

PROGETTO CMR

fra le prime società di progettazione integrata in Italia,
nel 2024 celebra 30 anni di attività



260 MILIONI DI MQ DI MASTERPLAN, 40 MILIONI DI MQ COSTRUITI DI CUI >7 MILIONI DI MQ DI UFFICI, 4.000 PROGETTI IN OLTRE 20 PAESI, 1500 CLIENTI, >200 TRA ARCHITETTI, INGEGNERI E DESIGNER, 78 PREMI E RICONOSCIMENTI INTERNAZIONALI, 7 UFFICI NEL MONDO. QUESTI I NUMERI DELLA GALASSIA PROGETTO CMR.

LA HOLDING PROGETTO CMR INTERNATIONAL

General Manager, Gabriele Cerminara

PROGETTO CMR – Società di Progettazione Integrata

leader Massimo Roj, Antonella Mantica, Marco Ferrario

SPORTIUM – specializzata in strutture sportive

leader Giovanni Giacobone, Giuseppe De Martino, Christian Recalcati

PROGETTO DESIGN & BUILD

leader Massimiliano Notarbartolo

BIMFACTORY

leader Marco Ferrario

AGEVOLA 360

leader Giuseppe Marrazzo

DONTSTOP ARCHITETTURA

leader Michele Brunello e Marco Brega InFire, Diego Cecchinato

ENERGYSAVE

leader Stefano De Bonis

STAIN ENGINEERING

leader Antonio Danesi e Alessandro Stefani

Tutte queste società vanno a formare una galassia specializzata verticalmente con competenze complementari tra loro e attive nell'ambito dell'architettura, dell'ingegneria, del design, della realizzazione di spazi e della consulenza specialistica.

Progetto CMR International presenta nel 2023 ricavi consolidati per 45 milioni di euro e un utile di 2,4 milioni di euro. Oggi Progetto CMR, grazie alla specializzazione nella progettazione integrata e al costante perseguimento di innovazione tramite la ricerca, si posiziona come protagonista del settore capace di essere unico interlocutore per lo sviluppo di tutte le fasi di un progetto e garantire un servizio di consulenza di alto profilo ai protagonisti del mondo immobiliare e finanziario, che l'hanno già scelta, tra i quali Coima, Covivio, Generali Real Estate, Invimit, Kryalos, Unipol Real Estate.



Massimo Roj
Architetto
Fondatore e Amministratore Delegato



Marco Ferrario
Ingegnere - Presidente



Antonella Mantica
Architetto - Cofondatrice,
Space Planning Manager and
Project Leader



“ *Progetto CMR in questi 30 anni ha operato secondo l’approccio InsideOut, metodo che mette al centro l’essere umano e il processo progettuale che soddisfa i suoi bisogni, dall’interno verso l’esterno, e che può essere applicata dalla piccola fino alla grande scala*” – dichiara l’Arch. Massimo Roj, CEO e Fondatore di Progetto CMR – *“La progettazione integrata da noi applicata si basa su considerazioni di natura ambientale, sociale e di governance, oggi identificate nell’ESG, che rappresentano il punto focale da cui si irradia il lavoro del progettista che contribuisce a dare forma alle trasformazioni della contemporaneità tracciando scenari futuri.*”

UNA CRESCITA ESPONENZIALE

Oltre all’headquarter in via Franco Russoli 6 a Milano, Progetto CMR conta 6 sedi: a Roma, Atene, Istanbul, Pechino, Hanoi, Jakarta; è partner di EAN - European Architect Network – network internazionale di società di progettazione – e si avvale di un team multidisciplinare di più di 200 professionisti di 20 diverse nazionalità.

Con un portfolio di oltre 4.000 progetti nazionali e internazionali con 40 milioni di mq costruiti, la Società ha dimostrato la capacità di spaziare nella scala progettuale: dall’urban masterplanning al workspace planning, dall’edilizia ospedaliera a quella sportiva fino al design industriale.

Progetto CMR ha progettato e realizzato interventi in oltre 20 paesi nel Mondo, tra questi: Albania, Belgio, Brasile, Cambogia, Cina, Egitto, Etiopia, Francia, Georgia, Germania, Grecia, India, Indonesia, Inghilterra, Italia, Kenya, Senegal, Spagna, Turchia, Uganda, Vietnam.

PREMI E RICONOSCIMENTI

Tra i 78 premi internazionali riconosciuti nei 30 anni di attività - tra cui il Red Dot Design Award, l’IF Design Award, il CTBUH Best Tall Building Award e il Mipim Award - nel 2024 l’Arch. Massimo Roj, CEO e Fondatore di Progetto CMR, ha ricevuto il Compasso D’Oro ADI 2024 - nella categoria design dei materiali e dei sistemi tecnologici - assegnato a CELLIA®, il nuovo modello brevettato di facciata interattiva per edifici più tecnologici e più efficienti dal punto di vista energetico.

HIGHLIGHTS

INFRASTRUTTURE - Bivacco E. Camardella

Il piccolo edificio sostenibile e leggero può ospitare la sosta in quota di massimo sei persone nel rispetto della montagna.

Posizionato in vetta il 4 Agosto 2022 grazie a un'operazione condotta con uno speciale elicottero proveniente dalla Svizzera, è caratterizzato da una struttura leggera, resistente ed energeticamente autonoma, studiata per essere prodotta in stabilimento, accoppiata e installata direttamente in quota, ed è il risultato di un percorso di ricerca che si è concentrato appunto sulle soluzioni costruttive, per minimizzare i lavori da svolgere in quota, e sui materiali che devono ottimizzarne le prestazioni.



TECNOLOGIA - CELLIA®: la facciata interattiva

Nata dall'idea che la relazione tra la pelle esterna degli edifici e gli ambienti interni sia ormai imprescindibile, Cellia è il nuovo modulo reattivo/sensibile per le facciate degli edifici, integrato e ad alto contenuto tecnologico, completamente personalizzabile nelle finiture, nelle dimensioni e nei livelli prestazionali, interamente realizzato in stabilimento mediante sistemi di ingegnerizzazione evoluta. Consente l'integrazione, in un'unica cellula interattiva, dell'impianto di climatizzazione e ventilazione, del cablaggio, dei sistemi schermanti (fissi con brise soleil verticali/orizzontali e mobili mediante tende tecniche), della produzione energetica attraverso pannelli fotovoltaici e dell'illuminazione sia interna che esterna.



PH: Andrea Badoni

Intervista a Massimo Roj a cura di Gisella Bertini, Direttore di Modulo

• 30 di Progetto CMR: vogliamo ripercorrerli assieme?

Tutto nasce in un periodo molto particolare, il 1993 che vede nell'ordine tre eventi: la nascita di mio figlia Valentina; una lettera dal manager della società anglosassone dove lavoravo in cui diceva che non c'era più posto per me; un incidente a catena al ritorno da Rimini, dove siamo cresciuti, nel quale si è distrutta anche la mia macchina. Quindi sono rimasto senza lavoro, senza macchina, con una figlia appena arrivata. Poiché la necessità aguzza l'ingegno, mi sono detto dobbiamo fare qualcosa: Antonella Mantica - la "M" di Progetto CMR - mia amica dai tempi del liceo che lavorava nella mia stessa multinazionale, mi ha introdotto a Corrado Caruso - la "C" - e assieme abbiamo iniziato il percorso con base presso lo studio di un mio amico per il quale nelle ore serali disegnavo villette in provincia di Varese che venivano vendute "sulla carta"

e delle quali non conservo una foto.

Agli esordi di Progetto CMR mi reputavo "l'architetto" che dovevo fare il segno, invece il mio più grande maestro Luigi Giffone, oggi novantenne, mi insegnò ad andare oltre al segno, ad andare a vedere qual era la necessità delle persone che dovevano occupare gli spazi che noi dovevamo disegnare e così è andata, delineando la nostra identità di Office Space Planning. Abbiamo iniziato a scrivere lettere, una decina al giorno, usando le pagine gialle, partendo dalle multinazionali e chiedendo di poter incontrare il loro responsabile dei servizi generali o la persona che si occupava delle risorse umane e andavamo a incontrarli e pian piano abbiamo iniziato a capire che cosa il mercato volesse. Quando siamo arrivati alla lettera J abbiamo individuato J.P. Morgan e ottenuto un appuntamento in seguito, nel quale ci hanno presentato le loro esigenze; sono rimasti colpiti dal nostro progetto di intervento e ci diedero la chance di riorganizzare e ripensare gli spazi di Milano in corso Venezia. Siamo partiti da lì e abbiamo iniziato a operare nell'ambito

RIGENARZIONE URBANA - Caserma Nino Bixio, Genova

Lo sviluppo di un complesso composto da due edifici in dialogo tra loro, progettati per agevolare lo svolgimento delle attività quotidiane riducendo al minimo le interferenze tra gli spazi di lavoro.

Dal masterplan emerge la scelta di dedicare a ogni attività uno spazio specifico: all'entrata principale della caserma si collocano gli uffici amministrativi, mentre l'ufficio immigrazione e gli ambienti dedicati alla Polizia Scientifica saranno ubicati dopo l'edificio già esistente che ospita la mensa. In mezzo ai corpi di fabbrica, è prevista una corte progettata per offrire spazi comuni ai dipendenti.



LUOGHI DEL LAVORO - Head Office di IMCD, Milano

L'intervento si innesta nell'iconico edificio di Dante Benini selezionato, anche per le sue certificazioni ai massimi livelli di sostenibilità (BREEAM excellent). Progetto CMR ha tratteggiato il layout degli spazi interni e Progetto Design & Build ne ha curato l'allestimento per agevolare nuove modalità di lavoro e di collaborazione, anche informale, tra le persone, con l'obiettivo di acquisire il protocollo Well Platinum. Lo sforzo progettuale si è così tradotto in spazi multifunzione disegnati ad hoc dove la luce naturale e il comfort termico siano condizioni imprescindibili, area break con soluzioni modulabili in base alle diverse esigenze, presenza del verde sia all'interno – con intere pareti a vegetazione naturale – sia all'esterno grazie ai generosi terrazzi.



delle grandi multinazionali offrendo questo servizio. Qualche mese dopo, era il '94, vide la luce una legge sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, la famosa 626, che ha caratterizzato la successiva fase della nostra attività. Una sera ero in compagnia di un mio vecchio amico, Marco Ferrario, con cui ho fatto le medie e le superiori e all'Università, sebbene lui si fosse iscritto a Ingegneria e io ad Architettura, studiavamo assieme almeno per il biennio. Siamo sempre rimasti amici, ci siamo sempre visti ma professionalmente lui ha scelto lavoro di impresa e io invece il progettista. Ma il caso vuole che il secondo incarico per Progetto CMR fosse per Schering Plough, società farmaceutica dove lui aveva il compito di direttore tecnico. E quindi l'ho ritrovato da un punto di vista professionale e gli ho proposto di unire le rispettive competenze: abbiamo creato una società di ingegneria perché uno dei soci fondatori, che era troppo architetto, non voleva che mischiare l'architettura con ingegneria. E dopo un anno e mezzo abbiamo fuso le due società diventando una società di progettazione integrata. E da qui il nuovo percorso in ottica di servizio.

Si, per la prima volta in Italia veniva proposto un servizio dove l'architettura, l'ingegneria, il design, la sicurezza erano affidate ad un unico gruppo che poteva seguire tutto l'iter progettuale e questo secondo me, rivedendolo a distanza di trent'anni, è sicuramente la chiave di volta della nostra crescita, del nostro successo perché si può dire che siamo stati degli innovatori. E uno degli elementi più forti dell'innovazione è stato quello di vedere lo studio di architettura non più in forma artigianale ma in forma più industriale; non siamo mai stati uno studio di architettura, ma siamo una società di progettazione integrata dove ci sono architetti, ingegneri, designer, urbanisti, esperti di varia natura che lavorano insieme, dentro nella stessa struttura con un'azione sinergica.

• Sotto il profilo dimensionale quale è stato il punto di svolta?

Oggi, a distanza di trent'anni, abbiamo fatto più di 7 milioni di metri quadri di uffici, una quantità impressionante. La chiave di volta è stata l'internazionalizzazione: abbiamo iniziato dalla Spagna però poco, poi la Grecia

HIGHLIGHTS

SANITÀ - Nuovo Dipartimento di Medicina Università di Udine

Ospiterà attività ad alto contenuto tecnologico e rispettoso dei parametri più avanzati di sostenibilità e risparmio energetico. Sorge su un'area libera di 33.742 mq limitrofa a piazzale Kolbe e ospiterà un complesso di 7.000 mq. L'ampia superficie costituisce il sedime su cui è prevista l'edificazione del nuovo complesso architettonico, composto da due blocchi principali distinti che si relazioneranno con il contesto, dando vita a un campus che risponda alle esigenze di studenti e professori e sia poi vissuto da tutta la comunità cittadina. L'assetto degli edifici è studiato per rendere l'intervento modificabile nel tempo. L'architettura ha un disegno essenziale che valorizza gli elementi costruttivi prefabbricati e il ritmo delle aperture; la pensilina di accesso e le scale di sicurezza esterne completano la struttura.



FORMAZIONE - Studentato Università di Milano

Il progetto prevede la riqualificazione dell'edificio già esistente per la realizzazione di uno studentato di alta qualità architettonica e costruttiva che, oltre a più di 200 posti letto, possa ospitare al suo interno funzioni e servizi diversificati. L'intervento, che insiste su una superficie lorda di circa 8.500 mq, svilupperà un edificio unico articolato in due volumi. Il concept include la necessaria attenzione all'ecosostenibilità e contiene l'utilizzo del verde, che mette in dialogo il nuovo complesso con il parco presente sui lati Nord-Est e Nord-Ovest del lotto, e l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, in un numero maggiore rispetto ai criteri minimi di legge, contribuendo al risparmio energetico e al conseguente miglioramento di classe energetica.



dove abbiamo progettato delle ville e abbiamo iniziato così a collaborare con un architetto greco, Konstantinos Martins, con il quale abbiamo progettato per le Olimpiadi la sede del Comitato Olimpico greco, le sedi di diverse banche e soprattutto le sedi di linee navali. Ma l'anno che ha cambiato la nostra vita è stato il 2002 quando sono arrivato in Cina a seguito di una missione economico politica organizzato da Confindustria, Assolombarda e Regione Lombardia. Durante una cena in onore del presidente della Regione che donava un edificio industriale alla città di Tianjin, che neanche avevo mai sentito nominare, ho scambiato poche parole in francese con una signora che parlava 2 o 3 parole di francese e io non ero da meno con il mio francese-milanese. Ho avuto la fortuna che fosse l'assistente della Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica della città e l'indomani, arrivati a Pechino, mi ha chiamato e mi ha chiesto di tornare a Tianjin perché il sindaco mi voleva incontrare. Da lì è nata l'avventura cinese. Abbiamo iniziato a essere invitati a delle gare, abbiamo aperto nel 2004 la società in Cina e abbiamo iniziato a lavorare su scala urbana.

• E quale è stato il percorso verso la specializzazione?

Nel 2007, in Italia, Beni Stabili ci chiese di ripensare le Torri Garibaldi: abbiamo messo a frutto l'esperienza di cinque anni sulla Cina dove abbiamo realizzato in un breve lasso di tempo tantissimo. Abbiamo iniziato così a lavorare anche in Italia sull'architettura e in seconda battuta anche sull'urbanistica e quindi questo è stato il passaggio più importante: da esperti dell'ufficio piano piano ci siamo spostati sul building e poi sull'urbanistica e sulla rigenerazione urbana.

Questo ha in qualche modo fatto sì che nella mia testa si definisse il pensiero di creare degli specialisti di sezioni diverse ma che seguissero la stessa metodologia e su questo ho scritto anche un libro INSI-DE OUT, dall'interno all'esterno, dalle esigenze delle persone fino alle inserimento in un contesto geografico-culturale e che potesse rispettare quindi sia le abitudini sia la storia del Paese dove si va a progettare. Questa è l'evoluzione che poi ci ha portato alla crescita di oggi tramite la creazione di società a partire da nuclei interni di Progetto CMR che lavorano nel

RIGENERAZIONE URBANA - The Sign

Con il completamento del quarto edificio vedrà un afflusso giornaliero di circa 2.800 persone, tra lavoratori, studenti e residenti.

Nel capoluogo lombardo, The Sign si distingue come nuovo distretto green e tecnologico, con un forte orientamento alla sostenibilità ambientale e al benessere degli occupanti.

Il primo lotto, infatti, ha già ottenuto la certificazione Bio-diverCity®, mentre il secondo lotto è in attesa di certificazione. In Italia, The Sign è il primo progetto di rigenerazione urbana a ricevere questa prestigiosa certificazione. L'immobile sarà dotato di infrastrutture per la connettività, sistemi di gestione intelligente degli spazi e dispositivi che

monitorano e ottimizzano l'uso delle risorse energetiche, oltre ad un sistema BMS (Building Management System) che consente la gestione integrata di tutte le funzioni tecnologiche.

Dal punto di vista architettonico il volume presenta una facciata continua con un'alternanza vetro-opaco in cui la parte opaca è caratterizzata da elementi metallici dalla superficie cangiante, mentre gli spazi interni sono stati pensati per accogliere le nuove modalità di lavoro e le nuove esigenze dei futuri occupanti: uffici flessibili, con facile accesso alla tecnologia, ambienti dedicati al lavoro collaborativo e aree comuni e ibride per migliorare la creatività e la qualità del tempo trascorso nei nuovi spazi.



loro ambito di specializzazione. come Sportium che fa progetta solo impianti sportivi di ultima generazione piuttosto che InFire, specializzata in fire safety engineering, fino all'acquisizione di altre realtà coerenti al nostro disegno di crescita per competenza. Oggi siamo di fronte a una struttura che ha dodici società dove la holding è una società capace di offrire servizi che spaziano dalle risorse umane all'amministrazione, dagli acquisti alla comunicazione, per tutte le società del Gruppo, permettendo ai professionisti di concentrarsi sugli aspetti tecnici del lavoro.

• Quindi, Massimo Roj un manager o un architetto?

Io penso che se progetto un bicchiere, una casa, un palazzo o una società sia sempre progettazione.

È l'esternazione di un mio pensiero che arriva a compimento con un oggetto fisico, con una struttura di tipo diverso, è l'atto di riuscire a mettere in concreto qualcosa che hai visto nella tua mente. Questo lo sento come un grande privilegio, perché ho la fortuna di vedere delle cose, magari prima degli altri. Sarà un dono, non

so spiegarlo e dall'altra parte amo fare cose diverse e muovermi su ambiti diversi ma sempre seguendo uno schema ben preciso. Io sono uno ultrapreciso, ultraschematico: devo operare, devo programmare, devo vedere lontano. Però sono anche veloce quindi se faccio una cosa e mi accorgo che non è fatta bene, la rifaccio subito. Sono impulsivo, devo agire.

E la nostra crescita negli anni ha avuto andamenti sinusoidali, siamo cresciuti velocemente ma sofferto come tutti. Crisi economica e crisi di settore quindi, ma il nostro impegno di questi primi trent'anni è stato premiato.

Abbiamo recentemente inserito il General Manager di Progetto CMR International, Gabriele Cerminara, così, finalmente, posso tornare a fare l'architetto. Allo stesso tempo Progetto CMR International si pone come galassia di competenze verticali e complementari, e come unico interlocutore per lo sviluppo di tutte le fasi di realizzazione di un progetto complesso. È di poche settimane fa anche l'annuncio della costituzione di Progetto CMR Saudi, nata dalla joint venture societaria con Saudi Investment Company (SICO), con sede a Riad che opererà nella progettazione integrata.