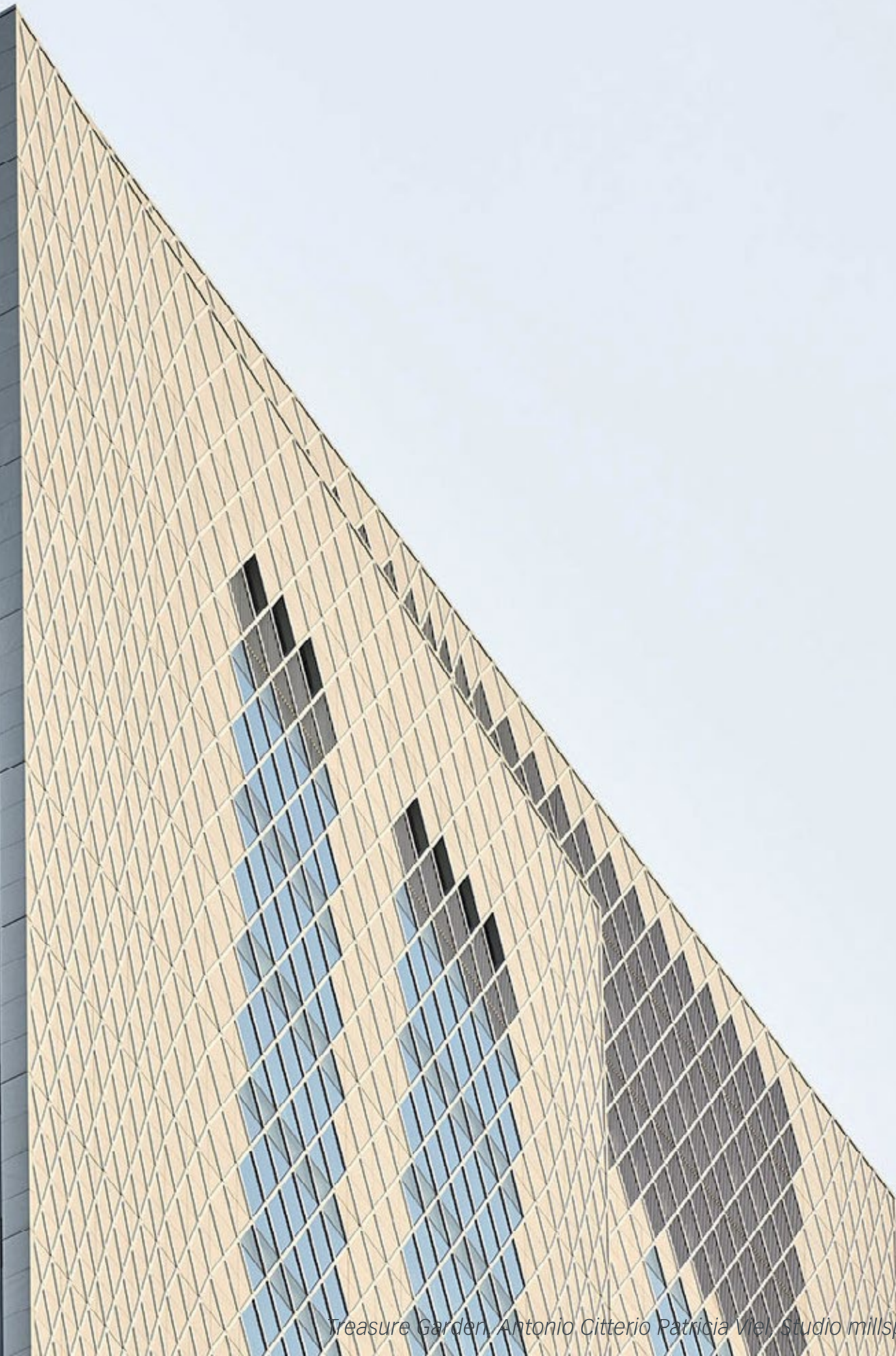


*Il bene che più di ogni altro rappresenta il mutare delle esigenze sociali, il progetto che deve saperne cogliere in tempo reale l'evoluzione, la tipologia che vede sempre più esaltate le prestazioni dei prodotti/sistemi in ambito strutturale, impiantistico, dell'involucro e delle finiture. Tradizione e innovazione si coniugano nei progetti scelti dalla redazione di Modulo che, come sempre, ha l'obiettivo di rappresentare l'eccellenza italiana per l'architettura a 360 gradi."*





A TEMA

# RESIDENZE

*Treasure Garden, Antonio Citterio Patricia Viel, Studio millspace, Sam Siew Schien*

# NUOVI CONCETTI DI RESIDENZA E VALORIZZAZIONE DELLE PERIFERIE

Regina De Albertis, CEO Borio Mangiarotti

In questo numero di Modulo introduciamo il focus sul tema delle residenze insieme a Regina De Albertis, donna di impresa e nuovo volto guida dei Giovani ANCE. Attingendo dalla sua esperienza di Direttore Tecnico per Borio Mangiarotti, storica azienda di famiglia oggi divenuta nota società di sviluppo immobiliare, Regina ci racconta come sono cambiate le esigenze e le aspettative di chi cerca casa, quale sarà il ruolo dei quartieri residenziali periferici delle grandi città e le alleanze strategiche che un operatore immobiliare deve stringere per rendersi competitiva a livello nazionale.





### **Com'è cambiato il concetto di residenza nel tempo e a che punto siamo arrivati oggi?**

Già da tempo le esigenze degli utenti del bene casa stavano mutando radicalmente. Il primo bisogno che emerge oggi è una maggiore efficienza dal punto di vista tecnologico ed energetico. Anni fa nessuno parlava di Classe A e nessuno sapeva cosa fossero le certificazioni energetiche; col tempo, la popolazione ha dovuto istruirsi e certe nomenclature sono entrate a far parte delle conversazioni di tutti i giorni.

Faccio un altro piccolo esempio: fino a qualche tempo fa nessuno avrebbe comprato una casa con i tramezzi in cartongesso, perché è un materiale che ovviamente non dà la stessa sensazione della parete in mattoni. Questa riluttanza oggi potrebbe sembrarci strana, visto che quasi tutte le unità abitative contemporanee, di nuova costruzione o ristrutturate, presentano i divisori fatti in cartongesso, ma anche in quel caso, ci è voluto del tempo per convincere il bacino degli acquirenti ad abbandonare il mattone a favore di un materiale più economico, versatile e facile da posare in opera. Si potrebbe dire quindi che non tutti i cambiamenti vengono spinti da una domanda dal basso, anzi, a volte è necessario incoraggiare a poco a poco gli utenti ad abbracciare nuove formule che possano rivelarsi più funzionali per le costruzioni da un punto di vista tecnologico.

### **In effetti alcuni cambiamenti avvengono lentamente, altri con il dinamismo di vere rivoluzioni, ma ci vuole una presa di coscienza forte. Ovunque si è parlato di quanto la recente emergenza Covid abbia quasi stravolto le nostre aspettative riguardo alla casa. Se questo è vero, Borio ha raccolto la sfida?**

Oltre a questi nuovi paradigmi di cui parlavo prima, negli ultimi mesi è emersa con forza l'esigenza di avere una casa con maggiore luminosità e spazi esterni: in questo senso grande valore hanno acquisito poggiosi e terrazzi. Si è rivalutato anche il parametro della superficie interna: una casa che si vive di più deve accogliere più funzioni ed essere quindi più spaziosa.

Borio fortunatamente già prima dell'emergenza aveva iniziato a riflettere su questi temi per quanto riguarda l'intervento SeiMilano a Bisceglie. Dico fortunatamente perché sarebbe stato molto problematico il cambiamento in corso d'opera.

### **Continuando a parlare di processi già in atto, che cosa si può dire invece sul tema degli spazi condivisi? Assumeranno più importanza dopo l'emergenza?**

Senz'altro, mai come oggi. Tuttavia – a prescindere dalla pandemia – non bisogna perdere di vista un concetto che negli ultimi tempi spesso si è un po' lasciato da parte, provocando in seguito l'insorgere di problemi rilevanti: gli spazi condivisi hanno un costo, che non è solo quello della loro realizzazione. L'incidenza economica più elevata si registra infatti per la loro gestione e manutenzione successiva. Prendiamo come esempio il caso di Porta Nuova: grandi spazi condivisi difficili da gestire e da tenere vivi nel tempo. Bisogna pensare al costo di queste superfici già all'origine del progetto.

## **REGINA DE ALBERTIS**

Regina De Albertis è nata a Aosta il 16 aprile 1983. Laureata in Ingegneria edile presso il Politecnico di Milano, lavora nell'impresa di famiglia di costruzione e sviluppo immobiliare Borio Mangiarotti Spa, fondata nel 1920 e giunta oggi alla quarta generazione di imprenditori.

E' stata Vice Presidente dei Giovani Ance con delega «Edilizia e Territorio» nel triennio 2015-2018 ed è membro del comitato di gestione della Cassa Edile di Milano. Eletta a novembre 2018 Presidente Giovani e Vice Presidente del Consiglio di Presidenza Senior Ance.







**Borio Mangiarotti è nota anche per l'approccio multidisciplinare che riserva alle sue opere, dal progetto alla messa in opera...**

Borio gode di un ruolo un po' particolare, perché siamo sia committenti che costruttori. Sin dalle prime fasi di progettazione facciamo sedere tutte le figure rappresentative di ogni disciplina intorno a un tavolo. L'obiettivo è quello di procedere attraverso uno studio accurato sui tagli degli appartamenti per capire, zona per zona, quali sono le esigenze dei nostri acquirenti. Da lì tutto l'iter di sviluppo del progetto viene seguito da noi a trecentosessanta gradi.

**Una volta seduti al tavolo, quali sono le linee guida che vi date per stabilire le aree su cui intervenire?**

Anzitutto bisogna dire che la nostra vocazione preferenziale è la periferia. Per scegliere l'area periferica più adatta si svolge un attento studio sulle sue caratteristiche: per noi di Borio è fondamentale che ci siano metropolitane e altri punti che consentano di raggiungere il centro della città in modo abbastanza semplice. Questa è la conditio sine qua non, la più importante. Penso che le città conosceranno un forte rilancio dei loro ambiti periferici: le persone, pur di poter godere di una maggiore metratura domestica e di spazi verdi, sono ormai disposte a spostarsi, a patto di poter raggiungere i centri delle città in tempi ragionevoli.



# ALLEANZE STRATEGICHE

**Parliamo di alleanze strategiche societarie. Voi ne avete intrecciata una, quella con Värde, fondo globale di alternative investment che attualmente gestisce 14 miliardi di asset per conto dei suoi investitori in tutto il mondo. L'ultima volta che ci siamo viste, mi avevi raccontato che il fondo è entrato per un 20% nel capitale della società: l'obiettivo era quello di portare Borio ad abbandonare, almeno in parte, l'impianto di azienda familiare a favore di un carattere più manageriale. Quanto influisce Värde nelle vostre decisioni e linee di operatività interne?**

Non molto. Lavorando insieme già da qualche anno – dal 2014 – si è creato un rapporto di grande fiducia reciproca. Anzi, è proprio il contrario: Värde, dopo essere entrato nel nostro capitale più di un anno fa, si affida completamente a noi per quel che concerne tutta la parte decisionale. Così facendo, da un lato, noi possiamo lavorare con rapidità; dall'altro, loro, affidandosi a noi, possono contare su delle procedure più snelle (i fondi istituzionali rispetto a un'azienda familiare solitamente devono sottostare a iter più lunghi e con un maggior numero di autorizzazioni). Inoltre un operatore straniero, per poter lavorare nel nostro Paese, ha bisogno dell'appoggio di un soggetto locale.

L'intervento di Värde ha come funzione e obiettivo il renderci più competitivi su un mercato, quello di oggi, in cui le risorse di famiglia non bastano più per giocare le grandi partite. Insieme a loro abbiamo studiato un piano strategico su come investire determinate risorse.

Il passaggio che stiamo compiendo, da familiare a manageriale, ci ha permesso di rinnovare la nostra società, attraverso nuove assunzioni e nuovi processi operativi interni.

**Per quanto riguarda le vostre realizzazioni, ce n'è stata qualcuna per cui si è usato un approccio innovativo?**

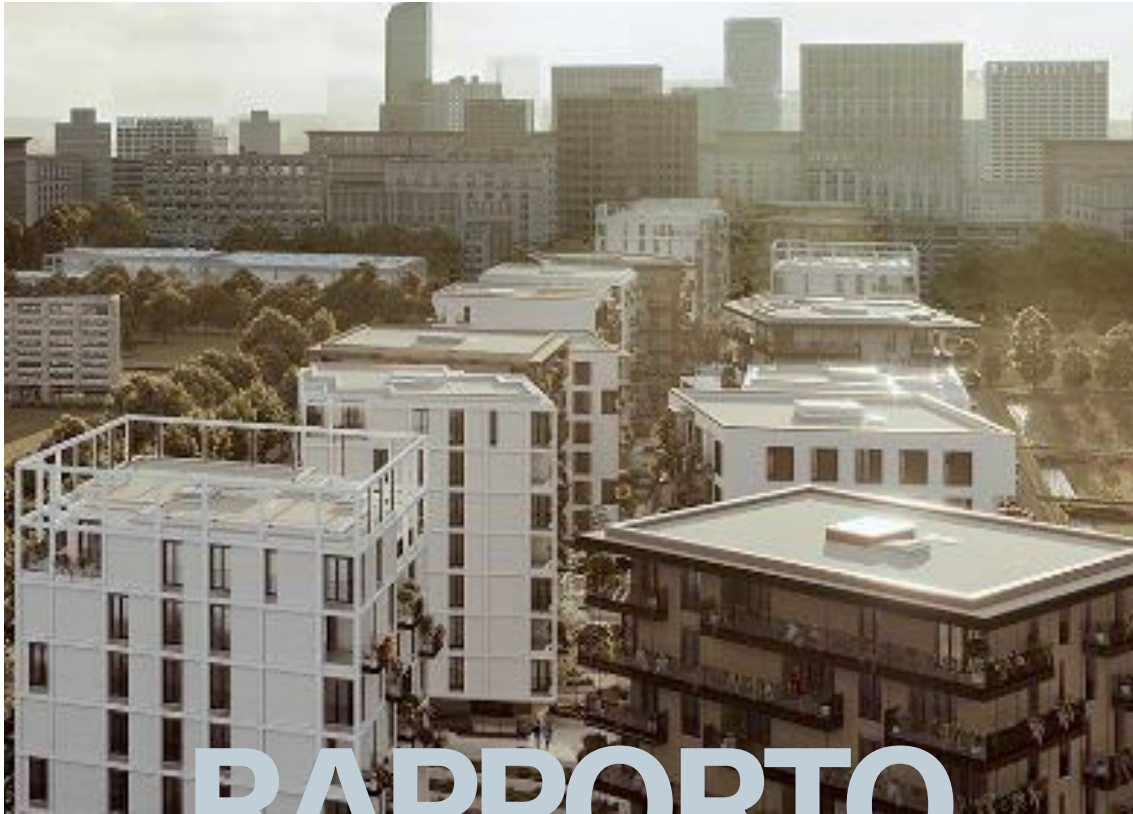
In SeiMilano vogliamo applicare sul piano del reale i diciassette principi di programmazione dalle Nazioni Unite per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità: sconfiggere la povertà; sconfiggere la fame; salute e benessere; istruzione di qualità; parità di genere; acqua pulita e servizi igienico-sanitari; energia pulita e accessibile; lavoro dignitoso e crescita economica; imprese, innovazione e infrastrutture; ridurre le disuguaglianze; città e comunità sostenibili; consumo e produzione responsabili; lotta contro il cambiamento climatico; la vita sott'acqua; la vita sulla terra; pace, giustizia e istituzioni solide; partnership per gli obiettivi.

Questi goal delineati dall'ONU non riguardano ovviamente solo l'ambito residenziale, ma conducono un'azione di più ampio respiro ed è la prima volta che in Italia viene fatto un esperimento di questo genere. Il nostro obiettivo primario è quello di rendere la casa il miglior ambiente possibile per le persone che la abitano.

*Intervista di Andrea Suma*







# RAPPORTO CON LA CITTÀ

