

Tariffa R.O.C.: Poste Italiane SpA Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv.in L. 27/02/04 n. 46) Art. 1, comma 1, DCB Milano Rivista bimestrale di Assimpresil Ance\_Numero Diciotto\_Marzo | Aprile 2010 secondo bimestre

DEDALO

→ welcome! →

# la sicurezza cambia il cantiere in meglio



Numero Verde  
**800 961 925**

# CPT

SICUREZZA IN EDILIZIA

## è semplice

Con una semplice telefonata a

- CPT Sede di Milano 02 48708552
- CPT Sede di Monza 039 2308893
- Assimpredil-ANCE 02 88129522

ti metterai in contatto con tecnici esperti in materia di salute e sicurezza nei cantieri edili.

## e gratuito

Un vero e proprio servizio in cantiere tempestivo, **risolutivo e senza alcuna spesa** che garantisce alle imprese una soluzione ai problemi rilevabili in cantiere.

## cambiare!

Con la garanzia di poter contare su **una realtà affidabile e autorevole**. Un credito di serietà che si traduce, non solo nel servizio, ma anche nel rilascio, **ad ogni impresa richiedente, del Bollino Blu**.

**CPT è costituito e partecipato da Assimpredil-ANCE e Fe.N.E.A.L.-UIL, F.I.L.C.A.-CISL, F.I.L.L.E.A-CGIL**

**Se quello che chiede il mercato  
è il “*saper fare*” la risposta è**

**eSEM**

**il saper fare in Qualità**



**formazione vincolata:**

appendistato, montaggio ponteggi, bonifiche  
amianto, 16 ore preassuntive.



**formazione per la crescita  
professionale:**

muratura, carpenteria, decorazione,  
isolamento termico o acustico.



**formazione innovativa:**

on the job valutazione delle competenze.



**servizi alle imprese:**

borsa lavoro, formazione ad hoc o su  
commessa.



**eSEM**

**Formazione e Servizi per il Settore delle Costruzioni**  
nelle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza  
Costituito da: ASSIMPREDIL ANCE • FeNEAL - UIL • FILCA CISL • FILLEA CGIL

Dal 1° aprile 2010 i servizi ESEM sono offerti gratuitamente alle imprese e ai  
lavoratori iscritti ed in regola con la Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.



[www.esem.mi.it](http://www.esem.mi.it)



## Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Milano Lodi, Monza e Brianza

Ente bilaterale costituito e gestito da  
Assimpredil-ANCE e FeNEAL-UIL, FILCA-CISL e FILLEA-CGIL

### Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza per la promozione della regolarità di settore

**Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza** è l'ente bilaterale che:

- per i lavoratori** • garantisce l'applicazione del trattamento economico e normativo previsto dalla contrattazione di settore vigente (ferie, gratifica natalizia e Anzianità Professionale Edile);
- eroga prestazioni assistenziali integrative
- per le imprese** • promuove la leale concorrenza tra le imprese di settore, grazie all'attività di verifica della correttezza dei rapporti di lavoro;
- **Fornisce servizi tra cui:**

novità

### Il servizio telematico di monitoraggio degli accessi al cantiere

utile per il rilievo di tutti i soggetti (edili e non appartenenti al settore) che accedono al sito produttivo

Grazie al **network integrato** di servizio costituito con la Direzione Provinciale dell'INPS e la Provincia, Centro per l'Impiego, Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza può verificare:

- l'iscrizione dei lavoratori edili presso Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza o altra Cassa Edile (entro 48 ore);
- l'esistenza di un regolare contratto di lavoro o di Partita Iva se lavoratore autonomo (per i lavoratori non edili).

#### Il servizio ha le seguenti caratteristiche:

- è di semplice utilizzo;
- permette all'impresa detentrica dell'appalto di verificare rapidamente e puntualmente tutta la manodopera impiegata presso il cantiere;
- segnala eventuali anomalie riscontrate e permette all'impresa di effettuare una verifica tempestiva e di intraprendere le necessarie azioni correttive evitando eventuali provvedimenti sanzionatori da parte degli organi di vigilanza competenti in caso di verifica in cantiere (tutela ai fini della responsabilità solidale);
- i dati verificati rimangono di proprietà dell'impresa.

Per i primi **100 cantieri aperti** nel 2010  
l'attivazione del servizio sarà **gratuita**

Per maggiori informazioni visitare il sito [www.cassaedilemilano.it](http://www.cassaedilemilano.it)



Direttore:  
**Cecilia Bognesi**  
direttore@aiededalo.it

Redazione:  
redazione@aiededalo.it

Comitato di redazione:  
**Claudio De Albertis**  
**Gloria Domenighini**  
**Giuseppe Esposito**  
**Roberto Mangiavacchi**

Art directors:  
**Contemporary Graphics**

Pubblicità:  
dedalo@aiededalo.it

prestampa e stampa:  
**GRAFICHE BIESSEZETA**  
Via Grandi 46  
Mazzo di Rho

Tariffa R.O.C.:  
Poste Italiane SpA  
Spedizione in abbonamento  
postale – D.L. 353/2003  
(conv.in L. 27/02/04 n. 46)  
Art. 1, comma 1, DCB Milano

direttore responsabile:  
Cecilia Bognesi

registrazione n. 4 del 5/1/1985  
anno ventiseiesimo numero 18  
secondo bimestre 2010

Per le immagini di cui,  
nonostante le ricerche eseguite,  
non è stato possibile rintracciare gli aventi  
diritto, l'Editore si dichiara disponibile  
ad assolvere i propri doveri.



**Dedalo**  
Rivista bimestrale edita da  
ASSIMPREDIL ANCE  
Via San Maurizio 21,  
20123 Milano  
tel. 02 8812951  
fax 02 8056802  
www.assimpredilance.it



Presidente:  
**Claudio De Albertis**

Direttore generale:  
**Gloria Domenighini**

Vicedirettore generale:  
**Andrea Lavorato**

**DEDALO**

Numero Diciotto\_Marzo | Aprile 2010  
Rivista bimestrale di Assimpredil Ance



ASSOCIAZIONE IMPRESE EDILI E COMPLEMENTARI  
DELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA

AUTORE	TITOLO	FOTO/ILLUSTRAZIONI	
<b>Cecilia Bognesi</b>	<b>Welcome everybody!</b>		<b>004</b>
<b>Claudio De Albertis</b>	<b>Accoglienza: per chi?</b>	<b>@Eduard Hueber/archphoto.com</b>	<b>005</b>
<b>Jones Lang LaSalle Hotels</b>	<b>Investire o no in un albergo? analisi raccolta da Silvia Ferrero</b>		<b>008</b>
<b>Silvia Ferrero</b>	<b>Il più imprenditoriale tra gli investimenti immobiliari</b>	<b>Leo Torri</b>	<b>012</b>
	<b>Mappa alberghi di Milano</b>	<b>e-Mapping</b>	<b>014</b>
	<b>Starhotel Rosa, DoubleTree by Hilton, Boscolo Exedra</b>		<b>016</b>
<b>Sergio Urbani</b>	<b>Il costo di una residenza universitaria</b>	<b>Jens Lindhe</b>	<b>022</b>
<b>Giovanni Verga</b>	<b>Progetti e realizzazioni</b>	<b>Antonio Ottomanelli</b>	<b>026</b>
<b>Massimo Fortis</b>			
<b>Orsina Simona Pierini</b>	<b>Gli studenti al Marchiondi</b>		<b>028</b>
<b>Franco Zinna</b>	<b>La casa, un servizio</b>		<b>032</b>
	<b>L'abitare da studenti</b>		<b>034</b>
<b>Marco Pozzo</b>	<b>Studenti per casa</b>	<b>@Eduard Hueber/archphoto.com Jens Lindhe</b>	<b>038</b>

*In copertina:*  
Vista sul lounge dello Starhotel Rosa  
Foto di Donato Di Bello

*In questa pagina:*  
Il pensionato per studenti a Vienna  
dello studio Baumschlager Eberle,  
menzionato nell'articolo di Marco Pozzo  
nelle successive pagine di Dedalo.  
Foto ©Eduard Hueber/archphoto.com





editoriale

# *Welcome everybody!*

**T**ra i vari segni che ci si auspica l'operazione Expo possa lasciare sul territorio oltre a strade, ferrovie, nuove residenze e spazi per la cultura c'è quello di un'ospitalità decisamente rinnovata. Ma la domanda che diventa sempre più ricorrente è se la necessità di costruire nuove strutture alberghiere sia reale o meno: nessuno ha desiderio di affrontare situazioni di eccesso di offerta né di ritardo nelle realizzazioni, occorre perciò una buona dose di chiarezza. Il dossier di candidatura per Expo dovrebbe contenere le linee guida delle azioni da intraprendere sul campo e lo scenario che prospetta è l'obiettivo di 600 mila posti letto entro il 2015, prevedendo il soggiorno di 13 / 14 milioni di visitatori per almeno due notti che si aggiungeranno agli ospiti tradizionali. Una serie di proposte raccoglie poi progetti che riguardano gli ostelli, agriturismo e le strutture già presenti nei nostri parchi, l'incentivazione di bed & breakfast, la costruzione di villaggi per giornalisti ecc ecc. Per alcuni ci sono diverse considerazioni da effettuare: ad esempio molti dei visitatori arriveranno da territori limitrofi a Milano; i mesi in cui si svolge Expo sono mesi in cui gli alberghi in città sono notoriamente poco affollati; le infrastrutture in arrivo permetteranno spostamenti rapidi fino a città che possiedono già loro strutture ricettive. Ne consegue che forse la carenza di strutture alberghiere non è una lacuna di così grosso impegno da colmare e che le carenze vere nel tessuto ricettivo sono e saranno anche altre: tradizionalmente gli ostelli e i campus per i giovani e, come nuovo tema emergente, le residenze per i padri neoseparati. Sarebbe utile che tutte le strutture ricettive temporanee potessero perciò essere oggetto di un unico ragionamento, nel quale le cifre della domanda entrano in un conto economico insieme alla ricaduta produttiva che alloggiare il capitale umano in via di sviluppo, come quello già esistente, può produrre. Se non fosse inflazionato il termine sostenibile potremmo utilizzarlo anche qui, dove la sostenibilità della ricettività si gioca nel trasformare una progettualità focalizzata su due notti del 2015 in qualcosa che permanga per sempre come servizio. L'obiettivo di comprendere i fenomeni di possibile trasformazione del nostro territorio è comune a tutti coloro che si occupano di sviluppo, progetto e costruzioni. Il binomio turismo-costruzioni è una coppia consolidata in tutta la storia del nostro paese. Più sottile invece il legame che può instaurarsi con il genere di strutture ricettive per un settore della popolazione in transito sì, ma con tempi e modalità differenti da quelli del turista mordi e fuggi. A questo capitale dovremmo potere rivolgerci poiché sarà quello che a festa finita rimarrà qui a produrre, ad arricchire questa nostra città. Abbiamo corredato questo numero di Dedalo di cifre, statistiche, numeri. Gli alberghi da una parte, le residenze dall'altra. Vicino a saturazione i primi, anche se va detto, non esiste una fonte condivisa da tutti sulle cifre delle reali presenze alberghiere in città, scarse e fino ad oggi trascurate, le seconde. Due vasi comunicanti che possono creare un virtuoso equilibrio tra mondo della finanza privata e pubblica, dove la finanza immobiliare ha da insegnare qualcosa. Due vasi che possono allargare la riflessione a sviluppatori, progettisti, creativi, operativi nei progetti di sostenibilità sociale verso considerazioni risolutive rispetto ad altre domande ricettive ancora inevase e che il mercato richiede fortemente: le residenze per i padri separati. Nel 2007 i divorzi tra Milano e provincia sono stati 115.796, nel 2008 119.453 e nel 2009 83.015. In termini immobiliari ce n'è abbastanza per poter ragionare su un segmento di popolazione reale che nella letteratura frivola finisce in garage per lasciare la prima abitazione a ex-moglie e figli, nelle cronache dei telegiornali sulle panchine dei parchi o indietro a casa con la mamma, nelle situazioni di minimo decoro in bilocali soggiorno, angolo cottura frigo in vista, camera da letto vista su televisione, locazione trentennale. Orizzonti spenti, a cui va data una nuova dignità. Bisogna rinnovarsi, non c'è scampo di fronte ad una realtà così complessa. Queste sono le nuove sfide e chi non le coglie perde un'occasione.

*Cecilia Bolognesi*



dal Presidente

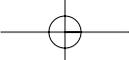
# Accoglienza: per chi?

*Questo numero di Dedalo affronta un tema strategico per lo sviluppo del territorio, quello dell'accoglienza e delle nuove forme che tale servizio assume per dare risposte multiple a bisogni differenziati. In un recente studio di ANCE, finalizzato all'analisi delle tendenze emergenti di nuovi format gestionali e costruttivi relativi al mercato immobiliare non residenziale, il settore alberghiero emerge per innovazione e sperimentazione. La ricerca, riferita ad interventi nel settore alberghiero realizzati negli ultimi cinque anni in Italia e in quattro paesi stranieri, riporta ampie considerazioni che riguardano la predominanza in questo settore della scelta di nuovi concept, ricchi in mix funzionali e tecnologie di altissimo livello, capaci di elaborare modelli di riferimento per la ricettività decisamente innovativi. Nello specifico del caso italiano il processo è prevalentemente legato alla necessità di adeguare gli standard qualitativi a quelli di catene alberghiere internazionali. Focalizzandoci, in particolare, su Milano si evidenzia una specificità e diversità di tendenza rispetto al resto d'Italia. Infatti, si stanno realizzando prodotti fortemente connotati, casi molto specifici e difficilmente leggibili al di fuori del contesto di riferimento in cui sono collocati. E' evidente che la città sta strutturando una risposta per un target elevato, quello degli affari e della business community. Ma è legittimo chiedersi se questo colga appieno le potenzialità di crescita legate all'EXPO 2015. Il dossier di candidatura considera la capacità ricettiva del nostro territorio, calcolata in un'area compresa in un raggio di 90 minuti dal centro città, pari a circa 500 mila posti letto. Il trend di crescita dell'ultimo anno è del 1% e in molte province si è superata la capacità ricettiva stimata per il 2015. Attualmente nella città di Milano l'offerta però si caratterizza per lo più nell'ambito del lusso e superlusso con progetti riconoscibili per qualità architettoniche molto specifiche. Solo per citare alcuni esempi, ricordo l'hotel Armani che diventerà la roccaforte del quadrilatero della moda, il Town House, il Boscolo Hotel e l'Hyatt, che fortificano con la loro presenza il tessuto attorno alla Galleria, il Mandarin Hotel*

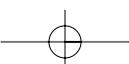
*di prossima apertura che farà parte di una enclave di superlusso discreto che fa capo al Bulgari e il futuro Hotel Milano Scala in via Dell'Orso. L'investimento per queste strutture è destinato prioritariamente a soddisfare una domanda già presente, quindi indipendente dalle ricadute di Expo. E' evidente che appare più critica la definizione di una strategia per le strutture ricettive di grandi dimensioni, finalizzate ad assorbire i visitatori dell'Expo, che possono creare situazioni di difficile utilizzo dopo l'evento se non pianificate in funzione di un post Expo in grado di attrarre altri target di utilizzatori. Si tratta forse di ampliare gli orizzonti del ragionamento e di occuparsi di ricettività per differenti categorie di utenti, immaginando per Milano un futuro da città più ospitale per le eccellenze in essere e in divenire. A fianco degli hotel per un target di lusso c'è spazio per una ricettività rivolta agli ospiti transitori di Expo, a un turismo culturale più di massa e in particolare a un target legato ad ospiti permanenti come studenti e ricercatori delle nostre università. Gli studenti rappresentano un segmento rilevante della domanda di accoglienza; secondo recenti stime di ANCE, l'attuale offerta su scala nazionale copre solo l'11,6%. La stima valuta che il numero degli studenti interessati a una residenza temporanea sia dato dalla somma del 75% degli iscritti provenienti da fuori Regione, più il 50% di quelli residenti fuori Provincia. Non dare risposte adeguate a tale domanda vuol dire perdere l'opportunità di attrarre su questo territorio risorse umane pregiate per il nostro futuro. E' una chiave di lettura che presenta aspetti di indubbio interesse se legata a progetti che traguardino temporalmente il 2015; si può pensare a nuove strutture ricettive in città con ottica di breve periodo connesse ai visitatori dell'Expo, ma impostate su modelli sostenibili nel loro ciclo funzionale/edilizio che sappiano riconvertirsi nel medio periodo come strutture dedicate al target degli studenti, ricercatori e mondo dell'università in genere. Si tratta di elaborare modelli economico-gestionali sicuramente complessi, ma il cui successo in ambito di fattibilità delle operazioni di sviluppo della nostra città è elevato. Un altro aspetto che merita attenzione è il recupero dell'ospitalità diffusa, quella attivabile dal riuso delle cascine e delle strutture storiche collocate in assi di terra e di acqua di rilevanza ambientale. Il nostro territorio offre un patrimonio di pregio che potrebbe aprire nuovi orizzonti di sfruttamento turistico, un turismo basato sulla valorizzazione enogastronomica e agroalimentare, per offrire un'alternativa al "mordi e fuggi" dei milioni di visitatori d'affari che gravitano intorno alla città del business. Il progetto "Milano nei cantieri dell'arte" che abbiamo presentato in un recente numero di Dedalo testimonia di un potenziale di grande interesse, che non conosciamo appieno e che non abbiamo fino ad oggi interpretato come un valore per la qualificazione del nostro territorio. Ci pare che i temi di riflessione e di confronto non manchino, se si vuole affrontare il tema dell'accoglienza e dell'offerta alberghiera in ottica di volano per strategie di riqualificazione e di sviluppo.*

Claudio De Albertis





*In questa pagina:  
Tietgenkollegiet,  
residenza per studenti a Copenhagen.  
Progetto dello studio danese  
Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma  
Nella foto gli spazi collettivi della cucina.  
Foto di Lundgaard & Tranberg*



# Investire o no in un albergo?

**Analisi raccolta da Silvia Ferrero\* sull'ultimo documento di Jones Lang LaSalle: Italian Hotel Market Overview**

Foto di Leo Torri

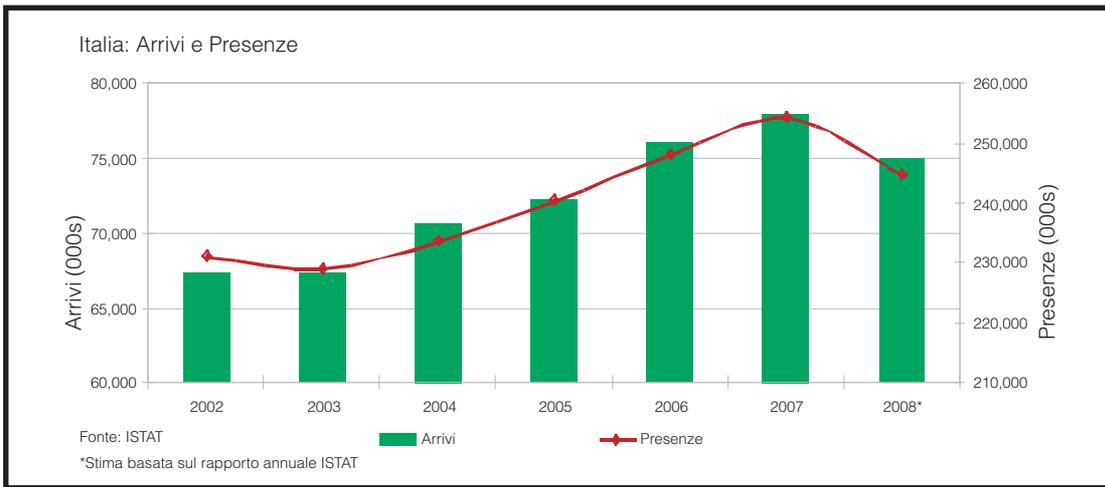
\* Architetto, amministratore di Ferrero Costruzioni srl



**P**er tentare una risposta razionale a questa domanda ci siamo riferiti all'opinione di un esperto quale è la Jones Lang LaSalle Hotels, leader mondiale nell'erogazione di servizi immobiliari nel settore turistico-alberghiero. Si riportano di seguito alcuni estratti della ricerca "Italian Hotel Market Overview presentata nel mese di Gennaio 2010 a consuntivo dei risultati dell'anno 2009.

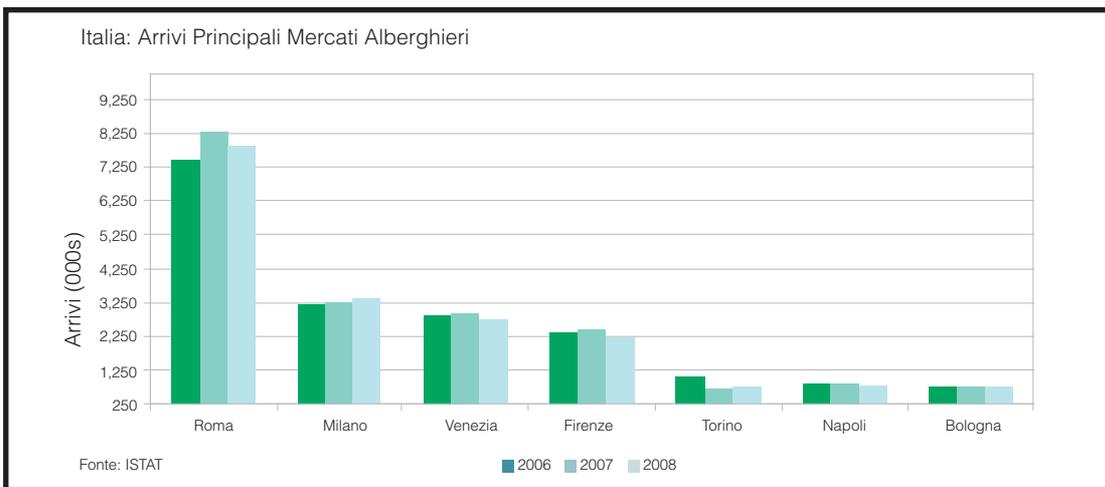
Per quanto concerne l'andamento della domanda turistica *"I principali mercati alberghieri Italiani, che tra il 2002 ed il 2008 hanno rappresentato circa il 24,0% di tutti gli arrivi ed il 17,0% delle presenze in Italia, nel 2008 hanno registrato a livello aggregato una riduzione rispettivamente pari al 3,6% e al 2,5% per gli arrivi e le presenze. Il peggioramento del contesto economico globale, alla fine del 2008, ha portato una forte riduzione dei visitatori internazionali in Italia con un effetto negativo principalmente sui mercati più dipendenti dal turismo internazionale.*

*Tra gennaio e settembre 2009, le presenze in Italia sono diminuite del 4,7% e si ritiene che l'andamento nei primi nove mesi dell'anno possa essere un buon indicatore degli effetti prodotti dalla recessione sul turismo nel corso del 2009. Nel 2010, con la prevista ripresa dell'economia nazionale ed internazionale, si prevede un lieve miglioramento, anche per il turismo mentre una maggiore crescita del comparto turistico potrebbe iniziare a manifestare a partire dal 2011."*

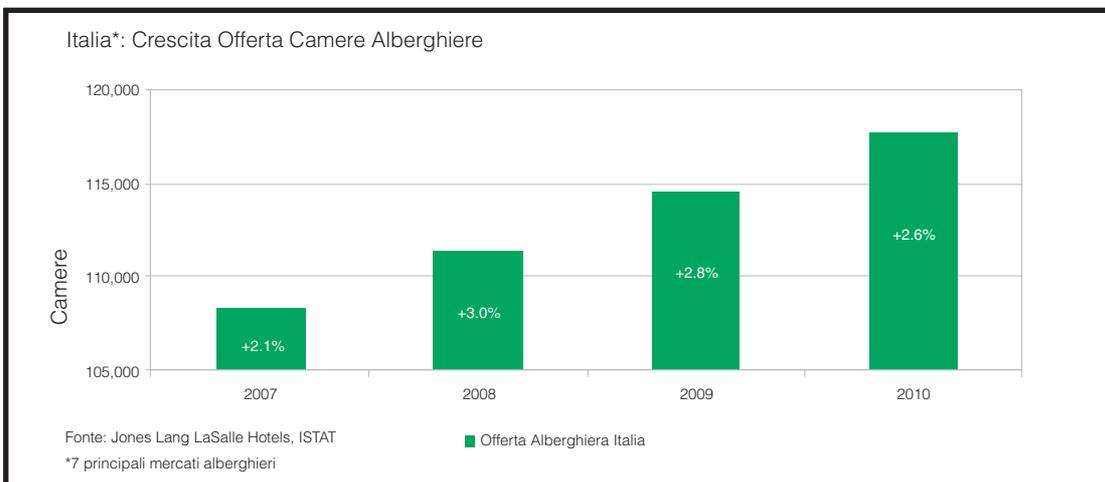


Nota: Le percentuali nei grafici riflettono la crescita di camere rispetto all'anno precedente

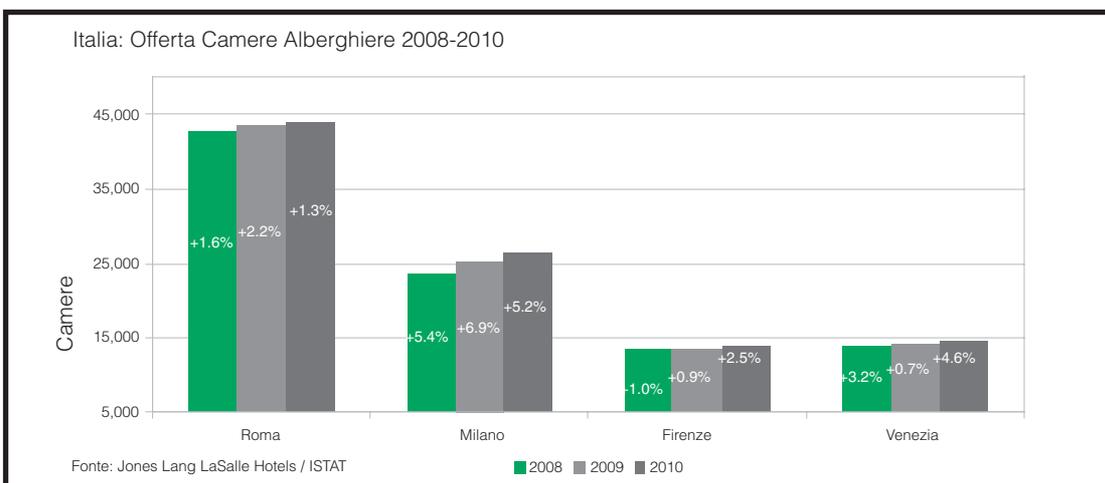
Nella pagina seguente:  
Hotel Bulgari,  
spazi comuni al piano terra  
Foto di Leo Torri



Dal punto di vista dell'offerta alberghiera il report analizza la crescita del numero di nuove camere d'albergo nei 7 principali mercati italiani (Roma, Milano, Venezia, Firenze, Torino, Napoli, Bologna), prevedendo anche per il 2010 un'ulteriore crescita grazie alle strutture attualmente in costruzione. Milano risulta essere la città che negli ultimi due anni si è distinta per il maggior numero di nuove camere che sono state costruite, con un aumento pari al 5,4% nel 2008 ed un ulteriore incremento del 6,9% nel 2009.



“Nel 2010 tutti i principali mercati dovrebbero registrare un incremento nell'offerta alberghiera, ma Milano continuerà a detenere il primato con un aumento atteso di nuove camere pari al 5,0%. Si segnala inoltre che il centro di Milano, che negli ultimi anni è stato caratterizzato da un limitato numero di nuove aperture alberghiere, vedrà nel prossimo futuro l'apertura di varie strutture alberghiere di prestigio. Nell'ultimo trimestre del 2009 è stato inaugurato il Boscolo Hotel Exedra (154 camere) non distante dal Duomo e da Via Montenapoleone. Anche Armani Hotels & Resorts, Mandarin Oriental, Starwood, con il brand W, ed InterContinental, prevedono di aprire nuovi alberghi nel centro della città, nei prossimi tre anni.”



A fronte di una contrazione della domanda e di un aumento dell'offerta di camere la performance alberghiera in Italia, che utilizza quale ordine di grandezza il RevPar (Ricavo Medio per Camera Disponibile), ha registrato nel corso del 2009 un decremento del 17,1% rispetto all'anno precedente, tuttavia più contenuta rispetto a quelle registrate nel resto dell'Europa. Nella tabella a pagina 11 in alto sono riportati i principali indicatori gestionali per i più importanti mercati alberghieri Italiani per il 2008 con una stima per il 2009:

Il report evidenzia che “il peggioramento più netto nella performance dei mercati italiani

si è avuto nei primi due trimestri del 2009 in concomitanza con il momento più difficile della recessione globale. In questo periodo Firenze ha registrato un calo del RevPAR del 34,8%, seguita da Torino e Venezia con un calo rispettivamente del 26,1% e del 25,2%. Sebbene il terzo trimestre sia stato caratterizzato da ulteriori riduzioni del RevPAR, questa contrazione è stata più contenuta rispetto a quella registrata nei precedenti trimestri, in conseguenza di un rallentamento della crisi economica. Napoli ha registrato un incremento dell'8,9% rispetto al terzo trimestre del 2008 mentre gli hotel di qualità di Roma e Venezia sono riusciti a contenere la riduzione del RevPAR al 1,4% e al 3,1%, rispettivamente. Le nostre previsioni suggeriscono che, nonostante i mercati stiano ancora registrando diminuzioni del RevPAR, i livelli di occupazione cominciano a mostrare i primi segnali di ripresa. Questa tendenza dovrebbe continuare anche nel primo trimestre del 2010, per migliorare poi a partire dalla fine del secondo trimestre. Ci si attende una crescita dei livelli di occupazione per il 2010 alla quale seguiranno nel 2011 gradualmente aumenti nei ricavi medi per camera, contestualmente al ritorno di una crescita sostenibile dell'economia."

Dal punto di vista degli investimenti alberghieri l'anno che si è appena concluso ha registrato il volume più basso di transazioni dal 2004, accentuando drasticamente un trend che aveva già visto una forte contrazione nel 2007. La principale causa è da imputarsi alla stasi generata dalla crisi economica. Seppure in maniera più contenuta i due mercati italiani di riferimento, Roma Milano, hanno comunque continuato a stimolare l'interesse degli investitori soprattutto per gli alberghi localizzati in posizioni centrali e caratterizzati da un buon/elevato livello qualitativo. Trend inverso ha seguito la domanda per alberghi in località secondarie o di categoria inferiore.

Ma quali sono gli investitori interessati settore? "Gli investitori istituzionali rimangono i principali protagonisti del mercato degli investimenti alberghieri, seguiti da società private o dai gruppi familiari. In ogni caso, considerando la ridotta disponibilità del debito e l'incertezza sull'andamento dei mercati, la maggior parte degli investitori ha assunto un atteggiamento di estrema cautela, in attesa di ulteriori e più significative riduzioni nei prezzi. I proprietari alberghieri non sembrano comunque essere ancora pronti a ridimensionare le loro aspettative e, tale atteggiamento provoca una sorte di immobilismo del mercato". Tra i pochi investitori attivi, si è diffusa la percezione che un albergo portato sul mercato in questo momento debba necessariamente essere in difficoltà economiche e finanziarie, anche quando questo non rappresenta la realtà. Tale situazione crea pertanto un netto squilibrio tra le aspettative dei venditori e quelle dei potenziali acquirenti. In ogni caso, si ritiene che il perdurare della crisi economica spingerà i venditori a rivedere

le proprie aspettative, riducendo in parte l'attuale divario tra domanda e offerta e facendo ripartire gli investimenti. Si prevede che questo avverrà dalla metà del 2010."

Alla forte contrazione della domanda è corrisposta anche una riduzione dei prezzi di vendita. Secondo Jones Lang LaSalle Hotels, nel corso del 2009 i valori degli alberghi nelle principali città in EMEA (Europe, Middle East, and Africa) è diminuito tra il 20% ed il 50%. I prezzi degli alberghi però sono rimasti relativamente alti, soprattutto in città come Londra e Parigi, dove la domanda degli investitori è ancora forte. L'Hotel Stafford a Londra, per esempio, è stato venduto per 86.8 milioni, quasi 830.000 a camera.

Roberto Galano, Executive Vice President di Jones Lang LaSalle Hotels, in una recente intervista ha dichiarato: "Il motivo principale dell'andamento del mercato nel 2009 è rappresentato dalla mancanza di offerta. Solo pochi immobili sono stati portati

sul mercato e questi hanno riscosso l'interesse degli investitori, i quali, sebbene in numero limitato, erano comunque in concorrenza. Questa circostanza ha mantenuto alti i prezzi di vendita. D'altro canto, alberghi in vendita che non hanno ricevuto un buon riscontro dagli investitori sono stati ritirati dal mercato, evitando così perdite di valore".

Per il 2010 Jones Lang LaSalle Hotels prevede che i prezzi rifletteranno maggiormente le condizioni di mercato. Galano afferma: "...sebbene il calo dei valori nelle principali destinazioni potrebbe essere meno drastico di quanto atteso nel 2009, visto il recente aumento della fiducia degli investitori nella graduale ripresa del mercato. Si prevede che nel 2010 l'aumento di offerta spingerà il volume complessivo degli investimenti fino ad un valore di circa €4.1 miliardi. Nei primi due mesi del 2010, le transazioni alberghiere in EMEA hanno già raggiunto un volume di circa €700 milioni, un aumento del 25% rispetto al primo trimestre del 2009. Nel frattempo, sono aumentate le transazioni in Gran Bretagna, che rappresenta attualmente circa il 29% dell'intero mercato".

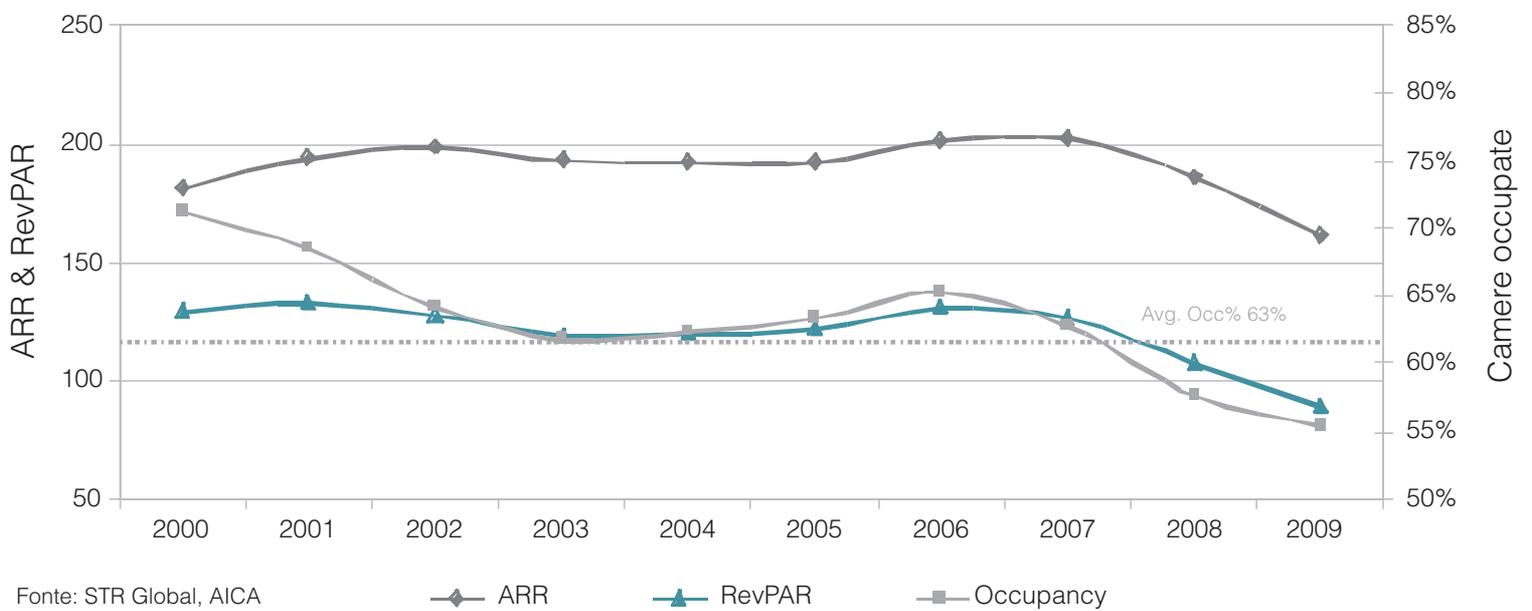


### Italia: Performance Alberghiera

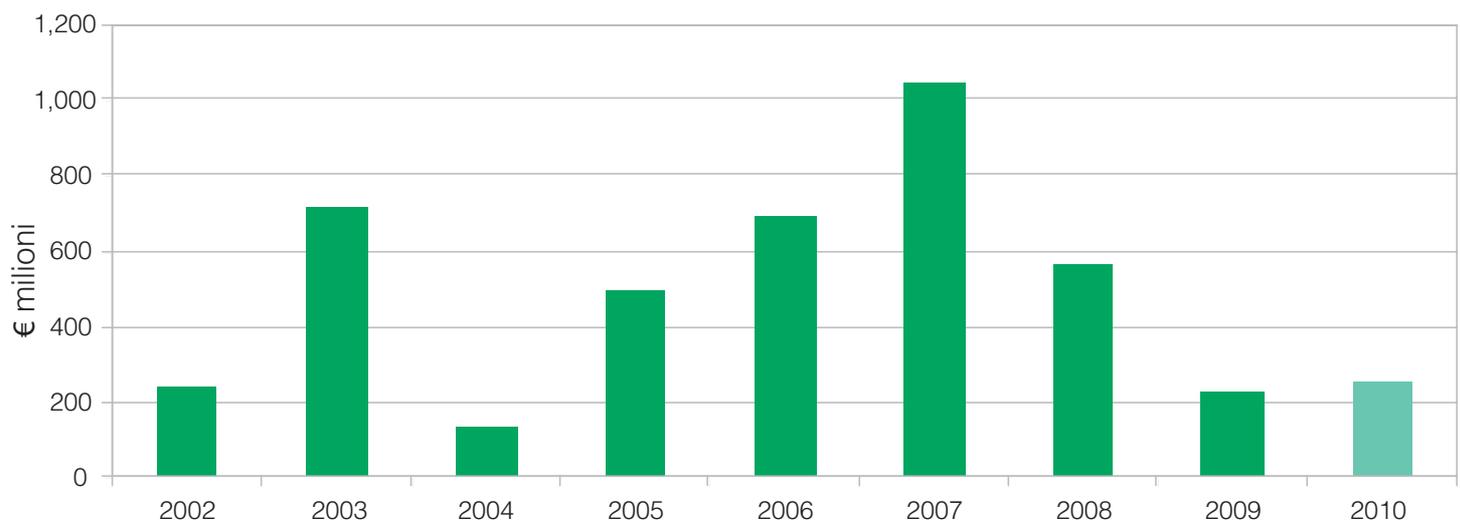
Città	Camere occupate		Tariffa media camera		RevPAR		RevPAR Var '08/09
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	
Milano	63.2%	61.3%	287.9	249.5	182.0	153.1	-15.9%
Roma	64.9%	61.8%	199.9	176.2	129.8	108.9	-16.1%
Firenze	59.6%	54.8%	235.3	188.2	140.2	103.1	-26.5%
Venezia	56.2%	55.2%	309.8	272.0	174.1	150.3	-13.7%
Bologna	45.5%	41.4%	101.5	92.2	46.2	38.1	-17.4%
Napoli	68.3%	74.6%	80.6	73.4	55.1	54.7	-0.6%
Torino	46.3%	39.3%	85.6	77.8	39.6	30.5	-23.0%

Fonte: STR Global, AICA

### Italia: Performance Alberghiera



### Italia: Volume Totale Transazioni Alberghiere





Silvia Ferrero

Architetto, amministratore  
di Ferrero Costruzioni srl

Foto di Leo Torri

bilancio

# Il più imprenditoriale tra gli investimenti immobiliari

I primi anni 2000 furono anni molto stimolanti per il settore immobiliare: un forte impulso in termini di espansione ed evoluzione, sia a livello italiano che internazionale, derivò dal progressivo affermarsi di nuovi format. In particolare il settore dell'Hotel & Leisure iniziava ad essere recepito come un possibile mercato emergente e come opportunità di sviluppo per nuove operazioni immobiliari. L'immobile in genere assumeva una luce diversa: da elemento patrimoniale o mero contenitore per lo svolgimento di attività, a "income producing property", un bene in grado di generare flussi finanziari rappresentati dalle plusvalenze provenienti dall'attività di trading o dai canoni di locazione. Tale specificità, tanto più evidente in alcuni settori immobiliari, in primis quello ricettivo, iniziava a portare ad una separazione tra proprietà immobiliare e attività di gestione portando i diversi players a liberare risorse per concentrarsi sul proprio "core business". In questa nuova logica si afferma sempre

più la "finanza immobiliare"; il mondo immobiliare italiano si apre al mercato internazionale seppure accompagnato dalla difficoltà della mancanza di dati e della trasparenza, specificità tipica del mercato alberghiero italiano caratterizzato dalle gestioni familiari. In questo contesto matura la decisione di BNL Fondi Immobiliari Sgr di istituire il primo fondo immobiliare italiano specializzato nel settore alberghiero, al fine di diversificare i prodotti di investimento cogliendo le opportunità in un momento favorevole del mercato.

Agli alberghi si era avvicinato in precedenza qualche altro investitore (Deutsche Bank e Polis mediante investimenti effettuati dai fondi immobiliari gestiti) in un'ottica di diversificazione di un portafoglio investito in immobili "tradizionali" e a reddito. Vi era diffidenza riguardo a questo tipo di investimento, al quale veniva attribuita una maggiore rischiosità che trovava giustificazione in due ragioni:

- una scarsa fungibilità

della struttura alberghiera, per le caratteristiche architettoniche degli immobili e per le problematiche urbanistico-amministrative da affrontare per un cambiamento di destinazione d'uso;

- il rischio "conduttore" dovuto allo scarso numero di soggetti in grado di gestire una struttura alberghiera.

Gli stessi istituti di credito avevano un atteggiamento più prudente nel finanziare operazioni in ambito ricettivo, applicando dei tassi più elevati. Erroneamente si confrontavano due tipologie di investimento, uffici e alberghi, con parametri di riferimento e di analisi sostanzialmente diversi. Parametri di valutazione tipici del settore alberghiero come il mq per camera, l'Occupancy Rate, l'ADR, il RevPAR, il canone/prezzo a camera, non trovano alcun riscontro nella "Gros Leaseable Area" o nel "Vacancy Rate" degli uffici. La tipologia di investimento "core", "core plus", "value added" assume un significato differente in ambito ricettivo rispetto al direzionale.

## I parametri di classificazione e di valutazione di un investimento alberghiero

Nell'affrontare un investimento alberghiero è necessario classificare la struttura e individuare i fattori che ne condizionano i risultati della gestione e di conseguenza il potenziale rendimento immobiliare.

- La Localizzazione: la distinzione prima è tra gli hotel localizzati nelle diverse categorie di città: città business, città d'arte, città in contesti turistici. La conoscenza delle caratteristiche della location in termini di accessibilità / collegamenti / presenza di infrastrutture, delle tendenze e dei progetti in atto è fondamentale per identificare i fattori potenziali generatori di domanda per strutture del comparto turistico-ricettivo.
- Il Prodotto: esistono diversi criteri di classificazione del prodotto in funzione della:
  - \_localizzazione, che può generare alberghi business, resort, relais;
  - \_classificazione commerciale nazionale: che va da una stella a 5 stelle (il 6 stelle non esiste

formalmente)  
\_classificazione commerciale internazionale utilizzata, basata sulla tipologia di erogazione dei servizi: Economy, Limited Service, Midscale, Upscale, Luxury, Boutique.

- Competitività a livello locale: analisi della domanda, arrivi e presenze per tipologia e categoria di esercizio, movimento stagionale, segmentazione della clientela, dell'offerta, individuazione dei "Competitors" e dei "Comparables", dei tassi d'occupazione di strutture comparabili, delle prospettive di sviluppo, trend storico, situazione attuale e prospettica.

- Caratteristiche gestionali: familiare o in catena.

- Qualità del gestore: deve esserne analizzata la comprovata professionalità, deve avere nell'attività alberghiera il proprio "core business".

- Presenza di un brand: l'affiliazione a un brand internazionale o nazionale, nelle varie forme del franchising, del management contract o della gestione diretta, è sinonimo di garanzia. Il brand garantisce una maggiore stabilità nel fatturato e migliori performance della struttura. Le analisi svolte

mensilmente dall'AICA (Associazione delle Catene Alberghiere) evidenziano che gli alberghi appartenenti a una catena hanno mediamente dei fatturati più elevati rispetto agli alberghi indipendenti. L'affiliazione a un brand è però ancora scarsamente diffusa in Italia.

- Tipologia di contratto che lega la proprietà immobiliare al gestore:

\_Contratto di locazione:

è la tipologia più diffusa soprattutto tra gli investitori non opportunistici che non desiderano partecipare al rischio di impresa;

\_Management Contract:

l'investitore è proprietario dell'immobile e del business,

lavora tramite manager che garantiscono performance e il ricevimento di fee;

\_Franchise: il proprietario

(o il gestore) opera attraverso il contratto di licensing/franchise con il brand.

- Ritorno dell'investimento:

riconducibile al canone

di locazione, è il risultato

della negoziazione tra le parti

ed è nella prassi determinato

attribuendo un valore a camera;

esso può essere ottenuto come segue:

\_canone fisso, indicizzato

annualmente, coerente per lo più

con le strutture "core", quelle strutture cioè che hanno già raggiunto un certo livello di maturità, con un track record che consente di prevedere il livello e \_canone variabile con un minimo garantito. L'incidenza della parte variabile nella negoziazione tra le parti sarà funzione del potere contrattuale e della propensione al rischio dell'investitore/ proprietario (per un investitore istituzionale è contenuta in un margine compreso tra il 15 e il 25%). Coerente per lo più con le strutture "core plus", quelle strutture cioè in fase di start-up, con ancora dei margini di crescita dell'attività di gestione quali le strutture di nuova realizzazione oppure già esistenti, ma che hanno subito o stanno subendo un processo di riposizionamento commerciale sul mercato. Si pensi ai casi di cambiamento di marchio, di gestore o di una completa ristrutturazione

- Determinazione e sostenibilità del canone in funzione dei risultati della gestione caratteristica.

Il conto economico previsionale dell'esercizio alberghiero

nella prassi si struttura come segue:

\_orizzonte temporale considerato

pari a un solo anno, l'anno

a regime, se si tratta di una struttura "core", di 3-5 anni se si tratta di nuova struttura alberghiera;

\_ricavi complessivi generati dalla vendita delle camere e di altri servizi quali Food & Beverage, Meeting e congressi (se la struttura è dotata di spazi congressuali).

Il fatturato camere è determinato dal RevPAR (ricavo medio per camera disponibile)

moltiplicato per il numero di camere disponibili all'anno (n° camere x i giorni di apertura).

Il RevPar si ottiene dal prodotto del T.O. (tasso di occupazione delle camere) per ADR (Ricavo medio per camera occupata)

\_costi fissi: diretti e indiretti

\_analisi del GOP (gross operating profit) o dell'Ebitda e della sua

sostenibilità (in funzione dell'incidenza sui ricavi)

\_vero quanto sopra il canone di locazione complessivo

è determinato in una percentuale compresa tra il 18% e il 22%

del fatturato complessivo.

Di seguito si riporta un sintetico

esempio di conto economico

previsionale della gestione

caratteristica

- Prezzo di acquisto/vendita: determinato a camera e non a mq

- Caratteristiche immobiliari:

\_dimensionali: nell'analisi

di un immobile a destinazione

d'uso ricettiva il parametro relativo

al mq/camera (superficie

complessiva / n° camere) è il più

importante in quanto indicatore

dell'efficienza nell'utilizzo

delle superfici (varia in funzione

della classificazione dell'albergo)

che si traduce in efficienza

della gestione;

\_costruttive, architettoniche

e impiantistiche,

secondo gli standard qualitativi

e normativi, sia in termini

di sicurezza che in termini

di certificazione, prevenzione

incendi e di manutenzione.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5
<b>INDICATORI DI PERFORMANCE</b>					
Stanze	208	208	208	208	208
Giorni apertura	365	365	365	365	366
Camere / anno	75.920	75.920	75.920	75.920	76.128
tasso d'occupazione	55%	60%	65%	70%	75%
ADR	116	119	122	125	128
REVPAR	64,00	71,56	79,47	87,72	96,33
<b>RICAVI</b>					
Stanze	4.858.880	5.433.111	6.033.017	6.659.523	7.333.620
Food & beverage (compreso colazione)	1.808.100	2.046.400	2.310.283	2.561.977	2.781.780
Altri servizi	300.000	307.000	314.700	322.500	330.600
<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>6.966.980</b>	<b>7.786.511</b>	<b>8.658.000</b>	<b>9.544.000</b>	<b>10.446.000</b>
<i>fatturato a camera</i>	<i>33.495</i>	<i>37.445</i>	<i>41.625</i>	<i>45.885</i>	<i>50.221</i>
<b>COSTI FISSI</b>					
<b>TOTALE COSTI - DEPARTMENT</b>	<b>2.995.801</b>	<b>3.193.290</b>	<b>3.376.620</b>	<b>3.722.160</b>	<b>4.073.940</b>
<i>% inc. costi su ricavi</i>	<i>43%</i>	<i>41%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>	<i>39%</i>
<b>TOTALE COSTI - NON DEPARTMENT</b>	<b>1.393.396</b>	<b>1.479.817</b>	<b>1.558.440</b>	<b>1.717.920</b>	<b>1.880.280</b>
<i>% inc. costi su ricavi</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>
<b>COSTI TOTALI FISSI</b>	<b>4.389.197</b>	<b>4.673.107</b>	<b>4.935.060</b>	<b>5.440.080</b>	<b>5.954.220</b>
<i>% inc. costi su ricavi</i>	<i>63%</i>	<i>60%</i>	<i>57%</i>	<i>57%</i>	<i>57%</i>
<b>GOP</b>	<b>2.577.783</b>	<b>3.115.405</b>	<b>3.722.940</b>	<b>4.103.920</b>	<b>4.491.780</b>
<i>% inc. su ricavi</i>	<i>37%</i>	<i>40%</i>	<i>43%</i>	<i>43%</i>	<i>43%</i>

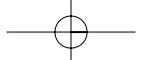
In alto a sinistra:

Il bar dell'hotel Bulgari:

uno spazio a doppia altezza

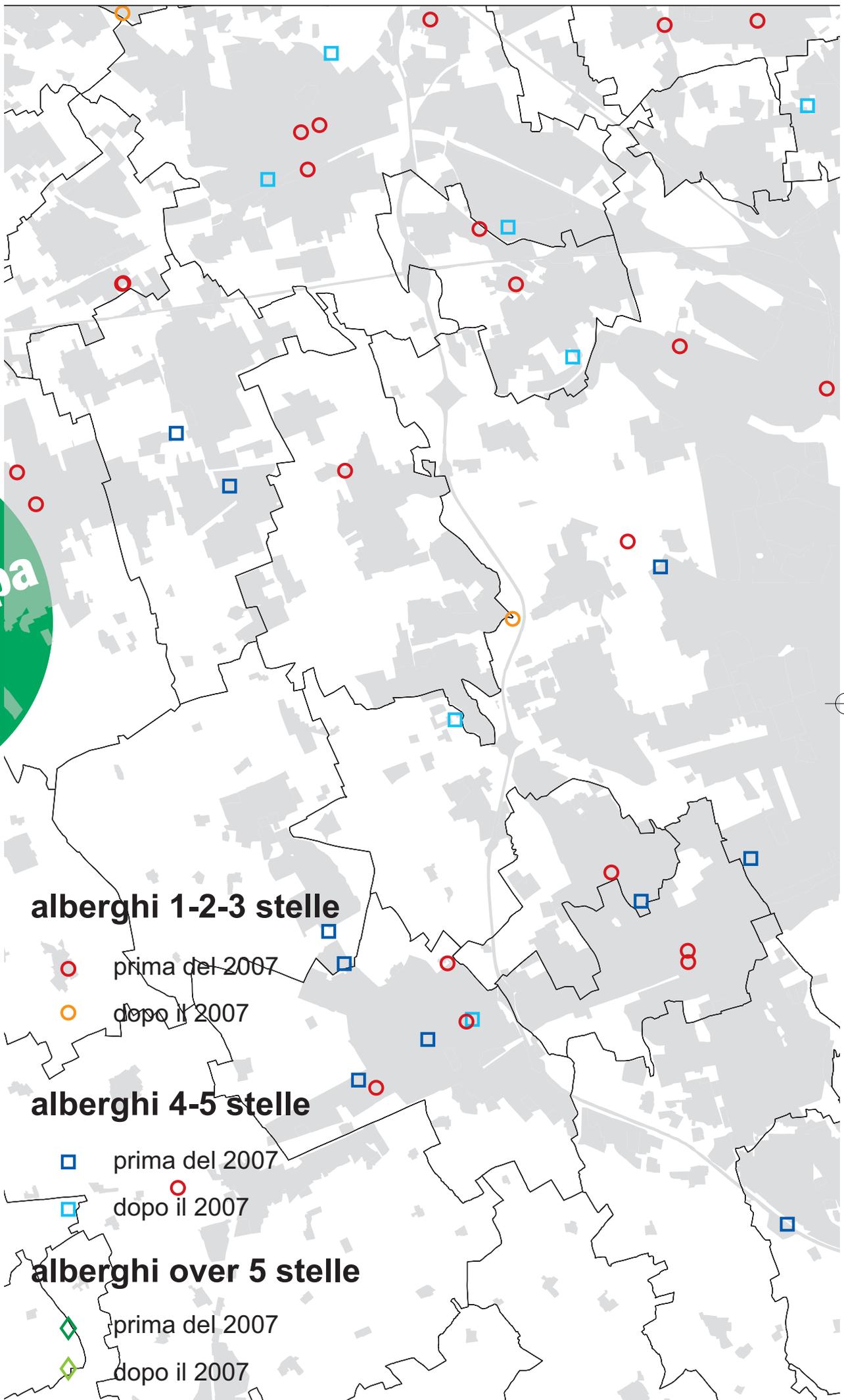
rivolto verso il giardino.

Foto di Leo Torri



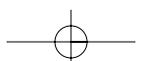
# Alberghi di Milano

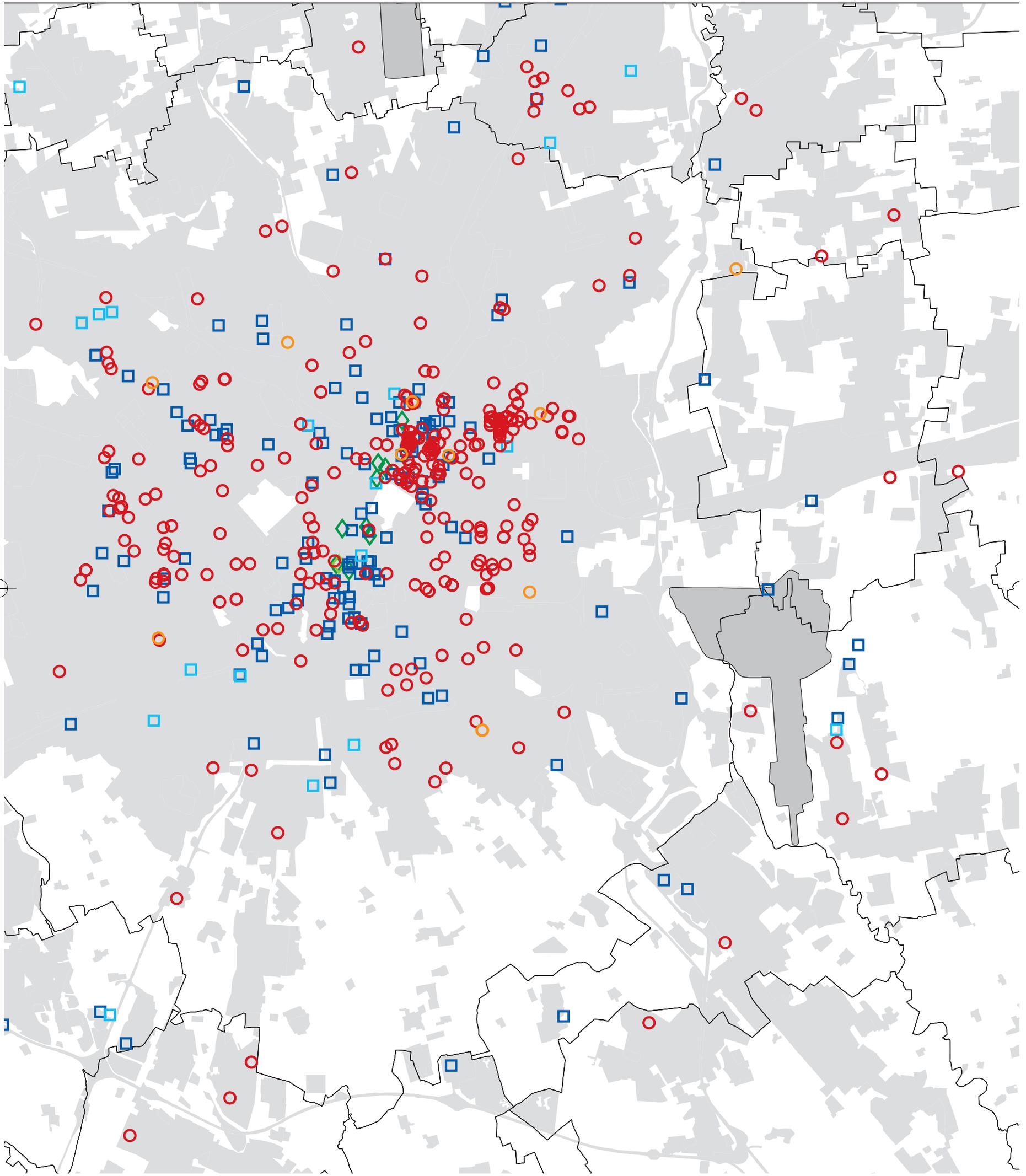
Elaborazione di e-Mapping



*Mappa degli alberghi in Comune di Milano*

*La mappa rappresenta la distribuzione degli alberghi presenti nel comune di Milano, suddivisi in tre categorie di appartenenza: 1, 2 e 3 stelle, 4 e 5 stelle e superiori a 5 stelle. E' stata operata un'ulteriore classificazione in realizzazioni antecedenti o successive al 2007. Fonte dati: Provincia di Milano (aggiornamento novembre 2009). Altri aggiornamenti sono stati eseguiti da e-Mapping nel marzo 2010*





**Starhotel Rosa**  
Piazza Fontana, Milano

*n. di stelle:* 4  
*n. di camere:* 327  
(100 camere nuovo ampliamento)

*Impresa:* Neve Srl - Corsico

*Progetto delle Strutture:*  
ORPE s.r.l. - Milano  
Ing. E. Orlandini

*Progetto degli impianti:*  
Amman Progetti - Milano  
Progettisti Associati - Firenze

*Committente:* Starhotels - Firenze

*Cronologia:*  
2000 Concorso  
2005-2009 Cantiere

*Progetto architettonico:*  
Studio Arassociati - Milano  
Arch. M. Brandolisio,  
Arch. G. Da Pozzo,  
Arch. M. Scheurer,  
Arch. M. Tadini

*Progetto interior design:*  
Studio Arassociati - Milano  
Nicolagalliziadesignstudio  
Nicola Gallizia - Milano



# Starhotel Rosa

**I**l nuovo ampliamento dello Starhotel Rosa in Piazza Fontana, progettato dallo Studio Arassociati, è un intervento di ricucitura del tessuto storico urbano in un punto strategico per la nuova piazza e gli elementi monumentali con cui si confronta.

La realizzazione è stata votata alla costituzione di un luogo civile, definito dal suo decoro e fortemente legato ai caratteri di trasformazione del centro storico nei principi di continuità. L'interno e l'esterno di questo edificio narrano storie diverse: da un lato la sobrietà di un'architettura pubblica, dall'altro la necessaria morbidezza ed il piacere dell'ospitalità di un mondo di relazione e più privato. L'edificio dello Starhotel Rosa, per la sua interezza composto da più immobili, testimonia in pianta l'articolata complessità del tessuto urbano in relazione ad antiche strade e nuove piazze della città: il suo nuovo ampliamento si affida alla razionalità della ricucitura moderna di cui la facciata diventa l'emblema. La facciata sui fronti pubblici (Via Pattari e Piazza Fontana) ha una partitura principale

verticale ed orizzontale omogenea definita dal rispetto degli assi strutturali previsti dal Piano Particolareggiato; totalmente realizzata in materiale lapideo, granito bianco di Montorfano leggermente bocciardato per la parte in elevazione e granito rosa di Baveno per quanto riguarda il porticato ed è definita da tre fili compositivi di prospetto per formare una sorta di fronte loggiato il cui carattere è dato dagli affacci a "bifore" in formelle di cotto con serramenti e parapetti metallici. Nella parte centrale, del prospetto, corrispondente alla corte d'ingresso pubblica del nuovo albergo, è stata composta una variazione della facciata estesa anche al tetto, rivestita tutta in granito bianco di Montorfano. Le finestre hanno speciali parapetti in vetro decorati da una maglia metallica dorata interna retroilluminata. L'interno dell'albergo ruota attorno alla corte foyer caratterizzata da una grande copertura vetrata composta da telai d'acciaio incrociati e curvati che imprimono un senso dinamico a tutto l'ambiente coinvolgendo lo scalone circolare che porta alle nuove sale congressuali realizzate al piano interrato. Gli ambienti si introducono vicendevolmente l'uno con l'altro con rimandi prospettici per la messa in scena degli spazi più importanti ottenuti tramite scorci visivi, ribaltamenti d'asse e relazioni con elementi d'arredo eccezionali: sale di soggiorno, bar, reception... A questa trama è stata data una veste interpretando gli ambienti come scatole magiche tutte diverse, ma caratterizzate da una medesima superficie vellutata che trovano un equilibrio nei colori chiari lavorati tono su tono, dai bianchi ai grigi dalle tonalità calde e morbide. Così, sala dopo sala, i pavimenti da lapidei o in seminato lungo i percorsi diventano lignei per gli ambienti di soggiorno e nello stesso modo sono interpretati gli intonaci di diversa grammatura fino ad arrivare alle camere in cui l'uso particolare dell'encausto conferisce preziosità all'ambiente.

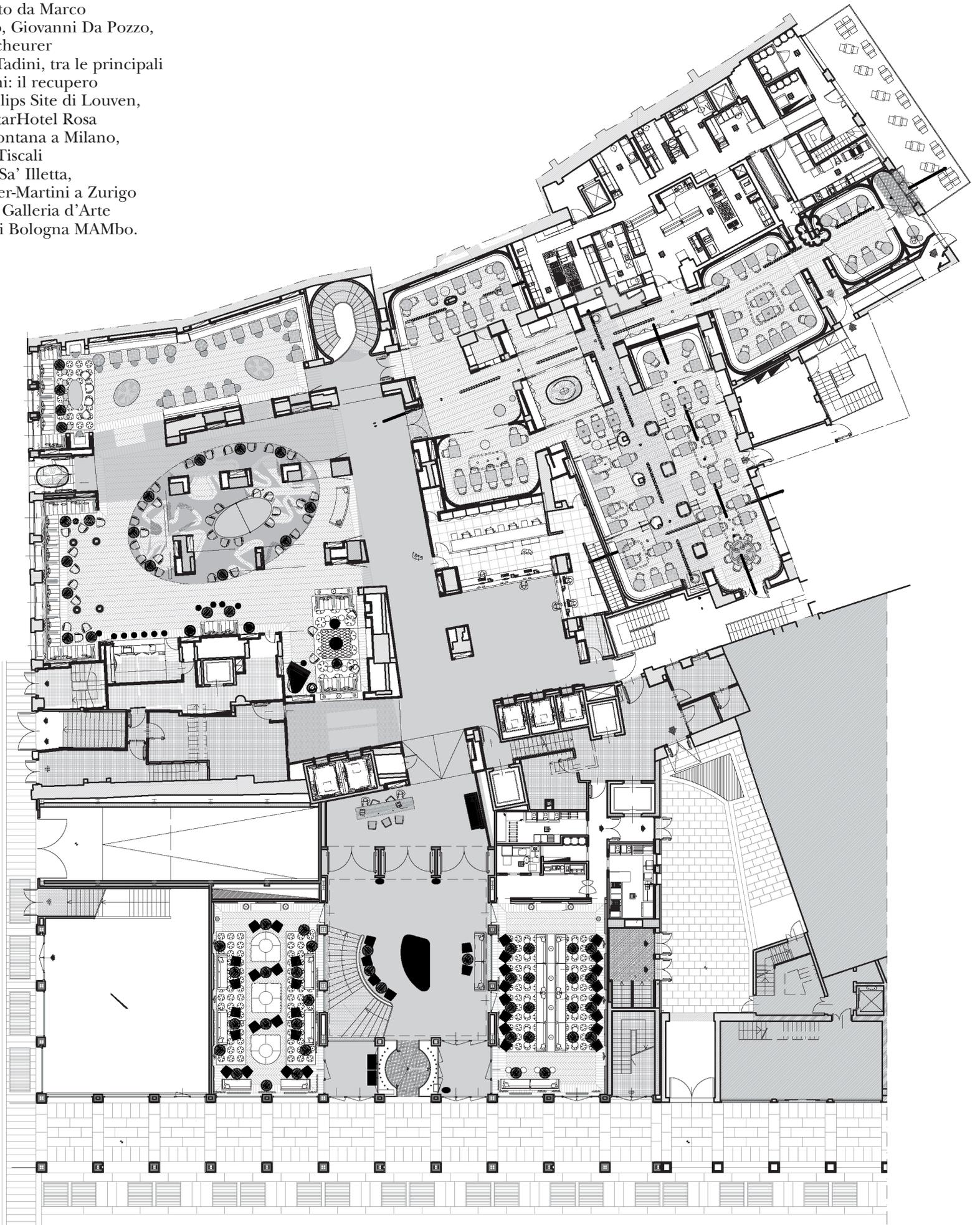
*In basso:*  
*Hall dello Starhotel Rosa.*  
*La copertura vetrata composta da telai d'acciaio chiude gli spazi del cortile a formare il foyer d'ingresso all'hotel.*



**Arassociati**

Lo studio Arassociati si è costituito nel 1997 ed è formato da Marco Brandolisio, Giovanni Da Pozzo, Massimo Scheurer e Michele Tadini, tra le principali realizzazioni: il recupero dell' ex-Philips Site di Louven, l'albergo StarHotel Rosa in piazza Fontana a Milano, il Campus Tiscali di Cagliari Sa' Illetta, l'area Muller-Martini a Zurigo e la nuova Galleria d'Arte Moderna di Bologna MAMbo.

*In basso:  
Starhotel, planimetria del piano terra*



ALLINEAMENTO CON  
IL PORTICO DI  
VIA ARCIVESCOVADO

**DoubleTree by Hilton**  
Via Ludovico di Breme 77 Milano

*n. di stelle:* 4  
*n. di camere:* 240 camere

*Developer:* G&W Invest

*Impresa realizzatrice:*  
Costruzione Guglielmi

*Progettazione architettonica:*  
Goring & Straja Studio & PLG

*Superficie edificata fuori terra:*  
10.000 mq

*Superficie interrata:* 2000 mq

*Inizio lavori - fine lavori:*  
05/2006 - 09/2008

# DoubleTree by Hilton

*In basso:  
Le facciate del DoubleTree sono disegnate dall'orditura degli elementi strutturali a scandire la serialità in relazione alla destinazione d'uso dell'edificio*

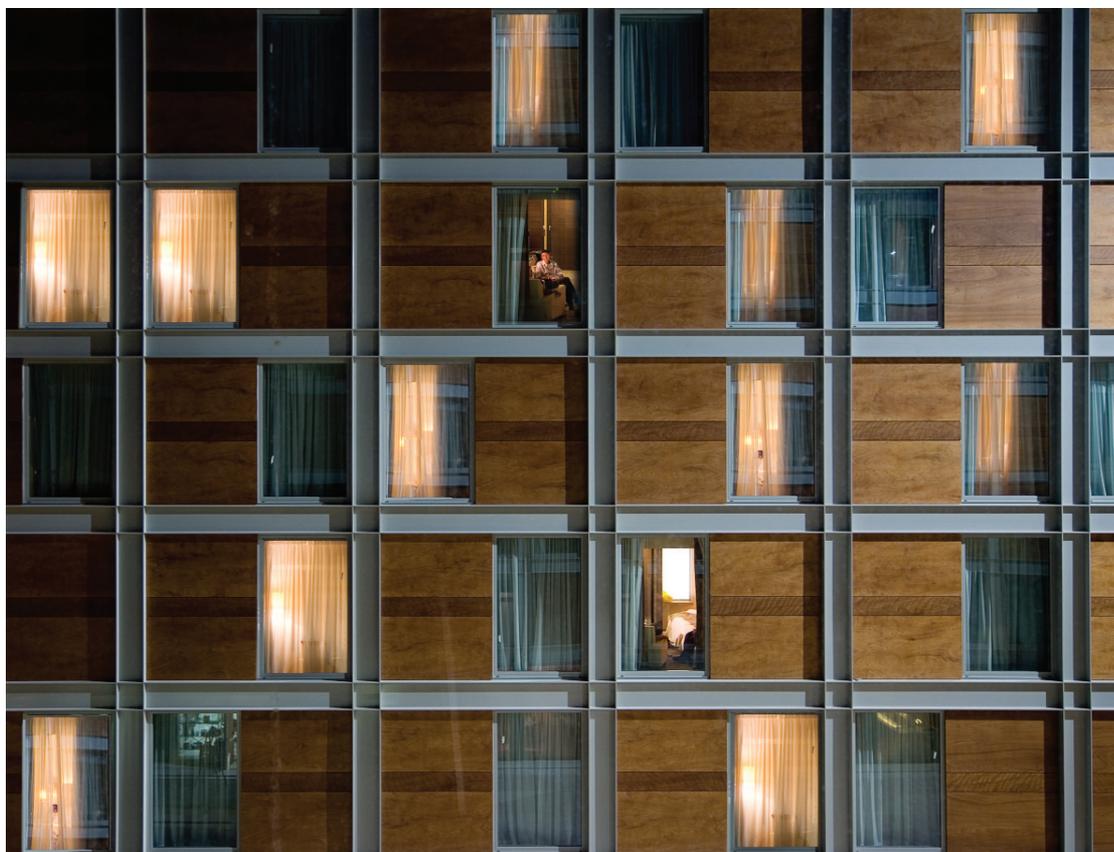
*In alto a destra:  
DoubleTree, la reception*

*In basso a destra:  
DoubleTree by Hilton,  
planimetria del piano terra*

Il progetto nasce per rispondere all'esigenza di G&W Invest srl, società italiana che si occupa di sviluppo e gestioni alberghiere di creare una struttura ricettiva inserita in un'area a forte vocazione al business, in un contesto in progressiva espansione e riqualificazione a diretto contatto con le zone di FieraMilanoCity, FieraMilano e del futuro quartiere dell'Expo 2015. Essenziale per G&W Invest era che la nuova struttura alberghiera, legata al brand Hilton, comunicasse attraverso l'architettura dell'edificio i valori e l'esperienza del brand Hilton nel settore dell'accoglienza, creando una struttura con standard di offerta molto elevati e di carattere internazionale.

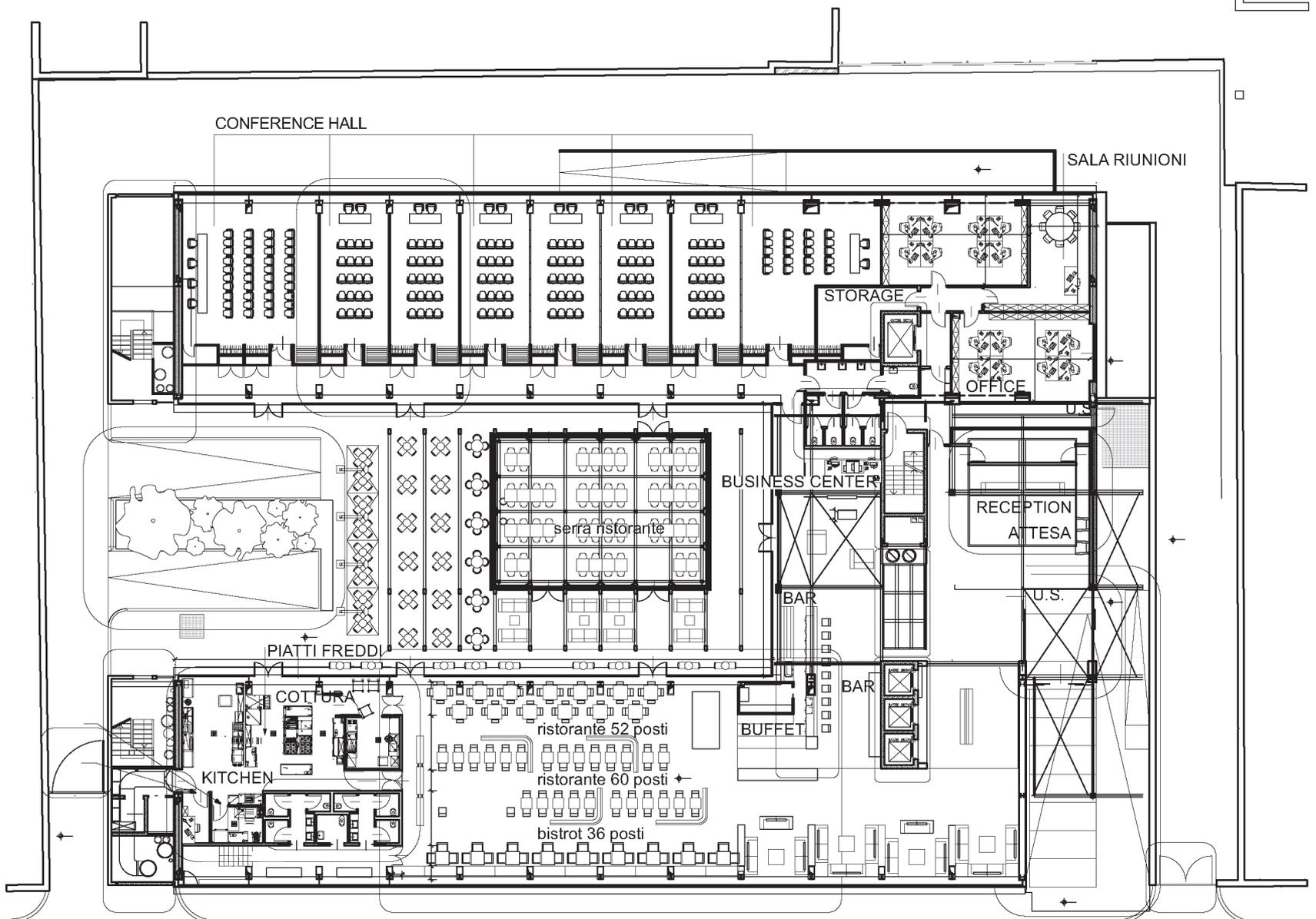
## Il progetto

Il complesso alberghiero cerca il dialogo con il contesto, una vecchia area industriale dismessa, e si pone come elemento urbano che ricostruisce, con il fronte principale sulla via di Breme, un brano di città. Costruito recuperando parzialmente un capannone industriale, del quale viene mantenuto solo il piano interrato, si compone di due volumi parallelepipedi dalle facciate disegnate dall'orditura degli elementi strutturali che rivelano la serialità imposta dalla destinazione d'uso dell'edificio. Dal primo piano in su, 240 stanze, sale conferenza, spazi meeting, il bar e il ristorante al piano terra. Invece al -1 sono stati previsti la sala fitness, gli uffici amministrativi, il parcheggio, il deposito cucina, i locali tecnici, la lavanderia. La struttura utilizza elementi nudi, come le nervature di facciata in acciaio zincato, accostati a materiali naturali o di tradizione lombarda, quali il legno e il cotto, e neutri, come le grandi vetrate trasparenti. La pietra dorata impiegata nello zoccolo è un riferimento alla tradizione milanese così come il colore "giallo-milano" e l'uso del cotto posato a secco per le facciate cieche. I pannelli in legno utilizzati per le porzioni di tamponamento opaco delle facciate maggiori, spezzano il ritmo imposto dagli elementi metallici della struttura principale, sovrapponendo a questo un sistema arricchito dalla disomogeneità della superficie del materiale naturale. L'apertura degli spazi comuni, tra cui la corte interna, al pubblico esterno all'hotel, accentua la vocazione urbana dell'edificio, facendone un polo di attrazione per l'area, partecipa anche del sistema del verde urbano.



**Impresa**  
**Costruzione Guglielmi**  
 Costruzioni Guglielmi s.r.l. nasce nel 1975 come supporto all'attività di engineering dello Studio Associato PLG in tutti i progetti in cui oltre ai servizi di consulenza tecnica, veniva richiesta la realizzazione delle opere progettate. Tale attività l'ha portata ad intervenire in campi molto diversificati: dalla logistica alle agenzie bancarie, dagli show-room di grandi nomi del luxury retail a residenze di prestigio.

**Andrè Straja**  
 Andrè Straja, titolare di Goring & Straja Studio. Si laurea in Architettura nel 1983 presso la Rice University di Houston ed è membro dell'American Institute of Architects. GaS Studio firma progetti per le più grandi aziende/multinazionali che operano oggi in Italia ed è attiva anche nella riqualificazione di immobili e di complessi alberghieri come quello pubblicato in queste pagine.



**Boscolo Exedra Hotel**  
Corso Giacomo Matteotti, 4 - Milano

*n. di stelle:* 5  
*n. di camere:* 154

*Impresa costruttrice, strutture:*  
EDILSTIL, Civate Camuno BS

*Impianti:*  
TERMOIDRAULICA  
di Tiozzo Sauro, Chioggia  
TERMOTECNICA SEBINA,  
Costa Volpino BG  
2B di Luca Bassi, Esine BS

*Architetto:* Italo Rota  
con Alessandro Pedretti,  
Thijs Pulles e Diego Terna

*Committente:* Boscolo Group  
Engineering: Intertecno S.p.A.,  
Milano

*Cronologia:* 2008 - 2009

*Immagini fotografiche:* Leo Torri

# Boscolo Exedra Hotel

*In basso:*  
Lo spazio dell'hotel è progettato per creare  
un emozionante impatto visivo,  
con una molteplicità di materiali.  
Foto di Leo Torri

*A destra:*  
Planimetria del piano terra e del piano tipo

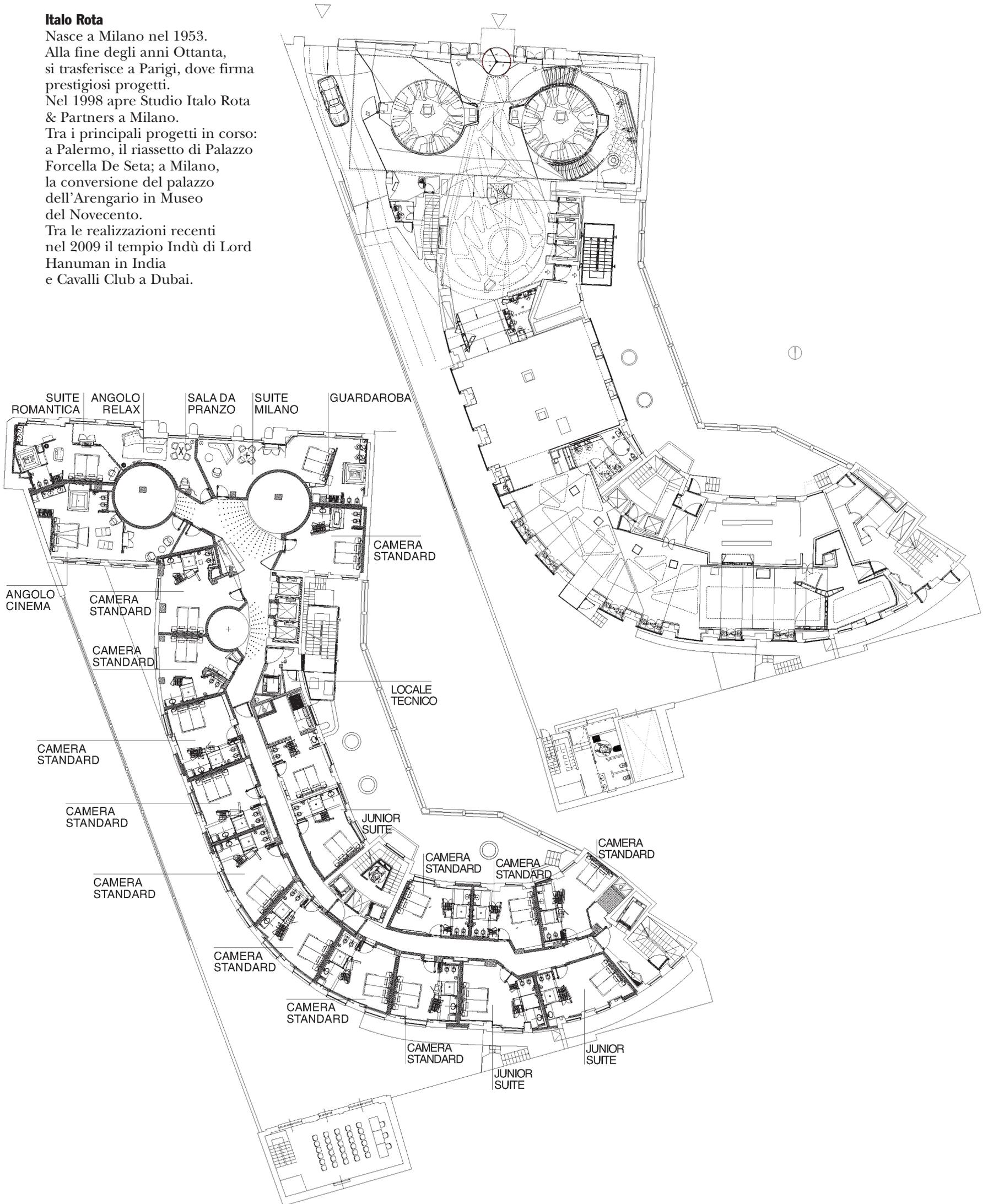
La prima caratteristica dell'albergo si esplicita nella scelta di aumentare gli spazi pubblici dell'hotel, posizionando il desk di ricevimento in posizione defilata per favorire un'accoglienza più intima: il contatto umano tra il cliente e il personale avviene già in maniera informale dal suo primo passo in questo nuovo mondo. Due grandi vetrate sulla via pubblica mostrano, come grandi acquari, un nuovo mondo, ospitale, nel quale il bianco scintillante delle pareti fa da sfondo al passaggio continuo degli ospiti, figure in movimento all'interno di quella che si scopre essere la hall del Boscolo Hotel Exedra di Milano. Lo spazio dell'hotel è progettato per costruire una emozione nell'ospite, con gesti architettonici netti, di grande impatto, eppure amichevoli: il grande segno

rosso all'ingresso, la luce che cala attraverso due grandi fori a tripla altezza, che accolgono un intreccio di sottili tubi in acciaio specchiante, le grandi colonne sfaccettate con intagli di acciaio lucido colorato. I primi tre piani dell'hotel si fondono nella hall, scendendo verso la champagnerie e verso il bar attraverso due scale-sculture in acciaio specchiante, con inserti in bronzo graffiato, oppure salendo con lo sguardo verso le spirali intrecciate dei tubolari in acciaio. Grandi tagli nel soffitto svelano un disegno molecolare delle luci, che accompagnano le persone fino alla reception per poi concludere il tragitto nella museum-hall. Qui le pareti, rivestite con una boiserie nera, specchiante, ospitano opere d'arte, che si rinnovano con i ritmi artistici della città, a sottolineare il legame con Milano, proponendo lavori di artisti esposti nei musei cittadini. Il ristorante, ideale proseguimento della hall, è uno spazio "total black", dove la curva dell'edificio permette di svelare lentamente il passaggio dal nero assoluto al bianco striato del marmo del ristorante di pesce. Il dialogo tra i materiali si fa serrato, in un continuo alternarsi fra la pelle nera e il legno rigato, con le pareti che si trasformano in sedute quando incontrano i bovindi che si susseguono lungo la curva. E' un ritorno alla Milano degli anni Cinquanta, alle relazioni intessute fra l'architetto e l'artigiano, in un dialogo costante tra progetto e materiali, per costruire un cosmo completo e complesso, sofisticato e ricco. Ogni materiale esibisce le sue caratteristiche estreme, coniugando la migliore tecnica con una sapiente manualità. Le 154 camere circa, costruiscono un mondo di relax, nel quale è più forte l'intento di progettare un edificio non da designer ma per designer, che apprezzino lo sfondo semplice ma raffinato degli elementi delle stanze, costruiti per definire un'oasi di pausa dopo la frenetica vita condotta al di fuori dell'hotel.



### Italo Rota

Nasce a Milano nel 1953.  
Alla fine degli anni Ottanta,  
si trasferisce a Parigi, dove firma  
prestigiosi progetti.  
Nel 1998 apre Studio Italo Rota  
& Partners a Milano.  
Tra i principali progetti in corso:  
a Palermo, il riassetto di Palazzo  
Forcella De Seta; a Milano,  
la conversione del palazzo  
dell'Arengario in Museo  
del Novecento.  
Tra le realizzazioni recenti  
nel 2009 il tempio Indù di Lord  
Hanuman in India  
e Cavalli Club a Dubai.



**Sergio Urbani**

Consigliere Delegato di FHS  
Fondazione Housing Sociale

In basso:

La residenza Dubini per gli studenti della Bocconi, il cui progetto è illustrato nelle pagine successive, è organizzata attorno ad una piazza, luogo di incontro e di ritrovo con panche in pietra e fioriere.

# Il costo di una residenza universitaria

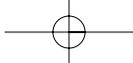
bilancio

Rispetto ad altri paesi europei, dove mediamente il 10-15% degli studenti universitari desidera alloggiare in uno studentato, l'Italia si caratterizza per un'offerta di edilizia residenziale universitaria limitata e per un'alta percentuale di studenti residenti in famiglia. Solo il 2% degli studenti universitari italiani vive in residenze universitarie, mentre il 76% vive con genitori o parenti. Dai dati relativi al mercato milanese risulta che, rispetto a una popolazione universitaria di circa 130.000 studenti, il 21,5% degli iscritti complessivi proviene da altre regioni e il 28,5% risiede in altre province della Lombardia. Rispetto alla presenza di studenti fuori sede, sempre nel territorio milanese la domanda abitativa potenziale è di circa 15.000 posti letti, contro l'offerta attuale, pari a circa 9.000. Negli ultimi anni, grazie anche alle iniziative della Regione Lombardia, del Comune di Milano e degli atenei universitari finalizzate alla promozione di nuovi progetti, molti operatori pubblici e privati si sono impegnati nella realizzazione di strutture residenziali universitarie. Se tale impegno permarrà anche nei prossimi anni, a fronte di una domanda di edilizia universitaria che si mantiene costante, si può prevedere che a Milano il tasso di crescita nella disponibilità di posti letto possa attestarsi mediamente al 5% per i prossimi 5 anni, raggiungendo potenzialmente livelli di saturazione della domanda nel periodo immediato successivo all'Expo del 2015. Nei prossimi anni, quindi, in corrispondenza della crescita dell'offerta,

la domanda potrebbe diventare più selettiva e per le residenze che presentano un rapporto tra costo e servizio inadeguato o che offrono in generale un servizio di qualità inferiore, si potrebbero iniziare a registrare dei livelli anche significativi di sfitto. A fronte delle prospettive di sviluppo del settore, nel 2007 Il Comitato Tecnico "Territorio e Infrastrutture" di Assolombarda ha promosso un'iniziativa dedicata alla residenza universitaria con l'obiettivo non di definire un progetto completo in tutte le sue parti, quanto piuttosto un meta progetto che potesse fissare dei riferimenti per valutare la fattibilità economica, gestionale e progettuale delle iniziative. L'analisi alla quale hanno partecipato anche Fondazione Housing Sociale e Pirelli Real Estate, ha evidenziato la necessità di mettere a fuoco diversi elementi per stimare la sostenibilità delle iniziative e la tenuta dei rispettivi modelli gestionali, analizzando separatamente i parametri che influenzano il canone mensile di un posto letto universitario ovvero il costo di acquisto o produzione della struttura e il suo costo di gestione. Nell'analisi condotta sulla base delle stime predisposte da Pirelli Real Estate, il costo di produzione è stato assunto pari al costo di acquisto della struttura "chiavi in mano". Il costo di produzione di un posto letto include in particolare il costo delle camere, quello degli spazi di distribuzione, dei servizi e della sistemazione degli spazi aperti (verde, aree pavimentate e parcheggi a raso), mentre non include il costo delle aree

sulle quali viene realizzata la struttura (che può variare moltissimo in funzione dell'origine e delle sue caratteristiche urbanistiche). Il meta progetto è stato articolato ipotizzando tre standard costruttivi che differiscono con riferimento alla dotazione di spazi a servizi (A), (B) e (C), stimando tre possibili livelli del costo di produzione per posto letto: 44.000 euro per la soluzione A, 40.000 euro per la B e 38.000 euro per la C. A tale importo si aggiunge il costo degli arredi, stimato pari a 4.000 Euro a posto letto. Il costo di gestione, che include la pulizia giornaliera delle parti comuni e quella settimanale delle camere, il servizio di portierato 24 ore su 24, la riscossione dei canoni, la gestione delle manutenzioni e i costi relativi alle utenze e al riscaldamento, sulla base di interviste condotte con operatori del settore è stato stimato in circa 200 Euro al mese per posto letto. Il canone di locazione mensile può quindi variare in modo anche rilevante in funzione della tipologia di struttura realizzata, nel meta progetto ne sono stati come detto analizzate tre opzioni (A, B e C) ma le possibilità sono molte di più, del rendimento atteso dal proprietario dell'immobile, che può essere ad esempio compreso tra il 5% e il 7% massimo all'anno (a cui vanno sottratti i costi immobiliari fra quali l'ICI, le assicurazioni e il costo delle manutenzioni) e del livello di servizio offerto allo studente. Con riferimento alla soluzione C, a titolo di esempio, il costo al posto letto risulterebbe pari a 38.000 Euro e, ipotizzando un rendimento



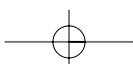


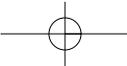
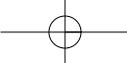
immobiliare pari al 6%, il canone mensile praticabile allo studente, calcolato su 11 mesi, risulterebbe essere di 430 euro (a cui aggiungere IVA al 10%). La validità delle stime del canone mensile, e quindi la valutazione sulla sostenibilità dell'intervento, sono strettamente legate ad alcune importanti assunzioni, fra le quali una dimensione della residenza di almeno 200 posti letto, la dotazione degli spazi a servizio, la disponibilità dell'area a titolo gratuito, la detraibilità dell'IVA assolta con riferimento all'investimento iniziale. In conclusione, gli elementi che possono incidere sulla riduzione del canone evidenziati dallo studio sono: un minor costo di produzione (es. contributi pubblici, ricavi ottenibili da vendita di box ove ne sia domanda, risparmi

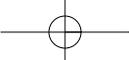
ecc.), redditi integrativi ottenibili dall'erogazione di servizi aggiuntivi e compatibili (es. bar o palestra aperta al pubblico sempre ove ve ne sia domanda ecc.), affitto estivo dei posti letti e quote di affitto a uso foresteria, riduzioni del livello di servizio (es. servizio di portierato su due turni anziché su tre) o incrementi di efficienza (es. possibilità di addebitare le utenze in modo diretto, con contabilizzazione per posto letto), una minore remunerazione del capitale investito, una minore aliquota IVA. Possono invece influire in aumento sul livello del canone: un maggior costo di produzione (es. costo dell'area da edificare, più spazi, finiture di pregio, indetraibilità dell'IVA dovuta a condizioni soggettive dell'attuatore ecc.), un maggiore livello di servizio (es. pulizie

quotidiane delle stanze, rifacimento letti, mensa, tv via cavo ecc.), una maggiore remunerazione del capitale investito, la durata dei contratti di 10 mesi, dimensioni della residenza inferiori ai 200 posti letto, una durata limitata del diritto di proprietà sull'area (es. concessione a 30 anni). In linea con gli altri paesi europei, l'Italia, per avvalersi di un sistema universitario che risulti competitivo a livello territoriale e che valorizzi lo sviluppo della città, deve promuovere dei modelli sostenibili di studentato, in grado di soddisfare i fabbisogni abitativi di una categoria di utenza che si caratterizza per l'elevata mobilità quotidiana e per la scarsa capacità economica. Per affermare degli studentati di alto livello, è necessario curare alcuni aspetti fondamentali, quali la qualità

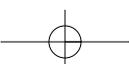
architettonica, la localizzazione e l'offerta dei canoni di locazione calmierati. Le nuove residenze universitarie dovrebbero pertanto essere localizzate in aree accessibili e strategiche, realizzate coniugando l'attenzione allo studio degli spazi e dei servizi all'uso di tecnologie avanzate nel campo del risparmio energetico, con l'obiettivo di creare dei luoghi sicuri e protetti, ma allo stesso tempo aperti e in grado di soddisfare il comfort abitativo e la coesione sociale. Se poi si prende in considerazione l'ipotesi di intervenire su aree ottenute a costo calmierato o nullo e il livello di sussidio mediamente offerto dai bandi regionali per l'edilizia universitaria, sembra possibile sviluppare una consistente offerta di posti letto agli studenti a canoni calmierati.







*Studenti nella corte interna  
del Tietgenkollegiet a Copenhagen  
Progetto dello studio danese  
Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma  
Foto di Jens Lindhe*



**Giovanni Verga**

Assessore alla Casa - Comune di Milano

Foto di  
**Antonio Ottomanelli**

In basso:

*L'Istituto Marchiondi Spagliardi, Milano. Costruito nel 1957, attualmente in stato di abbandono nonostante la riconosciuta valenza architettonica e storica, oggetto di progetto di recupero per essere poi utilizzato quale residenza per studenti*

**Assessorato**

## Progetti e realizzazioni

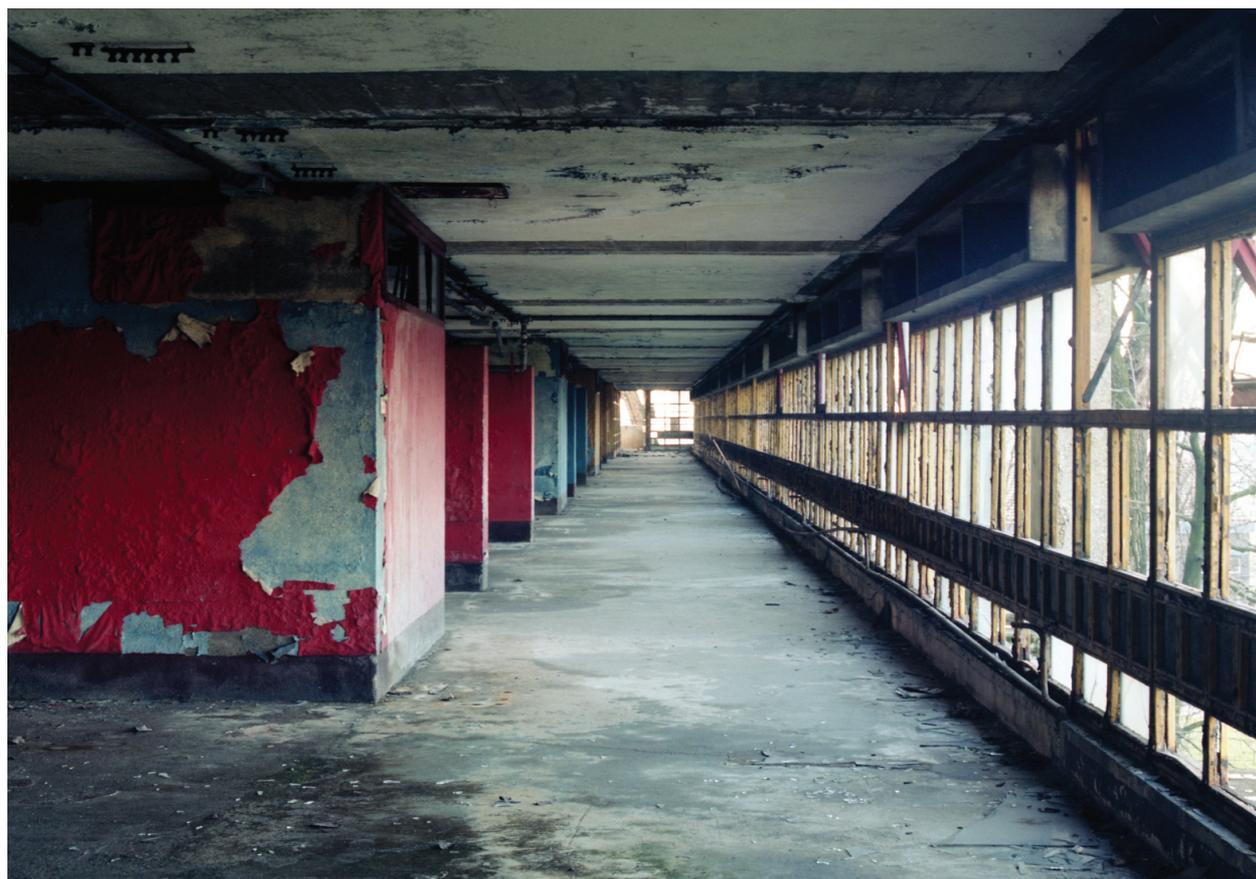
**G**li alloggi per studenti universitari rappresentano un'esigenza cruciale per la nostra città. Negli ultimi sei anni, grazie all'iniziativa e all'impegno del Comune di Milano, sono stati attivati interventi per circa 8.000 posti letto complessivi per dare una prima concreta risposta al bisogno abitativo degli studenti fuori sede. Milano è la prima città italiana per offerta didattica universitaria e la seconda per numero di iscritti.

L'Associazione MeglioMilano comunica che complessivamente sono iscritti agli 11 Atenei milanesi circa 180 mila studenti, a fronte di una popolazione residente di oltre 1 milione e 300 mila abitanti; 40 mila di questi studenti sono residenti in città, 96 mila sono pendolari giornalieri e 44 mila hanno bisogno di un alloggio stabile a Milano. Ecco come stiamo cercando di andare incontro a questa necessità. Nelle linee guida per la progettazione del Piano Servizi di Milano (26 giugno 2003), per la prima volta nel nostro Paese, "la casa viene intesa come servizio vero e proprio". Sulla base di questa impostazione, il 25 febbraio 2004 Regione Lombardia ha convenuto con il Comune di Milano che anche l'edilizia residenziale universitaria è da considerarsi un servizio e quindi può realizzarsi sulle aree destinate a standard, così come individuate negli strumenti urbanistici. "Nel concetto di istituti universitari", come indicato nella lettera della Regione, "si possono fare rientrare, in primis gli spazi per la didattica, la ricerca e lo studio, poi tutti quei servizi di supporto alla vita

universitaria, compresi quelli finalizzati alle esigenze di soggiorno e di alloggio degli studenti e del personale docente a vario titolo". "La presenza delle università nel territorio del Comune di Milano - cita la delibera consiliare - è fattore di rilevante interesse pubblico e la possibilità di incrementare l'offerta formativa, facilitando la residenzialità universitaria, è un obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale". Con provvedimento di Giunta del settembre 2005, l'Amministrazione comunale ha così individuato 5 aree

di sua proprietà in cui realizzare 1.321 posti letto (via Ovada, via Balduino, via Ripamonti, piazza Ferrara, via Pompeo Leoni/viale Toscana). Intanto il Politecnico di Milano trasforma il Daniel's Hotel, in via Corridoni, per ricavare altri 406 posti letto. Anche Aler Milano si sta impegnando su questo fronte, con il recupero di vari alloggi sotto soglia e di sottotetti che permettono di ricavare circa 1.000 posti da destinare sempre ai giovani universitari. Altri 4.000 posti letto risultano in corso di realizzazione più o meno avanzato in aree private, individuate in Programmi

Complessi approvati dall'Amministrazione comunale (via Quintiliano, via Carcano, via Stefanardo/Demostene, via Malpiero, via Oglio, via Pitteri, via Isonzo, viale Bligny, Rimembranze, Cascina San Giuseppe, Lorenzini/Adamello). Nel novembre 2007 il Comune di Milano firma un protocollo d'intesa per la concessione in uso al Politecnico e all'Università di Milano-Bicocca di alcuni complessi scolastici inutilizzati. Il provvedimento ha permesso ai due Atenei di partecipare al bando del Ministero dell'Università e della Ricerca,



ottenendo un finanziamento complessivo di circa 50 milioni di euro. Al Politecnico di Milano sono stati concessi gli stabili siti in via Noale (ex Istituto Marchiondi), in via Maggiano e in via Einstein. In questi ultimi due, i posti per gli studenti saranno per ognuno 228, comprensivi di biblioteca, sale musica e video, palestra, sala giochi e spazi per le realtà locali. Le parti comuni saranno aperte ai cittadini residenti in zona. L'operazione più significativa è stata quella che ha coinvolto l'ex Marchiondi, togliendo un luogo di delinquenza e di degrado a Milano ma anche un pezzo di architettura di qualità del moderno, per metterlo a disposizione come residenza per gli studenti universitari. Il complesso, progettato negli anni Cinquanta dall'architetto milanese Vittoriano Viganò e nato per ospitare 312 bambini disadattati, è sotto tutela delle Belle Arti, quindi di complicata ristrutturazione. Da anni era abbandonato, preda di ruggine e di insediamenti abusivi. Ogni sgombero finiva nel nulla, dopo pochi giorni, le famiglie rom tornavano ad occupare le stanze al piano terreno dell'edificio. Il grande giardino intorno alla struttura del quartiere Baggio si era riempito di erbacce e di rifiuti, diventando una discarica a cielo aperto. La ristrutturazione mantiene il disegno originario del Viganò, uno degli esempi del "brutalismo italiano". Il Comune di Milano sta provvedendo alla bonifica di tutta l'area in seguito allo sgombero degli occupanti abusivi, concordato con la Prefettura. Con la firma della convenzione con il Politecnico, nel maggio scorso, l'ateneo può ora avviare i lavori per la realizzazione di una struttura per studenti fuori sede della capienza di 224 posti letto. La superficie complessiva dell'Istituto Marchiondi, a disposizione per la riqualificazione, è pari a 10.971 metri quadrati. Il 60% dei posti letto sarà riservato a studenti capaci e meritevoli ma in ristrettezze economiche. Il Politecnico, lo scorso luglio, ha completato la messa in sicurezza dell'edificio e dell'area circostante con una recinzione e con l'utilizzo di alcune telecamere per la videosorveglianza

le cui immagini vengono visionate dalla Control Room del Settore Sicurezza del Comune di Milano. Accanto a questi edifici, consegnati al Politecnico, ci sono altre tre ex scuole concesse in uso all'Università degli Studi Milano-Bicocca. Gli stabili di via Comasina, in cui sono previsti 153 posti letto, comprensivi di biblioteca, sala musica e video, palestra, sala giochi, l'edificio di via Bernardino da Novate (143 posti letto) e quello in via Demostene (con una disponibilità di 141 posti letto). Tutto questo per un totale di 1.133 studenti che vi potranno risiedere. E' di questi giorni la predisposizione degli appalti da parte dei due Atenei. Nel luglio del 2009, il Sindaco Letizia Moratti ha inaugurato l'AgenziaUni, in piazzale Dateo 5. Questa agenzia per gli studenti, al piano terra di uno stabile comunale, è nata per favorire l'incontro tra domanda e offerta di residenzialità, mettendo in contatto proprietari di immobili e studenti universitari. Principali obiettivi sono quello di contrastare il mercato nero degli affitti agli studenti e di offrire una consulenza legale. Tutti i servizi offerti sono gratuiti. Il progetto è promosso dal Comune di Milano che ha partecipato al bando "Servizi agli studenti nei Comuni sedi di Università" del Dipartimento per la Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri, e subito condiviso con gli 11 Atenei milanesi, da Regione Lombardia, da Fondazione Cariplo e dall'Associazione MeglioMilano. Nell'agosto 2008, è stato comunicato all'Amministrazione comunale il cofinanziamento di 400 mila euro, pari al 50% del costo preventivato per l'avvio e il funzionamento dell'AgenziaUni nel biennio di sperimentazione. Gli altri 400 mila euro sono stati allocati nel bilancio comunale e finanziati con mezzi correnti. Nel prossimo futuro c'è l'idea di allargarsi e di diffondersi sul territorio cittadino: per la creazione di una rete di servizi agli studenti e ai giovani, sono stati individuati altri spazi comunali in via Scaldasole 3/5, via Fiamma 5, via Confalonieri 3, viale Lombardia 65, come punti di accesso decentrato

all'AgenziaUni. Il personale di AgenziaUni accompagna gli studenti e le loro famiglie a visionare gli appartamenti i cui annunci appaiono sul sito internet. C'è un percorso guidato e sicuro per chi, spesso per la prima volta, si trova a dover affrontare la realtà di una casa in una metropoli e, di solito, in condivisione con altri studenti. MeglioMilano, che monitora il lavoro dell'AgenziaUni, ha evidenziato che la richiesta più ricorrente è per una camera singola, in appartamento condiviso con altri ragazzi, a costo contenuto e ben collegato con l'ateneo frequentato. L'altro versante di fruitori dell'AgenziaUni sono i proprietari di casa che vi si rivolgono per ottenere la mediazione gratuita e la selezione degli studenti-inquilini. La titolarità dell'Amministrazione comunale è vissuta come una garanzia, per i proprietari. Gli immobili offerti sono in prevalenza bilocali (40%), trilocali (32%) e, a seguire, i monolocali (20%). L'affitto di una stanza singola si aggira intorno ai 450 euro al mese, quando in nero il costo medio è di 600/700 euro. Insomma, l'agenzia per gli studenti, nella seconda città più cara per gli affitti dopo Roma, è davvero un grande aiuto per i giovani che frequentano l'università. Con AgenziaUni abbiamo voluto creare un canale affidabile per gli studenti, per le loro famiglie e per i proprietari di casa che, in questo modo, hanno una garanzia in più per affrontare la domanda. In piazzale Dateo si sta facendo il primo esperimento di mix sociale nell'assegnazione degli alloggi. 30 di questi 157 appartamenti andranno agli studenti, coniugando per i restanti, edilizia popolare e a canone moderato, progetti socio-assistenziali, locazioni temporanee, spazi commerciali e alloggi protetti per gli anziani. Un'altra iniziativa dell'Assessorato alla Casa, attento alle "politiche giovanili", è il progetto "Foyer", che si rivolge prioritariamente ai giovani single che si stanno affacciando sul mercato del lavoro. Si tratta di supportare percorsi di progressiva autonomia dei ragazzi rispetto alle famiglie d'origine, mediante

l'offerta di una soluzione abitativa pensata ad hoc. La partenza è la lettura e l'interpretazione di un modello abitativo di matrice europea, che costituisce un'innovazione rispetto al panorama italiano. I foyer sono strutture nate in Francia nel secondo dopoguerra, sviluppatasi poi in Gran Bretagna, che offrono soluzioni abitative di qualità e una serie di servizi combinati ad essa. Obiettivo del foyer è incentivare l'uscita di casa sostenibile dal punto di vista economico e organizzativo. Il target sarà proprio composto da studenti/lavoratori tra i 18 e i 30 anni. Gli alloggi saranno infatti interamente arredati e le tariffe si collocheranno ad un livello intermedio tra mercato libero e soluzioni di edilizia residenziale pubblica. Viene anche incentivata una permanenza limitata nella struttura comunale. Il Comune di Milano ha presentato al Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri un progetto che, per l'attuazione, vede coinvolta la Fondazione Housing Sociale, costituita nel 2004 per realizzare il Progetto Housing Sociale della Fondazione Cariplo. Al momento, si sta predisponendo la stipula della convenzione con il Dipartimento della Gioventù, che ha stabilito lo stanziamento di 1 milione e 500 mila euro per la realizzazione del Foyer. Il Comune di Milano ha messo a disposizione alcuni immobili nel quartiere Sant'Ambrogio – nella periferia sud di Milano, tra viale Famagosta e il Parco Agricolo Sud di Milano – per un valore pari a 1.840.000 euro. La realizzazione del Foyer nel quartiere di edilizia residenziale pubblica di Sant'Ambrogio si inserisce in un più ampio obiettivo strategico dell'Amministrazione comunale: porre in discussione il modello tradizionale di quartiere popolare come luogo di concentrazione di popolazioni omogenee e di mancanza di diversificazione funzionale. Si vogliono introdurre, quindi, nuove opportunità abitative che permettano la diversificazione della popolazione residente, superando il concetto del ghetto e del quartiere dormitorio, migliorando la qualità urbana e di vita della zona, che, così, da problematica e in via di declino, sarebbe rivitalizzata. *L'agenzia degli studenti ha un sito internet: [www.agenziauni.comune.milano.it](http://www.agenziauni.comune.milano.it)*

Massimo Fortis  
Orsina Simona Pierini

*Dipartimento di Progettazione dell'Architettura  
del Politecnico di Milano*

**Politecnico**

# Gli studenti al Marchiondi

**Politecnico: progetto di restauro e recupero funzionale del complesso denominato Istituto Marchiondi**

**Finanziamento bando**  
**MIUR 2007 L. 338/00**

**Locazione:**  
via Noale, 1 Milano

*A destra:  
Istituto Marchiondi, Milano,  
presto adibito a studentato del Politecnico.  
Parte della planimetria  
del primo piano del convitto*

**Responsabile del progetto:**  
prof. arch. Massimo Fortis

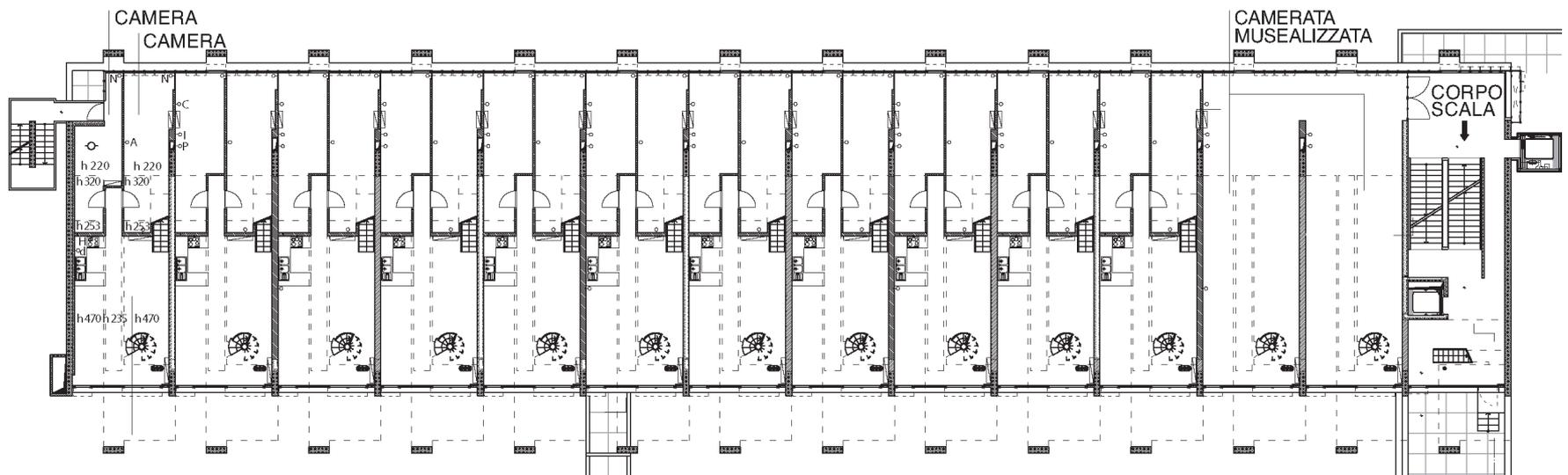
**Progetto generale:**  
Dipartimento  
di Progettazione dell'Architettura  
Progetto architettonico  
prof. arch. Massimo Fortis  
prof. arch. Orsina Simona Pierini  
Progetto degli interni  
prof. arch. Gianni Ottolini  
prof. arch. Roberto Rizzi

**Progetto delle strutture:**  
Dipartimento  
di Ingegneria Strutturale  
prof. ing. Piergiorgio Malerba

**Progetto degli impianti:**  
Dipartimento di Energia  
prof. ing. Livio Mazzarella,  
dott. ing. Giuseppe Rapisarda

**Coordinamento della sicurezza:**  
Dipartimento B.E.S.T.  
prof. ing. Marco Trani

Considerato dalla critica e dalla storiografia una delle opere più importanti ed espressive dell'architettura italiana del XX secolo, l'Istituto Marchiondi Spagliardi è stato costruito nel 1957 su progetto dell'arch. Vittoriano Viganò e destinato all'internamento e al recupero di ragazzi caratteriali. Si tratta di una costruzione in cemento armato, che affida la sua espressività al gioco delle strutture e alle superfici in cemento a vista, ma è da lungo tempo in stato di abbandono e in condizioni di grave degrado. È stato sottoposto dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici a vincolo monumentale ed è stato segnalato dal Do.Co.Mo.Mo. come opera eminente da salvaguardare. Il complesso, costituito da più corpi di fabbrica, verrà adibito a residenza universitaria per studenti del Politecnico di Milano. Il progetto, ormai giunto all'esecutivo, è già finanziato e di prossima realizzazione. Sono previsti il restauro e il recupero degli edifici secondo criteri di rigoroso rispetto, ma anche le opere necessarie per adattarli al nuovo uso e alle normative vigenti. Il progetto muove dal riconoscimento del valore architettonico dell'opera e si confronta con la sua storia passata, ma si misura anche con i termini imprescindibili della sua esistenza futura. Il progetto di recupero ha comportato la definizione di uno stato di fatto aggiornato, attraverso un accurato studio analitico, preliminare alla progettazione esecutiva, che fa riferimento sostanzialmente a due corpi di materiali: il rilievo geometrico dello stato attuale, accompagnato da tavole specifiche che raccolgono le indicazioni delle cromie e dei materiali, e i documenti d'archivio trasmessi dalle eredi Viganò, fotografie e copie dei disegni di progetto dell'Archivio Vittoriano Viganò, inclusi quelli relativi ai c.a., conservati presso l'Archivio del Moderno di Mendrisio. Il progetto di salvataggio del Marchiondi, oltre agli innumerevoli problemi relativi alla conservazione dei connotati originari e alla formulazione di interpretazioni fedeli al testo, si misura anche con le condizioni che permettano la piena restituzione del Marchiondi all'uso civile: i nodi critici, qui come nella maggior parte dei progetti di riuso, sono la compatibilità della nuova destinazione prevista - casa dello studente - con le caratteristiche spaziali e distributive del complesso disegnato da Viganò e il raggiungimento di un livello di abitabilità adeguato. Un secondo gruppo di questioni aventi rilevanza generale riguarda la specificità del restauro del moderno, un tema sul quale si è aperto negli ultimi anni un dibattito vivace alimentato da pubblicazioni, convegni e dall'azione di associazioni come il Do.Co.Mo.Mo. Mentre negli edifici più antichi la maggiore massività delle strutture portanti offre più chances alle operazioni di consolidamento o di manutenzione, la degradabilità dei manufatti cementizi e dei metalli ferrosi, soprattutto se impiegati nelle loro sezioni resistenziali minime, introduce seri interrogativi circa la sopravvivenza delle strutture o, perlomeno della loro materialità originaria. In questo senso gli interventi effettuati nel mondo su opere illustri

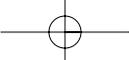


dei maestri del Movimento Moderno potranno costituire un termine di riferimento per confrontare metodologie e tecniche specifiche a partire dall'analisi dei risultati. Come è noto, inoltre, la scelta della nuova destinazione funzionale è momento critico nei progetti di restauro: la scelta della musealizzazione del Moderno ha già mostrato i suoi punti di debolezza nelle esperienze europee degli ultimi vent'anni, ma d'altro canto, il compromesso con le problematiche, le normative e gli adeguamenti imposti da un nuovo uso dell'immobile sicuramente ne rendono complessa la progettazione. La vocazione a residenza universitaria del Marchiondi è stata individuata da tempo e perseguita con un accordo di programma tra il Comune di Milano, il Politecnico di Milano, la Fondazione Cariplo e il Consorzio delle Cooperative di gestione sociale nel novembre 2007. L'interesse del Politecnico al restauro e al recupero funzionale del Marchiondi è certamente quello di salvare un'opera famosa, ma anche l'obiettivo di dare agli studenti universitari un insieme di servizi abitativi che diventino supporto fondamentale allo studio e alla loro socializzazione con altri studenti dalle provenienze più disparate, con un impatto sicuramente positivo sull'intero quartiere urbano. Il progetto accetta dunque la sfida della nuova destinazione funzionale e ne calibra l'impatto sui differenti edifici che compongono il Marchiondi. Il complesso architettonico insiste su di un terreno di m 90x225, delimitato sui lati Est e Sud rispettivamente dalle vie Noale e Antonio Mosca, ed è costituito da più corpi di fabbrica lineari ad un piano (servizi generali, ex foresteria, ex scuole elementari, soggiorno e corridore di collegamento), a tre piani (ex scuole medie) e da un volume emergente (ex convitto) sviluppato su sei livelli, per un totale di 10.971 mq. di s.l.p.. Sul Marchiondi si è già intervenuto in passato con opere di ridestituzione funzionale relative a circa 1.280 mq., recuperati dal Comune come servizi per disabili e che non formano oggetto del presente intervento.

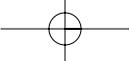
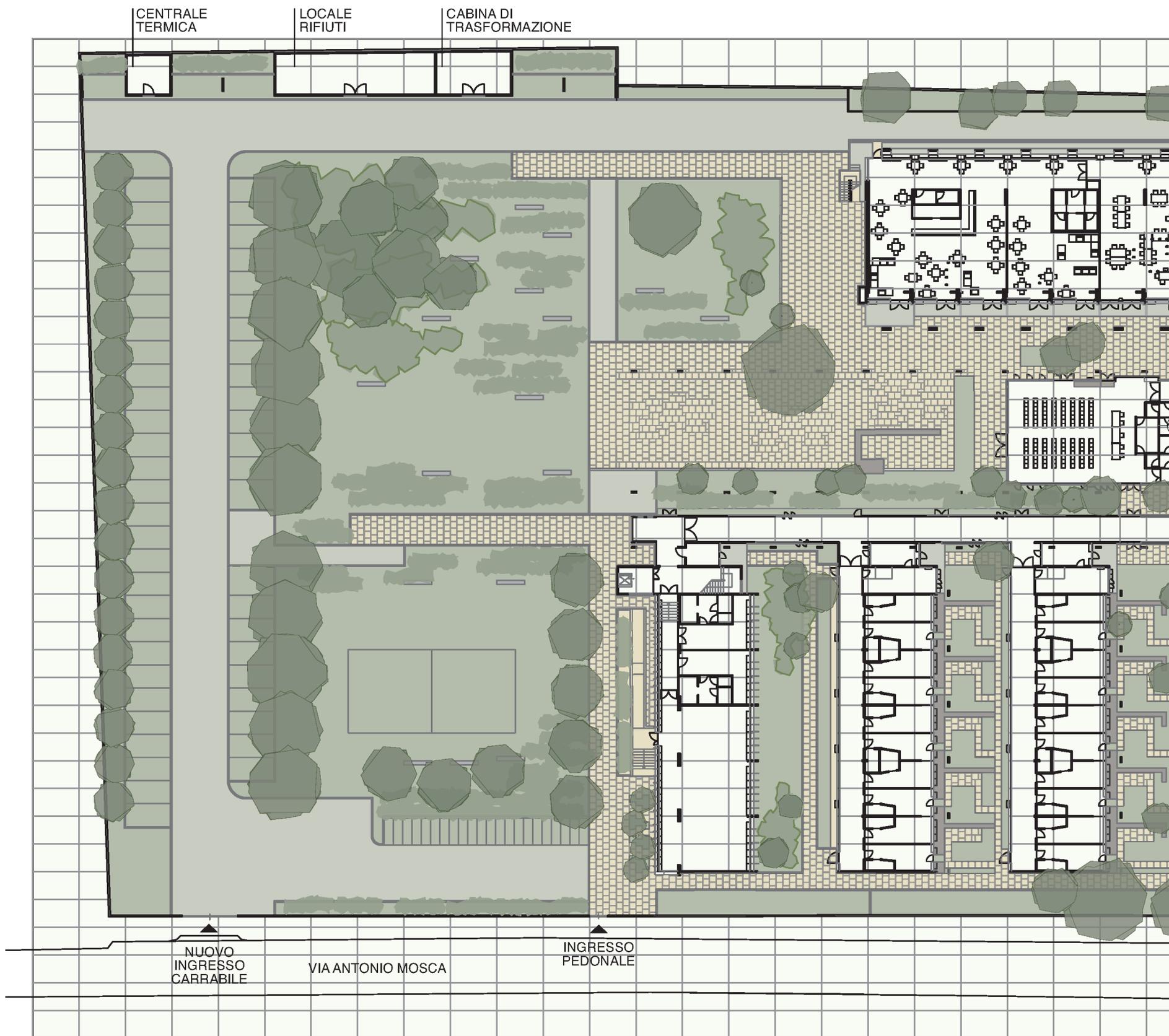
La nuova articolazione funzionale conferma l'asse distributivo longitudinale, su cui si innesta l'atrio trasversale, e mantiene sostanzialmente inalterate la spazialità e la localizzazione originale dei servizi comuni al piano terra del complesso, che prevedevano uno spazio cucina e mensa nel convitto e un ampio salone nel corpo autonomo del soggiorno: il ripristino della sua antica funzione viene confermato anche con l'integrazione di un'aula conferenze, mantenendo così l'originale vocazione spaziale e l'eccezionale rapporto con l'esterno. Nel piano inferiore delle scuole medie e in una parte della foresteria sono previste inoltre sale studio, una biblioteca e una piccola palestra. L'inserimento di funzioni aperte al pubblico (birreria/caffetteria e saletta conferenze) potrà inoltre estendere le occasioni di fruizione, coinvolgendo in modo significativo anche gli spazi all'aperto, in particolare il grande pergolato a portali. Nelle parti restanti - aule delle scuole elementari e medie, foresteria e piani superiori del convitto - saranno ricavati 224

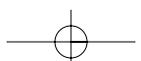
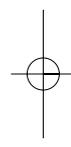
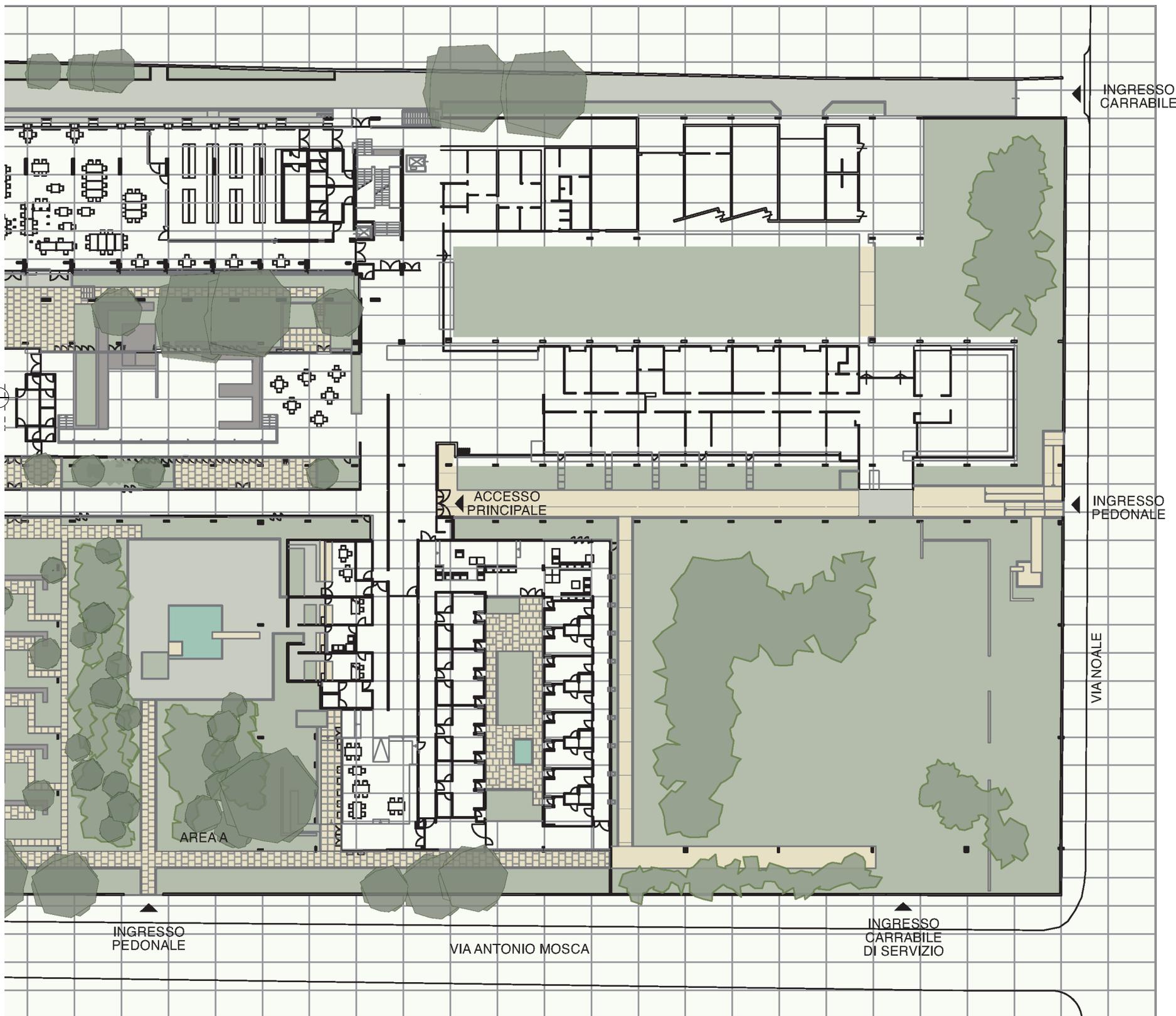
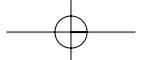
posti letto distribuiti in stanze di tipo alberghiero e in nuclei integrati secondo le modalità previste dalla Legge 338. In particolare, nell'edificio del convitto, è confermata l'organizzazione su due livelli delle camerate originarie, che il progetto prevede di trasformare in mini alloggi per 4 studenti di circa 90 mq. Viene dunque rispettato l'impianto spaziale delle cellule, che è una caratteristica importante del progetto di Viganò, e, più in generale, vengono mantenuti gli spessori e le quote dei solai esistenti senza introdurre alterazioni volumetriche dell'involucro architettonico, con la sola eccezione dell'inserimento di un nuovo ascensore aderente alla testata dell'edificio alto. Tutto l'organismo è modulato geometricamente in pianta rispetto ad un reticolo di m 3x5 e in alzato su quote di m 2.5, 3.5, 5, con sottomultipli nei serramenti di 50 cm.

Il sistema trave/pilastro, composto da elementi lamellari accostati, è il modulo strutturale secondo cui vengono organizzati gli spazi e definiti i volumi. Sulla consapevolezza di tale impianto progettuale e nell'ottica di non modificare l'unità formale del complesso originario, si è intervenuti valutando sempre come prioritario il mantenimento del valore architettonico dell'opera, sia nel preservare il più possibile la spazialità proposta dall'autore, sia nell'escludere l'intrusione di nuovi elementi in una struttura compositiva già molto complessa. L'esplicito rapporto che Vittoriano Viganò stabilisce tra costruzione e forma-icona non sembra poter tollerare presenze estranee. Il progetto di Restauro sceglie dunque di non contrapporsi al disegno dell'autore e persegue un ripristino dei cementi armati che ne conservi al meglio, una volta salvaguardate le condizioni di sicurezza, geometria, dimensioni e qualità estetica dei materiali. L'intervento di recupero, che contemplerà un laboratorio di cantiere, si confronta con esperienze di altri paesi, dove non si escludono operazioni di rifacimento più decise, piuttosto che una conservazione integrale del corpo materiale dell'opera e della stessa patina del tempo. È esplicito il riferimento al riconoscimento dell'opera d'arte ed all'ipotesi di intervento su questa come di un restauro critico, così come inteso da Renato Bonelli, teso alla ricerca e alla valorizzazione dei valori autentici dell'opera d'arte "...atto critico, giudizio fondato sul criterio che identifica nel valore artistico e perciò negli aspetti figurativi, il grado d'importanza ed il valore stesso dell'opera". Nel caso del Marchiondi anche la scelta su come intervenire sui serramenti (oltre 3500 mq, di cui il 30% demolito) diventa decisiva: sarà mantenuto il disegno e l'ordito originario delle ampie superfici finestrate a telai metallici smaltati in vari colori, provvedendo alla sostituzione dei serramenti irrecuperabili, tenuto anche conto che la nuova destinazione residenziale comporta un incremento notevole delle superfici apribili nei serramenti rispetto all'originale. Sarà inoltre ripristinato il materiale di pavimentazione: linoleum rosso ossido, con campiture chiare e gomma nera, a seguito della verifica iconografica e per reperti dei colori impiegati da Vittoriano Viganò.



In basso:  
Planimetria generale del piano terra  
dell'Istituto Marchiondi





**Franco Zinna**

*Architetto, Direttore di Settore  
Settore Valorizzazione  
Aree Comunali e non Comunali*

**Milano**

# La casa, un servizio

Oltre al tema dei cosiddetti “vuoti” (gli spazi verdi e ad uso pubblico, il sistema delle infrastrutture), uno dei cardini su cui si articola il PGT e, in particolare, il Piano dei Servizi, è l’implementazione di una strategia per supportare il problema della casa e del disagio abitativo, soprattutto quando legato al mercato dell’affitto, un passaggio-chiave per lo sviluppo di Milano. Per conseguenza dell’aumento del costo della vita sono diverse le fasce di popolazione che oggi si trovano a rischio o afflitte da nuove forme di povertà. La spesa per la casa, una delle voci maggiori del bilancio familiare, può diventare insostenibile. Assistiamo a un fenomeno di progressiva espulsione delle fasce più deboli dalla città (studenti, giovani coppie). Intervenire sul mercato dell’affitto, tentando di riportare in città quelle fasce di popolazione espulse, o per lo meno impedendone il futuro esodo, diventa un passaggio fondamentale dell’intero progetto per i servizi di Milano. L’obiettivo è quello di creare un “piano della casa” che non si appoggi sul soggetto pubblico, ma che, attraverso un sistema fortemente sussidiario, garantisca un’alta qualità dell’abitare a quella popolazione oggi costretta alla fuga. Dal punto di vista operativo il meccanismo che il PGT propone è basato su degli incentivi per la realizzazione di nuove quote di edilizia residenziale convenzionata, in vendita, in affitto o a canone sociale, moderato o concordato, da parte dell’operatore privato. Il meccanismo prevede che contestualmente alla realizzazione dei nuovi alloggi

di edilizia libera, all’operatore venga conferita una volumetria aggiuntiva, fatto salvo che questa rispetti alcune condizioni stabilite dal soggetto pubblico in termini di quote per i differenti regimi di proprietà o affitto, di requisiti soggettivi di assegnazione o ancora di prezzi di vendita o canoni di locazione. Viene demandata ai privati non solo la realizzazione di nuove quote di edilizia convenzionata o in locazione ma la stessa gestione degli alloggi, dando modo di superare il tradizionale binomio “soggetto pubblico-edilizia economico popolare”; un binomio, quest’ultimo, che, non solo non appare più adeguato alla complessità dei bisogni e del mercato ma tanto meno perseguibile visti gli esiti sociali ed il degrado edilizio che finiscono per concentrarsi in molti quartieri periferici della città. Al soggetto pubblico viene affidato un ruolo totalmente differente; quale garante dell’interesse generale e dei singoli individui esso deve farsi promotore di nuovi interventi di mix abitativo e monitorare nel tempo il rispetto delle condizioni più sopra citate e degli obblighi convenzionali. Particolare attenzione viene rivolta alle modalità di assegnazione, ovvero ai requisiti soggettivi e alle cosiddette categorie privilegiate, favorendo coloro che non sono in grado di sostenere i canoni e i prezzi del libero mercato, come famiglie numerose o con portatori di handicap, giovani coppie, studenti o persone con esigenze abitative temporanee, al fine di ricreare all’interno di ciascun intervento il mix sociale di cui “vive” la città. Dal punto

di vista sociale e funzionale si ragiona in termini di maggiore differenziazione possibile del target di utenza interessato, al fine di creare “piazze” di socialità che favoriscano l’incontro e la convivenza tra individui con origini, bisogni e abitudini differenti ma ugualmente conciliabili e, soprattutto, complementari nella vita della città. Se il tema della casa, riferito in particolare alla domanda di coloro che mostrano difficoltà di accesso con le consuete modalità del mercato è al centro del PGT e, nello specifico, del Piano dei Servizi, le politiche rivolte più in generale all’abitare a Milano si rapportano anche con le sempre più mutevoli esigenze di coloro che vi abitano, a volte anche solo temporaneamente, le cosiddette popolazioni “mobili”: dai segmenti dell’immigrazione, agli studenti fuori sede, ai lavoratori o ancora ai parenti dei malati che ricorrono ai servizi sanitari di eccellenza presenti nell’area milanese. Sono anche questi parte del target di utenza che necessita di politiche adeguate in risposta ad una domanda abitativa dai tratti del tutto peculiari. Il tema della temporaneità dell’abitare deve entrare a far parte del progetto di città che sottende al Piano di Governo del Territorio e declinarsi di volta in volta in tipologie che, a partire dalla più tradizionale casa in affitto o dalle residenze studentesche o universitarie, contemplino anche forme più innovative quali, ad esempio, il “co-housing”, laddove non addirittura possano esplorare ambiti di frontiera come gli “alberghi low-cost”. Forme di “co-housing” potrebbero andare incontro alle esigenze

di studenti, lavoratori, giovani coppie, famiglie se non addirittura anziani consentendo non solo di moderare i costi della casa in senso stretto, ma di favorire la condivisione di spazi comuni, attrezzature e risorse e di promuovere la collaborazione reciproca. Gli “alberghi low-cost” potrebbero contribuire a dare risposta all’incalcolabile numero di persone che affrontano una faticosa trasferta per accedere ai servizi sanitari diffusi nel territorio metropolitano o ai familiari dei pazienti che si trovano a doversi “re-inventare” una dimensione quotidiana dell’abitare, non sempre facilmente accessibile sotto il profilo economico, nonostante la presenza di una rete di strutture alberghiere convenzionate o di “case di accoglienza” offerte da istituti religiosi o da altri soggetti che operano in campo sociale e sanitario. È anche a queste forme dell’abitare che il piano volge lo sguardo. Sotto il profilo più operativo, anche le tipologie di alloggio legate alla temporaneità trovano riscontro nel meccanismo incentivante che il PGT già propone per la realizzazione, da parte dell’operatore privato, di nuove quote di edilizia residenziale convenzionata, in vendita ed in affitto o a canone sociale, moderato o concordato. La possibilità per l’operatore privato di beneficiare di incrementi volumetrici è legata anche per queste altre tipologie al rispetto delle condizioni date dall’attore pubblico e calibrate in funzione dei risultati che lo stesso mira a conseguire nel medio periodo. Le nuove politiche per la casa (stabile o temporanea che sia) stimolano una riflessione

## RILEVAZIONE STUDENTI E POSTI LETTO LOMBARDIA - A.A. 2007/2008

università	STUDENTI				RESIDENZE UNIVERSITARIE INTERVENTI L. 338/2000				COLLEGI UNIVERSITARI INTERVENTI L. 338/2000				INTERVENTI L. 338/2000			
	iscritti residenti nella stessa provincia	iscritti da fuori provincia residenti nella stessa regione	iscritti da fuori regione	totale iscritti	pre-esistenti	nuovi	di cui ristrutturati	totale	pre-esistenti	nuovi	di cui ristrutturati	totale	pre-esistenti	nuovi	di cui ristrutturati	totale
<b>totale</b>	<b>95.094</b>	<b>70.293</b>	<b>41.364</b>	<b>206.741</b>	<b>1.353</b>			<b>1.353</b>	<b>971</b>			<b>971</b>	<b>7.192</b>			<b>7.192</b>

Fonte dati: MIUR-Direzione Generale per lo Studente e il Diritto allo Studio

### Dal 2005 al 2007 sono state sottoscritte le seguenti convenzioni urbanistiche per la realizzazione di altrettanti interventi:

#### *Aree di proprietà privata:*

- 1) Via Breda/Porto Corsini (ca. 200 p.l.);
- 2) Via Stefanardo/Demostene (ca. 70 p.l.); questa è terminata e funzionante.
- 3) Via Malipiero (ca. 110 p.l.); finanziata da Regione e indagata da Procura.
- 4) Via Oglio (ca. 180 p.l.); finanziata da Regione.
- 5) Via Quintiliano/Dione Cassio (ca. 200 p.l.);
- 6) Via Michele da Carcano (ca. 60 p.l.);
- 7) Campus Martinitt (Aler, ca. 100 p.l.); finanziata da Regione.

#### *Aree di proprietà comunale:*

- 1) Via Ripamonti 88 (Università Bocconi, ca. 200 p.l.); finanziata da Regione.
- 2) Via Pompeo Leoni – Ex Autoparco (Compagnia dell’Abitare, ca. 200 p.l.). Finanziata da Regione.

sul concetto che sta alla base dell’intero procedimento: il riconoscimento dell’edilizia residenziale che svolge una funzione “sociale” (e non solo dell’edilizia pubblica) quale “servizio” di interesse generale. È infatti entro la possibilità di considerare la “casa come servizio” (limitatamente, è ovvio, alle tipologie più sopra richiamate) che acquistano ragione e legittimità i meccanismi di incentivazione contemplati dal piano e finalizzati a rilanciare la cooperazione tra pubblico e privato all’interno di un programma di “social housing” in cui l’effettivo conseguimento del mix abitativo, sociale e funzionale diventa l’obiettivo prioritario.

#### **Che cosa si è fatto sino ad oggi per l’edilizia universitaria:**

La Regione Lombardia ha, con apposito parere del 2004, su richiesta degli Istituti universitari

milanesi e dell’Aler, sancito il valore di servizio alla città della residenza universitaria, assimilandola a tutti gli effetti agli Istituti Universitari. Ha così reso possibile realizzare edifici destinati ad alloggi e residenze per studenti universitari sulle aree, pubbliche e private, attualmente destinate a servizi dal Piano Regolatore Generale (Aree per spazi pubblici e attività collettive a livello comunale – Sc – art.37 delle NTA del Prg; Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale – SI – art 39 delle NTA del PRG), nonché sulle aree ricomprese in Programmi Integrati di Intervento. L’Amministrazione Comunale, inserendo il tema della residenza universitaria in quello più ampio dell’emergenza abitativa in merito alle esigenze di carattere temporaneo, intende affrontare un tema ad oggi irrisolto per la città di Milano e colmare, almeno in parte, un vuoto e una

distanza tra domanda e offerta che, negli ultimi anni, ha raggiunto proporzioni tanto più insostenibili se lette in relazione alla condizione del mercato della locazione. Il carattere di novità dei Programmi e delle azioni promosse a livello regionale e comunale in campo urbanistico e, nello specifico, residenziale, informa il percorso di costruzione del progetto e avvia una fase di natura sperimentale nella definizione dei contenuti specifici, delle procedure e nei rapporti innovativi che l’Amministrazione instaura con i privati cittadini e con le categorie portatrici di interessi e a vario titolo chiamate in causa a contribuire alla costruzione e specificazione dei temi. Il nuovo ruolo che l’Amministrazione viene così assumendo, si definisce in termini di regia di operazioni complesse e di ampia portata in cui ricercare le necessarie sinergie tra politiche, soggetti, contenuti, obiettivi, procedure e risorse. Il privato è, da parte sua, chiamato a partecipare in modo attivo, assieme all’Amministrazione, ad un percorso di costruzione del progetto fatto di fasi di negoziazione e progressiva definizione dei contenuti. L’Amministrazione, con Deliberazione di Giunta Comunale 14.09.2004, n. 2016 ha, da parte sua, approvato i criteri per la valutazione delle proposte di intervento di edilizia residenziale universitaria in aree di proprietà privata e l’iter procedurale per la valutazione e approvazione delle proposte di intervento. Con determinazione dirigenziale, integrativa della citata deliberazione n. 2016 è stato precisato che il valore dell’area di intervento debba corrispondere al valore di monetizzazione

delle aree a standard. Con successiva determinazione dirigenziale n. 52/2005 sono state approvate le Linee Guida progettuali per gli interventi in aree di proprietà privata. I criteri ivi proposti sono stati costruiti a partire dai contenuti di tale citata delibera e consistono nelle prestazioni minime di tipo qualitativo e quantitativo alla scala del progetto urbano, architettonico ed edilizio ritenute essenziali per la valutazione delle proposte da parte dell’Amministrazione Comunale; esse sono state redatte in relazione ai contenuti delle leggi 14.11.2002, n. 338 e 23.12.2002, n.388 e ai rispettivi allegati (Gazzetta ufficiale n.117 del 21.5.2002 – suppl. Ordinario n. 107) che dettano norme in merito agli standard minimi dimensionali e qualitativi e alle linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, nonché alle procedure e modalità per la presentazione dei progetti ai fini dell’erogazione dei finanziamenti relativi: in previsione della partecipazione a eventuali bandi di finanziamento, la progettazione dovrà tenere conto di tutti i vincoli, parametri e requisiti richiesti nel bando e nelle leggi citate. Con successiva deliberazione consiliare n. 26/2005, di Integrazione al Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche comunali, sono state individuate aree di proprietà comunale fra le quali insediare anche le residenze universitarie (Piazza Ferrara, Via Ovada, Via Balducci, Via Ripamonti), da realizzare tramite la concessione delle aree in diritto di superficie ad istituti universitari o all’Aler per un periodo complessivo di 60 anni.

**Impresa appaltatrice:**  
Grassi & Crespi S.r.l.

**Impianti elettrici:**  
Ambro Elettrica S.p.A.

**Impianti idraulici:**  
Alpiq InTec  
Milano S.p.A.

**Committente:**  
Istituto  
Javotte Bocconi Manca  
di Villahermosa  
Associazione  
"Amici della Bocconi"

**Responsabile progetto  
per il committente:**  
Nicolò Di Blasi

**Progettisti:**  
Dante Bonuccelli  
Morgan Orlandi

**Team di progetto:**  
Luca Farina  
Anna Fiolka  
Ruggero Porazza

**Progettista strutturale:**  
Ing. Emilio Pereira

**Progettista acustica:**  
Paolo Molina

**Furniture:**  
Molteni & C - Dada

**Special Lighting:**  
Fontana Arte

**Area edificata:**  
7.400 Mq.

**Superficie territoriale:**  
22.500 Mq.

**Costi di realizzazione:**  
23.700.000 Euro

**Durata della progettazione:**  
Giugno 2005  
Aprile 2007

**Durata della realizzazione:**  
Novembre 2007  
Dicembre 2009

**Dante Bonuccelli**  
(Buenos Aires 1956)

**Morgan Orlandi**  
(Legnano 1973)  
architetti, collaborano  
dal 1995 a Milano

occupandosi  
di architettura  
e industrial design.

Tra i progetti più recenti:  
Uffici Morningstar  
a Milano, Sede Bocconi  
Via Roentgen (interior  
design), Uffici Swarovski  
a Milano, Showroom  
Girsberger: Londra,  
Amsterdam, Madrid,

Vienna, Parigi,  
Nagoya Fashion and  
Restaurant Building.

Tra i numerosi  
riconoscimenti si ricorda  
il Red Dot Award (2008),  
Good Design (2009)  
e ADI Design Index  
(2006 - 2007).

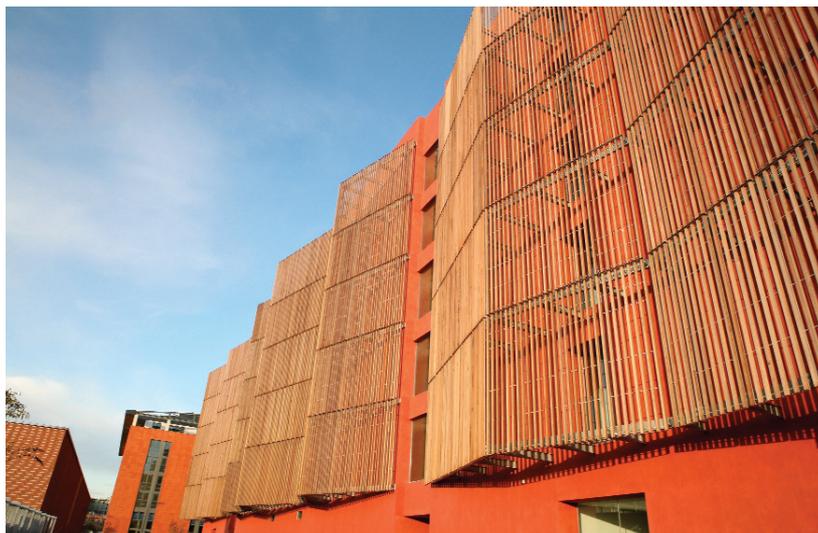


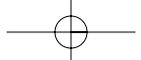
# L'abitare da studenti

**Residenza per studenti Emanuele Dubini in Via Buzzi, Milano**

Il terreno interessato dall'intervento si trova nell'area della ex OM, situata nella parte sud di Milano sul bordo della seconda circonvallazione di Viale Toscana e oggetto di una recente operazione di riqualificazione urbana con la costruzione di nuove residenze, uffici ed ipermercato. Esso è delimitato a nord dalla Via Vittore Buzzi, a sud dalla Roggia Vettabbia, a ovest da una centrale termica e un parco e a est da un terreno edificabile di proprietà del Comune di Milano. Tutti gli edifici della recente operazione sono stati realizzati con tipologie e altezze diverse che vanno dal monopiano dell'ipermercato alle torri di 12 piani di abitazione, passando per edifici da 4 a 7 piani di altezza. Non c'è uniformità di materiali o di linguaggio architettonico. Nel terreno oggetto di questo progetto esisteva un capannone industriale in disuso, senza nessun vincolo ambientale o artistico. La residenza per gli studenti è formata da 4 corpi collegati fra di loro con ponti vetri ed è organizzata attorno ad una piazza; il complesso ha una altezza di piano terra e 5 piani sovrastanti. Gli appartamenti occupano

dal 1° al 5° piano, mentre al piano terra, attorno alla piazza, si trovano i servizi comuni di hall d'ingresso, portineria, sale riunioni, sale studio, biblioteca. Al piano interrato sono collocati i locali tecnici ed i parcheggi; sono previsti 78 posti auto e 91 posti bici/moto. Sulla copertura dell'edificio trovano posto una palestra, sale musica e una sala studio. I prospetti rivolti verso l'esterno sono caratterizzati da una loggia delimitata da una scansione regolare di pali in legno naturale che rappresentano un filtro tra la città e l'edificio. Tali pali hanno comunque la possibilità di essere impacchettati liberando così la vista verso l'esterno. I prospetti sono intonacati mentre per la pavimentazione della piazza interna e del piano terra dell'edificio è utilizzata la pietra lavica dell'Etna. La continuità di materiale tra interno ed esterno è accentuata anche dall'utilizzo di ampie vetrate che permettono alla piazza di "entrare" nell'edificio. L'edificio, in parte sospeso su pilotis, non rappresenta un ostacolo visivo dall'interno della piazza e permette al piano terra di essere completamente trasparente e permeabile verso la Roggia Vettabbia. La piazza, luogo di incontro e di ritrovo, è dotata di panche in pietra e di fioriere. Il nuovo edificio offre la possibilità di ospitare 328 studenti ed è organizzato in 124 tra appartamenti e minialloggi con diverse tipologie per 1, 2 o 4 persone. La struttura portante è realizzata con telai in calcestruzzo armato costituiti da travi in spessore e/o ribassate e pilastri. I solai ai piani sono realizzati in lastre prefabbricate tralicciate, alleggerite con blocchi di polistirolo e con getto superiore di completamento in opera in calcestruzzo. Tre blocchi verticali scale - ascensori collegano i diversi piani e sono posti negli angoli dell'edificio. Sulla copertura sono stati installati pannelli per produzione energetica. Gli arredi degli appartamenti sono stati disegnati appositamente.

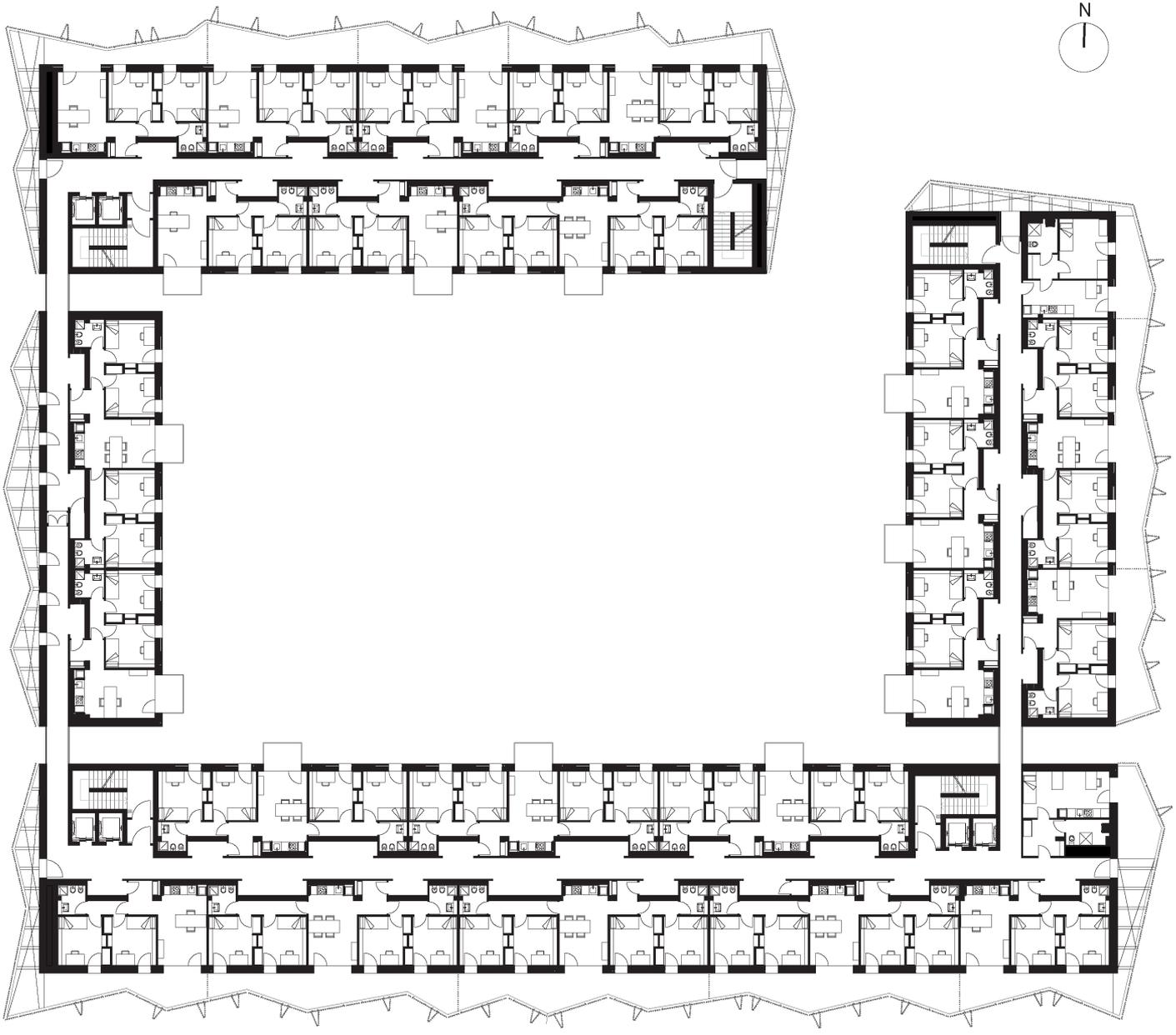




*In basso a sinistra:  
Residenza Dubini (studentato Bocconi)  
La loggia nei prospetti rivolti esterni è delimitata  
da un'orditura di pali in legno naturale.  
L'edificio può essere "impacchettato"  
o "spacchettato" a seconda delle necessità.*

*A destra:  
Facciata*

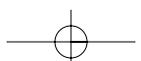
*In basso:  
Pianta Piano Tipo*

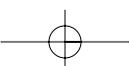
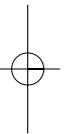
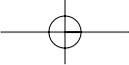


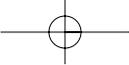
1m 5m 10m

Bocconi - Residenza Univeritaria - Pianta Piano Tipo

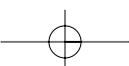
034\_035







*In questa doppia:  
Vista dall'ultimo piano della residenza  
per gli studenti della Bocconi: scorcio  
sulla corte interna attorno alla quale  
sono disposti i 4 corpi del complesso.*

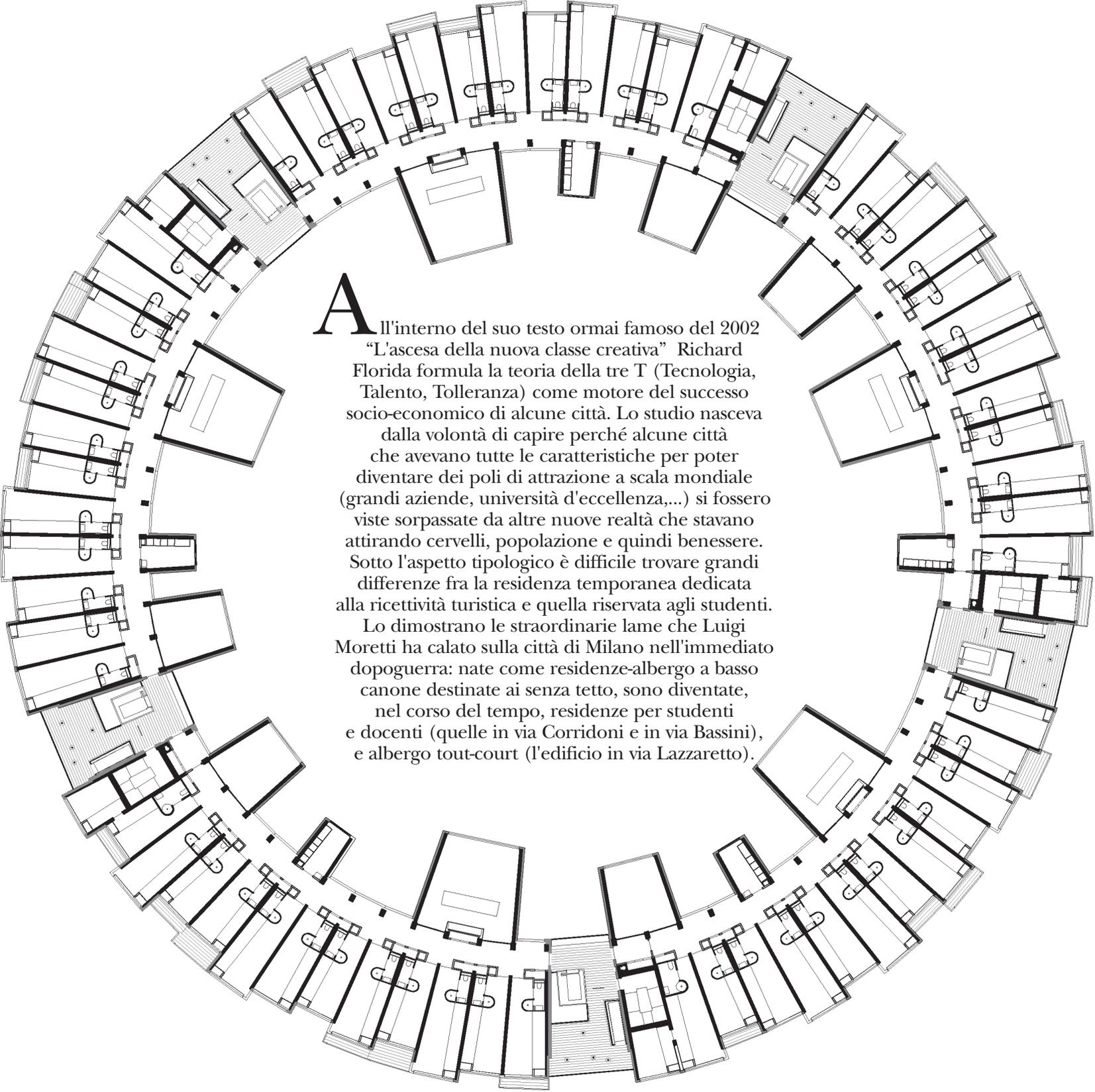


Marco Pozzo

*Docente presso il Politecnico di Milano*

Foto di  
Eduard Hueber  
e Jens Lindhe

# Studenti per casa



**A**ll'interno del suo testo ormai famoso del 2002 "L'ascesa della nuova classe creativa" Richard Florida formula la teoria della tre T (Tecnologia, Talento, Tolleranza) come motore del successo socio-economico di alcune città. Lo studio nasceva dalla volontà di capire perché alcune città che avevano tutte le caratteristiche per poter diventare dei poli di attrazione a scala mondiale (grandi aziende, università d'eccellenza,...) si fossero viste sorpassate da altre nuove realtà che stavano attirando cervelli, popolazione e quindi benessere. Sotto l'aspetto tipologico è difficile trovare grandi differenze fra la residenza temporanea dedicata alla ricettività turistica e quella riservata agli studenti. Lo dimostrano le straordinarie lame che Luigi Moretti ha calato sulla città di Milano nell'immediato dopoguerra: nate come residenze-albergo a basso canone destinate ai senza tetto, sono diventate, nel corso del tempo, residenze per studenti e docenti (quelle in via Corridoni e in via Bassini), e albergo tout-court (l'edificio in via Lazzaretto).



*In questa pagina:  
Il pensionato per studenti a Vienna  
dello studio Baumschlager Eberle.  
Un sistema di cavedi fa piovere  
luce naturale nei corridoi interni  
Foto ©Eduard Hueber/archphoto.com*

*Nella pagina seguente:  
Tietgenkollegiet a Copenhagen  
Tutti gli spazi collettivi di questa residenza  
per studenti prospettano verso la corte  
su 6 piani con aggetti strutturali  
ai limiti della credibilità statica.  
Progetto di:  
Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma.  
Foto di: Jens Lindhe*

A differenza dell'accoglienza turistica che è principalmente legata al concetto di comfort, la questione della sistemazione degli studenti universitari assume una valenza socio-culturale molto delicata e finisce col divenire il ritratto dei valori di una collettività e di un periodo storico. Quando a metà del '400 Leon Battista Alberti scrive che i luoghi di studio "... dovranno essere lungi dal frastuono degli artigiani, da esalazioni e da fetori; non dovranno essere turbati da gente sfaccendata e vi si respiri aria di solitudine ..." probabilmente fa un'osservazione più di tipo tecnico che non culturale, considerate anche le scarse condizioni igieniche dei contesti urbani dell'epoca, ma non possiamo negare che la descrizione si adatti perfettamente ai campus di stampo anglosassone, in cui i collegi sono parte strutturale del processo formativo e consentono quell'isolamento sociale e fisico funzionale alla creazione di un'élite di individui che per alcuni secoli hanno composto la classe dirigenziale di quelle nazioni. Allo stesso modo possiamo vedere nei monumentali collegi cinquecenteschi di Pavia (Borromeo e Ghislieri: tuttora perfettamente attivi e vitali) il riflesso di una dottrina controriformistica che aveva bisogno di allontanare gli allievi dalla corruzione del mondo e contemporaneamente di mostrarsi all'esterno con volumi imponenti e alteri. La storia più recente, del secolo scorso, è caratterizzata da una sostanziale ripetizione di alcune tipologie consolidate, all'interno però di una grande ricchezza per quanto riguarda il rapporto con l'intorno dell'edificio. Più di 50 anni e poche centinaia di metri separano la casa dello studente Baker di Alvar Aalto (1947) e la residenza Simmons Hall di Steven Holl (2002) all'MIT di Boston, ma soprattutto li separa un differente rapporto con l'esterno. Entrambi gli edifici hanno una distribuzione a corridoio centrale per quanto riguarda la zona delle camere, ma mentre Aalto contorce i suoi volumi e li estroflette per andare a occupare il paesaggio con alcuni spazi collettivi che si affacciano in modo spettacolare sul fiume e verso lo skyline di Boston, Holl trasforma l'edificio in un immenso alveare totalmente introverso, che raccoglie al suo interno tutti i servizi desiderabili e rende drammaticamente evidenti gli spazi per lo studio affacciandoli su scenografici canyon scavati nel volume del fabbricato. L'esperienza più strabiliante di residenza per studenti realizzata in Italia riguarda il complesso di collegi progettati da Giancarlo De Carlo per l'Università di Urbino fra il 1962 ed il 1983 per 1132 posti letto. Le opere furono realizzate in due fasi sul Colle dei Cappuccini a un chilometro di distanza dal centro urbano e quindi dalla sede vera e propria degli istituti universitari. Nella sequenza del progetto si può leggere un'evoluzione influenzata dagli eventi di quegli anni filtrata da una mente illuminata com'era quella di De Carlo. L'allontanamento dal centro urbano, in analogia con quanto voluto dai campus anglosassoni, viene sviluppato per dare una risposta alla richiesta di un'università per i grandi numeri piuttosto che per un'élite, e questo intento è visibile nell'assenza di monumentalità e in una capillare ricerca sul significato delle forme e dei materiali al servizio di una chiara fruibilità degli spazi. Inoltre, in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere, che sono costituite da 5 blocchi di residenze e servizi distributivamente e volumetricamente differenti, è sempre stata preservata l'idea dell'intero colle come un organismo unitario, una città satellite, o meglio, un macro-edificio esploso nel paesaggio che assolve al suo interno le funzioni collettive per poi subordinarsi volentieri all'ineguagliabile carattere storico e architettonico della vicina Urbino. Il primo collegio realizzato negli anni '60, quello del colle, si srotola con due edifici a semicerchio sulle pendici settentrionali del colle dei Cappuccini, e, utilizzando una distribuzione con intricati ballatoi all'aperto che diventano naturali spazi comuni, offre 150 camere singole che contengono bagni individuali ed una intera parete vetrata che si affaccia verso le colline marchigiane. I blocchi costruiti dopo il '73 presentano un campionario di soluzioni per graduare il passaggio dallo spazio privato delle camere (sempre singole) a quello dei grandi edifici collettivi passando per soggiorni e cucine condivisi da 4 abitanti, bagni per blocchi di 8 disposti in modo da infittire il più possibile la rete di contatti fra i diversi studenti. Il paesaggio fisico e sociale dello stato finale dell'intervento è straordinariamente ricco e vario nonostante non siano previsti contatti con il vicino contesto urbano. Più ci si avvicina ai giorni nostri più lo spirito che guida le migliori idee progettuali sembra coerente a quello delle 3T di Florida: attirare talenti fra i docenti e gli studenti è decisivo per la prosperità di una facoltà universitaria e l'utilizzo di tecnologie edilizie innovative, unite all'offerta di contesti sociali in cui la diversità ed il confronto fra studenti, docenti e la comunità locale

sono componenti per la produzione di una ricerca d'eccellenza, sono scelte di marketing che stanno già ripagando chi ha avuto il coraggio di perseguirle. I più riusciti esempi recenti di residenze per studenti sovvertono i requisiti albertiani di isolamento perseguendo la mixité su più fronti. In ambito europeo numerose strutture sono realizzate in contesti urbani consolidati ed il grado di condivisione dei servizi diventa molto alto riducendo al minimo le dimensioni delle cellule private e incrementando di conseguenza la possibilità di confronto con i coabitanti e con le normali funzioni dell'intorno urbano, proprio come accade per il nuovo studentato Bocconi presentato su questo numero di D. Anche oltre oceano qualcosa sta cambiando viste le modalità con cui è stato elaborato il masterplan dell'ampliamento della Columbia University di New York sotto la direzione di Renzo Piano che si svolgerà in due fasi (fino al 2015 e poi fino al 2030). Dovendo occupare un blocco di isolati del quartiere di Harlem è stata iniziata una trattativa con gli abitanti che sembravano inizialmente non voler accettare l'imposizione di una trasformazione così volumetricamente rilevante e altrettanto massiccia. Dopo un lungo periodo di contrattazione si è concordato di lasciare di pertinenza pubblica l'intero piano terra dell'intervento (68'000 mq) che ospiterà così prevalentemente aree verdi e servizi utili sia al quartiere che agli studenti. Aule, uffici e servizi dell'università saranno posizionati sopra (o sotto) questa ideale piastra permeabile che diventa il fulcro delle connessioni del quartiere. Questa stessa logica, applicata ad una scala assai più ridotta, viene seguita nella residenza Poljane (2006) realizzata da Bevk Perovič per l'università di Lubjana. Le abitazioni vere e proprie vengono appoggiate su di una piattaforma quadrata, prevalentemente vetrata, che è occupata dai servizi collettivi per gli studenti ma che può anche essere utilizzata per programmi pubblici e attività comunali. Le unità abitative di due camere singole sono racchiuse nelle due stecche soprastanti e sono organizzate intorno ad un blocco bagno/cucina/pranzo la cui parete interamente vetrata connota fortemente anche le luccicanti facciate metalliche.

Lo studio Baumschlager & Eberle ha completato nel 2005 il primo edificio termicamente autosufficiente dell'Università di Vienna. Si tratta di una residenza che può ospitare 278 studenti erasmus su 6 piani ed una classica distribuzione a corridoio centrale. Ed è proprio per ovviare alla tradizionale oscurità di questo elemento connettivo che i progettisti hanno inventato un sistema di cavedi interni che trasformano il corridoio in una balconata che unisce visivamente tutti i livelli e, attraverso i lucernari che fanno piovere la luce naturale dall'alto, lo trasformano, nel vero spazio di socializzazione dell'intervento. Utilizzando un impianto geotermico con recupero di calore che alimenta un sistema di ventilazione forzata e chiudendo ermeticamente l'involucro dell'edificio si è riusciti ad ottenere delle pareti perimetrali di ridotto spessore ma ugualmente performanti. Nel campus della Technology University di Delft stanno per essere completati i tre blocchi di residenze progettate dai Mecanoo. Si tratta di edifici piuttosto essenziali che hanno dovuto essere realizzati in tempi record (un anno dall'inizio della progettazione alla fine dei lavori comprese le autorizzazioni) utilizzando sistemi costruttivi prefabbricati, per rispondere al rapido aumento delle richieste di immatricolazione. Ci si è potuti permettere questa relativa semplificazione nell'impianto delle nuove residenze perché queste potranno fruire del nuovo masterplan dell'intero campus, pensato dagli stessi progettisti, che disegna una sinuosa spina centrale di percorsi e di spazi collettivi - chiamati significativamente servers - voluti per favorire il confronto continuo fra gli studenti delle diverse facoltà, come già avviene nella celeberrima biblioteca nascosta sotto un prato realizzata sempre dai Mecanoo all'estremità del campus. L'ultimo edificio che raccontiamo è il Tietgenkollegiet, completato nel 2005 da Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma che riprende ancora il medesimo principio di liberare il piano terreno per caffè, lavanderia, sala informatica e per conferenze, in modo che siano fruibili sia dall'interno che da chi non è inquilino del collegio. In questo caso però un'ulteriore spinta all'interazione viene dalla forma cilindrica dell'intervento: le 360 camere private che affacciano tutte verso l'esterno lasciano libera una superficie equivalente per tutti gli spazi collettivi che prospettano verso la corte su 6 piani: le sale per lo studio, per cucinare e consumare i pasti, insieme alle vaste terrazze concorrono a generare il fascino dell'incredibile anfiteatro centrale, ulteriormente accentuato dai convulsi oggetti strutturali ai limiti della credibilità statica.





## Milano nei cantieri dell'arte

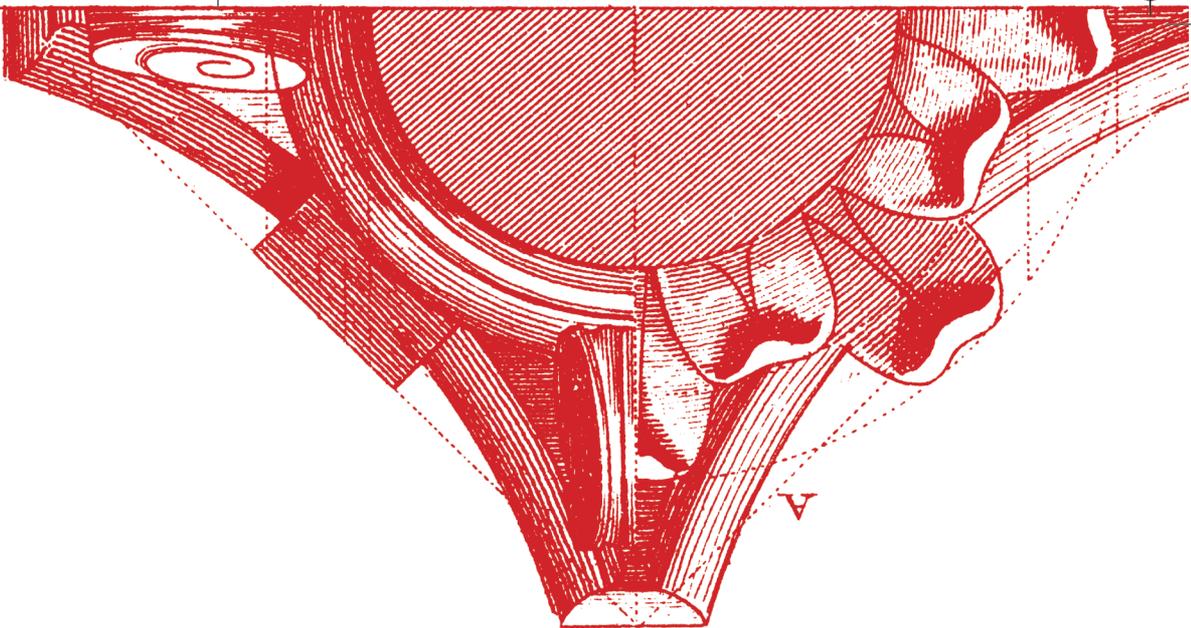
I promotori



Main sponsor



Sponsor



## MILANO NEI CANTIERI DELL'ARTE: IL PROGETTO

**Milano nei cantieri dell'arte vuol essere una riscoperta di Milano città d'arte, un percorso dal Quattrocento al Novecento per far conoscere al mondo in occasione dell'Expo 2015 il patrimonio storico e artistico, nonché le capacità imprenditoriali legate al restauro presenti nella realtà milanese.**

Visite, convegni ed eventi speciali per valorizzare le qualità e potenzialità di Milano come città d'arte e per mettere in evidenza le importanti opere di restauro eseguite negli ultimi dieci e più anni, spesso in presenza di apparati decorativi unici. Un'analisi dettagliata degli interventi di restauro non solo come "riscoperta" della città, ma anche come occasione per valorizzare know-how e competenze delle imprese.

I monumenti restaurati sono documentati sul sito [www.milanoneicantieridellarte.it](http://www.milanoneicantieridellarte.it) che seguirà l'iniziativa sino al 2015. Uno strumento di documentazione unico, ricco di informazioni ed aggiornamenti che rappresenta un'importante occasione:

- per realizzare una riflessione storica e una ricostruzione della città anche dal punto di vista del mondo del lavoro e della sua organizzazione operativa;
- per riflettere sul ruolo del restauro come "traghettatore" del valore culturale delle attività pratiche e teoriche (dal rilievo alla ricerca storica, dalle indagini chimico - materiche a quelle di carattere storico, dalle modalità di intervento alle inevitabili scoperte in fase realizzativa);
- per individuare metodologie di intervento da parte delle imprese esportabili all'estero.

La manifestazione si articola nell'arco di 7 anni, dal 2009 al 2015. Ogni anno prevede l'organizzazione di convegni, workshop e visite guidate:

- ad aprile, nell'ambito della Settimana della Cultura;
- a settembre, in occasione delle Giornate Europee del Patrimonio.

### 2009 e 2010

Dedicati al restauro delle architetture del '400 e del '500

### 2011 e 2012

Dedicati al restauro delle architetture del '600 e del '700

### 2013 e 2014

Dedicati al restauro delle architetture dell '800 e del '900

### 2015: nei mesi dell'Expo

Percorsi turistico - culturali delle architetture articolati storicamente per riscoprire Milano città d'arte; eventi e incontri per promuovere le eccellenze delle imprese milanesi del settore del restauro

Con il patrocinio di



2015  
EPO  
1 MAGGIO - 31 OTTOBRE 2015 MILANO-ITALIA  
FEEDING THE PLANET, ENERGY FOR LIFE  
NOURRIR LA PLANÈTE, ENERGIE POUR LA VIE  
NUTRIRE IL PIANETA, ENERGIA PER LA VITA

## APRILE 2010: IL PROGRAMMA

In contemporanea con la XII Settimana della Cultura. Tutte le iscrizioni sono gratuite e obbligatorie sul sito:  
[www.milanoneicantieridellarte.it](http://www.milanoneicantieridellarte.it)



### Itinerario del Centro di Milano

**Venerdì 16 aprile - ore 15.00**

Piazza dei Mercanti, sotto la Loggia dei Mercanti

#### Itinerario \*

- Loggia e Palazzo dei Mercanti
- Cantiere del Duomo: abside
- Palazzo del Capitolo Metropolitano Maggiore: cortile dei Canonici
- Chiesa di San Gottardo al Palazzo Reale

### Itinerario di Porta Ticinese

**sabato 17 aprile - ore 10.00**

Piazza Sant'Eustorgio, di fronte alla Basilica

#### Itinerario \*

- Basilica di Sant'Eustorgio: Cappella Portinari e chiostro
- Conca di Viarenna
- Chiostro presso l'ex Convento di Santa Maria della Vittoria

### Itinerario di Porta Vercellina

**sabato 17 aprile - ore 15.00**

Via Caradosso, 1 - nel chiostro del Bramante della Basilica di Santa Maria delle Grazie

#### Itinerario \*\*

- Basilica di Santa Maria delle Grazie
- Chiesa di San Maurizio al Monastero Maggiore
- Chiesa di Santa Maria Maddalena al Santo Sepolcro

### Itinerario di Porta Comasina

**domenica 18 aprile - ore 10.00**

Corso Garibaldi, 116 - di fronte alla chiesa di Santa Maria Incoronata

#### Itinerario \*\*

- Chiesa di Santa Maria Incoronata: Biblioteca e chiostro
- Chiesa di San Simpliciano: chiostro del '500
- Castello Sforzesco: strada coperta della Ghirlanda

\* Gli spostamenti da un monumento all'altro si svolgeranno a piedi

\*\* Gli spostamenti da un monumento all'altro si svolgeranno a piedi e con i mezzi pubblici

### Itinerario di Porta Nuova

**venerdì 23 aprile - ore 15.00**

Via San Marco angolo Via Castelfidardo

#### Itinerario \*\*

- Conca delle Gabelle
- Chiesa dell'Angelo
- Chiesa di San Fedele

### Itinerario di Porta Orientale

**sabato 24 aprile - ore 10.00**

Piazza San Pietro in Gessate, di fronte alla chiesa di San Pietro in Gessate

#### Itinerario \*

- Chiesa di San Pietro in Gessate
- Chiesa di Santa Maria della Passione
- Chiesa dei Santi Barnaba e Paolo

### Itinerario di Porta Romana

**sabato 24 aprile - ore 15.00**

Piazza Medaglie d'Oro (sotto la Porta Romana)

#### Itinerario \*

- Porta Romana
- Ex chiesa di San Pietro dei Pellegrini
- Basilica di San Nazaro in Brolo: Mausoleo Trivulzio

### Evento: Chiare fresche e dolci acque

**Domenica 18 aprile - ore 15.30**

Oratorio di Santa Maria Assunta di Cascina Linterno  
Via F.lli Zoia, 194

Lecture recitate selezionate da rime e lettere di Francesco Petrarca.

In collaborazione con Associazione Amici Cascina Linterno

### Convegno: Innovare nel restauro

**Mercoledì 21 aprile - ore 9.30**

Assimpredil Ance - Via San Maurilio, 21

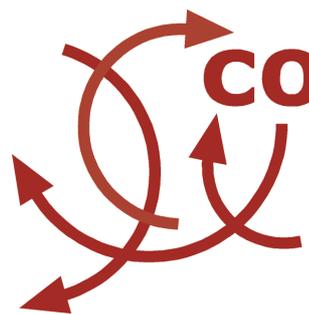
#### Segreteria Tecnica:

Istituto per i Navigli  
Associazione Amici dei Navigli

#### Segreteria Organizzativa:

per Informazioni  
Assimpredil Ance  
T 02.8812951  
[info@milanoneicantieridellarte.it](mailto:info@milanoneicantieridellarte.it)

[www.milanoneicantieridellarte.it](http://www.milanoneicantieridellarte.it)



# consorzio ancenergia

## UN CONSORZIO DI IMPRESE DEL SISTEMA ANCE

### I servizi del consorzio

#### **Convenzioni e contrattualistica con operatori e gestori di reti**

ANCENERGIA affianca i consorziati nella gestione della cantierizzazione dei lavori e delle sottoreti al fine di favorire l'operatività delle imprese edili nella formazione, gestione e dismissione delle "sedi di produzione diretta".

Il Consorzio funge da centro di raccolta delle informazioni per "ottimizzare" le richieste e divenire un interlocutore più forte e organizzato nel rapporto con i gestori: flessibilità contrattuale e rapporti più facili nella gestione del cantiere, tempistica, allacciamenti e trasparenza dei preventivi. Attraverso il Consorzio ANCENERGIA le imprese possono essere affiancate per focalizzare le difficoltà gestionali e la natura dei problemi che generano ritardi.

#### **Accesso al libero mercato dell'energia elettrica e del gas**

Il Consorzio, con mandato di rappresentanza da parte dei consorziati, valuta offerte dal libero mercato stipulando i migliori contratti per le imprese. L'obiettivo è di ottenere condizioni di maggior vantaggio commerciale, sia in forza di volumi consistenti di energia e gas trattati, sia grazie alle competenze tecniche del Consorzio, in grado di valutare prezzi e condizioni contrattuali. Il Consorzio ANCENERGIA si configura come gruppo di acquisto.

#### **Trasferimento tecnologico**

Singole imprese stanno sperimentando nuove tecnologie per rispondere agli obiettivi ed alle nuove sfide del mercato. I risultati delle attività dei Centri di ricerca, delle Università e dei produttori di componenti non sono trasferiti all'insieme della filiera. Il Consorzio ANCENERGIA sta lavorando alla creazione di una rete di diffusione delle conoscenze che porti valore a tutto il sistema; per far conoscere le opportunità sviluppate dal mercato ed in primo luogo dalla ricerca; per mettere in rete le esperienze riconoscendo a questa azione il valore di innovazione e di fattore di competizione per accedere a fondi pubblici per l'innovazione; per favorire il dialogo tra imprese e mondo universitario e per non vivere passivamente i processi di innovazione in atto.

#### **Fornitura di tecnologie energetiche**

L'appartenenza al Consorzio ANCENERGIA consente alla singola impresa un maggior potere contrattuale, grazie al quale stipulare, con selezionati fornitori, contratti a condizioni più vantaggiose della media di mercato. Le attività effettuate sono: analisi e selezione del mercato delle tecnologie e valutazione delle prestazioni; valutazione delle alternative di prodotto all'interno delle singole tecnologie, in relazione alle tipologie di prodotto edilizio; creazione di una banca dati per l'individuazione di soluzioni standard ottimali secondo un'analisi costi/benefici; acquisto di tecnologie per i consorziati.



**PER CONTATTARE IL CONSORZIO INVIARE UN MESSAGGIO ALLA SEGUENTE E-MAIL:**  
**consorzioancenergia@assimpredilance.it**  
**LA SEDE E' A MILANO, PRESSO ASSIMPREDIL ANCE, L'ASSOCIAZIONE DELLE IMPRESE**  
**EDILI E COMPLEMENTARI DELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA.**  
**Via San Maurizio 21 - 20123 - MILANO tel.02.8812951 - fax.02.8056802.**

# SIAMO LA PIÙ GRANDE SOA ITALIANA GRAZIE ALLA FIDUCIA DEI NOSTRI CLIENTI.



## L'evoluzione costante è garanzia di solidità e qualità.

La nostra azienda è leader di mercato ed in continua crescita per il numero di Clienti. Secondo le ultime rilevazioni, il numero di imprese che hanno scelto la nostra Soa risulta

essere superiore a 6.000, pari ad una quota di mercato di oltre il 15%. Per questo, in soli dieci anni, CQOP SOA è diventata la numero uno in Italia.

**CQOP**  **SOA**  
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE

SCEGLI UNA DELLE NOSTRE SEDI DISTRIBUITE SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE.

SOCIETÀ ORGANISMO DI ATTESTAZIONE

PARTECIPATA DA



Unione  
nazionale  
comuni  
comunità  
enti montani



**CQOP SOA S.P.A.** SEDE LEGALE VIALE L. MAJNO, 28 - 20129 MILANO  
Tel. 02.76318642 - Fax 02.76312315 - [milano@cqop.it](mailto:milano@cqop.it) - [www.cqop.it](http://www.cqop.it)  
CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001/2008 - CERTIFICAZIONE DEL SISTEMA DI GESTIONE PER LA RESPONSABILITÀ SOCIALE SA 8000:2008

**aiE**  
assimpredil ance

**Nel prossimo numero:**

**Al passaggio di un'infrastruttura ci stiamo abituando a elaborare progetti per il controllo degli impatti diretti: l'impatto acustico, sulla qualità dell'aria, sulle acque e visivo. Ma il tema è più profondo, poiché si tratta di evolvere verso forme di controllo che rappresentano progetti veri e propri di paesaggio per una migliore identità e qualità dei luoghi. Un'infrastruttura può diventare l'occasione per valorizzare un sistema di relazioni fra parti compiute. Un'opera di mitigazione può essere il progetto di una nuova identità per un territorio. Siamo pronti per il progetto di trasformazione che le nuove infrastrutture della nostra provincia ci richiedono?**

