

reFRAME SELECTION

2021
2024

Dopo un lungo percorso dei primi quattro anni di vita di questa collana editoriale, che è iniziato alla fine di una epocale pandemia mondiale del nostro XXI Secolo, ho il piacere di condividere con tutti Voi questa nuova opera – *speciale* –, a testimonianza delle principali “tappe” di contenuto relative alle ultime dieci pubblicazioni di reFRAME. Questo libro – *selection* – ha l’obiettivo di ripercorrere le tappe salienti del passaggio sociale, culturale ed economico internazionale, costituito nel 2021 dal timore post pandemia, per l’incertezza generale mondiale, sino alla progressiva rinascita di uno “stato emozionale” di ripresa internazionale, di cui siamo tutti oggi testimoni.

Nata nel 2021 con l’intento di divulgare contenuti culturali di settori diversi del real estate, dell’architettura, urbanizzazione, design, economia, innovazione, ambiente e cultura del territorio, la collana li inserisce in una vetrina esclusiva e di prestigio, con l’intuizione di riunire in unica opera editoriale periodica, progetti, ritratti, testimonianze, storie e punti di vista di illustri personaggi, professionisti di successo e aziende di eccellenza. La scelta di pubblicare questi contenuti di qualità, non poteva che ricadere su una “forma” – la carta –, seppur nel pieno dell’era digitale. Una scelta che ci ha fatto pensare di essere quasi anacronistici, ma il tempo, la cura, l’impegno e la passione che abbiamo profuso in questa scelta di “cuore”, ci hanno dato ragione; tant’è che oggi la riscoperta dei prodotti librari su carta si sta progressivamente rivalutando, fino a costituire un importante asset che è stato molto apprezzato da tutti i nostri lettori.

Questo volume – *selection* – così realizzato, offre appunto una accurata selezione di contenuti per offrire ai lettori il meglio delle ultime dieci pubblicazioni della Collana reFRAME. In questa cernita la prima decisione è stata quella di mantenere intatto anche il valore grafico, ereditato dalle pubblicazioni storiche. Lo stesso criterio è stato adottato nella scelta dei contenuti, catalogati in – *sezioni* – in cui il lettore può facilmente ritrovarsi “senza” dover sfogliare troppo. Mi piace pensare che questa “vetrina” non solo sia piaciuta ai lettori ma anche e soprattutto a coloro che hanno scelto – reFRAME – come punto di riferimento per la divulgazione e condivisione dei loro contenuti di qualità.

Sono anche orgoglioso dei traguardi sin qui raggiunti e della fiducia che i nostri *contributors* ci confermano e ampliano di anno in anno. La diffusione dei numeri periodici oggi si è notevolmente estesa, con la collaborazione della casa editrice - Altralinea edizioni – che ha creduto nel progetto. Infatti è possibile trovare i volumi reFRAME presso librerie a marchio di grande diffusione, librerie specializzate, book-store permanenti e temporary, nei luoghi culturali per eccellenza, oltre alle biblioteche accademiche e universitarie, nazionali e internazionali.

Vi do pertanto appuntamento al prossimo libro reFRAME – *selection 2* - fra altri quattro anni e altri dieci nuovi futuri numeri della collana che certamente conoscerà evoluzioni e cambiamenti ma non perderà mai la sua vision: *Content is King!*
Grazie a tutti Voi.

Antonello Andrea D’Egidio

Contents

La new age del settore immobiliare	8
------------------------------------	---

Visioni Alternative per un Mondo Sostenibile	9
--	---

Architettura

Urban Future with a purpose	13
-----------------------------	----

L'atelier come alternativa all'omologazione	18
---	----

Intervista a Simone Micheli	28
-----------------------------	----

Dante O. Benini & Partners Architects 2022	36
--	----

Ambiente e cultura

Zurich: progetti coordinati tra sostenibilità e cultura	45
---	----

Bagni Misteriosi. Cabine d'Artista II° edizione	53
---	----

Le mie esperienze ed il Museo d'Arte Urbana	62
---	----

Erano i primi giorni di febbraio 2002	67
---------------------------------------	----

Milano 2030 – Metropoli di quartieri e sviluppo responsabile	74
--	----

Due interventi nelle Langhe	82
-----------------------------	----

Un distretto culturale evoluto per le arti contemporanee	90
--	----

Design

Intervista a Maria Porro, Presidente del Salone del Mobile. Milano	96
--	----

La genesi di un sogno. Rezina®, la resina sartoriale made in Torino	100
---	-----

Storie di design	102
------------------	-----

3 Case minime	110
---------------	-----

Poltrone come architetture	122
----------------------------	-----

FOOD DESIGN: Cavallette a colazione	129
-------------------------------------	-----

Legal e business affairs

Affitti brevi	133
---------------	-----

Nuove tecnologie

L'impatto dell'Intelligenza Artificiale sul Real Estate	135
Il Metaverso e gli Asset immobiliari Virtuali	137

Outer real estate

The Elizabeth Line (Crossrail)	142
Ich bin ein Berliner	144

Inner real estate

Panattoni nuovi progetti e scommesse internazionali	151
Drees & Sommer	153
Prologis e la moderna logistica	158
Integrazione dei fattori ESG: dovere ed opportunità per le aziende	166
CBRE: International Global Leader	168
Con P3 la logistica corre veloce	168
Cobaty Italia e Cobaty International	175
Scannell Properties crea valore nel mercato Real Estate della Logistica	176
La trasparenza nel settore immobiliare oggi un valore di evoluzione etica	180

Retail

Reify. Progettare è saper ascoltare	186
Il nuovo mercato EAT & MEET	192
Centri commerciali: un'evoluzione che passa dai servizi alla creazione di valore	197

Training

Material Balance Design, Digital Techniques, and Circular Innovations in Architecture	204
Land of Fashion Villages e IED: una sinergia modello tra il mondo del retail e il futuro del design italiano	207

English abstracts	211
-------------------	-----

La new age del settore immobiliare



Antonello Andrea D'Egidio
Direttore scientifico

Scegliere di divulgare il settore immobiliare, in questa particolare epoca contemporanea, è innanzitutto un fattore di responsabilità poiché esso non è una variabile indipendente del sistema economico bensì una business area fortemente determinante e connessa alla maggior parte dei principali settori produttivi. Un comparto fulcro e cartina di tornasole dell'intera economia nazionale e internazionale. La sua amplissima filiera garantisce un ramificato giro d'affari a settori anche molto differenti tra loro: infrastrutture, hi-tech, arredamento, servizi, terziario e finanza, solo per citarne alcuni. Un settore quello dell'immobiliare che da sempre rappresenta un catalizzatore di fiducia sia tra i cosiddetti risparmiatori/investitori che tra le più tradizionali famiglie, tanto che nel nostro Paese vanta l'attrazione di oltre il 60% della ricchezza nazionale, producendo grazie anche alle recenti normative (la patrimoniale Monti) un'impennata del gettito per il fisco e per tale cospicue entrate economiche per lo Stato. Oneri diretti – sul valore degli immobili e delle rendite catastali e oneri indiretti – quali concessioni edilizie e oneri locali di destinazione d'uso e procedure d'appalto sulle costruzioni. Questa situazione rischia di entrare in stallo se abusata in modo perdurante dalla vigente miopia politico-amministrativa. Perciò la "mission" dell'azione della comunicazione in questo settore economico deve essere volta a sensibilizzare l'opinione pubblica verso scenari più ampi e chiari. Cioè abbandonando la percezione della "materia immobiliare" intesa come meri edifici funzionali e strumentali ma riconsiderandoli invece, come ambiti primari per riqualificare stili di vita e di lavoro capaci di attivare sinergie col territorio e più capillari economie circolari. Ecco per il futuro il suo fondamento etico. Il

mercato ha dunque bisogno di riformulare i suoi paradigmi di bisogno rendendoli più aderenti sì ai fattori economici emergenti ma soprattutto a quelli sociali. Vogliamo cavalcare una new age dell'immobiliare a partire dalla riqualificazione degli apparati primari di aggregazione territoriale della popolazione – ossia gli insediamenti nei Comuni e Province, passando attraverso la "nuova cultura" degli investimenti immobiliari che dovranno essere, nel prossimo futuro, più attenti ed oculati ma soprattutto orientati strategicamente verso il breve termine e la flessibilità, piuttosto che fossilizzati sul lungo o lunghissimo periodo. Lo impone l'emergente economia fluida, l'emergente necessità di poter generare un elevato turn-over di circolante proprio nel breve periodo, inteso come una concreta fonte di reddito anche per impieghi di capitali di piccolo e medio taglio immessi sul mercato da parte del cosiddetto ceto medio.

Sdoganare l'investimento immobiliare da bene rifugio a bene transattivo corrente sarà la chiave di volta delle future economie sociali fondate sulla funzionalità, sulla sostenibilità e sulla green economy. Pensiamo al solo turn over economico generato dalla locazione: esso dà luogo ad attività di progettazione, di certificazione, di rinnovamento tecnologico, di allestimento di interni, di mediazione immobiliare, traslochi e così via. Una massa di lavoro per professionisti, imprese, artigiani, agenzie immobiliari e quindi potente indotto di valenza anticiclica, generante reddito e conseguenti imposte. Inoltre, formule nuove di commercializzazione degli immobili, innovazione nelle formule di locazione, sistemi co-abitativi e di lavoro condiviso, nuovi concept architettonici frutto dei nuovi trend di bisogno, circolarità economica e post-pandemia, impongono fortemente oggi un diversissimo approccio culturale nell'intendere il concetto immobiliare. Stiamo attraversando una irripetibile ed eccezionale occasione perché tale rivoluzione possa avvenire ma per ottenere i suoi frutti dovrà essere oculatamente gestita da una moderna politica immobiliare basata sugli incentivi all'investimento immobiliare e non sulle tasse. In tutto questo giocherà un ruolo determinante la formazione culturale di una nuova classe dirigente delle politiche im-

mobiliari, ma anche di una nuova classe di manager non solo orientati alla massimizzazione dei profitti (troppo spesso gonfiati) ma attenta anche al valore allagato degli investimenti alla migliore gestione del risk management e degli immobili trattati come vero capitale e non come mera merce di scambio; quindi sul front-line agenti e commerciali più colti e preparati ad affrontare il cambiamento e riqualificare la propria posizione professionale da commerciali a competenti advisor prima di essere venditori. Motivo per cui attiveremo una linea di dialogo anche con le pubbliche amministrazioni locali per presentare questo importante appello e segnalare alla politica e agli amministratori più illuminati e disponibili a raccogliere questa nuova sfida i nostri spunti, le nostre riflessioni e soprattutto il nostro contributo rappresentato dalle più ampie e democratiche voci di mercato.

Crediamo pertanto nell'esigenza di pensare ad un radicale ampliamento del ventaglio comunicativo, dando voce a pensieri illustri e anche visionari. Linguaggio più semplice, contenuti chiari e di utilità, integrazione, cultura della materia e praticità di fruizione dell'informazione rivolta anche ai non addetti ai lavori. Il nostro contributo e ausilio si basa responsabilmente su questi valori fondanti e sul claim che ci siamo dati – **Content is king!**

Antonello Andrea D'Egidio

Visioni Alternative per un Mondo Sostenibile

© Karl Hedin



Walter Vallini
Direttore editoriale

In un'epoca caratterizzata da sfide ambientali e sociali sempre più pressanti, una rivista dedicata alla progettazione e costruzione delle città ha il dovere di promuovere una visione alternativa dello sviluppo urbano e naturale. L'unica strada percorribile è quella dello sviluppo sostenibile, che include lo zero consumo del suolo e l'agricoltura urbana.

AGRICOLTURA URBANA

L'agricoltura urbana, tema centrale della nostra rivista e ampiamente trattato nella rubrica curata dall'**architetto Ramponi**, consiste nella pratica di coltivare, trasformare e distribuire cibo all'interno delle città e nelle loro vicinanze.

Negli ultimi anni questa pratica ha guadagnato popolarità grazie ai numerosi benefici ambientali, sociali ed economici che offre.

L'agricoltura urbana rappresenta una significativa opportunità per rendere le **città più sostenibili, resilienti e autosufficienti**.

Attraverso l'adozione di tecnologie innovative e pratiche sostenibili, le città possono affrontare molte delle sfide legate alla sicurezza alimentare, all'ambiente e alla qualità della vita urbana.

Tra i benefici si annoverano la riduzione dell'impronta ecologica, la promozione della biodiversità, il miglioramento della qualità dell'aria e la creazione di comunità più coese e collaborative.

ZERO CONSUMO DEL SUOLO

Il concetto di zero consumo del suolo, noto in inglese come **zero land take**, si riferisce a una strategia urbanistica e ambientale che mira a limitare al massimo l'uso di nuovi terreni per lo sviluppo urbano, agricolo o industriale, preservando le aree naturali e agricole esistenti. Questo obiettivo assume particolare rilevanza in un contesto di crescente urbanizzazione e sviluppo infrastrutturale, dove la pressione sull'ambiente naturale è elevata. La **semplificazione degli elementi costruttivi** al minimo indispensabile implica una riflessione profonda sui



© Thomas Werneken

comportamenti umani per identificare ciò che è **essenziale**. Vivere nel mondo significa abitarlo nello spazio e nel tempo, quindi riflettere sull'abitare equivale a riflettere sull'esistenza stessa. Le **forme architettoniche** rivelano la cultura, i valori e le abitudini di una comunità, e l'atto di abitare rappresenta l'essenza dell'umanità.

Abitare in spazi ridotti minimizza gli sprechi e conferisce una maggiore importanza qualitativa agli ambienti, riassumendo i valori fondamentali dell'architettura come espressione civile.

Una progettazione superficiale può portare a una riduzione semplificata e sterile degli spazi, mentre una progettazione ponderata e consapevole può far emergere i tratti essenziali della vera architettura, valorizzando ogni elemento con attenzione e cura.

Il concetto di **casa minima** è emerso nel mondo occidentale solo da poco più di un secolo. Questo tipo di abitazione, che si distingue per le sue dimensioni ridotte, è spesso associato a due usi principali: la prima casa per tutti e la casa per le vacanze.

La **casa minima** si riferisce a un'unità abitativa progettata per offrire il massimo comfort e funzionalità con il minimo spazio. Tale concetto ha preso forma soprattutto nel corso del **XX secolo**, con l'avvento del **Movimento Moderno**, che ha promosso l'idea di abitazioni funzionali e razionali.

Uno dei concetti chiave associati alla casa minima è l'**esistenza minima**, termine che rappresenta il minimo necessario per garantire un'abitazione dignitosa. L'obiettivo era creare abitazioni che fossero non solo funzionali ed economiche, ma anche facilmente riproducibili in serie, permettendone una vasta diffusione e democratizzando l'accesso a spazi abitativi di qualità.

In sintesi il concetto di **casa minima** incarna un'idea di architettura che non si limita a ridurre le dimensioni degli spazi, ma aspira a migliorare la qualità della vita attraverso soluzioni abitative intelligenti e sostenibili, riflettendo un approccio olistico e responsabile al vivere contemporaneo.

Oggi questo concetto è stato reinterpretato con tendenze come le **tiny houses** e

i **micro-appartamenti**. Questi approcci promuovono l'idea di vivere in spazi ridotti, efficienti e confortevoli, adattandosi alle esigenze di sostenibilità e ottimizzazione degli spazi. Si tratta di un'architettura innovativa e responsabile, capace di rispondere alle sfide del nostro tempo con soluzioni che valorizzano la qualità della vita.

Le **tiny houses** sono abitazioni di dimensioni ridotte, generalmente tra i 10 e i 40 metri quadrati, progettate per massimizzare l'uso dello spazio e minimizzare l'impatto ambientale e i costi. Queste case sono concepite per avere un impatto ecologico limitato, utilizzando meno materiali ed energia rispetto alle abitazioni tradizionali. Molti proprietari adottano soluzioni **ecocompatibili** come l'energia solare, i sistemi di compostaggio per i rifiuti e materiali da costruzione riciclati. Queste strategie non solo riducono l'impronta ecologica delle abitazioni, ma contribuiscono anche a uno stile di vita più sostenibile e consapevole.

Negli ultimi decenni il movimento delle **tiny houses** ha guadagnato popolarità in risposta alla crescente consapevolezza



© Thomas Layland

za ambientale, alla necessità di ridurre i costi abitativi e al desiderio di uno stile di vita più semplice e sostenibile rappresentando una risposta innovativa alle sfide moderne, offrendo soluzioni abitative che rispondono alle esigenze di una società sempre più orientata alla sostenibilità e alla riduzione degli sprechi. **Jay Shafer** è considerato il pioniere del movimento moderno delle **tiny houses**. Nel 1999 ha fondato la **Tumbleweed Tiny House Company** e costruito la sua prima piccola casa su ruote, promuovendo l'idea che si possa vivere in modo semplice e sostenibile in case di piccole dimensioni. **Shafer** ha dimostrato che è possibile combinare design intelligente, comfort e sostenibilità in spazi abitativi ridotti, ispirando molti a seguire il suo esempio e a esplorare nuove possibilità nel campo dell'architettura residenziale. Il libro

"Abitare al Minimo" di Paolo Giardiello, pubblicato nel 2009, propone una visione della sostenibilità che va oltre l'uso di nuovi materiali e tecnologie, includendo uno sviluppo economico-sociale graduale e corretto. Le micro-architetture non solo soddisfano esigenze pratiche, ma favoriscono processi positivi nelle comunità. Questo approccio architettonico critica l'eccessivo consumo di risorse e si concentra sugli elementi essenziali del progetto: **spazi interni ed esterni, tetto, suolo, struttura e relazioni con il paesaggio**.

Gli studi condotti negli ultimi anni hanno dimostrato che l'architettura minima unisce diverse esperienze culturali e sociali, radicandosi in una tradizione storica che include esempi come la **casa-studio di Ralph Erskine** e gli esperimenti di **Jean Prouvé** e **Oscar Niemeyer**.

Per concretizzare il nostro impegno in questa battaglia culturale, presentiamo in questo numero il progetto **Total Green for Life**. Questo progetto mira a realizzare i concetti espressi nell'articolo e sarà sostenuto da **reFrame**.

Walter Vallini



SIMONE MICHELI

Simone Micheli Architectural Hero



YOU.ME Design Place Hotel, Trieste Italy © Ph. Jürgen Eheim

Immagino progetti unici, dai tratti altamente distintivi e con un profilo d'eccellenza, per offrire agli esseri umani esperienze impossibili da ripetere altrove. **Vere e proprie opere d'arte da vivere** prendono forma dalla combinazione tra il mio vissuto, il mio pensiero progettuale, e le richieste di illuminati committenti. In tutto il mondo.

Sono un uomo che non ama la stasi e l'immobilità, ma il dinamico movimento.

Cittadino dell'universo, viaggio senza fermarmi, perché ritengo che dall'incontro tra persone e culture diverse si generi l'indispensabile fermento che determina la creazione di un'opera. Perfetta combinazione tra il sogno e concretezza. Armonico ma dissonante connubio tra forma e funzione, abile nel dare forma ad una sintesi di concetti che, proprio come ha descritto il filosofo tedesco Hegel, oltrepassa l'addizione degli elementi e diventa "altro". Bolla *sui generis* fuori dallo spazio-tempo tradizionale che genera meraviglia, stupore, attrazione, e vince le sfide commerciali contemporanee. Ho iniziato la mia attività di progettista nel 1990. L'interattiva realtà che ho fon-

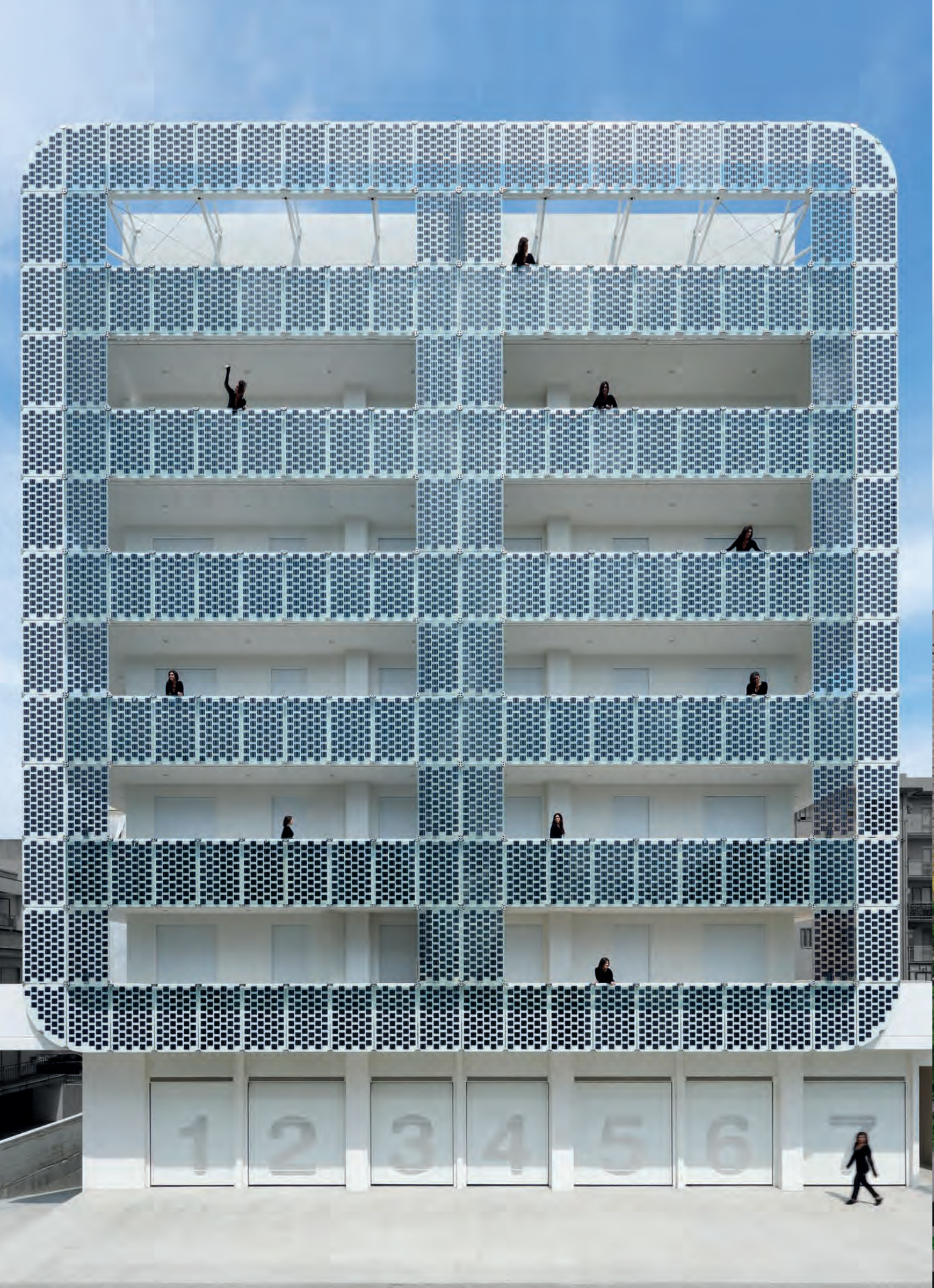
dato agli inizi degli anni duemila, Simone Micheli Architectural Hero, con mia moglie Roberta, Ceo, oggi ha sedi a Firenze, Milano, Duabi, Rabat e Busan. I progetti che creiamo spaziano dai master plan su grandi aree territoriali, all'architettura, all'interior, al product design, al visual design ed alla comunicazione. Curiamo ciascuna opera in ogni dettaglio con il fine di dare vita a **un progetto coerente**. Un unicum in grado di attirare l'attenzione del fruitore e diventare il fulcro e il polo attrattivo del contesto in cui si colloca. **Progettare significa, per me, agire a 360° gradi**, qualificare in ogni tratto il panorama immobiliare sia dal punto di vista contenutistico, sia lessicale.

"Trasformare in semplicità la complessità del contemporaneo" è il fil rouge che anima il mio fare progettuale fin dagli albori per comprendere le strutture complesse della verità, le trame che tessono il presente e tradurle in principi manifesti, solidi elementi che compongono la realtà e catturare l'essenza delle cose, così da fare in modo che ogni opera tocchi le corde che muovono l'animo umano, lo rendono vivo, veritiero, abile nell'emozionarsi; per offrire la possibilità

di intravedere frammenti di futuro oltre la grigia coltre che annebbia la quotidianità. È arte, bellezza, passione, estasi, meraviglia, straordinarietà, sostenibilità. È contatto con l'altrove. La forma che libera il contenuto, la materia che plasma l'apparenza. La creazione di un unicum organico che coinvolge l'uomo è il fine ultimo di ogni mio progetto. Perché «La semplicità è la più grande sofisticatezza», come ha detto Leonardo da Vinci, uomo dal talento universale, uno dei più illustri geni che l'umanità abbia mai avuto.

Progettare diventa quindi un atto rivoluzionario. Una modalità di azione che pone al centro l'individuo e che punta a sovvertire le concezioni tradizionali di spazio e realtà per costruire mondi nuovi. Il termine deriva, infatti, dal latino *projectum* e significa gettare avanti. **Costruire per arrivare nel futuro**, immaginare strade comode per raggiungerlo. Per rendere più confortevoli, più belle, più semplici le esistenze. Più rispettose e responsabili dell'ambiente in cui viviamo ogni giorno.

In questo senso gli spazi residenziali e commerciali, gli alberghi come le aree wellness e spa a cui do vita puntano a ridefinire il concetto stesso di qualità di su-



perfici, luoghi e spazi. **Il vero lusso** non è dato da forme monumentali, né da complesse tecnologie o materiali costosi, non è più opulenza. Ma dalla cura profusa nel dettaglio, nell'organizzazione e nella generazione di un'esperienza individuale, che consenta a chi la vive di appropriarsi appieno di una parte del suo tempo. Il nuovo lusso è poter scegliere ogni giorno e ogni istante dove vivere, è poter reinventare continuamente il proprio spazio. Il nuovo lusso in architettura è legato alla basica volontà di riformare le piccole bellezze e verità del quotidiano, l'intimità delle sensazioni. È legato a vuoti più che a pieni, è più mentale che fisico, è trasparenza. il lusso oggi è un nuovo rapporto tra spazio, uomo e tempo.

Perché nella società contemporanea è **il tempo ad essere diventato uno dei beni più preziosi**. Il mio obiettivo è, infatti, quello di migliorare la qualità della vita degli individui, tutti. Con e nelle loro diversità di manifestazione ed essenza. Desidero dare forma a **opere architettoniche inclusive**, che tengono in debito conto, oltre al benessere dei fruitori, anche gli effetti sul resto del mondo e sulle generazioni prossime.

La sfida per il futuro è continuare ad accrescere le nostre capacità progettuali, contenutistiche, morali, spirituali e tecnico scientifiche, creando "cose e case" che diventino memoria e che siano in grado di trasformarsi in manifesti di sostenibilità.

L'ambizione dichiarata per il futuro prossimo è, quindi, quella di continuare a generare architetture di qualità ed efficienza sempre maggiore per il benessere non solo degli occupanti, ma anche generale. Parlare di **sostenibilità** significa, infatti, non solo tenere in alta considerazione l'attenzione per l'ambiente che ci circonda, ridurre lo spreco di risorse, promuovere la ricerca per avere a disposizione materiali e funzioni efficienti. Ma anche tenere in considerazione la sostenibilità contenutistica, intellettuale ed economica in modo che ogni nuovo progetto sia una sfida vinta per tutti gli attori che partecipano alla sua realizzazione.

Il buon progettista ha in mano strumenti preziosi per modellare il mondo attorno e cogliere, conoscere, comprendere la realtà. Lenti colorate super efficaci attraverso cui percepire ciò che c'è al di fuori di noi. Come traccia, segno, manifesto della capacità del "fare" umana. Simbolo di epoche che si evolvono. **Avanguardia tecnologia e tensione verso un ideale puro ma determinato di bellezza** si fondono sempre più amabilmente e profondamente, dando vita a artefatti che si



Lords Of Verona luxury apartments, Verona Italy © Ph. Jürgen Eheim

manifestano come armonico unire, fluire, prendere forma.

Opere che nascono dal coraggio di rompere con l'armonia costituita, dall'intuizione, dall'estro. Altamente distintive e caratterizzate, così da poter essere definite oggetti d'arte che il fruitore può vivere. Di cui fare esperienza e meravigliarsi. Da attraversare ed esplorare con mente e corpo. Al fine di progredire, scoprire, viaggiare.

La linea di separazione tra reale e virtuale è, infatti, sempre più sottile. Il viaggio e la conoscenza hanno trovato nuove vie per esplicitarsi ed esistere. Che cos'è il mondo attorno a noi se non la percezione e la conoscenza che noi abbiamo di questo? **La tecnologia è un mezzo a cui gli esseri umani hanno dato forma per implementare le esistenze, renderle sempre più soddisfacenti, confortevoli e responsabili.**

Siamo nell'istante in cui abbiamo l'opportunità di costruire mondi innovativi, sulla base dei nostri desideri, in cui ciò che immaginiamo può realizzarsi. Universi paralleli attraverso i quali divenire altro, vivere esperienze, esplorare il vasto panorama di conoscenze che la mente ci offre. Come il metaverso, una realtà altra e virtuale, connessione di mondi 3d. Dimensioni nuove da scoprire che mi affascinano, mi caricano di energia e di stimoli. Nuovi mondi da realizzare con ibride e contaminate regole. Abbiamo tutti, tra le nostre mani, l'opportunità

di plasmare una nuova realtà. Ciò che è importante è acquisire la consapevolezza del passo che stiamo compiendo, non smettere di sognare per immaginare esistenze migliori, non dimenticarci che se siamo su questa terra è perché abbiamo delle responsabilità e che le emozioni sono un tratto distintivo dell'umanità.

Proprio per questo immagino spazi in grado di veicolare sensazioni, passioni, sentimenti. Per ricostruire la sensorialità disintegrata degli esseri umani e rovesciare prospettive. È necessario sapere per osare, è importante conoscere storia, tradizione e tecnica per innovare, trovare il coraggio di essere sempre un passo avanti alla routine.

Scavalcando la supremazia dell'occhio indago le necessità profonde dell'essere umano e le soddisfo. Privilegio un approccio multisensoriale all'opera per permettere al fruitore di diventare il protagonista di una scena costruita proprio per lui. L'attore principale di uno spettacolo sapientemente orchestrato per stupire e regalare pillole di saggezza agli spettatori. Forme, colori, superfici, suoni, essenze e sapori devono essere esplorati al di là del loro effetto immediato. **Perché ciò che conta sono i mutamenti della società e le esigenze dell'uomo contemporaneo.**

Se, da un lato, l'impiego delle più recenti tecnologie, così come l'attenzione e la cura nel dettaglio architettonico potrebbero far pensare a un tipo di architettura





In questa pagina: Villa Dubai, Dubai.
Works in progress

Pagina precedente: Atomic Spa, Milan
Italy © Ph. Jürgen Eheim

esclusiva, dall'altro il mio fare progettuale implica una forte carica ideale tesa ad un rinnovamento totalizzante della società.

Sono questi i fondamenti che animano il mio procedere, le basi del sistema di pensiero che caratterizza ogni opera a cui do vita, facendo in modo che queste siano **manifesti di unicità**, distintività, carattere, e chiaramente riconoscibili. Perché sono l'espressione del mio tratto, stile, filosofia che chi desidera sceglie proprio per le sue peculiarità. «Non ho competitor», ho risposto pochi giorni fa a una giornalista durante un'intervista per un magazine statunitense. «Perché

chi chiama me ha scelto, non soltanto un architetto ma un autore che intende offrire agli esseri umani esperienze irripetibili altrove e altrimenti». Perché disegnare il futuro significa lasciare spazio alla libertà di movimento e di pensiero. Immaginare mondi di cui il fisico è soltanto una delle componenti che la mente sarà in grado di oltrepassare, scoprendo prospettive complementari e intrinsecamente legate. Acquisendo la capacità di intersecare le esistenze tra universo e metaverso.

Simone Micheli

DANTE O. BENINI & PARTNERS ARCHITECTS 2022

Per questo articolo mi sono prefissato di raccontare i 50 anni di Architettura da me attraversati, prima come ragazzo di bottega poi come studente ed infine come professionista, sperando di comunicare in poche righe, trasformate in AFORISMI, quanto mi è stato trasmesso nel corso della mia vita da persone, fatti e progetti. Abituato come sono a lavorare mai da solo, mi hanno accompagnato in questo lungo viaggio il mio socio Luca Gonzo e Patricia Denise Viviani, per quanto mai totalmente esplorato nell'ambito dell'Architettura d'Interni.

Gli "aforismi" che leggerete saranno accompagnati da pensieri di coloro che li hanno ispirati. I miei grandi Maestri, in particolare dall'insuperabile critico e storico Bruno Zevi.

1964

Dante Benini: "Avevo 16 anni e volevo fare l'Architetto".

Carlo Scarpa mi consiglia di leggere il numero de "l'Architettura Cronache e Storia" che parla di Michelangelo.

Mi spiega: "Da qui in avanti, cresciamo verso l'Architettura Contemporanea".

1964

Walter Gropius: "Le idee muoiono ogni volta che diventano compromessi".

Ho ritrovato oggi questa polemica del 1964: Zevi attacca Gropius per il Pan Am building che toglie una importante prospettiva alle strade di New York.

Gropius risponde con una lunga lettera; Zevi evita di ribattere. Non condivide ma lascia a Gropius l'ultima parola.

1965

Carlo Scarpa: "Non può essere Architetto chi non è Architetto"

"Non si è Architetti soltanto per qualità innate. Lo si diventa con l'impegno del "fare" concreto quindi non può essere Architetto chi non fa l'Architetto, d'altra parte coloro che progettano senza soffrire fino in fondo con tutto il proprio essere i problemi dell'Architettura, anche se operano come Architetti, non fanno dell'Architettura. Producono al massimo della mediocre edilizia".

C'era qualcosa che mi affascinava nel modo di vestire di Scarpa. Nel cappello,



In foto: Ponte Cittadella - Alessandria © Ph. Hufton+Crow

nel cappotto e negli occhiali vagamente alla Le Corbusier. Si presentava con sicurezza, mai in modo spavaldo, mai in modo dimesso.

1972

Oscar Niemeyer: "L'Architetto è anche un tecnologo"

"L'Architetto è anche il tecnologo che si compiace di intuire una poesia della "macchina del futuro" e ne sa poi anche prendere le distanze".

Ho studiato in Brasile con Niemeyer dal 1972 fino alla laurea. Ogni volta che stava per mettere in pratica un progetto, costruttori ed ingegneri gli dicevano che era irrealizzabile. Lui demoliva una ad una le critiche e alla fine costruiva ciò che voleva. Non c'era, come oggi accade alle Archistar, "la Arup" che lo aiutava.

1976

Richard Neutra. "Per l'Architetto, l'Architettura è un modo di far vivere, egli stesso vivendo".

Quando chiesi a Scarpa del rapporto tra

la luce e l'Architettura mi disse di leggere "Progettare per sopravvivere" di Neutra. Fotocopiai il libro, prendendolo dalla sua biblioteca e poi ne annotai i concetti quasi riga per riga. Questa è la mia eredità per coloro che continueranno il mio lavoro.

1977

Mies Van der Rohe: "Non voglio essere interessante, voglio essere bravo".

L'Architetto non è mai l'esecutore finale della propria opera.

Questa deve essere modificata dopo di lui e nonostante lui. Se un'opera è veramente moderna, accoglie le mutazioni, se no, ne viene distrutta.

1978

Frank O. Gehry: "Se si costruisce molto, il problema è che si fanno molti errori"

È che io non distruggo l'ordine. Lo reinvento. Distruggo l'ovvio, lo agito, lo capovolgo, lo rimesto, lo cuocio e frizzo i suoi dogmi. In questo modo libero un nuovo ordine di forme dalle ceneri del vecchio.



Per Gehry possiamo dire anche ciò che gli altri sovente non vedono.

Ho annotato in un quaderno di appunti questa frase di Gehry: "Io non distruggo l'ordine, lo reinvento". Ho avuto la fortuna di lavorare con lui nel 1978- 1979 quando stava costruendo la sua casa a Venice, uno degli esempi più importanti dell'Architettura Contemporanea.

1980

Dante Benini: "Severi anche con Wright".

Per Zevi, Wright è insuperabile, specialmente nella Casa sulla cascata, poi le sue piante diventano bloccate.

Alla fine però il giudizio è in definitiva risoluto: "E' il più grande".

Se si deve essere severi anche con Wright allora il giudizio sul Post Modern e sulla strada nuovissima tracciata dalla Biennale del 1980, non può che essere "tranchant".

Per Bruno Zevi i vent'anni precedenti furono di lotta per dimostrare che il falso, il posticcio e il revivalismo non avrebbero mai pagato.

1984

Bruno Zevi: "Se volete parlare di Architettura, prima fatela".

Il preconetto che un pezzo di carta (tan-

to è valutata la Laurea) sia necessario per trovare uno sbocco professionale appare ormai arcaico e ridicolo. Non a caso il Design italiano domina per il mondo: non esistono scuole di Design e perciò non si verifica in questo campo la sistematica mortificazione delle personalità e della fantasia esercitate con sadismo nelle facoltà di Architettura.

1988-1989

Matrici espressioniste del decostruttivismo

Dante Benini. "Credo che il padre del decostruttivismo sia Günter Behnisch. Attraverso di lui potremmo, credo, ritrovare le matrici espressionistiche di quello che è stato uno dei movimenti più rilevanti dell'Architettura di questi ultimi anni".

Bruno Zevi: "L'Architettura decostruttivista è culturalmente decisiva: riannoda la ricerca attuale a quella delle avanguardie e perciò sconfessa, cancella, riduce alla vergogna la neo-accademia e il post-moderno...."

Nei prossimi decenni ci si riferirà al decostruttivismo 1988 come ad un evento che ha ricondotto l'Architettura moderna sui suoi binari.

1990

Massimo Vignelli: "Milano ha il soffitto troppo basso. A New York invece non esiste".

Nel 1989-1990 sono a New York dove incontro Richard Meyer. Lui mi spiega che il progetto per il Museo di Francoforte nasce dalla scomposizione di fili, ritmi e proporzioni della costruzione del vecchio edificio. Ne nasce un capolavoro affacciato sul fiume.

In questi anni conosco anche Massimo Vignelli con il quale inizia un rapporto di collaborazione che sarà trentennale. Mi spiegherà che si era trasferito a New York perché per lui "Milano aveva un soffitto troppo basso" mentre New York non aveva soffitto.

Bruno Zevi: "Senza dubbio Richard Meyer è il più consistente dei "Five Architects" newyorkesi; non si è mai spostato dalla sua linea di ricerca moderna fondata sulla scomposizione volumetrica, l'inventività spaziale, la trasparenza.....inquieto e malgrado ciò, rigoroso e coerente. È un artista, uno dei pochi su cui abbiamo scommesso senza esserne delusi".

In alto: ART - Pavshino, Moscow, Russia
Nella pagina precedente: Breathing Building - Milano © Ph. Beppe Raso

Con lui abbiamo progettato e costruito il "Ponte Cittadella" ad Alessandria, vincendo un concorso internazionale.

1997

Rilancio edilizio positivamente drammatico

Zevi mi scrive perché a partire dal 1997 a noi che abbiamo creduto nell'Architettura Contemporanea ci aspetteranno cinque anni di successi (e così è stato).

Al congresso di Modena Zevi fa un discorso memorabile forse sapendo che sarebbe stato il suo testamento spirituale.

2000

Uno scritto sulla "Lettera 22"

Avevo vinto un concorso in Cina per un centro di Ingegneria Genetica. Marisa Cerruti (l'assistente di Zevi) mi telefona per farsi mandare i disegni perché, dice, Zevi vuole parlarne su "L'Espresso". Il 27 Dicembre 1999 corro a Roma. Lui riceve il materiale il 3 Gennaio successivo. Il 9 dello stesso mese appresi della sua scomparsa. Stetti con lui tutto il tempo delle esequie. La Cerruti mi diede poi la prima stesura del pezzo scritto dal professore, ritrovato nel carrello della sua "Lettera 22".

Mi piace sottolineare "prima stesura" perché il Professore era uso farne due o tre e pubblicare poi quella più sferzante o premiante però non posso non essere orgoglioso del fatto che il suo ultimo pensiero fosse stato dedicato a me.

2000-2022

Tutto quanto sopra espresso rappresenta il dogma che ha accompagnato i progetti dello Studio per tutta la sua vita ed in particolare l'ultimo ventennio.

Non abbiamo mai affrontato un progetto senza rifarci alle matrici di quanto mi hanno insegnato i Maestri sulle cui spalle ho potuto sedermi per vedere l'Architettura da una posizione molto alta.

Questo, conscio della responsabilità di cui è caricato ogni Architetto quando riempie il foglio bianco con dei segni che cambieranno in modo importante i rapporti sociali, emozionali e comportamentali delle persone che dovranno viverli.

Le foto che accompagnano questo articolo dovrebbero rappresentare la spiegazione di quanto descritto e comunque sono quanto ho potuto realizzare tramite il mio lavoro accompagnato dai miei Partners che hanno condiviso in toto quanto ho cercato di trasmettere e che a mia volta ho imparato da Carlo Scarpa, Oscar Niemeyer, Frank O. Gehry, Richard Meyer, sempre sotto la guida di Bruno Zevi.



*"We shape our buildings afterwards
our buildings shape us" (Winston Churchill)*

Dante Benini

In questa pagina: Abdi Ibrahim Tower - Istanbul
© Ph. Toni Nicolini

Erano i primi giorni di febbraio 2002



Edoardo di Mauro
Presidente del M.A.U. (Musei di Arte
Urbana di Torino)
Direttore Accademia Albertina

Erano i primi giorni di febbraio 2002.

Con Walter Vallini mi trovavo a Parma dove, il giorno dopo, si sarebbe inaugurata una mostra da me curata e da lui allestita, "Una Babele Postmoderna", che si rivelerà una delle più riuscite analisi di un periodo tra i più controversi della recente storia dell'arte contemporanea italiana, quello degli anni Novanta, definiti nel sotto titolo in bilico tra realtà ed allegoria, quando ci giunse la notizia della prematura e purtroppo attesa morte di Mercurio, artista tra i più significativi di quella fase e grande amico e sodale, colpito da una improvvisa ed incurabile malattia, con cui avevo diviso, negli anni Ottanta, insieme ad altri artisti torinesi, l'esperienza irripetibile della Galleria VSV, dalla quale uscirono molti giovani autori in grado di imporsi nel panorama nazionale. Esperienza per certi aspetti proseguita, nel decennio che si inaugurava allora, con la Fusion Art Gallery di Walter Vallini, di cui fui condirettore artistico fino al dicembre 2010, nata anch'essa con l'egida di Mercurio, che ne incoraggiò l'apertura.

Da allora mi sono adoperato in tutti i modi per continuare a perpetuare la memoria di un autore troppo presto mancato, di cui ricorre il ventennio dalla scomparsa, inserendolo in qualificati appuntamenti espositivi, suscitando sempre l'attenzione degli addetti ai lavori, e del pubblico più giovane che non lo conosceva, in attesa di una sua definitiva rivalutazione istituzionale, che faccia seguito all'antologica organizzata nel luglio 2002 a Palazzo Bricherasio, a pochi mesi dalla morte. Siciliano trapiantato a Torino, Mercurio è apparso alla ribal-



Senza titolo

ta nei primi anni '90, dopo un tirocinio che lo vide occuparsi, tra l'altro, di cinema, con collaborazioni all'interno di produzioni della giovane scena italiana. Mercurio appartiene a quella generazione della post Transavanguardia che avvalendosi di una grande capacità manuale, riscopre le possibilità analitiche e concettuali della pittura figurativa, in un'accezione ironica e demistificante.

Le sue opere sono immediatamente riconoscibili per la costante iconografica di una fitta coltre di foglie dalla quale spuntano porzioni anatomiche e reperti visivi di varia natura, incorniciati da detti e citazioni di matrice filosofica, spesso in palese contrasto con la decoratività della composizione.

Mercurio si pone sulla linea di confine tra coloro che usano la pittura anche in virtù della riscoperta di una dimensione artigianale simile al tirocinio spirituale dei Preraffaelliti e quanti invece intrat-

tengono un dialogo teso ad un confronto alla pari con la realtà esterna.

Gli ultimi anni della produzione artistica di Mercurio sono segnati da un interesse per la costruzione di oggetti che basandosi sulle più svariate contaminazioni, si manifestano come una sorta di raffinata tappezzeria artistica, in grado di infondere e donare intensità poetica e nuova linfa vitale al mondo esterno. La poliedricità del suo linguaggio, che tocca pittura, scultura e design è stata pari alla sua capacità evocativa ed immaginativa attraverso le quali ha ri-creato una realtà totalmente autonoma e nuova. L'artista è stato attivo con notevoli esiti anche nell'ambito del Muralismo.

Il suo "Canto Metropolitano" del 1995 è l'opera simbolo del Museo d'Arte Urbana di Torino.

La morte ha colto Mercurio in un momento felice della sua carriera, quando stava cogliendo anche in Italia, dove



Senza titolo

vantava un elevato numero di qualificate apparizioni, quei riconoscimenti già ottenuti all'estero, particolarmente in Germania, dove era spesso presente in fiere, musei e gallerie, da solo ed all'interno del gruppo laggiù definito del "Concettualismo Ironico Italiano", insieme a Bonomi, Plumcake, Galbiati, Ghibaud, Mazzoni, Riello, Albertini, Cella, Garbelli.

Edoardo Di Mauro

Mercurio (Mercurio Salvatore Lo Grasso) Marsala 1955-Torino 2002

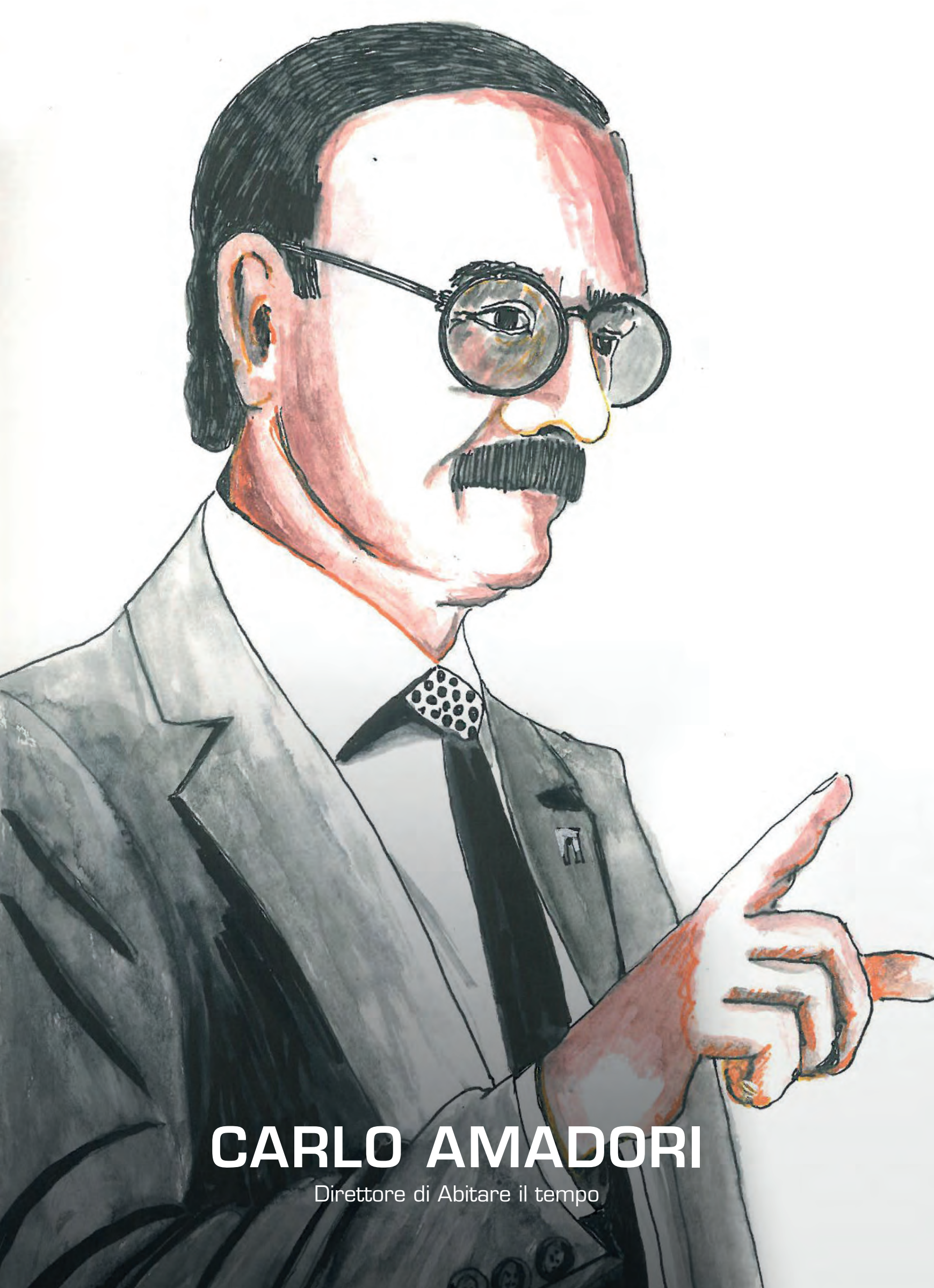
MERCURIO, nato a Marsala, si trasferisce a Torino dove si diploma al Liceo Artistico e successivamente in Pittura all'Accademia di Belle Arti di Firenze e di Torino, proseguendo con studi universitari in Filosofia. Negli anni Ottanta opera nell'ambito della sperimentazione multimediale (video, films, performance). Nei primi anni Novanta inizia la sua attività espositiva con personali e collettive sia in gallerie private che in spazi

pubblici istituzionali in Italia e all'estero. Nel 1995 realizza a Torino, per protesta contro gli esperimenti nucleari a Mururoa, un gigantesco "fungo atomico" alto 18 metri. Tra le varie manifestazioni artistiche si ricordano nel 1996 "Natura Naturans" al Museo del Mare di Trieste, nel 1997 "Và pensiero - Arte Italiana 1984-1996" alla Promotrice delle Belle Arti di Torino, nel 1998, la grande mostra di arte italiana in Germania, a cura di Hubertus V. Amelunxen ed Edoardo Di Mauro, "Art Fiction - Junge Kunst aus Italien" alla Stadtgalerie di Kiel, dove inizia la collaborazione con il gallerista Angelo Falzone di Mannheim, che da allora inizierà a rappresentarlo. Nel 1998 la Fondazione De Fornaris di Torino acquisisce una sua installazione "Noi sappiamo una nuova felicità" esposta nel 1999 alla Galleria d'Arte Moderna di Torino in occasione della mostra "Costruire una collezione" a cura di Riccardo Passoni, con testo in catalogo di Ivana Mulatero. Nell'edizione del 2000 partecipa ad Abitare il Tempo di Verona nell'am-

bito delle mostre di sperimentazione e ricerca "Elogio dei piaceri - i 5 sensi" a cura di Walter Vallini e Gabriele Solustri. Sue opere sono presenti in numerose collezioni private, soprattutto in Germania, e in collezioni pubbliche come alla GAM di Torino - Fondazione De Fornaris, alla Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, al Museo d'Arte Contemporanea Italiana - Castello di Rivara (TO) e al Museo di Arte Urbana di Torino. "Canto metropolitano", opera di esemplare rigore formale, è il simbolo del Museo d'Arte Urbana per la sua qualità, per essere stata una delle pitture murali realizzate nella prima fase sperimentale tra il 1995 ed il 1996, ed in omaggio alla memoria dell'artista.

Edoardo di Mauro





CARLO AMADORI

Direttore di Abitare il tempo

STORIE DI DESIGN

Intervista a Carlo Amadori

Carlo Amadori artista, manager, organizzatore di fiere in circa quarant'anni di attività ha organizzato 85 fiere tra cui **Abitare il Tempo**,

evento fieristico che lo ha reso celebre nel mondo del design.

Nel 1985 è stato chiamato dall'Ente Fiera di Verona a dirigere la Fiera dell'Arredamento, una fiera a vocazione locale che Amadori ha reso evento di rilevanza internazionale.

L'idea innovativa e vincente è stata quella di dedicare due Padiglioni della Fiera a mostre culturali. Architetti, designer ed artisti venivano chiamati a collaborare con le realtà artigianali più interessanti dei diversi territori italiani. Le mostre di sperimentazione e ricerca hanno prodotto nelle 25 edizioni di Abitare il Tempo oltre 10.000 opere.

Nel 1997 ho partecipato per la prima volta ad Abitare il Tempo in qualità di curatore di una mostra culturale. Lavorare accanto a personaggi che hanno fatto la storia della cultura italiana, Sottsass, La Pietra, Mendini etc, è stata un'esperienza che mi ha arricchito molto professionalmente ed umanamente. Per questo motivo ho voluto dedicare il primo numero di questa rubrica (in cui presenteremo personaggi che hanno contribuito a rendere il design italiano famoso nel mondo) a Carlo Amadori che mi ha permesso di vivere questa straordinaria avventura.

Quando hai iniziato ad organizzare fiere?

Ho iniziato ad organizzare fiere nel 1983 con il Cersaie a Bologna.

Quando l'Ente Fiera di Verona ti ha dato l'incarico per riorganizzare la Fiera dell'Arredamento?

Ho cominciato ad organizzare Abitare il Tempo a Verona nel 1986 con l'autorizzazione della Fiera per essere Capo progetto

Com'era questa Fiera?

Abitare il tempo è partita con un solo padiglione commerciale e due occupati dalle mostre di sperimentazione e ricerca con l'esecuzione di prototipi. Uno dei due padiglioni di mostre accoglieva l'anticipazione della Biennale di Venezia con la partecipazione di importantissimi autori.

Come nasce l'idea di Abitare il Tempo?

L'idea di Abitare il Tempo nasce da un lato pensando di selezionare delle aziende per esporre che facciano parte del 10% delle migliori per ogni settore di arredo; dall'altro lato, avendo dipinto e disegnato per tanti anni, avevo il desiderio di fare anche una parte artistica, all'interno di una fiera commerciale. E così sono nate le mostre di sperimentazione e ricerca che hanno coinvolto migliaia di architetti e designer che hanno permesso, con i loro progetti di creare altrettante migliaia di prototipi grazie all'affiancamento delle aziende partecipanti nella parte commerciale. Questo tipo di fiera è stata la prima in Italia ed è poi stata copiata dalle più importanti manifestazioni fieristiche estere.

Chi ti ha aiutato ad organizzare le prime edizioni?

Per realizzare le edizioni di Abitare il Tempo mi sono fatto accompagnare dalla mia società Acropoli e tramite anche la costituzione di due comitati: uno di indirizzo tecnico-culturale presieduto dai titolari di alcune aziende e dal sottoscritto come Capo progetto insieme al direttore della Fiera di Verona. Il secondo comitato di coordinamento composto da me come Capo progetto, dal direttore della Fiera di Verona e da cinque tra architetti e designer.

Qual è stato il contributo di Ugo La Pietra?

Il contributo di Ugo La Pietra per Abitare il Tempo c'è stato in particolare nelle prime dieci edizioni per le mostre di sperimentazioni e ricerca.

Come si è trasformata nel corso degli anni Abitare il Tempo?

La trasformazione di Abitare il Tempo ha seguito gli anni e l'evolversi delle situazioni. Ogni anno sono aumentati il numero degli espositori e la dimensione delle mostre culturali. Siamo passati da una settantina di espositori fino a quasi 800, nella venticinquesima edizione. Per le mostre basti pensare che in 25 anni abbiamo lavorato con oltre 10.000 architetti.

Come nasce la collaborazione con Giulio Cappellini?

Giulio Cappellini ha collaborato con Abitare il tempo fin dalle prime edizioni.

Puoi raccontarci qualche interessante aneddoto con alcuni dei grandi personaggi che hai coinvolto nelle diverse edizioni?

Parlare di aneddoti con i grandi personaggi coinvolti significa aver mantenuto ottimi rapporti sia con gli espositori che con i progettisti.

Perché si è conclusa questa straordinaria esperienza?

La straordinaria esperienza di Abitare il Tempo si conclude con lo spostamento della data, che era la terza settimana di settembre, e che era fondamentale per la riuscita della manifestazione per tanti motivi. Sia perché si sarebbe andata ad accavallare con altre fiere sia perché le aziende ritenevano quel periodo dell'anno adatto per fare ordini soprattutto con l'estero.

Nello spazio che ti dedicheremo presenteremo alcuni dei tuoi più significativi disegni di oggetti e progetti realizzati nelle 25 Edizioni di Abitare il Tempo da alcuni dei più importanti protagonisti, puoi parlarci di questo nuovo progetto?

Ho pensato di ridisegnare tutti i progetti delle mostre di Abitare il tempo fin dalla prima edizione. Al momento sono arrivato all'anno 2002 realizzando circa 6.400 disegni. L'ultima edizione è stata nel 2010 quindi ci sono ancora tanti progetti da ridisegnare per rendere omaggio a tanti personaggi e a tante aziende.

Walter Vallini

COROLLE D'AUTORE
DA VICO MAGISTRETTI



MOSTRE DI SPERIMENTAZIONE E RICERCA

LE NOZZE DI FIGARO
 DA ALESSANDRO MENDINI
 "LA POLTRONA DI MOZART" REALIZZATA DA VICTOR LASER.
 CAMNAGO - MILANO. DIPINTA DA CLAUDIA MENDINI.
 COORDINAMENTO: DOROTA KOZIORA

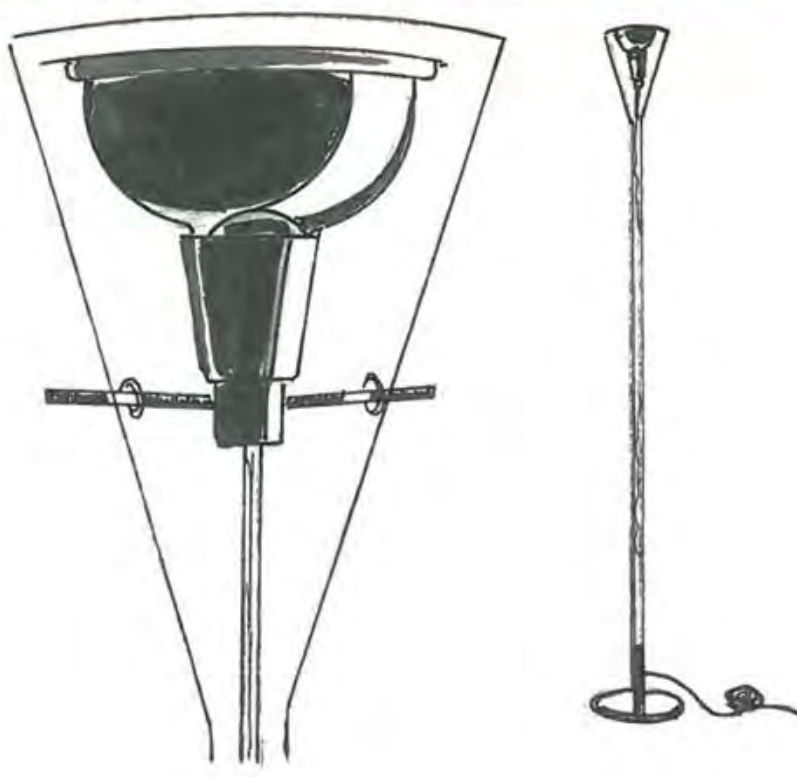


ALESSANDRO MENDINI



DAFNE O IL COMPIMENTO DEL CLASSICO

IDENTITÀ AZIENDALE E COMUNICAZIONE STRATEGICA
 FONTANA ARTE
 DA FRANCO RAGGI
 RITRATTO DI FRANCO RAGGI - LA LAMPADA FLÛTE
 UN MESSAGGIO LETTO NELLO STESSO MODO IN TUTTA EUROPA



MOSTRE DI SPERIMENTAZIONE E RICERCA

3 Case minime

Architetto Walter Vallini

Foto di Davide Lovatti

Questi tre piccoli alloggi, di circa 45 mq ciascuno, sono stati progettati dall'architetto Walter Vallini in tre contesti unici: un edificio altbau a Berlino, una porzione di un palazzo storico nel Salento e una sopraelevazione postbellica di un edificio sul Po a Torino.

“La semplificazione degli elementi costruttivi al minimo indispensabile richiede una riflessione profonda sui comportamenti umani per identificare ciò che è essenziale. Abitare il mondo significa viverlo nello spazio e nel tempo; quindi riflettere sull'abitare equivale a interrogarsi sull'esistenza stessa. Le forme architettoniche esprimono la cultura, i valori e le abitudini di una comunità, mentre l'atto di abitare incarna l'essenza dell'umanità. Vivere in spazi ridotti riduce gli sprechi e conferisce maggiore valore qualitativo agli ambienti, riassumendo i principi fondamentali dell'architettura come espressione civile. Una progettazione superficiale può portare a una riduzione sterile degli spazi, ma un approccio ponderato e consapevole può far emergere i tratti essenziali della vera architettura, valorizzando ogni elemento con attenzione e cura.”

W. Vallini

INTERNO 52: UN INTERNO ITALIANO A BERLINO

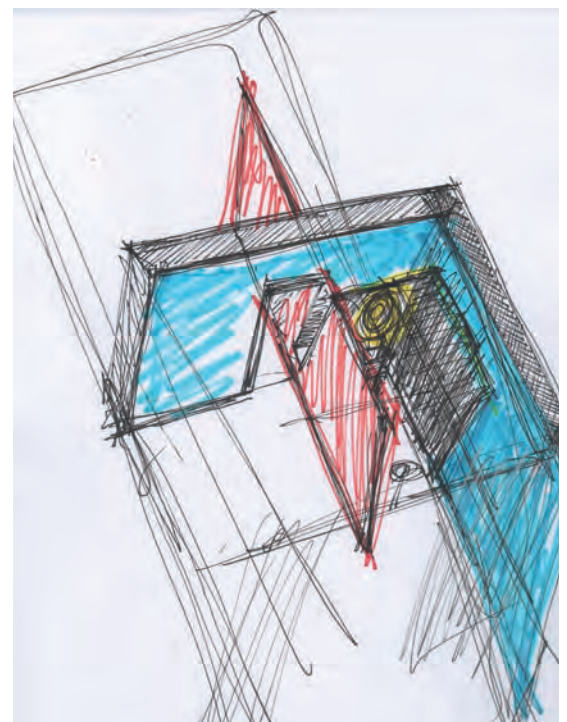
L'interno si trova in un edificio *altbau*, una tipologia di costruzione diffusa tra la metà dell'Ottocento e la fine della Seconda Guerra Mondiale. Questi edifici sono caratterizzati da una corte interna e particolari tecniche costruttive, come pareti in muratura, soffitti con travi in legno, ampie finestre, stucchi decorativi sulle pareti e pavimenti in listoni di legno.

Interno 52 si trova nel quartiere di Prenzlauerberg, un tempo parte della Berlino Est, che prima della caduta del muro era già noto per essere uno dei principali centri di sviluppo della controcultura al potere.

Questo quartiere, amato dai giovani fin dal secondo dopoguerra, è stato il luogo in cui i ragazzi della Berlino Est hanno maturato le prime idee di cambiamento







e resistenza al potere sovietico. Negli ultimi anni Prenzlauerberg si è trasformato in un quartiere "alternativo-chic", con i vecchi edifici ristrutturati e suddivisi in unità immobiliari di 40-60 mq, venduti a giovani provenienti da tutto il mondo.

A completare la struttura urbana e l'estetica del quartiere sono nati nuovi edifici progettati secondo diversi linguaggi dell'architettura contemporanea. Inoltre il quartiere offre una vasta gamma di locali di ristorazione, negozi di design, abbigliamento vintage e spazi di sperimentazione creativa.

In questo contesto è stato realizzato **Interno 52**, uno showroom progettato dall'architetto Vallini con il contributo di alcune eccellenze industriali e artigianali italiane.

Il "concept", sviluppato insieme al Dott. Antonello D'Egidio, ha l'obiettivo di riprodurre una casa con materiali e arredi italiani, nelle dimensioni tipiche delle unità abitative della nuova edilizia urba-

na di Prenzlauerberg, alloggi di piccole dimensioni tra i 40 e i 60 mq.

Realizzata con un approccio sartoriale, questa casa-modello a grandezza naturale è stata elaborata sulla base della tipologia di alloggio diffusa nei vecchi quartieri di Berlino Est. Lo spazio originario, composto da due stanze contigue, è stato mantenuto e arricchito da un parallelepipedo in cui sono stati inseriti i servizi. Questo elemento connette i due ambienti, conferendo ritmo e profondità alla sequenza degli spazi. Gli spazi sono valorizzati e uniformati dai colori neutri e dalla resina utilizzata per le finiture del pavimento e della parete longitudinale che collega i due ambienti.

"Il progetto rappresenta l'applicazione di una filosofia dell'abitare che pone la qualità architettonica dello spazio al centro, dove elementi di arredo non stereotipati si integrano armoniosamente per creare un ambiente unico e al contempo riproducibile" *C. Russo*





Poltrone come architetture 29 Milano di Paolo Lettieri unisce design e produzione, industria e artigianato



Paolo Lettieri
Architetto
Founder Upa Italia

La letteratura sul design della seduta e del rapporto con l'architetto è ricchissima di riflessioni che cercano di spiegare il fascino irresistibile che ancora oggi spinge i progettisti a cimentarsi con questo tema.

Da un punto di vista simbolico, la seduta rappresenta il gesto fisico di fermarsi, uno degli atti primari dell'abitare.

Nel corso della storia diventa l'oggetto che meglio incarna lo stile dell'epoca, lo status culturale e sociale di chi abita, testimonia l'evoluzione della tecnologia e del sistema economico e produttivo.

In un testo del 1986, l'architetto britannico Peter Smithson, sostiene che attraverso il disegno della sedia l'architetto crea una città e una società in miniatura (cit. in Ch. e P. Fiell, 1000 Chairs, Taschen, 2017).

Il progetto delle sedute di Paolo Lettieri sembra prendere alla lettera questo assunto teorico.

L'ispirazione alle architetture dei grattacieli, simbolo delle metropoli contemporanee, è da un punto di vista formale quasi didascalica, ma sconfinata in una sorta di travestimento ironico dell'oggetto in architettura e porta con sé il contesto urbano e sociale nel quale si è sviluppata l'esperienza progettuale dell'autore, da

Milano alle grandi metropoli asiatiche emergenti.

Accanto alla rappresentazione formale, il design di queste sedute è l'esito di un processo che è esso stesso espressione di una evoluzione del sistema produttivo attuale che unisce l'artigianato, l'industria, le tecnologie digitali. In questo processo il designer conduce un esperimento in totale libertà dai vincoli di una committenza precisa, ma dialogando e spostando i limiti di applicazione della modellazione CAD, delle stampe 3D, della automazione industriale che crea l'oggetto lavorando polimeri superleggeri e resistenti di ultima generazione, della manualità dell'artigiano che cuce la pelle di rivestimento e che realizza le gambe in bronzo con l'antica tecnica della fusione a terra.

Infine, il design di queste sedute affronta il rapporto critico tra la produzione seriale e l'autenticità del prodotto.



A sinistra, in alto: Milano High front
Sotto: Milano high and low set

In alto, a destra: Poltrona Milano

Pagina successiva: Paolo Lettieri sulla poltrona Milano, © Enzo Dell'Acqua

Tutte le sedute sono dotate di un sistema di riconoscimento univoco: un chip integrato nella struttura, leggibile da qualsiasi smartphone, rimanda a un certificato digitale (un NFT registrato su Blockchain) che contiene anche tutte le informazioni sulla fabbricazione del pezzo.

L'ibridazione del sistema produttivo, la possibilità di creare con un processo industriale anche un singolo pezzo, consente al designer di auto produrre il prototipo dell'oggetto.

La realizzazione del primo esemplare della collezione è stata possibile utilizzando una soluzione tecnologica brevettata dall'azienda manifatturiera Superevo che, dalla modellazione digitale dell'oggetto fornita dal designer, realizza direttamente l'imbottito attraverso la lavorazione di Polimex®. Si tratta di un materiale composito principalmente costituito da polistirene espanso (EPS)

e poliuretani strutturali, che conferisce robustezza e contemporaneamente leggerezza all'oggetto.

La struttura è stata successivamente rivestita con pelle naturale Primofiore mediante una lavorazione manuale. Per le basi in bronzo sono stati creati prototipi in silicone utilizzando una stampa 3D stereolitografica (SLA). Nella stampa 3D SLA, la resina liquida è polimerizzata da un laser ad alta precisione, ottenendo dettagli più raffinati e precisi rispetto alle stampanti 3D tradizionali.

Successivamente, utilizzando i prototipi in silicone, è stata realizzata la fusione a terra del bronzo ad opera della Fonderia Artistica Campagner, mediante l'utilizzo di sabbie naturali secondo il metodo di fusione più antico al mondo.

Il primo pezzo della collezione Sky High, la Poltrona Milano, ispirata all'iconica Torre Isozaki nel quartiere CityLife della metropoli lombarda, è stata realizzata nei

primi mesi del 2024 ed esposta al pubblico in occasione della Milano Design Week insieme al lancio del marchio 29 Milano e delle relative collezioni di arredi.

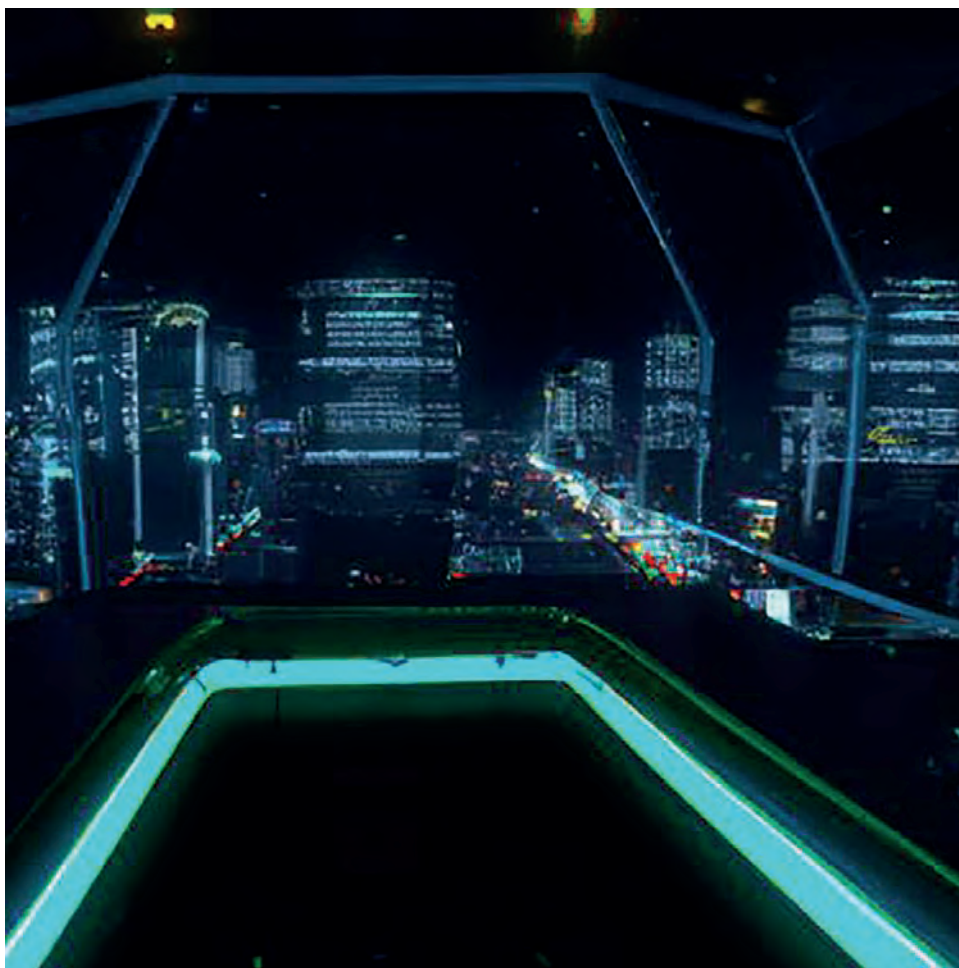
Nell'allestimento, ospitato all'interno di Brera Design District, presso i chiostri di San Marco, è stato possibile testare il progetto della poltrona, raccogliere la risposta del pubblico, utile migliorare sia l'estetica sia l'ergonomia della seduta e proseguire nel perfezionamento del prodotto.

Accanto alla Poltrona Milano, l'allestimento è stato l'occasione per presentare una madia, primo prodotto della Ground Collection, l'altra linea di arredi di 29 Milano. Il design della Ground Collection prende corpo dall'idea di creare un 'paesaggio indoor' leggibile nel suo insieme come espressione coerente delle ricerche progettuali dell'autore.

Se le poltrone rappresentano formalmente un elemento di forte impatto visivo, emergente all'interno dello spazio abitato, il ruolo della madia e degli altri arredi che andranno a completare la serie è quello di definire uno sfondo architettonico omogeneo nello spazio stesso.

Silvia Monaco

Il Metaverso e gli Asset immobiliari Virtuali



Alessandro Dell'Orto
Blockchain Expert

dalla convergenza di realtà fisica e digitale. In altre parole, il metaverso è un mondo virtuale progettato per imitare il mondo reale in modo da consentire agli utenti di interagire tra loro e con l'ambiente in modo significativo. Il metaverso ha guadagnato molta attenzione negli ultimi anni, in particolare nel settore dei giochi e dell'intrattenimento. Tuttavia, i suoi potenziali utilizzi vanno ben oltre il semplice gioco. Alcuni esperti ritengono infatti che il metaverso potrebbe essere il futuro del lavoro, dell'istruzione e dell'interazione sociale.

IMMOBILI VIRTUALI NEL METAVERSO

L'ascesa della tecnologia del metaverso ha portato alla creazione di immobili virtuali. Gli immobili virtuali sono una rappresentazione digitale di una proprietà del mondo reale che esiste all'interno di un metaverso. Gli immobili virtuali possono essere acquistati e venduti come gli immobili fisici, con diritti di proprietà garantiti dall'uso della tecnologia blockchain. Gli immobili virtuali potrebbero avere un impatto significativo sul settore immobiliare.

La combinazione di blockchain e metaverso ha il potenziale per rivoluzionare il settore immobiliare, fornendo una piattaforma sicura e decentralizzata per l'acquisto, la vendita e la gestione di immobili virtuali. Per immobili virtuali si intendono beni digitali che rappresentano proprietà immobiliari nel metaverso. Queste proprietà possono spaziare da case virtuali, spazi commerciali e persino intere città.

Ciò consente una nuova forma di investimento immobiliare, in cui gli utenti pos-

Il mondo immobiliare sta cambiando rapidamente con l'avvento della tecnologia. Con l'ascesa degli asset digitali, il settore sta entrando in una nuova fase di innovazione. Gli asset digitali, tra cui le criptovalute e i token non fungibili (NFT), hanno aperto nuove strade per l'investimento e la proprietà immobiliare.

Il metaverso, un mondo virtuale che sta diventando sempre più popolare, è un'area in cui gli asset digitali stanno guadagnando terreno.

ASSET DIGITALI IMMOBILIARI

Gli asset digitali immobiliari sono un nuovo modo di investire in immobili. Gli asset digitali rappresentano la proprietà di un immobile e sono memorizzati su una blockchain. Ciò consente un trasferimento istantaneo della proprietà, una maggiore trasparenza e una riduzione dei costi. Gli investitori possono acquistare e vendere frazioni di proprietà di

un immobile, consentendo a più persone di investire nel settore immobiliare. Ciò consente inoltre agli investitori di diversificare il proprio portafoglio investendo in più proprietà. Gli asset digitali immobiliari possono essere utilizzati per vari tipi di proprietà, tra cui quelle commerciali e residenziali.

METAVERSO

Il Metaverso è un mondo virtuale in cui gli utenti possono interagire tra loro in un ambiente 3D. È una nuova forma di social media che sta diventando sempre più popolare. Gli utenti possono creare i propri avatar ed esplorare diversi mondi virtuali, interagire con altri utenti e persino acquistare immobili virtuali. Il Metaverso è alimentato dalla tecnologia blockchain, che garantisce la sicurezza e la trasparenza di tutte le transazioni.

Metaverso è un termine usato per descrivere uno spazio virtuale condiviso creato



sono investire in proprietà virtuali. Gli immobili virtuali possono anche essere utilizzati per eventi virtuali, come concerti o conferenze. Oltre a fornire nuove opportunità di investimento, la combinazione di blockchain e metaverso può anche creare nuove opportunità per gli sviluppatori immobiliari.

Un esempio di azienda che sta già esplorando l'uso della blockchain e del metaverso nel settore immobiliare è Decentraland. Decentraland è un mondo virtuale costruito sulla blockchain di Ethereum. Consente agli utenti di acquistare, vendere e sviluppare immobili virtuali utilizzando la criptovaluta MANA.

In Decentraland, gli utenti possono acquistare terreni virtuali e svilupparli in proprietà virtuali, come case, aziende e persino intere città. Le proprietà virtuali possono essere acquistate e vendute su un mercato decentralizzato e la proprietà viene registrata sulla blockchain di Ethereum. Questo fornisce un modo sicuro e trasparente di gestire gli immobili virtuali nel metaverso.

Tutte queste nuove opportunità hanno bisogno di professionisti che investano tempo per proporre soluzioni plausibili e soddisfare le esigenze aperte da questi nuovi mondi. Ecco quindi un nuovo campo di discussione che potrebbe aprirsi in architettura. Quali forme e metodi di progettazione devono essere adattati a questi nuovi mondi digitali?

Quali sono le esigenze degli utenti di questi spazi? Devo ottimizzarli o posso liberare la mia creatività?

Ad oggi non è possibile rispondere a queste domande, è troppo presto per avere un riscontro. Sono ancora troppo poche le esperienze "mordi e fuggi", quelle di prova, quelle che non si vorrebbero modellare perché insoddisfacenti.

Tutte queste nuove opportunità hanno bisogno di professionalità che investano tempo per proporre soluzioni plausibili ed esaudire le esigenze aperte da questi nuovi mondi. Ecco quindi un nuovo campo di discussione che nell'architettura si potrebbe aprire. Quali forme e metodi di progettazione si devono adattare a questi nuovi mondi digitali? Quali sono le esigenze degli utilizzatori di questi spazi? li devo ottimizzare o posso dare sfogo alla mia creatività?

Ad oggi queste domande non possono avere una risposta, è troppo presto per avere un riscontro. Sono ancora troppo poche le esperienze mordi e fuggi, quelle di prova, quelle che non avresti voluto dare forma perché insoddisfacenti.

CONCLUSIONE

Dalla mie esperienze nell'uso degli strumenti digitali fin dagli albori (il mio primo rendering e modello 3D risalgono al 1995), posso anche sbilanciarmi in una previsione: gli architetti che vedono e pensano architettura nella sua forma più concettuale, avranno opportunità di valorizzare le loro idee con strumenti di espressione migliori, attraverso mondi digitali che potranno anche consolidare le buone idee. Al contrario un cattivo

pensiero dello spazio sarà evidenziato da questi nuovi mondi, dove la tecnica estremizza il risultato nei due sensi possibili, senza compromessi.

Come un buon libro o un romanzo se scritto bene e con contenuti validi rimane nel tempo ed è riconosciuto un classico anche dopo secoli. Questo può avvenire anche con le architetture digitali nel metaverso e i loro esperimenti, che in un modo o nell'altro arriveranno nel mondo materiale.

Le idee d'altronde non hanno solidità materica. Sono le scintille di un processo progettuale che trova il suo traguardo nella realizzazione dell'architettura. Usando un Metaverso possiamo usare un metodo di confronto e sperimentazione per questo processo. Inoltre possiamo anche valorizzare le nostre scelte progettuali con veri e propri "stress test" che daranno credito alle nostre idee.

In conclusione di questo articolo, voglio collegarmi al prossimo appuntamento su questa rivista. Questo pezzo e le sue immagini sono stati volutamente creati attraverso l'aiuto di una intelligenza artificiale, OpenAI per l'esattezza, che sarà l'argomento sul prossimo numero di RE Frame. Questo non vuol dire l'articolo sia stato scritto e generato interamente da essa. Sto sperimentando l'uso di questi strumenti perché l'innovazione non si ferma e la sua applicazione deve far comprendere quali sono gli usi utili e positivi. Come ci insegna l'esperienza, un coltello



Con P3 la logistica corre veloce

Intervista ad Andrea Amoretti, Managing Director di P3 Italia

P3 è un investitore a lungo termine specializzato nella gestione e sviluppo di immobili logistici in Europa con oltre 8,5 milioni di mq di attività in gestione e una land bank di 2 milioni di mq.

Sono numeri importanti, che parlano di una tra le società più accreditate del sistema logistico, guidata in Italia da Andrea Amoretti che dal 2021 ricopre il ruolo di Managing Director. L'Italia si conferma uno dei Paesi su cui P3 continua a puntare, con numerosi progetti in location strategiche; una crescita esponenziale che lo scorso anno, per la quarta volta, ha portato alla vittoria del Premio "Miglior Sviluppatore Logistico dell'Europa del Sud", assegnato dall'European Real Estate Brand Institute.

Quale è il modello di business di P3 e in cosa si distingue dai competitor?

Siamo un investitore a lungo termine, elemento che sicuramente ci distingue dalla gran parte dei competitor. Entrare su un territorio per rimanervi è una ga-

ranza di stabilità, che solo un partner affidabile, con capacità di guardare avanti e in proiezione futura, soprattutto nei momenti di incertezza del mercato, può offrire.

I nostri Clienti sanno che siamo in grado di gestire un investimento a lungo termine, puntare sulle nuove tecnologie e sulle più moderne tecniche costruttive, sempre all'insegna della sostenibilità e dell'equilibrio con le aree in cui risiedono i nostri sviluppi. Puntiamo, in un'ottica del tutto "win win", ad investire nello sviluppo delle attività facendo in modo che gli operatori e il territorio ricevano i benefici di una localizzazione che rispetta tutti gli standard e le certificazioni di adeguamento alle normative ambientali e di sicurezza, contribuendo al contenimento dei consumi – in primis quelli energetici con grandi concreti vantaggi per la popolazione. Recentemente, inoltre, abbiamo ottenuto la certificazione **BREEAM Very Good** per l'intero portafoglio degli immobili più storici, in continuità con un percorso sempre im-

prontato alla transizione ecologica, in linea con la strategia comune di integrare pienamente l'ESG in tutte le attività del Gruppo.

I nuovi edifici, invece, sono realizzati con certificazione **BREEAM Excellent**, uno degli standard progettuali edilizi più avanzati e diffusi al mondo per la valutazione d'impatto ambientale degli edifici. In linea generale condividiamo tutti quei valori che porteranno ad una logistica green, moderna e tecnologicamente avanzata.

E i progetti più importanti in Italia? Quale è il vostro fiore all'occhiello in termini di attenzione alla sostenibilità?

L'impatto ambientale riveste oggi un ruolo sempre più rilevante tra le variabili che tipicamente vengono prese in considerazione per un investimento. In P3 siamo molto attenti agli aspetti di sostenibilità economica, ambientale e sociale. Gli immobili che sviluppiamo tengono

in considerazione gli standard che certificazioni come BREEAM richiedono per migliorare le prestazioni degli asset in ogni fase del ciclo immobiliare, dalla progettazione alla costruzione, fino all'utilizzo e alla ristrutturazione.

Uno dei nostri fiori all'occhiello? Il progetto di riqualificazione logistica dell'area dismessa di un ex zuccherificio in San Pietro a Casale, nel distretto di **Altedo**. Si tratta di un progetto che ha declinato il tema della sostenibilità in diversi modi: recuperando un'area dismessa, costruendo buone relazioni con le amministrazioni locali e la popolazione. Il nuovo polo logistico è soprattutto un volano per lo sviluppo dei servizi al territorio: sono stati infatti potenziati i sistemi di trasporto più sostenibili, con l'obiettivo di favorire la mobilità dolce, e ci prefiggiamo di raggiungere la certificazione di sviluppo 'Green Logistics' prevista dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile. Sono state installate stazioni di ricarica elettrica, realizzate nuove piste ciclabili, messa a disposizione dei lavoratori del Polo logistico - ma anche di tutta la comunità - una flotta di biciclette presso la stazione; inoltre è stata prevista l'attivazione di una linea bus che collega la stazione ferroviaria, il centro abitato e la nuova struttura, e, per i lavoratori del nuovo Polo, il benefit di avere a disposizione abbonamenti a titolo gratuito, validi su tutto il territorio della città metropolitana. E, ancora, il progetto prevede - secondo i nostri migliori standard - un programma di riforestazione urbana ad alto assorbimento di CO₂, l'efficienza energetica dei volumi edilizi, l'uso di pannelli fotovoltaici, sistemi idrici che utilizzano acqua piovana riciclata: in definitiva, la dimostrazione di come si possa coniugare un investimento produttivo con un altissimo livello di sostenibilità, reso possibile dalle tecnologie all'avanguardia.

Livorno è il primo progetto per P3 in Toscana, dove all'Interporto di Collesalveti-Guasticce è stato acquisito un terreno di 133.000 m² per la realizzazione di un magazzino logistico che, come tutti i nuovi edifici, otterrà la certificazione BREEAM EXCELLENT, grazie ad interventi previsti quali impianto fotovoltaico (potenza 7,3 MWp), installazione di luci a LED e ben 33.380 m² di aree verdi esterne. Questo lotto di terreno è l'ultimo disponibile all'interno dell'Interporto di Livorno che rappresenta il più strategico polo logistico del territorio, grazie alle importanti infrastrutture pre esistenti e in programma.

A **Cittadella** stiamo realizzando il primo progetto *greenfield* in Veneto: un magazzino logistico su un'area totale di 160.000 m²; un sito dalle grandi potenzialità grazie alle sue caratteristiche peculiari di ampiezza e assoluta flessibilità. Un asset unico nel mercato del Nord-Est, che beneficia dell'accesso diretto alla nuova Superstrada Pedemontana Veneta che collega Vicenza e Treviso attraverso il casello di Bassano del Grappa. Il lotto consente di realizzare magazzini di grandi dimensioni, in una regione dove è nota la scarsità di terreni per la logistica e in un contesto territoriale emergente, all'interno del mercato di Padova già consolidato; una sorta di "baricentro strategico" nell'area del Nord Est, tra Padova, Venezia, Vicenza e Treviso.

Quanto è importante il rapporto di una società come la vostra con le PA? E quanto gli iter burocratici possono incidere nella realizzazione dei progetti?

Puntiamo sull'affidabilità, i nostri interlocutori hanno la certezza di collaborare con un investitore che coltiva progetti a lungo termine; questo ci consente di impostare un rapporto franco e trasparente con le amministrazioni locali e tutti gli stakeholder del territorio, dove è chiaro che si prospettano reciproci vantaggi. Sicuramente è auspicabile una semplificazione dei processi che portano alle decisioni degli organismi locali, che spesso non sono in linea con le esigenze degli investitori. Anche questo è uno dei motivi per i quali ci siamo associati ad ALIS, l'Associazione Logistica dell'Intermodalità Sostenibile, che agisce proprio in ottica di formulare proposte di aggiornamento del quadro normativo in seno agli sviluppi sul territorio.

Ultimi trend del settore logistico in termini di tecnologia

Siamo ormai lontani dall'immagine di vecchi capannoni obsoleti o piazzali di scambio e deposito, la logistica funzionale di vent'anni fa. Quasi tutti gli operatori stanno introducendo nei loro processi produttivi sistemi di automazione, macchine per il packaging automatico, sistemi di picking gestiti tramite software, infrastrutture esterne predisposte per l'elettificazione. Gli immobili moderni possono essere perfettamente gestiti tramite domotica, per monitorare i parametri anche da remoto. L'intelligenza artificiale gioca già un ruolo fondamentale nel tracking delle merci e nell'organizzazione e ottimizzazione dei trasporti e delle consegne, per non parlare dell'approvvi-

gionamento predittivo messo in campo da alcuni retailer. Per parte nostra abbiamo supportato con piacere i nostri Clienti nella realizzazione di edifici su misura per l'implementazione di avanzatissimi sistemi di movimentazione robotica, dove non è più l'operatore a raggiungere lo scaffale per il prelievo della merce ma è lo scaffale a raggiungere l'operatore. Questo brulicare di robot è gestito da un'intelligenza artificiale mediante l'ausilio di un avanzato e preciso sistema di geolocalizzazione al fine di garantire stabilità e velocità al processo. Guardando al domani, siamo particolarmente interessati alla possibilità che le consegne su strada, anche eventualmente mediante veicoli autoguidati, siano soppiantate dalle consegne mediante droni: una rivoluzione che comporterebbe la realizzazione di centri logistici di concezione totalmente diversa da quella attuale, con conseguente spinta tecnologica anche per il mercato immobiliare. Sfide che come P3 non vediamo l'ora di raccogliere insieme ai nostri Clienti.

Antonello Andrea D'Egidio



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 politiche 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 tengono: 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/negoiazione, 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, per-

formance finanziaria degli edifici green e relative certificazioni, 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' 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



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

globali: per investitori istituzionali e privati. Questo riflette 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 approccio attendi-

sta 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'Hospitality e il Living. Sarà inoltre sempre più centrale, ai fini dell'attrattiva degli immobili, l'importanza di fattori connessi alla sostenibilità e alle certificazioni degli asset.

Antonello Andrea D'Egidio

MATERIAL BALANCE DESIGN, DIGITAL TECHNIQUES, AND CIRCULAR INNOVATIONS IN ARCHITECTURE

Ingrid Maria Paoletti, parigina di nascita, ma Italiana di nazionalità, si è laureata in Architettura nel 1998. Successivamente, nel 2003, ha conseguito il Dottorato di Ricerca presso il Politecnico di Milano ed è diventata Research Associate presso il MIT di Boston (USA), Massachusetts Institute of Technology dove ha condotto le sue ricerche tra il 2000 e il 2001. Ha vinto due assegni di ricerca che le hanno permesso di continuare la sua ricerca di dottorato sui Sistemi Innovativi di Facciata presso il Dipartimento Best del Politecnico di Milano (2004 - 2005). Dal 2006 al 2014 è stata Assistente della Professoressa Anna Mangiarotti ed è attualmente Professore Associato presso il DABC, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, del Politecnico di Milano.

È fondatrice e coordinatrice del gruppo di ricerca "Material Balance Research Group". Inoltre, è Coordinatrice Scientifica del SAPERLab (Sistemi Avanzati e Processi di Ricerca Applicata per l'Architettura e l'Ingegneria), delegato di ABCLab e, recentemente, è entrata a far parte del comitato scientifico di LaborA - physical and virtual modelling, laboratorio che promuove e sostiene la formazione universitaria e la ricerca scientifica nello sviluppo di progetti, nella rappresentazione e nella comunicazione attraverso modelli fisici e virtuali.

Nel corso degli anni ha ricoperto, anche, numerosi ruoli istituzionali all'interno del Politecnico di Milano e al di fuori dello stesso. Infatti, è delegato del Rettore per le relazioni internazionali con EXPO2020 Dubai dal 2016 ed è stata delegata per l'India (2010 - 2015). Inoltre, è vicepresidente e membro del consiglio di amministrazione della Fondazione Politecnico di Milano. Mentre, all'esterno, è membro del consiglio di amministrazione del Center for Global Knowledge Studies Cambridge, del Lab Ex Future Urbain, della Fondazione Angelo Mangiarotti. Nel 2020 è stata nominata membro del Comitato Scientifico della Biennale di Venezia per Padiglione Italia.

È partner di diverse università internazionali, tra cui -KDAK- The Royal Danish Academy of Fine Arts; Schools of Architecture, Design and Conservation, KEA (Københavns Erhvervsakademi), VIA (University College in Herning, Den-



In foto: Sala macchine Maba.Saperlab

mark.), MIT (Pune, India), BNCA (College of Architecture for Women, Pune, India), UTS (Sydney), UQ (University of Queensland, Brisbane), AALTO (University of Espoo, Finland), ENSA (Paris La Villette, Paris), LUND (Sweden), Southern California Institute of Architecture (Los Angeles, California), Chalmers University of Technology (Sweden), ENSA (École nationale supérieure d'architecture de Normandie, France), KTH (Royal Institute of Technology in Stockholm, Sweden), Lund University (Sweden), Umeå University (Sweden).

La sua attività di ricerca è incentrata su Sistemi Materiali e Tecnologie Innovative per l'Architettura con lavori sperimentali e studi teorici. Le sue ricerche si occupano di design tecnologico per l'architettura alla ricerca nuovi processi e prodotti per l'ambiente costruito, con particolare riguardo a metodi e strumenti avanzati per una rigenerazione ambientale del settore edilizio. Si possono sottolineare tre ambiti principali:

- **"Material Balanced Design"**, dove indaga su come un cambiamento nella cultura dei materiali possa sostenere il bisogno contemporaneo di affrontare il nostro scenario in rapido cambiamento, affrontando questioni architettoniche, sociali e ambientali. Le sfide principali riguardano come sta cambiando la pratica del design e quali tecnologie sono disponibili per informare il design al fine di coinvolgere la creativi-

tà e fornire un'architettura di alta qualità.

- **"Mass Customization and Production Innovation"** in architecture, si riferisce alla possibilità di sviluppare sistemi di materiali e tecniche sperimentali per diffondere l'innovazione in architettura. Si tratta dell'uso di strumenti avanzati di design e metodi di produzione per creare dimostratori architettonici che possono essere scalati nel mercato grazie alla mass-customization, cioè un modo di progettare che permette di personalizzare al prezzo della produzione di massa. Alcuni esempi si riferiscono alla creazione di componenti stampati in 4D, pannelli acustici avanzati e strutture reticolari stampate in 3D.

- **"Biobased Materials for a low impact on the environment"**, che, invece, si riferisce allo sviluppo di materiali bio-based a basso impatto ambientale (con un particolare riguardo ai materiali che sono neutrali al carbonio), che possono essere riutilizzati o riciclati da rifiuti o prodotti esistenti. Alcuni esempi riguardano i prodotti a base di micelio, i bioreattori a microalghe e l'energia proveniente dal muschio e anche protocolli specifici.

Negli anni Ingrid Paoletti ha scritto 13 libri, 23 capitoli di libri e 121 articoli. Tra i suoi libri: L'innovazione consapevole (Maggioli 2012), Advanced Customization in Architectural Design and Construction (con R. **nomy**), anche il mondo del Design ha come obiettivo quello di



Su questa pagina: 7. MAT.RES Interno Esposizione; A destra: 8. MAT.RES Interno Esposizione

ridurre l'impatto ambientale. Per questo la scelta di materiali bio based e il connubio con il digital design risulta+ utile per conciliare sostenibilità, ambiente ed economia circolare. Quest'ultima punta ad estendere il ciclo di un prodotto assicurando un futuro allo stesso, che si parli di condivisione, prestito, riutilizzo, riparazione, ricondizionamento o riciclo dei

materiali di cui è composto. Infatti, la sua estensione sarebbe utile per la riduzione dei rifiuti.

Alla luce di quanto detto, inoltre, in questi ultimi mesi la Prof.ssa Paoletti e il suo team si sono lanciati in un nuovo progetto, lavorando sull'istituzione di un nuovo percorso di studi, un Master di I e II livello

in Material Balance Design, Digital Techniques, and Circular Innovations in Architecture. Questa nuovo percorso è dovuto alle continue richieste, pervenute alla Prof.ssa Paoletti di nuove figure al passo con l'evoluzione architettonica, capaci di gestire progetti complessi attraverso sinergie tra l'evoluzione tecnologica e le esigenze di equilibrio ambientale. Quindi, il master rappresenta un'opportunità per acquisire un know how basato su un nuovo Equilibrio Materico a 360°, promuovendo i principi e le procedure orientate alla limitazione delle risorse non rinnovabili, alla trasformazione di processi, tecnologie e materiali, al fine di limitare gli impatti sull'ambiente, all'ottimizzazione dei processi grazie alle tecnologie digitali. Partendo da questi riferimenti, gli studenti, contribuiranno attivamente allo studio e all'ideazione di nuove strategie e prodotti volti a sostenere un'innovazione fondata su un nuovo material balance che ripensi l'intero ciclo di vita dei prodotti in un'ottica circolare.

Il master verrà erogato in modalità blended con sessioni teoriche online e sessioni pratiche in presenza presso il Laboratorio Maba.Saperlab del Dipartimento ABC. Le sessioni teoriche avranno come scopo l'acquisizione di conoscenze di tecnico-scientifiche di base che serviranno poi per le sessioni applicative. Durante queste ultime, invece, verranno esplorate le metodologie più avanzate e sostenibili di progettazione, fabbricazione e prototipazione di componenti architettonici. Il percorso si conclude con lavori individuali che prefigurano scenari futuri per la sperimentazione sul progetto sviluppato anche attraverso l'esperienza del tirocinio presso alcuni dei nostri partners.

Ingrid Maria Paoletti