Costruzioni Generali, è stata riconosciuta fra le prime sei aziende private del mercato edile in Italia (1). Il 2022 è stato infatti un anno da record, con una produzione di 190,6 milioni (2), arrivata poi a 263 milioni nel 2023.

Tutto questo è senza dubbio merito di alcune congiunture economiche positive ma soprattutto è il punto di arrivo di una storia che quest'anno, nel 2024, festeggia i suoi primi 50 anni di attività. Una storia fatta di molto lavoro, dell'amore per un territorio, la Lombardia, e la capacità di guardare sempre oltre, alle nuove tecnologie e all'innovazione costante. Un'attitudine all'eccellenza che parte da un piccolo paese lombardo.

Ne ho parlato presso l'accogliente ed elegante sede dell'azienda a Legnano con l'Amministratore Delegato Davide Alfano.

## Com'è cominciata l'avventura della Vostra impresa?

La storia di Gruppo Alfano parte 50 anni fa, nel 1974, in un piccolo paese della provincia di Varese, Fagnano Olona. È lì che mio padre, Giuseppe Alfano, fondò l'omonima azienda con l'obiettivo di unire l'artigianalità alla crescente industria edilizia di quegli anni. L'attività si sviluppa su un territorio, quello lombardo, da sempre industrioso e capace di dare impulso all'intera economia nazionale. Però – ed è questa, credo, la nota che più di tutte ha caratterizzato il lavoro dell'epoca – mio padre Giuseppe voleva fare di più, ovvero integrare le proprie costruzioni non solo nel territorio ma anche nella vita delle persone, costruendo spazi capaci di accogliere le esigenze reali di chi li abita.

Poi, intorno agli anni '90, dopo l'avvio dell'attività, mio padre chiamò me e mio fratello Biagio a lavorare con lui. All'epoca eravamo giovani, avevamo idee ovviamente più fresche, volevamo soprattutto sfruttare le nuove tecnologie emerse nel tempo. E devo dire che fu la scelta giusta, perché riuscimmo ad ampliare l'azienda: nel 1991 venne fondata Alfano Costruzioni S.r.l. e nel 1999 Gruppo Alfano S.r.l., grazie alla prima operazione immobiliare fatta proprio quell'anno. Sia come famiglia che come azienda la nostra svolta decisiva è stata all'inizio degli anni 2000: all'epoca fummo scelti per la nuova costruzione della Chiesa di San Carlo a Busto Arsizio, edificio con struttura paleocristiana a croce latina, poi arricchito dalla costruzione di diversi oratori a favore degli abitanti della zona. È uno dei progetti a cui siamo più affezionati anche perché ebbe un successo immediato e venne subito notato dalla Curia arcivescovile di Milano. Proprio la Diocesi Ambrosiana ci scelse, pochi anni dopo, per avviare una partnership stabile e duratura. E a questo punto le committenze iniziarono a essere numerose e di diverso genere.

## Nonostante il rapido e folgorante sviluppo, siete rimasti una impresa "familiare", un notevole impegno diretto ma anche tante soddisfazioni.

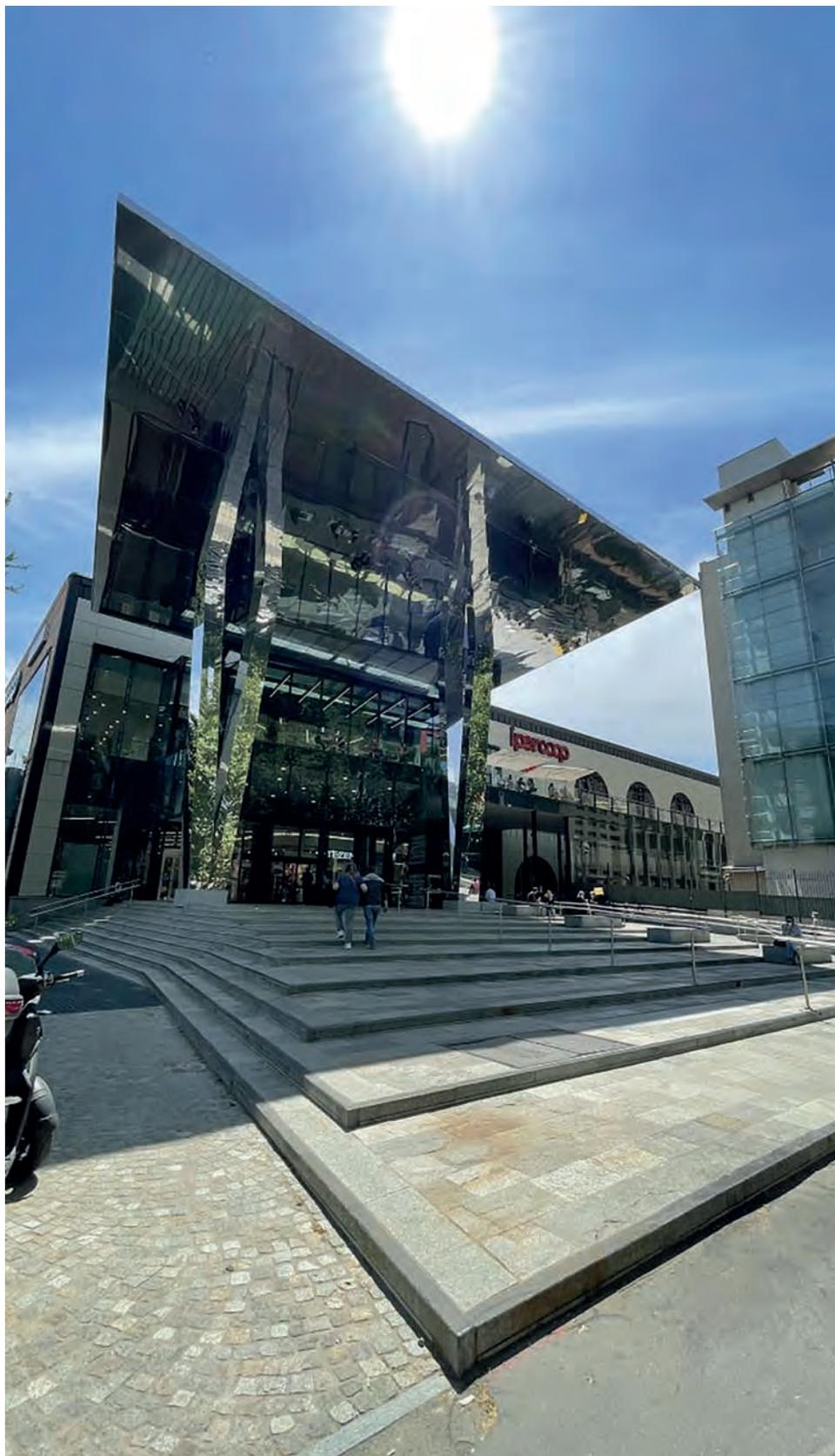
Sì, e devo dire che è qualcosa di cui vado molto orgoglioso. Le intuizioni che hanno avuto più successo negli ultimi anni arrivano proprio da me e mio fratello Biagio, attualmente con me nel CdA di Gruppo Alfano. Ad esempio, la decisione di dedicarci al lavoro per strutture di fascia alta con clienti e partner di grande esperienza e lustro sul territorio lombardo e non solo. Noi eravamo i figli del fondatore dell'azienda ed è normale che fossimo da sempre coinvolti, ma insieme ad altri professionisti eccellenti che nel tempo si sono aggiunti al nostro lavoro, abbiamo saputo rendere le nostre opere non solo belle ma anche affidabili: devo dire che questo ha contribuito a far crescere molto la nostra reputazione e

di conseguenza il numero di richieste. Proprio per dare ai nostri clienti pubblici e privati sempre dei risultati all'altezza delle aspettative – che nel frattempo si erano di molto alzate – nel 2012 fondammo Gruppo Alfano S.p.a., un gruppo di competenze specializzate, con professionalità altissime e trasversali nel mondo dell'edilizia. In poco meno di dieci anni, il Gruppo conobbe una crescita esponenziale grazie alla qualità e alla cura del lavoro svolto da tutti noi: nel 2013 è addirittura lo Stato del Vaticano a richiederci una collaborazione stabile per il progetto di ristrutturazione e riqualificazione di parte del proprio patrimonio immobiliare.

Nel frattempo, anche il numero delle società collegate al Gruppo cresce, facendoci acquisire competenze, professionalità e nuove possibilità di investimento. Quello che vogliamo è fornire ai nostri clienti un servizio completo, "chiavi in mano", possiamo dire. Un servizio in grado di soddisfare diverse esigenze. Negli anni sono nate collaborazioni stabili con aziende come Ecocred, per dare ai clienti consulenza e assistenza sulle agevolazioni fiscali, Ecocred Finance, per l'attività di mediazione creditizia, Workfin, per attività di prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio o della pensione, HiVert, per i progetti che sfruttano l'innovativa tecnologia BIM, e Albroker, per servizi di broker finanziari.

## Se dovesse riassumere gli elementi che hanno caratterizzato e che determinano il successo del Gruppo Alfano?

Sono diversi, come potrà immaginare. Ma possiamo dire, molto in breve, che ciò che caratterizza Gruppo Alfano, dalla sua fondazione nel 1974 a oggi, è l'amore e la profonda conoscenza che abbiamo del nostro territorio, la Lombardia, e soprattutto la voglia di sfruttare al meglio le competenze e le diverse professionalità per dare alle persone che abitano quel territorio i luoghi più belli, sicuri e funzionali rispetto alle loro esigenze. Se dovessi citare anche solo alcune opere



Coop di Piazzale Lodi, Milano

capaci di rappresentare tutto questo, la prima che senza dubbio mi viene in mente è il Quartiere Satellite di Pioltello. Si tratta di un complesso costruito tra gli anni '60 e '70 alle porte di Milano per ospitare il ceto medio della città, fuori dalla frenesia e dal traffico meneghini.

Nel 2020 fummo scelti per l'opera di riqualificazione energetica dei circa 2.200 appartamenti dell'intero complesso. Il risultato che abbiamo ottenuto è un risparmio energetico totale del 65% e una migliore vivibilità per gli oltre 10.000 abitanti del Quartiere. Si pensi che, ri-

spetto alle classi energetiche di partenza, G e F, ed elevatissimi consumi di energia, l'intervento ha previsto anche attività di isolamento termico, serramenti, riscaldamento e installazione di fonti rinnovabili. Ma non solo: gli edifici coinvolti nel progetto sono anche stati adeguati con tecnologie all'avanguardia rispetto alle più recenti tecniche di controllo sismico. A oggi si è passati da una media di 3.400t di CO<sub>2</sub>/anno per condominio a 1.200t di CO<sub>2</sub>/anno. Per intenderci – e questo è uno dei punti che più di tutti ci rende soddisfatti del lavoro fatto – si tratta di un'attività che produce lo stesso impatto ambientale di 40.000 nuovi alberi piantati con un'ampiezza di 30 ettari di terreno, l'equivalente di 42 campi di calcio. Oltre ai dati legati alla sostenibilità, dobbiamo anche tenere in mente che in origine i quartieri satellite come Pioltello erano progettati secondo il c.d. Movimento Moderno in architettura, un principio attento alla funzionalità ma anche alle innovazioni in termini tecnologici e di materiali, con particolare attenzione agli spazi verdi e alle aree comuni. Nel nostro progetto si conserva intatto questo principio, mantenendo un ambiente di vita equilibrato, capace di accogliere vita, lavoro, socializzazione delle persone e possibilità di spostamento dentro e fuori la città. Per fare un altro esempio, particolarmente importante per noi è la collaborazione ormai stabile con Coop che ha dato vita ad alcune opere commerciali di eccellenza energetica, architettonica e funzionale come la Coop di Piazzale Lodi a Milano oppure la Coop di Viale Duca d'Aosta (Busto Arsizio). Proprio questo edificio venne definito nel 2019 da Luigi Rubinelli, direttore di Retail Watch (rivista specializzata nell'analisi dei consumi e dei mercati), il "Supermercato più bello d'Italia".

**Il segmento retail mass market è senza dubbio uno dei più difficili da accontentare per implicazioni, funzionali e reddituali degli spazi e metri-quadri, cosa vi è valso questo elogio?**

La valutazione di Rubinelli ha riguardato in particolare la location, centralissima in città, la funzionalità, la novità e la bellezza, con un ingresso scenografico, ricco di verde e capace di realizzare un gioco di luce naturale all'interno. In particolare, scrive Rubinelli, "le caratteristiche di sostenibilità e risparmio energetico sono elementi fuori dal comune, presenti in poche strutture".

Però, ecco, ci tengo a ricordare altri progetti che, anche se non rientrano fra gli edifici commerciali e di culto come quelli citati, rappresentano per noi ugualmente un grande amore per il nostro



Pioltello, Bramante

territorio e una conoscenza approfondita per le sue caratteristiche e la sua storia. Negli anni abbiamo lavorato anche su opere di grande valore architettonico mantenendone intatte bellezza, storicità e coerenza con l'ambiente circostante. Uno degli esempi è senza dubbio Villa Ida Lampugnani, una villa storica in stile liberty immersa in un parco secolare. Ecco, noi vogliamo puntare a un'eccellenza di questo tipo: voglia di innovazione e di miglioramento continuo, in accordo con il passato e la storia.

#### **Che peso assume nel Vostro DNA la ricerca e la tecnologia per il miglioramento costante?**

Assume un peso prevalente, assolutamente primario. In questi 50 anni di storia, che festeggiamo proprio quest'anno, l'attività di Gruppo Alfano è sempre stata caratterizzata da precisione e cura artigianali associate alla capacità di utilizzare il meglio dell'innovazione tecnologica moderna. Una sorta di ingegneriz-

zazione dell'artigianato edilizio, possiamo dire.

Un esempio è senza dubbio la partnership del Gruppo con Hi-Vert - Modelling Sustainable Buildings, società nata per fornire a clienti e stakeholder la gestione dei progetti che sfruttano la modellizzazione BIM. Il Building Information Modelling (BIM) permette una rappresentazione precisa delle caratteristiche fisiche e funzionali della struttura.

Grazie all'utilizzo di questa tecnologia all'avanguardia, tutte le informazioni, i disegni, i grafici e le schede tecniche sono sempre sotto controllo per l'intero ciclo di vita della struttura e soprattutto sempre reperibili. In questo senso, però, noi stiamo provando a operare un passo ulteriore - perché difficilmente ci accontentiamo, andiamo sempre oltre - grazie all'integrazione dell'Intelligenza Artificiale nel lavoro del BIM, per renderlo più immediato, ridurre la percentuale di errore materiale e accorciare i tempi di lavorazione.

Ma ovviamente la nostra tendenza all'innovazione costante non si limita al BIM.

Sotto la spinta delle numerosissime richieste a cui abbiamo fatto fronte per il Bonus 110% e il Superbonus, abbiamo lavorato moltissimo per affinare progressivamente l'utilizzo dei droni. Al fine di avere sempre modelli aggiornati e soprattutto corrispondenti agli edifici realmente esistenti, i nostri professionisti hanno sviluppato una tecnologia che sfrutta al massimo le scansioni 3D delle immagini dei droni che, sorvolando gli edifici, riescono a parametrarne al meglio le dimensioni effettive, le caratteristiche e dunque valutarne le necessità reali. Così riusciamo a ottenere modelli e informazioni specifiche e precise capaci di dare basi solide e realistiche al progetto, a misurare effettivamente le attività da fare e dare migliori istruzioni a coloro che dovranno operare sul campo. Ecco, ogni nostra opera, grazie alla tecnologia e alle elevatissime professionalità interne all'azienda, è capace di dare al cliente non solo un edificio bello e funzionale ma anche sicuro, che si modella sulle necessità effettive.

# Land of Fashion Villages e IED: una sinergia modello tra il mondo del retail e il futuro del design italiano

Al via un'esperienza di apprendimento unica: gli studenti di moda alla scoperta degli outlet Villages come destinazione oltre l'acquisto

Land of Fashion Villages, IED – Istituto Europeo di Design e la collana editoriale reFRAME aprono una nuova collaborazione per lanciare un progetto che fonde l'esperienza di una delle principali realtà nel mondo del retail con una tra le più importanti scuole di design italiane. Un ciclo di lezioni e workshop esperienziali che testimonia l'impegno e l'entusiasmo di Land of Fashion Villages e reFRAME nel condividere know-how e professionalità con le nuove generazioni, per andare oltre i confini tradizionali del settore della moda e coinvolgere gli studenti in un'opportunità unica di crescita e apprendimento.

Il cuore di questa partnership sulla retail experience, vuole offrire agli studenti IED Milano del Corso Triennale in Fashion Marketing un'esperienza di apprendimento immersiva nell'ambito dell'insegnamento "Fashion Retail I". Il programma, infatti, integra le pratiche avanzate nel settore del retail, fornendo agli studenti una panoramica completa dell'unione fra creatività e business, per concludersi con una prova finale. Il corso spazia dalla storia del canale off-price all'esperienza di acquisto, fino all'unicità e il valore della guest experience.

Il ciclo di lezioni prenderà il via il 7 marzo, per culminare con un workshop in Franciacorta Village il 9 aprile, mentre l'esposizione finale del progetto si terrà a fine maggio per offrire un risvolto pratico e concreto al percorso intrapreso dagli studenti dell'Istituto Europeo di Design.

La partnership non solo offre agli studenti IED un'opportunità unica di apprendimento "on field", ma sottolinea anche il ruolo di Land of Fashion Villages nel voler restituire il suo know-how e contribuire, così come le expertise real estate della collana editoriale reFRAME, alla formazione di future giovani figure professionali.

*"Siamo entusiasti di aprire le porte del mondo Land of Fashion Villages agli studenti di IED. Questa partnership rappresenta un'incredibile opportunità per condividere conoscenze e creare un ponte tra l'istruzione accademica e l'esperienza pratica nel settore del retail. Dallo sconto alla guest experience, il ciclo di lezioni verterà sulla filosofia di Land of Fashion Villages: mettere sempre l'ospite al centro di un'esperienza d'acquisto e oltre, curata nel minimo dettaglio."* – **Afferma Massimo Testa, Head of Retail Land of Fashion Villages.**

*"In linea con il suo impegno per lo sviluppo della promozione e delle eccellenze locali, Land of Fashion Villages è felice di contribuire attivamente alla formazione dei giovani talenti e così favorire lo scambio di conoscenze ed esperienze. Il ciclo di lezioni toccherà alcuni aspetti chiave del mondo del leasing e del rapporto con i marchi: l'organizzazione e l'offerta commerciale, il merchandising mix e la strategia commerciale all'interno dei nostri Villaggi, contraddistinti per un'attenzione particolare ai brand che riflettono le diverse peculiarità dei territori ospitanti."* – **Afferma Ettore Papponetti, Head of Leasing Land of Fashion Villages.**

*"reFRAME ha una particolare attenzione alla formazione sia di giovani talenti che di professionisti e come tale ha nel suo DNA la volontà di promuovere partnership in grado di avvicinare e sensibilizzare i giovani studenti e le figure professionali verso i temi più attuali del real estate, come in questo caso del segmento retail RE. Siamo fiduciosi che lo sviluppo di progetti formativi comuni, tra aziende leader e professionisti del settore con il mondo accademico, possano incrementare la qualità della formazione complessiva dei futuri e attuali profili manageriali."* – **Sottolinea Antonello Andrea D'Egidio, Direttore della Collana reFRAME.**

*"Ringraziamo Land of Fashion e reFRAME per il contributo fattivo all'interno del percorso di Fashion Marketing, un apporto in linea con la mission IED di puntare su una formazione sempre in grado di coniugare lo sguardo creativo e progettuale all'analisi e all'esperienza diretta del mercato e delle sue dinamiche, grazie al ruolo nella didattica svolto da docenti professionisti e aziende leader nei rispettivi settori di business"* – commenta Olivia Spinelli, Head of Fashion School in IED Milano.

Le organizzazioni coinvolte sono convinte che questa contaminazione porterà benefici tangibili sia agli studenti di IED che al settore degli outlet nel suo complesso. Condividendo conoscenze, competenze e risorse, le realtà coinvolte si impegnano a promuovere l'innovazione, la creatività e l'eccellenza, preparando così le nuove generazioni per affrontare le sfide del futuro con fiducia e determinazione.

A cura della Redazione

# Invito alla Lettura >

## reFRAME | The Series sezione MONO | n. 01 con Paolo Lettieri



Il primo volume della Collana REFRAME | THE SERIES | MONO dedicata alle monografie di architettura, design e real estate, racconta il lavoro di Paolo Lettieri, architetto nato a Varese nel 1974, con base a Milano e un percorso professionale non comune, che lo ha portato molto presto a operare in paesi dell'area mediorientale, in Russia e Stati post sovietici.

Dopo la laurea al Politecnico di Milano con il professor Marco Dezzi Bardeschi, Lettieri ha collaborato per alcuni anni con lo studio Dante O. Benini & Partners Architects e con importanti società di ingegneria, sviluppando un approccio progettuale focalizzato sull'organizzazione spaziale di grandi edifici fino alla scala del masterplan.

Nel 2009 fonda il suo studio milanese, UPA – Urbanism Planning Architecture Italia, in joint venture con Urbanism Planning Architecture Consultancy ad Abu Dhabi.

In circa 15 anni di attività, l'architetto progetta e realizza un numero rilevante di architetture di grandi dimensioni, sviluppando le proposte preliminari, la progettazione definitiva ed esecutiva, fino alla direzione lavori, coordinando team multidisciplinari in Italia e all'estero.

Una quantità di progetti di grande impegno, a volte frutto di un'elaborazione pluriennale, anni di lavoro intenso sul campo che necessitavano di essere catalogati, descritti e documentati attraverso una selezione del vasto corpus di disegni tecnici, visualizzazioni 3D, plastici e fotografie.

La scelta dei curatori è stata quella di seguire un percorso tipologico: ogni sezione del libro riguarda una tipologia funzionale di edifici (ospedali, scuole, residenze, hotel e strutture ricreative) preceduta da una breve intervista all'architetto che introduce il tema e il suo approccio. Ogni progetto è descritto attraverso un testo sintetico che ne fa emergere le caratteristiche architettoniche in relazione alle richieste della committenza e al contesto; inoltre il testo è corredato dai dati quantitativi dell'opera e dalla composizione del team di lavoro. La parte iconografica comprende piante, sezioni e prospetti dalla grafica semplice e di facile lettura, immagini tridimensionali di progetto, fotografie dei modelli di studio e fotografie degli edifici realizzati. Ne emerge un ritratto ricco e complesso di contaminazioni e ibridazioni tra diverse culture frutto di un approccio pragmatico e di aderenza al programma e sempre aperto alle suggestioni derivanti dal contesto. Il libro rappresenta una panoramica di lavori ricche di spunti progettuali che ne fanno una lettura funzionale a cogliere importanti riflessioni sulle soluzioni adottate da questo poliedrico architetto.

A cura della Redazione

Paolo Lettieri, *Architetture in Medio Oriente, Europa e Asia*  
A cura di Walter Vallini, Silvia Monaco  
Altralinea Edizioni, 2024, in corso di pubblicazione