

BORIO MANGIAROTTI

INCONTRO CON REGINA DE ALBERTIS E MARTA STELLA, CONSIGLIERI DEL CDA DELLA BORIO MANGIAROTTI

Borio Mangiarotti ha alle spalle un percorso ininterrotto di quasi un secolo di attività. Fondata nel 1920 come Borio Frascoli dal geometra Filiberto Borio e dal capomastro Luigi Frascoli, l'impresa milanese si avvale, nel 1930, della partecipazione societaria dell'ingegnere Carlo Mangiarotti, che ne diventa Presidente e maggiore azionista. L'azienda si misura subito con realizzazioni di crescente impegno nel campo dell'edilizia civile, soprattutto nelle realizzazioni di industrie, necessarie dapprima all'interesse bellico e, successivamente, alla ripresa economica nazionale.

Con l'illuminata direzione di Claudio De Albertis, che nel 1993 succede al nonno Carlo, l'impresa si trasforma in operatore immobiliare. Gli ultimi anni hanno invece visto l'ingresso in società della quarta generazione, la più recente: Edoardo e Regina De Albertis, Jacopo e Marta Stella hanno tutta l'intenzione di rivedere il modello organizzativo dell'azienda di casa, trasformandone il carattere da familiare a manageriale.

Andrea Suma

Vi chiederei di parlarmi anzitutto di questo secolo di storia di Borio Mangiarotti.

Regina: Borio Mangiarotti è un'impresa familiare nata nel 1920, quindi siamo in effetti vicini ai cento anni di storia. La società è stata fondata dal mio bisnonno. Fino alla fine degli anni Ottanta principalmente si occupava di conto terzi, sia in ambito pubblico che privato, in tutta Italia. Negli anni Novanta, quando si è affermata la leadership di mio padre, l'impresa ha cambiato anima, diventando un vero e proprio developer: abbiamo iniziato ad occuparci di tutto l'iter, dall'acquisto del terreno alla costruzione, fino alla vendita al cliente finale. Il tutto principalmente in ambito residenziale. Abbiamo mantenuto la parte di contoterzisti solamente in ambito privato. C'è stata quindi un'evoluzione nel tempo: oggi la nostra società

si occupa all'80% circa di mero sviluppo, soprattutto a Milano, mentre solo il 20% opera per conto terzi.

Come mai l'anima della società tra gli anni Ottanta e Novanta cambia per focalizzarsi principalmente sul residenziale?

Regina: Semplicemente abbiamo deciso di diventare puri sviluppatori immobiliari. Quelli erano anni in cui la parte residenziale aveva una maggiore possibilità di mercato; ci siamo quindi concentrati su quello, acquisendo competenze e know-how molto specifici.

Marta: Diciamo che questa doppia anima è un po' quello che ci rende unici: normalmente c'è lo sviluppatore, da un lato, e l'impresa, dall'altro; noi invece copriamo tutta la filiera e, sì, come sviluppatori ci siamo specializzati sul residenziale, ma come impresa costruiamo qualsiasi cosa.

Com'è strutturata la vostra società? Chi fa parte del board e in quali ambiti operativi è divisa?

Regina: Del board facciamo parte noi quattro cugini, quindi abbiamo una dirigenza a carattere familiare: ci siamo io, mio fratello, mia cugina e mio cugino; e poi c'è mia nonna, Renata Mangiarotti, Presidente del Consiglio di Amministrazione. Si tratta, quest'ultima, più che altro di una carica onoraria. La suddivisione dei compiti è, in linea generale, così fatta: mio fratello, essendo anche Amministratore Delegato dell'azienda, si occupa della parte finanziaria; io seguo più la parte tecnica; mia cugina Marta la parte Sales&Marketing; mio cugino Jacopo invece si occupa di tutti gli aspetti relativi alla gestione amministrativa dell'azienda. Contiamo un organico di 65 persone, di cui una trentina in ufficio e la restante parte in cantiere.



Edoardo De Albertis

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano, in seguito ha conseguito un Master in Real Estate alla Business School della SDA Bocconi. Lavora dal 2010 come Amministratore delegato nell'azienda di famiglia Borio Mangiarotti Spa. Porta con sé oltre dieci anni di esperienza finanziaria e manageriale nel settore immobiliare. Prima di Borio Mangiarotti, Edoardo ha lavorato come analista di fondi per BNP Paribas Real Estate, con sede a Parigi. Dopo la laurea ha lavorato presso il dipartimento di Real Estate Marketing di Acciona Immobiliaria a Madrid e presso ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Italiani) a Roma.



Regina De Albertis

Laureata in ingegneria edile al Politecnico di Milano, lavora come direttore tecnico nella sua azienda di famiglia, Borio Mangiarotti Spa. Da novembre 2018 è presidente dei Giovani Costruttori ANCE.



Marta Stella

Laureata in Economia delle arti, la cultura e la comunicazione all'Università Bocconi di Milano, dopo 10 anni come producer nel settore cinematografico e pubblicitario, è entrata a far parte di Borio Mangiarotti nel 2015 e oggi è responsabile delle vendite, della comunicazione e del marketing.



Jacopo Stella

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano, Jacopo è responsabile della gestione finanziaria e contabile di Borio Mangiarotti Spa.



Noi lavoriamo come general contractor, quindi in cantiere ci avvaliamo di due o tre dipendenti che ricoprono il ruolo di capo cantiere o assistenti al capo cantiere, occupandosi del coordinamento di tutte le maestranze che si sono aggiudicate il subappalto.

Quali sono le vostre aree di intervento e i servizi che offrite?

Regina: Come ho anticipato, le aree di intervento si concentrano geograficamente, quando lavoriamo in ottica di sviluppatori, soprattutto su Milano. I servizi che offriamo coprono l'iter a trecentosessanta gradi. Per prima cosa troviamo un'area interessante e studiamo il sito considerando tutti gli aspetti, sia da un punto di vista urbanistico, per vedere quali sono le potenzialità edificatorie, sia da un punto di vista commerciale, per individuarne le potenzialità e capire quale potrebbe essere il target di vendita da raggiungere. In un

secondo momento ci occupiamo di tutta la parte di sviluppo del progetto, sia in termini di rapporti con il Comune per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie, per l'esecuzione della bonifica quando essa è necessaria, sia di tutta la parte di coordinamento progettuale. Noi ci avvaliamo sempre di professionisti esterni – dall'architetto all'ingegnere strutturista, fino all'impiantista – ma il coordinamento viene gestito dall'interno. Una volta ottenuti tutti i titoli abilitativi ed arrivati alla fase esecutiva della progettazione, ci occupiamo in prima linea della costruzione, quindi della realizzazione dell'edificio. Infine procediamo alla vendita, avvalendoci dell'aiuto di broker immobiliari a noi fidelizzati, con cui definiamo anche le strategie di marketing e di comunicazione. Loro si occupano di incontrare i clienti, ma dopo siamo noi a gestire tutta la parte di personalizzazione dell'unità immobi-

liare che questi ultimi vanno ad acquistare. Questa è una fase molto dispendiosa in termini di tempo e ha per noi una rilevanza centrale. Nel 90% dei casi, soprattutto in questo momento che il mercato si sta riprendendo, riusciamo a vendere ancora sulla carta, così il cliente ha la possibilità di personalizzarla. Segue poi una fase altrettanto importante, che è quella della manutenzione nel tempo dell'edificio.

Immagino che voi veniate incontro alle esigenze della clientela anche scegliendo prodotti e tecnologie innovative. Mi fate degli esempi attuali?

Marta: Oggi la clientela è molto esigente, oltre ad essere sicuramente più informata e più consapevole. Per noi è molto importante saper rispondere correttamente alle nuove esigenze del mercato, anticipando le tendenze e i bisogni delle persone. La nostra ricer-

Casa di abitazione signorile (Palazzo Civita)

Il Palazzo Civita è un edificio residenziale multipiano sito in piazza Eleonora Duse a Milano, adibito ad appartamenti signorili. Sorge in una delle zone più prestigiose del centro cittadino, a poca distanza da corso Venezia, nei pressi dei Giardini pubblici. L'edificio si sviluppa su 8 piani fuori terra e presenta rivestimenti in ceppo, travertino e pietra del Caradosso. Prospetta sulla piazza, con due ali minori lungo le vie laterali, che contornano un cortile interno.

La casa concretizzava, agli inizi degli anni Trenta, ciò che l'alta borghesia all'avanguardia intendeva per alloggio moderno e di prestigio. Perfetto isolamento acustico, ascensori, casseforti a muro, cucine già munite di frigorifero e aspiratori secondo il modello americano costituivano attributi di comfort per un'élite di inquilini. Il disegno della facciata è studiato secondo schemi lineari, che individuano aree geometriche differenziate cromaticamente e in parte plasticamente; tale stile compositivo deriva dalla formazione pittorica di Zanin. La decorazione si basa su elementi classici disposti con sobrietà e misura, coerentemente con lo stile novecentista proprio dell'autore.



Luogo: Piazza Duse 2, Milano

Anno: 1933-1934

Committente: Fratelli Civita

Progetto architettonico:

Gigiotti Zanini

ca oggi si concentra lungo tre direttive principali che si integrano con i principi dell'economia circolare: la sostenibilità ambientale, la qualità della vita e l'innovazione utile e funzionale. Per il progetto di SeiMilano stiamo progettando un sistema di teleriscaldamento di quartiere orientato alla salvaguardia ambientale ed all'efficienza energetica anche attraverso l'utilizzo dell'acqua di falda che dopo essere stata utilizzata ai fini del teleriscaldamento viene utilizzata a fini irrigui per poi alimentare il sistema fluviale lombardo così da non sprecare nemmeno una goccia d'acqua. In tema di innovazione utile siamo sempre più attenti all'offerta ed alle novità in termini di home automation inteso anche come sistema intelligente che possa aiutare le persone a meglio conoscere le proprie abitudini di consumo ed a correggerne gli eventuali sprechi. Infine veniamo al tema dei

servizi. Oggi progettare case non significa solo definire tagli di appartamenti accattivanti ma realizzare un eterogeneo ecosistema abitativo che parte dalla singola unità, prosegue con gli spazi comuni e culmina nell'ambiente circostante: lockers per la consegna dei pacchi e della spesa, Wi-Fi condominiale, panchine parcheggi e cestini intelligenti, soft mobility di quartiere e spazi aggregativi al piede degli edifici. Saper progettare luoghi in grado di favorire le relazioni sociali e la nascita di nuove comunità contemporanee è una delle sfide centrali dei nostri tempi.

Chi sono i vostri acquirenti? Quali formule adottate? La semplice vendita o altro?

Marta: Il nostro acquirente di riferimento è il singolo cittadino. Persone, milanesi e non, che acquistano sia per comprare una casa per sé, sia per metterla a reddito, cosa, quest'ultima, che avvie-

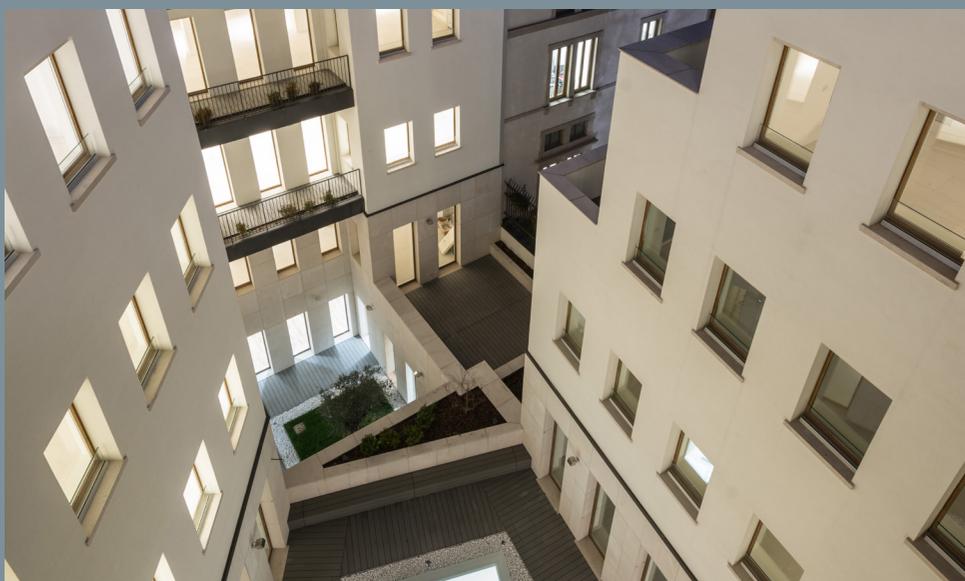
ne spesso, considerando il grandissimo appeal del mercato immobiliare milanese del momento. In alcuni periodi di crisi di mercato abbiamo optato per alcune strategie simili all'affitto, come il rent to buy, un patto di futura vendita, ma la nostra anima è quella di puri venditori: noi costruiamo e poi vendiamo al cliente. Non appena abbiamo in mano il permesso di costruire, essendo l'area di nostra proprietà, iniziamo a vendere, facendo un preliminare di compravendita dove l'acquirente dà un anticipo. I clienti sono i più disparati, perché noi costruiamo dall'edilizia convenzionata a quella di lusso.

Regina: Possiamo costruire immobili in zone centrali, quindi appartamenti il cui prezzo si aggira intorno ai 6000-6500 euro al metro quadro e oltre, oppure dedicarci all'edilizia convenzionata, dove il costo al metro quadro è tra i 2000 e i 2700 euro.

Via Santa Margherita

I lavori hanno riguardato principalmente il restauro, il risanamento conservativo e l'adeguamento sotto il profilo architettonico, strutturale e impiantistico dell'immobile risalente al 1930, per la realizzazione di spazi a destinazione terziaria, distribuiti su tre volumi e 3940 metri quadrati di superficie complessiva. L'opera ha ottenuto la certificazione LEED sulla progettazione e l'esecuzione dei lavori. La proprietà è composta da tre blocchi disposti in modo irregolare per formare un cortile interno. La sua posizione privilegiata nel cuore della città e l'aspetto elegante della facciata, con colonne in stile dorico, conferiscono all'edificio un valore sostanziale.

Luogo: Via Santa Margherita 12/14, Milano
Anno: 2019
Committente: Kryalos Sgr
Progetto architettonico: Asti Architetti



E per quanto riguarda gli interventi di terziario o produttivo?

Regina: Oggi per esempio stiamo portando avanti a Bisceglie un progetto in cui andremo a realizzare 30.000 metri quadri di uffici. In questo caso il nostro acquirente è un fondo, la cui intenzione è quella di affittare. *Marta:* Diverso è ovviamente il caso dei piani integrati di intervento: si tratta di operazioni di rigenerazione urbana, di costruzione o riqualificazione di nuovi quartieri, dove, accanto al residenziale, abbiamo anche aree terziarie e di retail, le quali comportano logiche diverse. Come abbiamo già detto più volte, in quanto sviluppatori ci siamo specializzati sul residenziale, ma non è detto che le cose negli anni a venire non possano cambiare, considerando anche l'ultima importante novità...

Regina: Lo abbiamo annunciato poche settimane fa: abbiamo fatto entrare nel

nostro capitale sociale il fondo statunitense Värde.

Lo stesso con cui avete lavorato in joint venture per SeiMilano?

Regina: Sì, anche se in realtà li abbiamo conosciuti nel 2014, anno in cui c'è stata la prima dismissione di immobili pubblici da parte di Cassa Depositi e Prestiti e in cui noi abbiamo partecipato in partnership con loro e abbiamo vinto. Da lì abbiamo mantenuto i rapporti e attualmente insieme a loro stiamo sviluppando alcune iniziative, tra cui appunto SeiMilano, un enorme piano integrato di intervento: circa 120.000 metri quadri di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento, ndr) in un ambito territoriale di 300.000 metri quadri.

Da lì, con l'idea di cercare di trasformare Borio Mangiarotti in un developer di riferimento non solo a livello milanese, ma nazionale, abbiamo cercato di consolidare ancora maggiormente questa

partnership e Värde è entrato per un 20% nel capitale della società. L'obiettivo è unire le nostre skills con la loro disponibilità economica e diventare un player di riferimento per grandi interventi di rigenerazione.

Questa fusione è stata fatta semplicemente per poter motivi finanziari, oppure ci sarà anche un trasferimento di know-how?

Regina: Sicuramente ci sarà un trasferimento di know-how, soprattutto nell'ottica di rendere l'azienda più manageriale sotto tutti i punti di vista. Avere a che fare con un grande fondo internazionale vuol dire rapportarsi con tutta una serie di procedure e di meccanismi di gestione a cui le ditte di costruzione italiane, che sono spesso realtà a carattere familiare, non sono abituate. Noi vogliamo, anche attraverso il loro aiuto, fare il salto di qualità da un'azienda familiare a una vera e propria azienda

Via Santa Maria Segreta

Realizzato tra la fine degli anni '20 e l'inizio degli anni '30 su progetto degli architetti Gio Ponti ed Emilio Lancia, l'edificio situato in Via Santa Maria Segreta 5, tra piazza Cordusio e Piazza Affari, è stato oggetto di un globale intervento di recupero e di rifunzionalizzazione volto a conservare gli elementi storico-architettonici più rilevanti e a rendere più luminosi ed aperti verso l'esterno gli spazi interni, che oggi ospitano gli uffici della compagnia assicurativa Itas.

Luogo: Via Santa Maria Segreta 5, Milano
Anno: 2019
Committente: Itas Mutua Assicurazioni
Progetto architettonico: Il Prisma



strutturata. In cambio di questo, noi daremo a questo fondo americano le nostre competenze tecniche e specifiche sul settore residenziale a Milano. Di solito le aziende a gestione familiare hanno sempre paura di perdere l'autorità in casa propria, mentre è una sfida che bisogna assolutamente cogliere, se si vuole crescere.

In effetti la retorica dominante sulle nostre aziende a carattere familiare è che non investono o non abbiano investito abbastanza sull'innovazione. Voi l'avete fatto?

Regina: Sì, soprattutto in questi anni di crisi economica. Abbiamo investito moltissimo tempo nella formazione, specialmente sul BIM, che ha ridefinito il nostro modo di progettare: solo adesso, dopo circa cinque anni, ne stiamo raccogliendo i frutti. Abbiamo potenziato non solo la parte di marketing, che

ha assunto infatti un'importanza centrale, ma anche quella di gestione finanziaria, proprio per poter interloquire con i grandi fondi istituzionali. Un limite delle nostre aziende nazionali è proprio quello di non avere le competenze sufficienti per poter gestire rapporti di questo livello.

Certo, sono investimenti che hanno dei ritorni a lungo termine, altra cosa che spesso non piace nelle realtà societarie italiane, che prediligono gratificazioni immediate.

Per il vostro prossimo futuro quali aree pensate di esplorare fuori da Milano?

Marta: In questa fase siamo ancora concentrati su Milano e dintorni, dove sono previsti grossi interventi, come la sfida rappresentata dagli scali ferroviari, dall'area di Sesto e da altri di natura più piccola, parecchie cose in ballo insomma... Attualmente i cantieri che

abbiamo ancora in corso sono quasi tutti nel centro di Milano o in zone semicentrali. Per quanto riguarda le tipologie, facciamo meno ristrutturazione, occupandoci di più di demolizioni e nuove costruzioni, o interventi di brownfield e greenfield.

Regina: Milano in questo momento è una realtà urbana che sta mutando in una città internazionale; il resto dell'Italia fa ancora un po' fatica. Però è anche pacifico ritenere che queste opportunità milanesi andranno inevitabilmente a diminuire: le grandi partite di cui parlava mia cugina inizieranno a scarseggiare e quindi in inizieremo a guardare anche fuori dal capoluogo lombardo, magari in altre città che possono avere una vocazione turistica o universitaria, in cui ci sono possibilità di intervento, come Firenze, Venezia e Roma.

A proposito di "vocazioni universitarie", anche voi pensate

Pil Via Parri, Via Nitti, Parco dei Fontanili

Si è prevista la realizzazione di due nuovi insediamenti, sia a Nord sia a Sud dell'asse di via Parri, destinati a residenza, con prezzo di vendita convenzionato con il Comune di Milano e con presenza di funzioni compatibili. La proposta di intervento ha coinvolto la sistemazione delle aree centrali del Parco dei Fontanili e l'intero lotto sud del Parco del Deviatore Olona. La passerella ciclopedonale che scavalca la via Parri collega i due parchi in un punto al centro di un più vasto sistema di aree e spazi verdi che erano già in parte in relazione. All'interno del Parco dei Fontanili, su un'area di circa 14.200 metri quadrati, si propone la realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un centro polisportivo costituito da una piscina coperta di 25 metri, da una palestra per il fitness e da altri campi da gioco ricavati nel parco. L'immobile della Cascina Cassinazza, con una SLP pari a 3.500 metri quadrati, viene recuperato e destinato a "centro polifunzionale integrato", aperto alle relazioni con i quartieri limitrofi e comprendente spazi per la prevenzione del disagio giovanile, l'accoglienza familiare, la formazione professionale, la tutela e la promozione dell'ambiente.

Luogo: Via Parri e Via Luigi Mengoni, Milano
Anno: 2015
Progetto architettonico: Arch. Gilberto Arnaboldi, Arch. Susanna Rosellini



di investire nella tipologia degli studentati?

Regina: Il modo di abitare è cambiato e anche noi dobbiamo evolverci, cambiando la tipologia di prodotto da consegnare al cliente. Non solo student housing, ma anche senior housing. Tipologie che nel nostro Paese mancano e non parlo soltanto in termini di metratura, ma soprattutto di servizi: quando approcciamo un nuovo intervento, dobbiamo sapere quali saranno, tra tre anni, i bisogni dei nostri clienti.

Quindi voi colmate dei vuoti. Quali altri mercati da sviluppare individuate in Italia, oltre a particolari tipologie di affitto come student housing e senior housing?

Regina: Di ambiti da esplorare ce ne sono molti; su Milano, per dirne uno, sicuramente ci sarebbe da rivedere la periferia. La cosa però più importante è instaurare un circolo virtuoso tra pub-

blico e privato, che non devono più considerarsi nemici. Noi siamo i costruttori e dobbiamo pensare ad avere un ritorno economico – per noi e per tutte le persone che lavorano con la nostra azienda – ma nel nostro lavoro vogliamo anche realizzare qualcosa che possa avere un’utilità sociale: case, uffici, spazi pubblici, luoghi in cui le persone passano il 90% del tempo. Il pubblico si deve mettere nelle condizioni di instaurare con noi una forte sinergia, soprattutto per le formule di social housing o studentati a basso costo; il pubblico deve mettere la sua parte, rendendo le condizioni favorevoli all’operatore privato, in maniera tale che quest’ultimo possa godere di un piano finanziario dell’intervento sostenibile.

Come gestire i rapporti con i diversi attori dell’edilizia?

Regina: Noi siamo al centro e ricopriamo il ruolo di coordinamento globale.

Abbiamo a che fare costantemente con la pubblica amministrazione per l’ottenimento di tutte le autorizzazioni urbanistiche o ambientali. Ci rapportiamo quotidianamente con tutto il mondo dei professionisti che coordiniamo per riuscire ad arrivare a ottenere il prodotto che vogliamo, sia dal punto di vista tecnico che costruttivo. Ci occupiamo dello studio del nostro target di riferimento, ovvero dell’analisi commerciale di un cliente tipo in una certa zona. Quindi subito, a partire dall’istante zero, noi azioniamo una macchina che mette a sistema la parte urbanistica, cioè quella dei permessi, e la parte tecnica per la realizzazione del progetto, senza mai perdere di vista il cliente finale.

Immagino abbiate delle aziende con cui siete soliti lavorare...

Regina: Noi siamo general contractor, quindi lavoriamo con il metodo della quasi impresa: non svolgiamo noi diretta-

Bisceglie – SeiMilano

Si tratta della trasformazione di una superficie di oltre 300 mila metri quadrati nella zona ovest della città, tra le vie Calchi Taeggi e Bisceglie. Il fondo statunitense Värde ha siglato un accordo di joint venture con l’impresa milanese Borio Mangiarotti, proprietaria dei terreni, per la realizzazione del maxi-progetto che punta alla creazione di un parco di oltre 16 ettari. L’intervento prevede la realizzazione di residenze (mille alloggi, di cui la metà in residenza libera e metà in residenza convenzionata a un prezzo di vendita di 3.000 euro al metro quadrato), uffici (30.000 metri quadrati), una piazza commerciale, funzioni pubbliche (ottomila metri quadrati) e un grande parco urbano (177.000 metri quadrati). Il tema del paesaggio rappresenta il cuore del masterplan, che vedrà il parco protagonista con i suoi 16 ettari. Un’idea che prevederà un investimento da 250 milioni di euro. Il progetto punta a creare una città giardino, con il parco, la permeabilità tra gli edifici e l’attenzione al rapporto fra costruito e spazi aperti.

Luogo: Milano
Anno: in esecuzione
Committente:
 Borio Mangiarotti e Värde
Progetto architettonico:
 Mario Cucinella Architects
Progetto paesaggistico:
 Michel Desvigne Paysagiste



mente i lavori, ma ci avvaliamo del lavoro di quattro o cinque subappaltatori fidati – che sappiamo che rispondono a determinati requisiti di sicurezza e prestazioni – per ogni categoria merceologica.

Avete anche dei progettisti fidati?

Marta: Sì, abbiamo una rosa di architetti di fiducia, con cui lavoriamo più spesso – come lo Studio Cucinella, lo Studio Calzoni, lo Studio Beretta, per fare qualche nome – ma ci piace anche variare e provare a sperimentare nuove forme e firme.

Di quali certificazioni vi avvalete per i vostri edifici?

Regina: Spesso ci avvaliamo della certificazione Leed, principalmente con gli edifici terziari. Inoltre stiamo approfondendo il tema dell'economia circolare, che ricorre anche in SeiMilano, soprattutto nella gestione dei cantieri, nei quali ci siamo proposti di utilizzare materiali che dovranno rispettare tutti i criteri ambientali minimi e le massime prestazioni.

A parte Vårde, avete avuto, durante questa lunga storia aziendale, delle partnership nazionali o internazionali?

Marta: Ci sono state altre imprese di costruzioni italiane con cui abbiamo fatto delle operazioni al 50%, ma mai nessun partner straniero fino a qualche anno fa. Senz'altro abbiamo avuto dei committenti internazionali e altri molto importanti, per i quali abbiamo lavorato da contoterzisti. Per esempio per Beni Stabili stiamo ultimando la nuova sede di Fastweb, per Kryalos abbiamo realizzato l'edificio in via Santa Margherita, qui a Milano. È la prima volta che instauriamo una partnership come quella con Vårde: con loro siamo sviluppatori insieme.

Ma ci saranno dei progetti che più di altri vi rendono orgogliosi!

Regina: Considerando le sue dimensioni e la sua complessità tecnica, siamo molto fieri dell'intervento in via Parri.

Si tratta di 750 unità abitative di edilizia convenzionata dislocate all'interno di un grande parco nella periferia di Milano, in cui sono stati raggiunti i massimi livelli in termini di prestazioni ed efficienza energetica. Altri due interventi da ricordare, in virtù della loro complessità tecnica, sono due ristrutturazioni concluse di recente in centro a Milano, uno in via Santa Margherita e l'altra in via Santa Maria Segreta, vicino a Piazza Affari. In entrambi gli edifici abbiamo eseguito dei consolidamenti strutturali molto importanti, cercando di non intralciare il lavoro delle aziende che avevano lì dentro la loro sede. Si tratta di lavori molto molto complessi, su cui il know-how tecnico doveva essere importante. Da un punto di vista prestazionale, puntiamo molto sull'efficientamento energetico, utilizzando strategie come pompe di calore, che prelevano l'acqua dalla falda, abbinate

Via Canonica 77

L'edificio è composto da un piano terra destinato prevalentemente a commercio e a residenza, mentre i piani fuori terra dal primo al terzo sono destinati a residenza. La sua attuale struttura, tipica degli immobili "vecchia Milano", con gli alloggi che si affacciano su una corte interna, è in mattoni pieni con solai in struttura lignea. L'immobile era interamente sfitto e in passato era stato oggetto di occupazioni abusive che lo avevano lasciato in pessime condizioni igienico-sanitarie. Il progetto di ristrutturazione dell'immobile si è posto l'obiettivo di realizzare un edificio che fosse all'avanguardia grazie alla qualità delle finiture, alla prestazione energetica del sistema edificio-impianto (l'edificio sarà in classe energetica A), al comfort termo-igrometrico e acustico, alla fruibilità razionale degli spazi interni, all'adeguamento antisismico delle strutture. A piano terra verso Via Canonica sono state mantenute le destinazioni commerciali, ampliando la dotazione di spazio delle unità tramite un collegamento verticale esclusivo di ciascuna con il piano seminterrato, mentre nel cortile interno sono state realizzate due unità abitative e uno spazio destinabile a studio professionale. Ai piani alti, come da vocazione dell'edificio esistente, sono state conservate le destinazioni residenziali.



Luogo:

Via Luigi Canonica 77, Milano

Committente: Panorama Srl (Borio Mangiarotti e Vårde)

Anno: 2019

Progettista: Studio Beretta Associati

a pannelli fotovoltaici: l'obiettivo è ottenere il massimo comfort con il minimo dei costi di gestione in bolletta.

Guardando invece alla storia, Regina, c'era qualche opera di cui tuo papà andava particolarmente fiero?

Regina: Se glielo avessi chiesto, probabilmente ti avrebbe risposto, "Tutti"!

Marta: Molto probabile! In realtà il logo di Borio Mangiarotti trae ispirazione dalla realizzazione in Piazza Duse, un edificio particolarmente bello e rappresentativo, progettato negli anni Trenta dall'architetto Zanini, grandissimo esponente del novecentismo, che era la corrente stilistica dominante nel panorama milanese di quegli anni.

Torniamo ai giorni nostri. Volete parlarci più diffusamente di Sei-Milano?

Da quanto tempo è in cantiere questo progetto?

Regina: SeiMilano ha avuto una vicissitudine lunga. Noi abbiamo acquisito l'area nel 2010, dopo di che, da un lato ci siamo dovuti concentrare su via Parri, dall'altro abbiamo avuto dei problemi, ad oggi totalmente risolti, sulla componente ambientale. Abbiamo ripreso in mano il progetto un anno e mezzo fa... per la precisione due anni fa abbiamo iniziato la procedura competitiva con sette possibili investitori istituzionali – vinta poi da Vårde – mentre un anno fa hanno preso avvio le bonifiche. Teoricamente all'inizio del 2020 dovrebbero partire i lavori di costruzione. È un intervento di rigenerazione urbana che in questo momento per noi ha la priorità assoluta. Si tratta, come ho già anticipato, di un ambito territoriale di 300.000 metri quadri, di fronte alla fermata della metropolitana di Bisceglie, dove andremo a realizzare 80.000 metri quadri di edilizia residenziale, metà convenzionato e metà di edilizia libera a un

prezzo medio di vendita di 3.000 euro al metro quadro; 30.000 metri quadri di terziario – già tutti venduti al fondo internazionale Orion Capital Manager – e 10.000 metri quadri di commerciale, oltre che un centro polifunzionale, un asilo e una scuola materna. Infine ci sarà una pista ciclopedonale che si unisce a quella già realizzata in via Parri e arriva fino al Parco delle Cave. Tutto a firma di Mario Cucinella e Michel Desvigne, quest'ultimo per quanto riguarda la progettazione del parco. Lo studio di analisi del progetto, che abbiamo eseguito insieme ad Arup, è stato molto dettagliato: ci siamo chiesti quali potevano essere i bisogni della città di Milano, degli abitanti della zona in cui insiste l'intervento e dei futuri acquirenti, rispettando i diciassette principi di programmazione dalle Nazioni Unite per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità. Sulla base di questi ultimi, abbiamo definito i nostri valori di qualità della vita,

Viale Montello 6

Il complesso di viale Montello 6 si affaccia sui caselli di Porta Volta. Questo intervento di riqualificazione contribuisce all'intenso rinnovamento e sviluppo che sta interessando negli ultimi anni l'area di Porta Volta e della vicina China Town. Gli edifici preesistenti, tipiche residenze milanesi di ringhiera, versanti in pessime condizioni manutentive e strutturali dopo una lunga occupazione abusiva, si articolavano intorno a tre cortili con accesso da viale Montello e da via Paolo Sarpi. Nel corso del tempo, soprattutto nei laboratori artigianali, e negli spazi commerciali al piano terra, erano state realizzate opere confuse e disordinate, oggetto in seguito di svariati condoni edilizi. Il progetto prevede la completa demolizione del preesistente complesso immobiliare, date le precarie caratteristiche dei fabbricati, e la necessità di eseguire le opere di bonifica. Da tali interventi è stata esclusa la facciata su viale Montello, di cui la Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio ha chiesto il mantenimento conservativo. L'intervento di ricostruzione mantiene l'impianto originale dei due cortili, con delle piccole variazioni dovute alle nuove normative. In questo senso, il progetto si caratterizza per il nuovo fabbricato centrale, che si distingue stilisticamente dal linguaggio architettonico degli altri edifici, nei quali si è voluto mantenere il sapore della vecchia Milano. Particolare attenzione è stata data alla progettazione del verde.



Luogo: via Montello 6, Milano
Committente: Panorama Srl (Borio Mangiarotti e Vårde)
Anno: in esecuzione
Progettista: Studio Beretta Associati

innovazione e sostenibilità ambientale.

Marta: Esatto, l'analisi dei bisogni dei futuri utilizzatori e la delimitazione di questi valori hanno automaticamente generato oltre cento possibili azioni e servizi con cui soddisfarli. Con Planet Idea, competent centre che si occupa di smart cities e smart district, stiamo cercando di capire quali di queste idee può essere implementata nel masterplan per realizzare un vero quartiere smart e non una sua banalizzazione che si limiti alla colonna elettrica. Anche in questa tematica il rapporto tra privato e pubblico è fondamentale, assieme alla selezione di un gestore nel tempo dell'area. L'obiettivo è quello di rendere duraturo e autosostenibile un modello di business atto a erogare servizi che siano effettivamente funzionali.

Quali strategie adatterete per far sì che questo enorme parco non diventi un vuoto urbano?

Regina: In capo a noi, in accordo con la convenzione, abbiamo la manutenzione del verde per dieci anni, però bisogna fare in modo che si mantenga sempre vivo, magari con l'inserimento di orti urbani, zone per i concerti ed eventi sportivi, aree per i runner, chioschi e altre tante piccole funzioni. Si parla tanto di smart city, laddove in realtà molto rimane sulla carta. È necessario, già da un primissimo istante, capire come gestire la componente smart nel tempo, perché altrimenti il destino che attende gli interventi di questo tipo è la totale decadenza.

Questo è un tema molto complesso, che ha catalizzato una letteratura vastissima, diversi interventi, opinioni divergenti... Che cos'è una smart city secondo voi?

Regina: Smart vuol dire avere tutti i servizi alla persona a portata di mano. Quella di SeiMilano deve essere così, oltre che mirare a una funzionalità per tutta

la città. Per fare degli esempi: nel parco vogliamo mettere le panchine dotate di wi-fi e prese elettriche, piste ciclabili solari, illuminazione intelligente finalizzata al risparmio energetico (per fare in modo che si attivi solo quando ce n'è effettivamente bisogno), bidoni della spazzatura intelligenti che segnalino quando sono effettivamente pieni, servizi di car e bike sharing. Centrale, come prima ha detto Marta, la manutenzione nel tempo.

In molti sono a sostenere che oggi le smart city costituiscano un'importante opportunità finanziaria e commerciale...

Regina: Io ritengo che siano anzitutto un'opportunità per la città: un luogo attrattivo e smart sicuramente si vende più facilmente, ma offre anche maggiore funzionalità alla città che lo ospita. Mi piace pensare che il nostro operato dia qualcosa in più al cittadino ed è su questo che stiamo lavorando.

Via Silva 27

Il nuovo complesso residenziale di via Silva occupa un'area di circa 11.000 mq nella parte settentrionale del grande isolato sviluppatosi sul tracciato del piano Beruto (1889), prospiciente il confine nord-est del vecchio quadrilatero della Fiera. Il progetto segue le indicazioni morfologiche del Piano comunale delle Regole e realizza il completamento della parte nord dell'isolato confinante con il liceo Boccioni di Piazzale Arduino, in un modo dinamico, mediante dei leggeri discostamenti dal filo della cornice perimetrale. Il complesso residenziale è formato da due edifici snodati lungo le vie Flavio Gioia e Guglielmo Silva (6 piani su via Silva e 5 piani e mezzo su via Gioia) e da una torre di 19 piani leggermente arretrata sul fronte di viale Eginardo. I fronti compatti delle facciate sono realizzati da un rivestimento chiaro in EPS (Lastre termoisolanti costituite da polistirene espanso) ad esclusione dei prospetti dei piani terra rivestiti di lastre di pietra scura. Il materiale che definisce gli spazi delle logge sporgenti è una lamiera di alluminio di 3 mm di spessore con un colore di anodizzazione bronzo e una foratura ruotata di 45°. Nel giardino interno condominiale è prevista una rete di percorsi per attraversare in diverse direzioni lo spazio a verde e raggiungere le varie parti compresa l'area destinata a giochi ai bordi del preservato muro di cinta del compendio demaniale.



Luogo: via Silva 27, Milano
Committente: Panorama Srl (Borio Mangiarotti e Varde)
Anno: in esecuzione
Progettista: Studio Calzoni e Studio Nicolini