

# Real Estate 24



## SUL SITO

Il crowdfunding immobiliare e le transazioni sugli office sono tra gli approfondimenti per gli operatori sul sito del Sole 24 Ore: [ilsole24ore.com/sez/casa](https://ilsole24ore.com/sez/casa)



## NELLA NEWSLETTER

Ogni venerdì Real Estate+, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilsole24ore.com/shopping24/real-estate-z-re.html>



**Scuola 4.0**  
Il rendering del progetto della Scuola 4.0 di Borgo San Giuseppe, in provincia di Cuneo e messo a punto da Politecna Europa, realtà del gruppo Planet Smart City

## La rigenerazione urbana vince se punta sull'aspetto sociale

**Riquilificazione.** La tendenza è recuperare aree e fabbricati incorporando, sin dalla fase di progettazione, criteri di sviluppo sostenibile, allerta climatica e prevenzione del disagio nelle comunità

Pagina a cura di  
**Maria Chiara Voci**

**R**igenerazione fisica o materiale e rigenerazione sociale o intangibile: sono due lati di una stessa medaglia. Che si tratti di un singolo edificio o di un contesto territoriale ampio e complesso (compresa una città) l'urbanistica e l'architettura contemporanee hanno l'obbligo di lavorare per tenere sempre insieme queste due dimensioni. Solo in questo modo è possibile dare vita a trasformazioni di reale successo, che coniugano esempi virtuosi di ri-

qualificazione. «L'architettura contemporanea deve tenere insieme questo doppio livello di attenzione come nuovo approccio che entra in modo imprescindibile nel dna di una progettazione di qualità. Si tratta di un atteggiamento che va applicato in modo trasversale. Che si tratti della rigenerazione di un tessuto urbano complesso o del recupero di un singolo fabbricato, l'atteggiamento di fondo non cambia».

Dai concetti, ai fatti: gli esempi di buone pratiche ci sono e riguardano in primis gli interventi di matrice pubblica. Nelle città capoluogo (Roma, Milano, Firenze), ma anche in centri minori,

community-centered design messo a punto dalla società di ingegneria e architettura Politecna Europa di Torino, tra le mille aziende europee con maggiore crescita e parte del gruppo Planet Smart City. Come ha spiegato l'amministratore delegato Luca Giacosa «il tentativo concreto è quello di superare un esclusivo modello "Human-centered design" per gestire complessità superiori, armonizzando diverse variabili per soddisfare necessità condivise e offrire spazi di valore».

Il medesimo approccio si trasferisce dal piano del singolo progetto al masterplan per la rigenerazione di ampie

aree di territorio. Il progetto di rigenerazione del Macrìco (si veda Il Sole 24 Ore del 9 ottobre) è un esempio di trasformazione orientata allo sviluppo sostenibile, alla giustizia sociale e climatica e alla democrazia urbana. Dello stesso studio, anche il progetto del campus della Luiss a Roma, che ha vinto il premio Inarchiamoci del Lazio, è un analogo esempio di come una sostituzione edilizia dell'esistente possa essere l'occasione per condividere il ridisegno con la collettività di studenti e docenti.

Ancora più "macro" è il caso del Comune di Parma, dove a recepire questo doppio livello inscindibile di attenzione fra rigenerazione fisica e sociale è lo stesso Piano urbanistico generale

### GLI ESEMPI SUL TERRITORIO

#### A MILANO

## Nelle case Aler, facciate di riso e tetti verdi

A Milano, in via Russoli, la riqualificazione che sta per essere ultimata delle quattro torri di proprietà Aler (l'Azienda lombarda edilizia residenziale) è un esempio di recupero architettonico e sociale. Gli immobili, risanati dall'amianto, sono stati recuperati attraverso un intervento complesso e a più fasi, grazie al sostegno di incentivi pubblici, ed è stato completato con le risorse in arrivo dal Superbonus 110%. Il retrofit ha visto impegnate numerose aziende fra cui la start up RiceHouse di Tiziana Monterisi (l'architetta che per prima ha creduto nel progetto e ha lavorato in prima linea per attuarlo), la Wood-Beton e A2A. L'intervento ha coniugato tecnologie di prefabbricazione per l'adeguamento energetico e sismico dei fabbricati, l'impiego di materiali naturali (la lolla di riso) per gli isolamenti e le tamponature a vantaggio del basso impatto ambientale, l'installazione di fotovoltaico per l'autonomia dei consumi.

Ma è la rigenerazione sociale l'aspetto più all'avanguardia. Il processo di co-progettazione di CLEVER Cities ha rappresentato un punto di partenza per una collaborazione tra i residenti, architetti e stakeholder per progettare lo spazio sui tetti. Su una superficie di circa 3.500 mq, spazi verdi di comunità, con diverse funzioni: frutteti (510 mq), orti (750 mq), fiori, piante aromatiche e mellifere, prati. La gestione stessa vedrà coinvolti gli abitanti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### A FIRENZE

## L'edilizia sociale apre a biblioteca e ciclofficina

In Toscana, a Firenze e a Sesto Fiorentino, il Fondo Housing Toscano, gestito da Investire Sgr unitamente al gestore socio-immobiliare cooperativo Abitare Toscana, ha dato vita a due riqualificazioni nell'ambito dell'edilizia sociale

**GLI ESEMPI**  
**Le buone**  
**pratiche**  
**riguardano**  
**in primis**  
**gli interventi**  
**di matrice**  
**pubblica**

**K**ointangibile: sono due ma di una stessa medaglia. Che si tratti di un singolo edificio o di un contesto territoriale ampio e complesso (compresa una città) l'urbanistica e l'architettura contemporanee hanno l'obbligo di lavorare per tenere sempre insieme queste due dimensioni. Solo in questo modo è possibile dare vita a trasformazioni di reale successo, che coniugano esempi virtuosi di retrofit con esperienze di nuova socialità che portano a vivere e fruire degli spazi rinnovati, sia privati sia pubblici.

#### La «S» di Esg

«La rigenerazione urbana è sostenibile solo se sa coniugare all'aspetto ambientale e dunque fisico anche la dimensione sociale e di gestione economica dell'investimento – spiega Piero Pelizzaro, direttore dell'Officina per la rigenerazione dell'immobile pubblico dell'agenzia del Demanio, che proprio di questo tema ha parlato dal palco del recente Festival Utopian Hours di Torino -. Tutti parlano oggi di Esg, ma proprio la S è l'aspetto più spesso sottovalutato e quello che paradossalmente è in grado di fare la differenza. Un'operazione di riqualificazione resta una cattedrale nel deserto se non risponde alla domanda di una collettività pronta a viverla».

Aggiunge Mauro Frate, docente a contratto dell'Università Iuav di Vene-

quanta. Si tratta di un approccio che va applicato in modo transcalare. Che si tratti della rigenerazione di un tessuto urbano complesso o del recupero di un singolo fabbricato, l'atteggiamento di fondo non cambia».

Dai concetti, ai fatti: gli esempi di buone pratiche ci sono e riguardano in primis gli interventi di matrice pubblica. Nelle città capoluogo (Roma, Milano, Firenze), ma anche in centri minori, come Parma, Caserta o Sesto Fiorentino. In tutti i casi si tratta di operazioni che partono da una alta innovazione progettuale dell'involucro fisico per arrivare alla dimensione sociale.

#### Dal micro al macro

Dal progetto del singolo edificio al masterplan di un ambito di trasformazione, fino all'intero Piano urbanistico generale. A Milano, in via Russoli, il recupero innovativo di due torri Aler è lo spunto per la ricostruzione di una collettività. A Firenze e a Sesto Fiorentino, due macro-interventi di housing sociale sono stati l'inesco per numerose attività collettive, non solo di tipo ludico-ricreativo, ma anche di micro-imprenditorialità: la *case-history* sarà protagonista di una sessione nella prossima edizione di Urbanpromo a Firenze dal 7 al 10 novembre. Ancora: il progetto della Scuola 4.0 di Borgo San Giuseppe in Provincia di Cuneo è un esempio di un nuovo approccio Com-

nistratore delegato Luca Giacosa «il tentativo concreto è quello di superare un esclusivo modello "Human-centered design" per gestire complessità superiori, armonizzando diverse variabili per soddisfare necessità condivise e offrire spazi di valore».

Il medesimo approccio si trasferisce dal piano del singolo progetto al masterplan per la rigenerazione di ampie porzioni di territorio. Il progetto di prefattibilità del futuro Campo Laudato SÌ di Caserta, firmato dallo studio Alvisi-Kirimoto per convertire in un grande polo culturale la macro area di 33 ettari

Luis a Roma, che ha vinto il premio Inarchiamoci del Lazio, è un analogo esempio di come una sostituzione edilizia dell'esistente possa essere l'occasione per condividere il ridisegno con la collettività di studenti e docenti.

Ancora più "macro" è il caso del Comune di Parma, dove a recepire questo doppio livello inscindibile di attenzione fra rigenerazione fisica e sociale è lo stesso Piano urbanistico generale (Pug), assunto a giugno dalla Giunta in coerenza con la legge regionale, che prevede l'azzeramento del consumo di suolo. Come ha spiegato la stessa assessora all'Urbanistica, Chiara Vernizzi, lo strumento innova sotto l'aspetto procedurale e dei contenuti ed è stato impostato per privilegiare partecipazione e condivisione.

L'attenzione per la doppia dimensione di rigenerazione fisica e sociale è parte integrante, infine, degli stessi protocolli volontari di certificazione energetico-ambientali. Come spiega Fabio Viero, direttore tecnico di Manens «lo standard internazionale Well, che espone l'approccio *Leed* sul tema della salubrità e del benessere dei luoghi, comprende anche l'attività dedicata a misurare l'inclusione economica e sociale degli interventi. In Italia, uno dei primi casi è la storica sede di Allianz in corso Italia a Milano».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**in primis gli interventi di matrice pubblica**

## L'edilizia sociale apre a biblioteca e ciclofficina

In Toscana, a Firenze e a Sesto Fiorentino, il Fondo Housing Toscano, gestito da Investire Sgr unitamente al gestore socio-immobiliare cooperativo Abitare Toscana, ha dato vita a due riqualificazioni nell'ambito dell'edilizia sociale.

Con un approccio di "neo-mutualismo" la riqualificazione fisica, rispettivamente, di un complesso di appartamenti da 80 unità e di una lottizzazione di 160 unità (mai completate per il fallimento delle imprese costruttrici) ha dato lo spunto per la creazione di due quartieri sociali. «Nel primo caso – spiega Tancredi Attina, amministratore delegato di Abitare Toscana –, con un percorso di start up di comunità, è nato un comitato per animare gli spazi di un alloggio comune con attività di promozione sociale. Non solo, nelle vicinanze dell'immobile è presente un presidio socio sanitario Asl e gli spazi verdi adiacenti vedranno l'installazione di verde terapeutico».

A Sesto Fiorentino, grazie a un bando attivato con il Comune con risorse per la sicurezza urbana, un alloggio a uso collettivo è diventato succursale della biblioteca comunale (con più di 3mila volumi). Sono previste aree verdi, convertite in orti terapeutici e spazi di aggregazione sociale, e verrà sviluppata anche l'attività di un Ciclofficina solidale, un servizio di affitto e vendita di biciclette per la limitrofa ciclovia Firenze-Prato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Numerose le esperienze di riconversione in cui operatori e architetti coinvolgono gli utenti finali**

Il Sole  
**24 ORE**

**Norme&Tributi**  
Tutti gli approfondimenti di cui hai bisogno.

**Focus**

## FISCO, IL CALENDARIO E LE NUOVE TUTELE

La riforma fiscale avanza. Con un nuovo calendario per le scadenze e con il rafforzamento dello Statuto del Contribuente che cambia, offrendo più protezioni fin dal contraddittorio e rafforzando l'autotutela. Si estende l'area della precompilata, arriva una scadenza unica al 30 settembre per le dichiarazioni dei redditi e tornano gli interventi di semplificazione. Gli interpellati diventano a pagamento e ci sono limiti agli accertamenti fiscali nello stesso anno d'imposta. Tutti gli approfondimenti nel Focus di Norme e Tributi.



Scopri il mondo del Focus di Norme e Tributi. Inquadra il QRCode o visita [ilsole24ore.com/ebook](http://ilsole24ore.com/ebook)

Tutti i supplementi sono a disposizione gratuitamente via web o app per gli abbonati al Sole 24 Ore digitale.



**Focus**

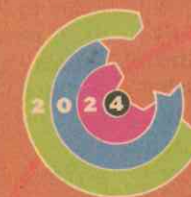
## IL CALENDARIO E LE NUOVE DIFESE SCADENZE FISCALI E CONTROLLI

Precompilata anche per le partite Iva e riforma dello Statuto del contribuente con gli ulteriori decreti attuativi della riforma già esaminati in Consiglio dei ministri



ilsole 24 ORE

02/11/23



IN EDICOLA  
**GIOVEDÌ**  
**2 NOVEMBRE**  
CON IL SOLE 24 ORE  
A 1€\*



[ilsole24ore.com](http://ilsole24ore.com)

\*Oltre al prezzo del quotidiano. Solo ed esclusivamente per gli abbonati. In vendita separata dal quotidiano a 1 €.

**Real Estate 24**  
Nuove frontiere

# Il real estate è più tecnologico ma fatica a ricavarne valore

**Innovazione.** L'ultima survey di Jll mostra che oltre l'80% delle società del settore ha budget da destinare a investimenti tech, ma meno del 40% riesce a sfruttare appieno i vantaggi che gli ecosistemi offrono

**Laura Cavestri**  
MILANO

«a volontà di investire non manca. Stenta, invece, a farsi strada nella filiera real estate la capacità di trarre il massimo valore dalla scelta digitale. Un percorso di modernizzazione che procede ma resta ancora a metà del guado.

È quello che emerge dall'ultima *Global Real Estate Technology Survey 2023* firmata da Jll. La ricerca ha preso in considerazione più di mille *decision makers* di più di 600 realtà globali operanti nel real estate. Gli investitori intervistati appartengono a diversi modelli operativi, tra cui gestori di investimenti e private

equity, banche, REIT, società operative immobiliari e sviluppatori. Oltre il 60% degli investitori rappresentati detiene un patrimonio immobiliare in gestione superiore a dieci miliardi di dollari.

«Al netto dei costi crescenti e delle difficoltà di finanziamento degli investimenti - si legge nella survey di Jll - l'80% delle aziende intervistate sta aumentando i budget tecnologici». Tuttavia, meno del 40% considera le tecnologie e i processi adottati un successo per i propri flussi di lavoro.

La maggior parte delle aziende fatica a realizzare questo obiettivo. Meno del 40% considera molto validi i programmi tecnologici per implementare i propri obiettivi,

mentre l'80% non riesce a estrarre abbastanza valore dalla tecnologia che già possiede e utilizza. Un *sentiment* coerente tra tutti gli intervistati, che si tratti di progettisti o developer, fondi, investitori di diversa provenienza o property manager. Il 91% degli occupiers intervistati si è detto disposto a pagare un prezzo più alto per spazi più tecnologici perché vedono la tecnologia come valore strategico per l'aumento dei ricavi e il 45% prevede di adottare tecnologie di gestione dell'efficienza energia e del controllo delle emissioni nel prossimo anno. Non solo Esg.

Il tasso di adozione degli strumenti di *data science* e di *modelling* - utilizzati per analizzare l'uso del-

l'energia, l'occupazione e i costi finanziari degli edifici e delle sedi - è aumentato del 14% nel periodo 2022-2023 (dal 26% al 40 per cento). Le piattaforme che consentono di consolidare gli *insight* (47%) e di guidare la gestione predittiva (43%) sono tra le principali priorità di adozione. La tecnologia immersiva, come la realtà virtuale e la realtà aumentata, sono tra quelle che il 44% degli intervistati intende adottare nei prossimi anni.

Nel real estate la tecnologia è stata per molto tempo considerata come un costo. Oggi, invece, se ne percepisce il valore.

«Se il *green* e la centralità assunta dagli obiettivi Esg hanno guidato la prima fase dell'innova-

89%

**VERSO LA DECARBONIZZAZIONE**  
È la percentuale di decisori immobiliari che tiene conto dei rischi di transizione verso la decarbonizzazione nelle proprie decisioni di investimento, secondo

una rilevazione di Urban Land Institute (ULI) su 225 grandi player europei. Per il 60%, questi rischi pesano sulle acquisizioni in "molti" casi. Per il 61%, ne anno fatto fallire alcune.

## Le priorità degli investitori

Dati in percentuale  
0 25 50 75 100

### LE TECNOLOGIE GIÀ ADOTTATE

Architettura, design & planning 49

Fundraising e piattaforme di lending 45

Analisi comparativa dei portfolio 41

Strumenti raccolta/archivio dati 41

Strumenti di valutazione degli asset 41

### LE TECNOLOGIE PER I PROSSIMI 3 ANNI

Sensori Building IoT 63

Gestione automatizzata dell'energia 62

Visualizzazione VR/AR 62

Monitoraggio sostenibilità/report 62

Reti convergenti degli edifici 61

Fonte: JLL Global Real Estate Technology Survey, 2023

zione tecnologica - spiega Barbara Cominelli, ceo di Jll Italia - il passo successivo è l'impiego dell'Intelligenza artificiale e delle architetture che consentono di gestire ed estrarre valore dai dati. Naturalmente, qui si pone, non solo per l'Italia, un tema di mancanza di professionalità, sia manageriali che tecniche. Intanto, come Jll abbiamo creato Jll Gpt, per customizzare i nostri dati sul real estate, un sistema oggi disponibile a 100mila operatori».

Spesso, poi, le aziende vogliono fare troppo o troppo poco. È imprudente e irrealistico puntare a una soluzione completamente automatizzata di gestione dell'edificio quando non si hanno i sensori di base e di memorizzazione dei dati.

«Le aziende - ha concluso Cominelli - dovrebbero agire con una visione di lungo termine, dandosi obiettivi a breve e medio raggio raggiungibili nel solco di una pipeline realizzabile. Ad esempio, tutte quelle che sono le funzioni in *cloud* sono, di fatto, funzionalità accessibili da grandi come da piccole aziende. Ecco perché, anche all'interno di Assoimmobiliare, stiamo intraprendendo un percorso per portare le società immobiliari a interagire con start up e aziende capaci di offrire ecosistemi di *open innovation*».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Manutenzione predittiva

# Manutenzione predittiva ed efficienza energetica con l'intelligenza artificiale

## Il caso Realstep alla Forgiatura

Paola Pierotti

I trend ci dicono che sarà possibile integrare l'intelligenza artificiale in quasi tutti i processi del real estate, dalla fase di progettazione, per velocizzare e ridurre i tempi e gli errori nella fase di design, passando per l'efficientamento dei processi costruttivi, sino alla gestione degli edifici, dove le tecnologie IoT permettono all'AI di lavorare al posto dell'uomo, sia nei set point sia nel creare manutenzione predittiva. Oggi, però, l'applicazione dell'intelligenza artificiale nell'industria delle costruzioni è solo all'inizio.

«Per ora la si trova in particolare nei sistemi di efficientamento energetico come accade con Brainbox AI – spiega Alessandro Lodigiani, country manager Italy di R2M Solution – sui sistemi di gestione delle informazioni cartacee del fascicolo digitale del fabbricato ed iniziamo anche a vedere soluzioni sugli ambiti Esg collegati agli edifici».

Brainbox AI è un prodotto per l'automazione del controllo degli edifici che consente di ottimizzare il funzionamento degli impianti e le condizioni di comfort. È costituito da una componente elettronica installabile in modo immediato che, senza la necessità di lavori, viene collegato al sistema di controllo dell'edificio. Si prevede un collegamento con un apposito cloud per l'elaborazione dei dati di funzionamento, controllo e consumo di energia; una dashboard consente una visualizzazione semplice e completa. Tra le applicazioni concrete quella promossa da RealStep alla Forgiatura,

dove la collaborazione con R2M è iniziata nella seconda metà del 2021 per arrivare ad installare questa tecnologia ad inizio 2022.

«Da allora siamo riusciti a generare risparmi nei consumi degli impianti di condizionamento e riscaldamento di circa il 37% con conseguente riduzione delle bollette energetiche pari a circa il 6% e con l'obiettivo, a regime, nel 2023, di raggiungere il 15%. In parallelo – dice Lodigiani – la tecnologia sta permettendo una riduzione delle emissioni di Co2, con un riflesso sul benessere degli occupanti, ma anche la vita utile degli impianti nel medio periodo sarà ottimizzata».

R2M Solution collabora da tempo con RealStep per allineare le strategie di sostenibilità Esg e per le certificazioni green dei suoi edifici, con l'obiettivo di rendere ancora più efficienti e conformi le realizzazioni. Il team di ricercatori con base al Polo Tecnologico di Pavia in particolare ha supportato il cliente nella certificazione *Leed Ebom* (che misura il grado di sostenibilità della conduzione dell'immobile) del complesso della Forgiatura e nel costruire una traiettoria di decarbonizzazione per ridurre ulteriormente l'impatto di anidride carbonica e dei consumi, mettendo al centro del processo gli utilizzatori.

In questo contesto, R2M ha messo a punto anche un *Esg digital Twin Ecosystem*, tramite un approccio multispettro: «aiutiamo a creare un gemello digitale degli edifici con l'obiettivo di renderli più efficienti e funzionali alle spinte della finanza green, a partire da dati reali. L'integrazione nella nostra piattaforma di soluzioni software, servizi, tecnologie di AI e IoT permettono di strutturare un percorso per la decarbonizzazione degli edifici su solide fondamenta».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ASSOCIAZIONE ITALIANA  
CONTRO LEUCEMIE  
LINFOMI E MIELOMA

Con il Patrocinio e la collaborazione del



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

# Tu cosa fai dopo la vita?

**Aiutaci a costruire un futuro**

**senza tumori del sangue.** Con il tuo Lascito Testamentario ad AIL ci permetterai di finanziare la ricerca scientifica e assistere i pazienti in tutte le fasi della malattia.

#COSAFIDOPOLAVITA

Se vuoi saperne di più chiama  
**800 85 78 78**

Richiedi la guida su [lasciti.ail.it](http://lasciti.ail.it)

L'ATERAL

