

ABITARE IN

INCONTRO CON MARCO CLAUDIO GRILLO, AMMINISTRATORE DELEGATO

Abitare In, con il suo modello di business innovativo, è diventata leader nel settore dello sviluppo immobiliare residenziale di Milano. Con la loro perspicacia, i due fondatori Marco Grillo e Luigi Gozzini, hanno individuato nel mercato del 2011, anno di crisi profonda del settore, un'opportunità: rivoluzionare l'idea stessa del comprare casa, con progetti di rigenerazione urbana. Abitare In offre un prodotto modellato sulle esigenze abitative delle famiglie di oggi attraverso una strategia di marketing ispirata ad esperienze nel mondo anglosassone e francese.

TRILOGY TOWERS



Trilogy Towers è il contributo di Abitare In alla riqualificazione, iniziata quasi vent'anni fa, della storica area del Portello, a nord-ovest di Milano: un nuovo complesso residenziale con un forte carattere identitario, composto da più di 100 appartamenti disposti in tre grattacieli di diverse altezze che ne ispirano il nome, collegati tra loro da una piastra funzionale impreziosita da 2 sorprendenti patii. Il progetto combina l'unicità del prodotto di Abitare In, case di nuova



Cominciamo delineando la storia di Abitare In dall'inizio.

Abitare In nasce a Milano nel 2011, nel pieno della crisi immobiliare post Lehman Brothers, da due fondatori, siamo io, Marco Grillo, e il mio socio, Luigi Gozzini. Due cinquantenni, anche qualcosina di più, che si conoscono da diciotto anni, perché abbiamo fatto tutti gli esami insieme di informatica e insieme ci siamo laureati.

Nonostante i due diversi percorsi professionali intrapresi, ci siamo ritrovati nel pieno della crisi con l'idea di cambiare ed innovare le regole del gioco della costruzione residenziale, proprio nel suo periodo più buio.

L'obiettivo che ci eravamo posti era quello di fare della casa un prodotto di consumo e di mercato, impostando l'industria della sua realizzazione su canoni moderni, basati sull'innovazione e su un importante apporto

tecnologico. Abbiamo preso spunto da esperienze fatte all'estero – in particolare nel mondo anglosassone e francese – da parte di sviluppatori e mercati più maturi e consolidati, portando, per primi, il modello in Italia.

Sul nostro primo progetto a Milano, il complesso residenziale "Abitare in Poste", avevamo investito tutto quello che avevamo, sia in termini economici che di tempo. Il progetto, datato 2013 – un anno in cui non si vendeva niente – ha avuto un grande successo, vendendo ben 36 appartamenti durante il weekend del primo lancio commerciale. Questo ci ha dato coraggio: da lì abbiamo iniziato a selezionare altre aree e a valutare altri progetti. Ad aprile 2016, portando un piano di sviluppo di tre progetti e 320 appartamenti, ci siamo quotati in borsa. L'idea che abbiamo avuto sin dall'inizio è sempre stata quella di

portare la società ad essere quotata in borsa, vedendo nella crisi un'opportunità. Oggi, dopo quattro anni, abbiamo un piano di 18 progetti e 2500 appartamenti. Quello che proponiamo al mercato ha raggiunto la sua piena maturazione di prodotto su misura, grazie anche a un marchio immediatamente riconoscibile.

Qual è il vantaggio competitivo del modello "Build to Order" rispetto agli operatori che operano con un approccio tradizionale?

Il "Build to Order" ora come ora è da considerarsi quasi come un vezzo, preso spesso in prestito da industrie che operano in altri campi, come quelle del ramo tecnologico e dell'automotive. È un metodo produttivo che impone di costruire un oggetto solo quando si ha l'ordine in mano. Questo vuol dire che non si fa magazzino.



costruzione completamente su misura, al processo di rigenerazione urbana in corso in un'area in forte sviluppo e posta in una posizione strategica, adiacente a Piazzale Accursio e Viale Certosa.

Un'architettura elegante e ricercata

Le tre torri, rispettivamente di 15, 18 e 11 piani, rinsaldano il rapporto tra lo spazio urbano circostante e il comfort abitativo, in una nuova visione strategica per il quartiere. Trilogy Towers è un progetto innovativo che, ispirato dall'eleganza delle residenze signorili milanesi, ne studia il principio, lo attualizza tramite uno strutturato abaco di forme geometriche e ne genera variazioni compositive uniche per ogni grattacielo. Questa complessità, di unica matrice e di immediata riconducibilità, ha un preciso linguaggio architettonico, lo stesso che impreziosisce il lato loggiato con geometrie bronzee.

Luogo: Via Privata Somalia 1, Milano
Anno ultimazione lavori: 2022

**Marco Claudio Grillo, Amministratore delegato**

Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze Informatiche all'Università degli Studi di Milano. Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la start up di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo business, acquistato da Olivetti Telemidia. Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore IT e networking (tra cui DELL) con ruoli di Country Manager relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una start-up dedicata alle soluzioni di networking e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell'acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda leader in Italia nel settore IT Security che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di private equity tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luigi la società Abitare In.

ABITARE IN MAGGIOLINA

Il progetto Abitare in Maggiolina è stato segnalato nella categoria Architectural Design/ Restoration&Renovation di The American Architecture Prize 2016, e riconosciuto come un contributo innovativo di rigenerazione urbana, capace di rendere un'area abbandonata un nuovo e vitale spazio residenziale, verde e accogliente, dotato di tutti i servizi, grazie a un'operazione di risparmio energetico e di un intervento sullo spazio pubblico particolarmente efficace.

Parco privato: Il progetto ha al suo interno un ampio parco privato, di oltre 7000 mq, progettato da Paghera, completamente recintato e accessibile solo ai residenti. La sostenibilità progettuale di Abitare in Maggiolina prevede che una buona parte dei costi sarà coperta dal risparmio energetico, grazie al nuovo approccio eco-tecnologico adottato, che sfrutterà l'acqua del sottosuolo, il sole, l'ombra, le aree verdi, per risparmiare sui costi di mantenimento.

Gli spazi privati esterni (logge abitabili coperte) di dimensioni rilevanti sono una componente importante degli appartamenti, veri e propri continuum delle zone giorno che offrono un affaccio privilegiato sullo skyline di Porta Nuova.



Luogo: Via Privata Tarvisio, Milano
Anno di consegna: 2020

Nel mondo residenziale questo si può fare con qualche adattamento, perché le singole abitazioni fanno parte di un progetto globale. Il vantaggio per il cliente è quello di personalizzare il suo prodotto: egli compra una casa che è ancora sulla carta, la seleziona da un catalogo e su di essa può applicare delle modifiche in termini di layout, impianti, finiture e così via.

L'alternativa tradizionale consiste nel vendere solo dopo avere iniziato a costruire: un modello in auge nel periodo precrisi, con il grosso svantaggio che gli appartamenti che venivano realizzati erano difficilmente personalizzabili, poiché già terminati o praticamente giunti al termine, e quindi non incontravano appieno il favore del cliente.

Il mondo del real estate oggi è molto cambiato, allontanandosi sempre di più dalla sua matrice

finanziaria. Qual è la posizione che sentite di occupare?

Siamo senz'altro degli sviluppatori, in quanto sentiamo di avere un solo mandato: quello di essere investitori e, allo stesso tempo, operatori che creano lavoro. Noi compriamo edifici dismessi (soprattutto ex fabbriche e capannoni industriali), li demoliamo, facciamo un progetto di nuova costruzione, lo vendiamo e infine procediamo con l'effettiva realizzazione. Tutte le fasi di questo processo – la scelta dell'area, lo sviluppo, l'iter autorizzativo, la commercializzazione e la gestione del cliente per la personalizzazione del suo prodotto – vengono controllate e gestite direttamente da noi, fino alla consegna.

L'unica cosa di cui non ci occupiamo è la costruzione, la quale viene appaltata ad imprese specializzate. Abbiamo fatto questa scelta perché riteniamo che questo ambito abbia un

profilo di rischio più alto e, allo stesso tempo, una marginalità di guadagno più ristretta.

Avete delle unità operative su cui impostate il lavoro oppure il vostro è un agire trasversale?

Oggi l'azienda può contare su un personale di sessanta persone, tra dipendenti e professionisti collaboratori. Siamo estremamente focalizzati e specializzati: operiamo solo nel residenziale, solo a Milano e solo per utenti di fascia media. Ci rivolgiamo a un mercato premiante, come quello delle famiglie, alle quali proponiamo un prodotto ideale e su misura con un ottimo rapporto qualità/prezzo, in zone semi-centrali della città.

Per fare questo in maniera "industriale", abbiamo creato un team di sviluppo che cerca le aree e ne valuta l'iter autorizzativo e la situazione ambientale; questa unità operativa inizia

MILANO CITY VILLAGE

Milano City Village è un intervento di rigenerazione urbana di Abitare In nella zona sud-est di Milano: un progetto residenziale per riqualificare una grande area industriale dismessa nel cuore della città che prevede, in questa prima



la propria attività quando trova un fabbricato da demolire e la termina quando porta in azienda un permesso a costruire, un permesso attuativo, o una SCIA. Nel frattempo interagiamo con degli studi di architettura esterni in grado di darci un concept ed eventualmente un disegno planivolumetrico, per poi coordinare da soli tutta la parte strutturale e impiantistica. Abbiamo inoltre un team di architetti che segue la fase di personalizzazione e interior design e un altro che si occupa del servizio al cliente dall'inizio alla fine, cioè fino alla consegna delle chiavi. In più, oltre all'unità legale e naturalmente a quella che si occupa degli aspetti amministrativi e contabili, ne abbiamo creato un'altra di Comunicazione e Marketing.

Il cliente viene seguito anche dopo la consegna delle chiavi?

No, poiché in Italia esiste l'istituto

del condominio che rende impossibile qualsiasi attività post consegna. Ovviamente ci riteniamo responsabili di quello che consegniamo e del suo buon funzionamento, ma non ci occupiamo della gestione dell'immobile.

Fino a che punto può spingersi il cliente nella personalizzazione del prodotto che vuole acquistare?

Il cliente acquista la propria unità abitativa quando è ancora in fase di progetto preliminare. Da un catalogo, gli proponiamo, come fossero pezzi di un puzzle, il listino informatizzato delle tipologie planimetriche a disposizione, le quali naturalmente hanno i loro vincoli dati dalle regole di composizione. In base alla planimetria scelta, l'appartamento viene posizionato, con l'aiuto dell'intelligenza artificiale del pc, dove possibile. In base al piano, alla metratura e ad altri fat-

tori, si stabilisce un prezzo. Una volta comprato, si procede a un contratto preliminare sottoscritto da un notaio, come stabilisce la legge. Da lì si comincia con la fase di personalizzazione. Il cliente può innanzitutto modificare il layout interno, spostando le pareti divisorie, decidendo di aprire o chiudere la cucina e così via; dopo questa fase si procede scegliendo i sanitari, la tipologia dei punti luce e il posizionamento delle prese elettriche, le finiture. Infine si procede selezionando l'arredo, attraverso l'uso di un voucher da spendere presso i nostri partner.

A proposito di quest'ultimo punto, quali sono i vostri fornitori di fiducia?

Per quanto riguarda le soluzioni per il foro finestra ci affidiamo ad Alpac, mentre per i serramenti abbiamo scelto Sciuker Frames, un'azienda



fase, la costruzione di 163 nuovi appartamenti in un complesso abitativo con servizi e spazi verdi da vivere pienamente.

Grazie alla sua posizione strategica, la realizzazione di Milano City Village ha un ruolo importante nella trasformazione dell'area. Le ricerche progettuali mirano ad ottimizzare il rapporto ambientale con il sito, migliorando gli spazi esterni pubblici e privati, con un'attenzione unica nel suo genere agli aspetti di psicologia dell'abitare dedicati al benessere personale.

Architettura iconica: Il progetto architettonico richiama le esperienze razionaliste milanesi del '900 e ha una spiccata identità, che gli garantisce lo status di progetto iconico per la città. Il corpo volumetrico degli due edifici City Plaza e City Garden è determinato dalla composizione in linea di più moduli di altezze diverse, fino a 15 piani. Gli spazi privati esterni (logge abitabili coperte) di dimensioni rilevanti sono una componente importante degli appartamenti, veri e propri continuum delle zone giorno che offrono un affaccio privilegiato sullo skyline del centro storico.

Luogo: Via Cornelio Tacito 10/14, Milano
Anno di consegna: 2022

estremamente innovativa. Per gli arredi abbiamo stretto una partnership con Alessi, per le piastrelle con Florim, per il legno con Tarkett. E ancora: Zucchetti per i rubinetti, Ideal Standard per i sanitari, Ideagroup per l'arredo bagno.

È evidente l'importanza che date alle tecnologie innovative...

Esatto, ma con una precisazione: la tecnologia subisce, come sappiamo tutti, un'obsolescenza importante, pertanto siamo molto restii nel vincolare le soluzioni funzionali di una casa al suo apparato tecnologico. Preferiamo dare importanza al layout, alla qualità delle finiture e degli spazi.

Prevedete in futuro di ampliare il vostro operato a livello geografico e tipologico?

Noi riteniamo che la focalizzazione sia la nostra forza, soprattutto all'interno

di un mercato grande abbastanza da consentirci di crescere. Di recente abbiamo lanciato Homizy, una nuova iniziativa che porta l'attività di sviluppo alla realizzazione di immobili non più destinati alla vendita ma alla locazione sul modello della sharing economy e quindi del co-living: non si affittano gli appartamenti, ma le stanze al loro interno a prezzi accessibili. Si tratta quindi di appartamenti da quattro o sei stanze, in cui si condivide la cucina, il living e la connettività.

Sappiamo che questo è un mercato in grandissima espansione e che attualmente non vanta un'offerta di qualità, poiché in massima parte è demandato al singolo proprietario. Noi che, partendo da questo fine, realizziamo da zero immobili ad hoc, offriamo un prodotto migliore: immaginiamo degli edifici in grado di ospitare dai trecento ai cinquecento utenti che possano contare su servizi come la lavanderia,

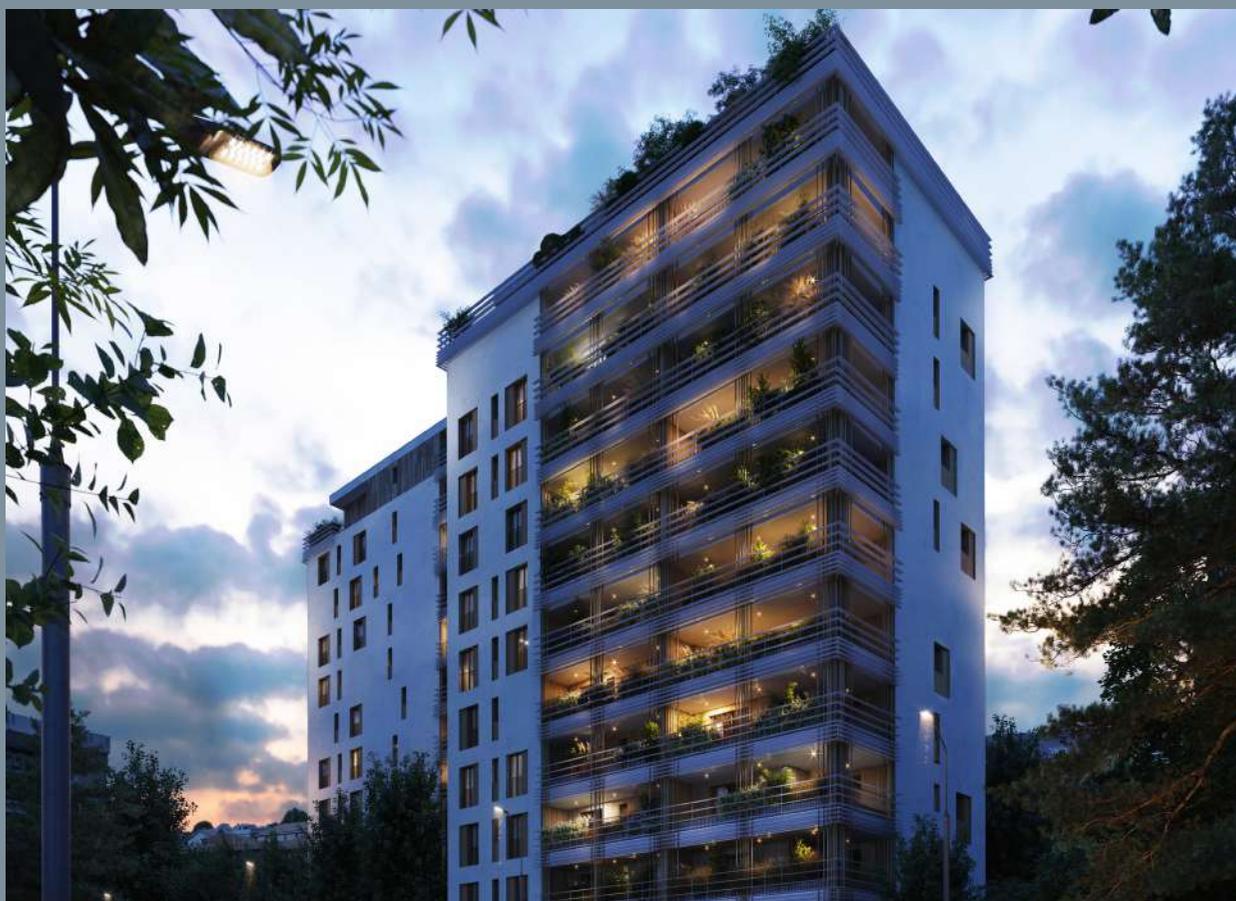
la portineria, degli spazi logistici per Amazon, una sala tv e spazi esterni ricreativi atti alla socializzazione.

Come nel co-working, dove il valore aggiunto che si vuole potenziare, attraverso i servizi offerti, consiste nelle relazioni che fanno crescere personalmente e professionalmente, anche nel co-living è importante favorire le relazioni in base agli interessi comuni.

Oltre a Milano, lei individua altre città italiane in grado di supportare modelli di business tanto innovativi?

Il nostro è un business demografico: più persone vivono in una città, più aumenta il bisogno di case. In un luogo che invece si spopola aumenta il numero di appartamenti vuoti. Svalutandosi questi ultimi, anche il nuovo perde di valore. Oggi Milano è l'unica metropoli italiana con un trend demografico in crescita: basti pensare che

PALAZZO NAVIGLIO



nel 2019 i residenti sono aumentati di 49 mila unità.

In questo grande mercato delle compravendite, che vale 10 miliardi l'anno, il nuovo copre ancora una piccola percentuale – solo il 10% – e quindi riteniamo che conoscerà una forte crescita futura, raggiungendo trend esteri come quelli di Londra, dove un edificio su tre è nuovo. Tutto questo per dire che, per ora, non intendiamo uscire dal perimetro di Milano, anche perché tutti i fondi stranieri stanno investendo proprio sul capoluogo meneghino.

Negli anni avete consolidato delle partnership con studi di progettazione o imprese di produttori?

Direi di no. Per quanto riguarda la progettazione, infatti, di volta in volta scegliamo quello studio in grado di incarnare al meglio l'anima e l'identità del nostro progetto. Lo stesso approc-

cio lo teniamo con le imprese, alle quali appaltiamo la costruzione non in base al prezzo, ma ad alcuni criteri fondamentali: devono essere basate a Milano e avere una dimensione media, come Percassi.

Vuole indicarci qualche opera del vostro portfolio particolarmente iconica?

Senz'altro mi verrebbe da citare il progetto che stiamo realizzando, Abitare in Maggiolina; attualmente stiamo già togliendo i ponteggi.

Per lei cosa vuol dire "sostenibilità"?

Come ho detto, noi offriamo un prodotto con un ottimo rapporto qualità prezzo, facendo rigenerazione urbana. Gli immobili dismessi sono ferite nel tessuto urbano, luoghi di degrado sociale e, molto spesso, punti di concentrazione di materiali e sostanze

inquinanti, come l'amianto. Essendo poi questi ultimi ex fabbriche, sono corpi bassi che occupano moltissima superficie. Noi, lavorando in altezza, riusciamo a recuperare parte di questa area per adibirla a verde che restituiamo alla città. La riqualificazione sostenibile è quindi urbana e sociale. Oltre a questo, siamo molto impegnati nelle attività che apportano miglioramenti nel sistema socioeconomico della città. Collaboriamo per esempio con un'iniziativa che opera rigenerando parchi e alcune piazze di Milano, portando del verde e, attraverso la sua manutenzione, creando lavoro per le fasce più fragili dei cittadini.



Palazzo Naviglio introduce nel panorama milanese, in un quartiere storico, un edificio a bassissimo impatto ambientale che promuove sostenibilità come stile di vita.

Il progetto è composto da un edificio contemporaneo, costituito da due volumi accostati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamelle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami. I rivestimenti in essenza di bambù donano atmosfere naturalmente calde e avvolgenti, proponendo un materiale ad impatto ecologico totalmente neutro.

Innovazione sostenibile. Altissima tecnologia, bassissime emissioni: dall'intonaco che purifica l'aria, catturandone gli agenti inquinanti, al sistema di raccolta dell'acqua piovana e di gestione dei rifiuti organici, per un progetto che dà origine ad uno stile tutto nuovo, dal nome green thinking.

Luogo: Via Rosalba Carriera 7, Milano
Anno ultimazione lavori: 2022