

# BLUESTONE

## INCONTRO CON ANDREA BEZZICCHERI, SOCIO FONDATORE DELLA SOCIETÀ

di Andrea Suma

BlueStone, gruppo immobiliare di Milano, è una società giovane e snella – appena una ventina di primavere, due soci e quindici persone in organico – eppure già capace di grandi imprese, grazie anche a vincenti strategie di commercializzazione e una piena riconoscibilità nel mondo imprenditoriale.

Partita del restauro di immobili di pregio storico ed estetico per restituire al mercato appartamenti di alto profilo qualitativo, da qualche anno la società interviene anche nelle nuove costruzioni e nell'esplorazione di ogni declinazione dell'abitare, soprattutto se tesa al rilancio di quartieri con una particolare vocazione.

**BlueStone è una società che ha poco più di vent'anni. Le andrebbe di raccontarmi la storia di questo gruppo immobiliare? Quali sono le istanze del mercato cui si è proposta di rispondere?**

BlueStone nasce alla fine degli Anni '90 insieme alla mia storia imprenditoriale. Io e Gianluca Zammarchi – il quale è tutt'ora il mio socio, nonché mio amico dai tempi della scuola – avevamo iniziato a cercare alcune piccole opportunità immobiliari in cui investire le nostre risorse finanziarie che allora erano ancora limitate.

Anche se eravamo molto giovani, avevamo un background di settore, soprattutto Gianluca, il cui padre aveva un'impresa di costruzioni che operava come contoterzista e come sviluppatore in proprio. Io e Zam-

marchi in quell'azienda ci siamo fatti le ossa, ma poi abbiamo deciso di proseguire da soli, seguendo la nostra particolare visione che era molto diversa da quella di impresario, un po' vecchio stile, del padre del mio socio.

Abbiamo avuto la fortuna di approfittare di un ascensore del mercato allora favorevole – durante gli Anni '90 si era registrata una buona ripresa del settore immobiliare – e quindi, come dicevo, da piccole opere siamo passati a operazioni più importanti, come palazzi di cinquanta o sessanta appartamenti. A quel punto abbiamo pensato di strutturarci a livello aziendale, coinvolgendo anche altri partner finanziari. Questi ultimi erano inizialmente conoscenti e imprenditori amici, poi ci siamo fatti conoscere.

**In che modo vi siete strutturati?**

All'inizio eravamo solo io e Gianluca. In seguito abbiamo ampliato la nostra struttura interna con reparti specifici, dal project management all'architettura, dal marketing al customer care e al reparto amministrazione e finanza.

Oggi abbiamo un organico di quindici persone.

**Qual è quindi il modus operandi che avete sempre seguito?**

Dal punto di vista finanziario, per costruire queste operazioni immobiliari noi costituivamo una società, una Srl di scopo, che acquista l'immobile o il terreno e che viene finanziata in parte da noi soci, in parte da investitori esterni e in parte dalla banca. Dal punto di vista operativo, invece, l'operazione viene seguita all'inter-



**Andrea Bezziccheri**  
*Presidente Gruppo Bluestone e socio fondatore*

Da sempre attivo nell'immobiliare, negli anni '90 fonda Bluestone, di cui ora è Presidente. Bluestone è una società di sviluppo immobiliare attiva nella riqualificazione di edifici di pregio e nelle nuove realizzazioni. Caratteristica della Società è quella di seguire l'intero processo: dalla progettazione, all'iter urbanistico fino alla vendita. Bluestone ha portato a termine, diverse iniziative immobiliari e ha in portafoglio 6 operazioni in fase di sviluppo, tra cui Park Towers Milano, Urban Garden, Crivelli 30 e Hidden Garden.



**Gianluca Zammarchi**  
*General manager e socio fondatore del Gruppo Bluestone*

Dopo la laurea in Giurisprudenza, Gianluca inizia a muovere i primi passi nell'immobiliare, dapprima nell'impresa di famiglia poi negli anni '90, insieme a Andrea Bezziccheri, inizia la sua carriera da imprenditore del settore.

Oggi Gianluca si occupa degli sviluppi immobiliari all'interno del Gruppo.

## Now House

Now House sorge al posto di un vecchio parcheggio multipiano costruito negli anni '60, in via Lazzaro Papi 14, nell'elegante quartiere di Porta Romana. Il progetto, di 6.000 mq, si compone di tre edifici di diverse altezze (di 8, 4 e 6 piani fuori terra oltre a 3 piani interrati) distribuiti attorno a una corte interna che rappresenta il vero cuore del complesso. Gli appartamenti offrono soluzioni abitative

diversificate, dai bilocali agli attici di pregio, dotati di eleganti finiture ed avanzati sistemi domotici.

L'edificio Presenta balconi a loggia incassati mentre le terrazze più ampie si trovano nel giardino interno. Gli spazi comuni sono molto curati e realizzati con materiali di pregio.

Sono presenti una palestra e una sala dedicata allo smart-working.

**Luogo:** Via Lazzaro Papi 14, Milano

**Anno:** 2015

**Team:** BlueStone

**Tipo di intervento:** nuova costruzione



no di BlueStone, che in fase preliminare si occupa anche dello studio e dell'analisi dell'investimento a trecentosessanta gradi, quindi non solo dal punto di vista finanziario, ma anche tecnico e amministrativo. La newco che compra l'immobile stipula un contratto di consulenza, gestione operativa e project management con BlueStone, che ha il compito di occuparsi del suo sviluppo fino alla fine.

In questo modo io e Gianluca siamo, da un lato, soci al 50%, nonché titolari, di BlueStone e, dall'altro, soci della società veicolo.

#### Quante sono le operazioni che BlueStone ha in attivo fino ad oggi?

Più di 40 a Milano, tutte con diverse compagini finanziarie delle società veicolo che montiamo di volta in volta.

#### Qual è il vostro focus tipologico?

Inizialmente il focus sulla tipologia di operazioni immobiliari su cui investire era molto rigido. Il primo requisito che cercavamo era questo: doveva essere un immobile in cui saremmo andati a vivere volentieri noi per primi. Oltre a questo, il fabbricato doveva essere già esistente ed essere caratterizzato da un certo fascino architettonico e storico. Inoltre doveva insistere su quelle zone centrali o semicentrali di Milano che promettessero di essere il più possibile impermeabili a eventuali contrazioni del mercato.

A quel punto procedevamo con un intervento di totale restauro, demolendo le strutture e mantenendo solo le facciate esistenti. A quell'epoca la nostra tipologia ideale di cliente era un acquirente con risorse proprie, cioè capace di ricorrere

poco, o per niente, al finanziamento bancario.

Col passare del tempo, queste opportunità immobiliari hanno iniziato a scarseggiare sul mercato: se ne trovavano poche e con prezzi di partenza molto alti che lasciavano poco margine di profitto. Abbiamo quindi iniziato ad approcciare iniziative che riguardassero le nuove costruzioni, comprando immobili con le destinazioni d'uso più disparate – dagli uffici al terziario – e privi di qualunque fascino: questi venivano demoliti, ridisegnati con buon gusto da architetti riconosciuti per la loro cifra stilistica e poi ricostruiti in un prodotto più elegante, che si distinguesse qualitativamente dallo standard medio.

Anche in questa fase, abbiamo sempre privilegiato zone centrali e semicentrali, o comunque molto ca-

## Park Towers Milano

Park Towers Milano, il nuovo sviluppo residenziale che sorgerà, entro dicembre 2023, nel quartiere Feltre, in via Privata Ruggeri, e che andrà ad arricchire lo skyline di Milano Est.

Il complesso, a firma dello studio Asti Architetti, si svilupperà su un'area di circa 8.000 mq. e prevede la demolizione di un immobile a destinazione industriale e la successiva costruzione di 3 diversi edifici a destinazione residenziale, di cui 2 torri e un edificio in linea, oltre a un piano interrato che ospiterà circa 120 box, una ciclo-officina e delle colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Le due torri di 22 e 15 piani, entrambe con affaccio sul Parco Lambro, saranno

composte da 90 appartamenti di diversi tagli e metrature, dotati delle più moderne tecnologie. Nell'edificio in linea, di quattro piani prospiciente la via Privata Ruggeri, saranno invece presenti 18 appartamenti bilocali di circa 60 mq, un'ampia hall oltre che spazi comuni, ad esclusivo utilizzo del condominio, come co-working, palestra, area gioco bimbi, area relax e un locale delivery dotato di cella frigorifera. Gli edifici si svilupperanno su un'area verde privata di circa 5.500 metri quadrati ad esclusiva fruibilità dei residenti dove saranno previsti un baby park, un'area per la toelettatura dei cani e un orto urbano. Nella progettazione grande attenzione è stata posta nella

distribuzione dei volumi, pensati per garantire il miglior soleggiamento e le migliori visuali possibili oltre che agli spazi esterni degli appartamenti che avranno dei terrazzi loggiati di circa 5 mq. di profondità. I tre edifici diversi per forma, tipologia, materiali, presenteranno un attacco a terra trasparente in modo da poter tralucere con la vista la profondità del lotto.

**Luogo:** Via Privata Ruggeri, Milano

**Anno:** inizio lavori 2021

**Team:** Bluestone- Studio Asti Architetti Politecnica Ingegneria ed Architettura

**Tipo di intervento:** nuova costruzione



ratteristiche. Per esempio nel 2002 abbiamo comprato due palazzi liberty nel quartiere Isola, occupati abusivamente da centinaia di persone. Quello che ci ha spinti ad investire proprio lì è stato il saper riconoscere al momento giusto la vocazione che avrebbe portato il quartiere ad essere quel luogo bellissimo e pittoresco che è oggi Isola.

**Quindi vi affidate soprattutto a progettisti esterni.**

Sì, noi esternalizziamo la progettazione, a patto che lo studio selezionato rispetti le nostre standardizzazioni. Il progettista, che dialoga con i nostri architetti, ha carta bianca solo per quel che concerne il disegno delle facciate e in generale il concept progettuale e l'involucro, ma deve attenersi alla nostra modularità per la distribuzione degli spazi

al fine di ottimizzarne la commercializzazione e il prezzo.

Il nostro "Piano Tipo" ha sempre la stessa larghezza di manica, lo stesso passo tra i vani scala e una gamma ormai rodada di tipologie di appartamento – bilocale, trilocale, quadrilocale – che noi proponiamo al cliente.

La premessa che ricordiamo sempre all'architetto è che noi in fondo facciamo edilizia, cioè appartamenti che devono essere venduti, non architettura. Devo dire che non con tutti gli architetti possiamo avere questo tipo di dialogo, perché non tutti sono disposti a imbrigliare la loro creatività all'interno di schemi commerciali.

**Avete dei progettisti con cui più di altri siete soliti lavorare?**

Abbiamo un po' di studi di architettura

a cui affidiamo i nostri progetti e che abbiamo fidelizzato, come Bema – di cui è partner Paolo Mazzoleni, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Milano – e Paolo Asti, che si sta occupando di Park Towers e che ha appena preso l'incarico della ristrutturazione di Torre Velasca da Hines

**Chi sono i vostri partner finanziari? Si tratta di società, persone fisiche o fondi?**

Si tratta prevalentemente di imprenditori attivi in altri settori che entrano nella maggior parte dei casi come persone fisiche.

Ultimamente, visto che abbiamo raggiunto una certa dimensione e riconoscibilità, ci stanno approcciando alcuni investitori istituzionali, ma per ora temporeggiamo.

Questo perché si tratta di realtà che

## Urban Garden

Urban Garden è un progetto residenziale che si sviluppa su una superficie di circa 5.000 in Via Verona 5 a Milano.

Il progetto, che sorgerà al posto di un ex deposito ATM, prevede la demolizione del fabbricato preesistente e la ricostruzione di un nuovo edificio residenziale che s'inserirà in maniera armonica in un contesto urbano ben definito. Il complesso si svilupperà lungo tutto il perimetro del lotto, ricostituendo la cortina stradale originaria, e l'angolo, tra Via Verona e Via Salmi ne sarà il fulcro: punto privilegiato d'ingresso al parco interno.

In Urban Garden saranno realizzati 56 appartamenti, 68 box, una palestra condominiale, degli spazi co-working e,

come suggerisce il nome del progetto, un grande giardino pubblico di 3.500 mq, che sarà fruibile oltre che dai condomini, anche da tutti i cittadini in orari prestabiliti. L'intervento sarà caratterizzato dalla presenza di logge lunghe e regolari sui fronti stradali, mascherate da un grigliato architettonico e da un basamento diafano che permetterà una connessione continua tra lo spazio urbano esterno e il giardino interno. Molte, inoltre, le logge interne con affaccio diretto sul parco. Sarà un luogo con una forte identità urbana, in cui le rigide forme geometriche si intrecceranno con le forme organiche disegnate da una vegetazione avvolgente, ricca di specie vegetali alte sui confini

che poi gradualmente si abbasseranno verso il centro per comunicare ai fruitori un senso di protezione.

**Luogo:** Via Verona angolo Via Salmi, Milano

**Anno:** 2020

**Team:** Bluestone con M2P e CEAS

**Tipo di intervento:** Nuova costruzione



richiedono procedure e protocolli più stringenti. È un mondo che richiede una grande strutturazione e pochi gradi di libertà.

Viceversa oggi siamo noi che troviamo l'operazione, la analizziamo, ci investiamo e la creiamo, operando in maniera autonoma.

Per quel che mi riguarda, sento completamente mio ogni singolo investimento e a questa sensazione sono molto affezionato.

**Gli imprenditori che sono soliti investire in queste operazioni sono tutti italiani? I vostri committenti sono persone fisiche?**

Sì, sono tutti italiani.

Per quanto riguarda i committenti, nella stragrande maggioranza dei casi, sono soprattutto famiglie.

Alcuni appartamenti sono stati comprati da società, ma è molto raro.

**Riprendendo il discorso accennato prima, mi potrebbe parlare più diffusamente di come scegliete la location ideale per i vostri interventi di nuova costruzione?**

Andando a creare fabbricati di nuova costruzione e grandi dimensioni, giocoforza i nostri interventi si concentreranno sempre di più. Eppure sono zone che offrono aspetti vincenti, come una maggiore disponibilità di aree verdi.

Park Towers ne è l'esempio lampante: infatti, oltre ad essere circondato da un giardino condominiale privato di 5500 metri quadrati, verrà costruito davanti al Parco Lambro, una delle aree verdi pubbliche più grandi della città.

Gli altri cinque interventi che abbiamo in corso insistono ancora su zone piuttosto centrali.

**Qual è la strategia che usate per promuovere la commercializzazione degli appartamenti?**

Nel nostro info-point realizziamo sempre un appartamento campione, con tanto di finiture, arredamento completo e balcone, in modo da offrire al potenziale acquirente la percezione vera di quello che potrebbe comprare.

Si tratta di una strategia commerciale che adottiamo da sette anni e che è piuttosto evoluta per il mercato italiano: un vero e proprio lancio commerciale, come quello che si farebbe per una nuova automobile.

Oltre a questo offriamo ai primi acquirenti, per un periodo limitato di tempo, una promozione, la quale comporta un consistente sconto e l'inclusione gratuita di una dotazione completa di arredi.

## Watt Factory

WattFactory è il nuovo complesso di ville e appartamenti di design in via Watt 6, nel distretto dei Navigli a Milano. Tre edifici in stile "industrial" per un totale di circa 6.000 mq costruiti attorno a due ampie corti interne con giardini comuni, camminamenti condominiali e giardini privati, che danno vita ad un'oasi verde nel quartiere più eclettico della Città. Nel

complesso si alternano appartamenti di diversi tagli ( bilocali, trilocali, plurilocali) e ville. Gli ambienti sono caratterizzati da finiture di pregio, sono eco-sostenibili e realizzati con le migliori tecnologie sul mercato. Tutte le soluzioni sono in classe energetica A4 e garantiscono un buon isolamento acustico, oltre che un ambiente salubre e confortevole.

**Luogo:** Via Giacomo Watt 6, Milano

**Anno:** 2018

**Team:** BlueStone

**Tipo di intervento:** nuova costruzione



### Quali sono le imprese cui siete soliti affiancarvi?

Noi organizziamo sempre delle gare d'appalto private per le quali invitiamo una decina di imprese di costruzioni selezionate secondo i seguenti criteri: in primo luogo, devono avere una comprovata e storica esperienza nel residenziale, settore che ha delle caratteristiche molto particolari; inoltre devono contare su un fatturato di un certo volume. Lavoriamo soprattutto con Percassi, Devero, Grassi & Crespi, Nessi & Majocchi, Borio Mangiarotti.

### Per quanto riguarda le aziende fornitrici?

Noi stipuliamo delle partnership commerciali con marchi riconoscibili sul mercato, come Listone Giordano per la pavimentazione, BTicino per gli impianti elettrici e la domoti-

ca, Lualdi per le porte interne, Gessi per le rubinetterie, Florim per le ceramiche.

Queste aziende vengono messe nei nostri capitolati definendo, prima di stipulare l'appalto con l'impresa, quali sono le condizioni di costo. Per quanto riguarda il pacchetto arredo che offriamo nella fase promozionale, facciamo degli appositi accordi commerciali con fornitori e rivenditori.

### Un aspetto cui tenete particolarmente è l'ecosostenibilità. Quali sono le strategie che adottate per perseguirla?

Per quel che concerne le finiture, le aziende che ho citato prima vengono selezionate anche grazie alla loro sensibilità green, sia per quanto riguarda i prodotti che offrono che per le filiere di produzione.

Ci impegniamo ad offrire al mercato appartamenti e condomini in Classe A, anche se dal punto di vista costruttivo, essendo i nostri edifici di grandi dimensioni, le tecnologie con cui li realizziamo sono un po' più tradizionali. Così facendo è anche più facile garantire all'acquirente una certa flessibilità e personalizzazione dello spazio dell'appartamento.

### Come funziona l'iter post vendita?

Dopo avere firmato il contratto preliminare, cui alleghiamo il progetto su carta, il cliente viene seguito dal nostro dipartimento di architettura in tutte le fasi di personalizzazione dello spazio, a partire dalla modifica del layout fino ad arrivare alla scelta dei materiali dal nostro capitolato, che offre una gamma molto ampia di opzioni. Questo dialogo coinvolge non solo il cliente e i nostri archi-

## Via Porro Lambertenghi

Nei primi anni del 2000, quando ancora il quartiere Isola a Milano non era stato oggetto dell'importante rivalorizzazione che lo ha coinvolto negli anni successivi, Bluestone ne ha compreso il potenziale decidendo di investirci.

Così nel 2003 ha acquisito un immobile liberty del primo '900 di circa 9000 mq. Successivamente ha realizzato per un

intervento di restauro e risanamento conservativo attraverso il quale ha realizzato circa 120 appartamenti.

**Luogo:** Via Porro Lambertenghi 19, Milano

**Anno:** 1999- 2003

**Team:** Bluestone

**Tipo di intervento:** restauro / recupero



tetti, ma anche il progettista esterno cui abbiamo affidato il progetto.

L'ultimo step riguarda la progettazione dell'impianto elettrico e dei suoi punti luce, che deve relazionarsi perfettamente con i complementi d'arredo.

**La realtà di BlueStone sembra volersi focalizzare su un determinato segmento di mercato: residenze di medio e alto livello in Milano da ristrutturare, o costruire ex novo, per essere rivendute. State prospettando una diversificazione tipologica o geografica? Oppure un cambiamento nelle vostre strategie di profitto, per esempio prendendo in considerazione l'idea di mettere a reddito alcuni immobili nel vostro portafoglio?**

Dal punto di vista tipologico, cerchiamo di esplorare e di monito-

rare tutti gli aspetti della galassia del residenziale, dagli studentati al co-living, anche da mettere a reddito. Per quanto riguarda l'aspetto geografico, stiamo guardando altre realtà italiane urbane al di fuori di Milano.

**BlueStone è una sua creatura, Andrea. Lei non è certo il manager che è entrato a cose già fatte: la storia di BlueStone nasce e cresce con la sua storia professionale. Vorrei quindi chiederle quali sono i progetti, realizzati o in progress, storici o recenti, che secondo lei rappresentano più di altri il vostro modello di business.**

Il primo intervento di una certa dimensione, nonché nostro trampolino di lancio, è stato quello in via Manucelli 5, dietro Corso Como. L'edificio era bellissimo, di fine '800, lo

comprammo all'asta dal Comune di Milano, ma nel '99 quella zona non era per nulla somigliante a ciò che è oggi.

Quello che abbiamo fatto dopo è stato sulla falsariga di quell'intervento: ristrutturazione di edifici storici ricchi di fascino. Almeno fino al 2014, quando, in via Lazzaro Papi, abbiamo realizzato il primo intervento di nuova costruzione che ha cambiato il nostro imprinting: è stata in quell'occasione che abbiamo iniziato ad usare la strategia del lancio commerciale che utilizziamo ancora oggi e che abbiamo creato il marchio BlueStone, che prima non avevamo. Oltre a questi, sono particolarmente affezionato a tutti quei progetti che hanno contribuito al rilancio di alcuni quartieri, come il già citato Isola e quelli sui Navigli, dove abbiamo operato diversi interventi.

## VIA CASALE 5 E 6

Un altro quartiere milanese su cui BlueStone ha deciso di puntare fin dagli esordi è quello dei Navigli, famoso per l'atmosfera pittoresca dei suoi canali su cui si affacciano numerosi ristoranti, bar e pub, e per le botteghe di artigiani e gallerie d'arte.

Qui, in via Casale 5 e via Casale 6, BlueStone ha restaurato in due edifici". In via Casale 5 attraverso un intervento di restauro e risanamento conservati-

vo ha valorizzato un vecchio palazzo di ringhiera composto da tre edifici separati che affacciano su una grande e caratteristica corte milanese realizzando circa 60 appartamenti di pregio.

Successivamente al completamento di via Casale 5 BlueStone ha acquisito l'edificio di fronte al numero civico 6 ristrutturandolo e realizzando circa 40 appartamenti.

**Luogo:** Via Casale 5

**Anno:** 2003

**Team:** BlueStone

**Tipo di intervento:** restauro e risanamento conservativo

**Luogo:** Via Casale 6

**Anno:** 2005

**Team:** BlueStone

**Tipo di intervento:** restauro e risanamento conservativo

