

**NUMERO IV**



**DIGITAL EXTRA**

**NOVEMBRE 2022**

ITALIAN | ENGLISH EDITION  
ANNO II N. QUATTRO - NOVEMBRE 2022  
RIVISTA TRIMESTRALE | QUARTERLY MAGAZINE  
UE €19,00 | NON UE \$22,50

NUOVE TECNOLOGIE  
DIGITALI

---

# 109

**M2Consultancy**  
L'importanza del digitale nel mondo del Real Estate, del Contract e del Design

# 111

**Alessandro Dell'Orto**  
La blockchain e il mondo degli NFT

OSSERVATORIO

---

# 114



**Daniela Diotti**  
Punto immobiliare Londra  
Novembre 2022

# 116

**Fabrizio Selvaggi**  
Il boschetto di Federico il Grande

ZOOM

---

# 122



A house in Chelsea

# 124

Alloggio in Friedrichshain

REAL ESTATE

---

# 127



**Drees & Sommer**  
Residenziale di fascia alta, la tendenza: dal Luxury all'Ecceellenza!

# 132

**Gabetti Lab**  
Real Estate e sostenibilità, con Gabetti Lab le migliori performance

RETAIL

---

# 135



MAPIC 2022. Appuntamento a Cannes 29.11/01.12

RICERCHE

---

# 139

Shifting Paradigm: the impact of Covid-19 on transport planning (second edition)

DIGITAL EXTRA

---

# 142

**Finance**

Come e dove investire nel 2023: due settori Focus Metaverso ed Immobiliare

# 145

**Real Estate**

Le principali tendenze del Real Estate 2023

# 147

**Training**

La formazione per il settore immobiliare

CONTENUTI IN LINGUA

---

# 148



## RINGRAZIAMENTI

Questi risultati sono stati raggiunti grazie alla collaborazione e al supporto di tutti i nostri partners e collaboratori che qui voglio ringraziare in segno di riconoscenza e stima:

**Agilità Solutions** – Carlo Amadori – Paolo Amoretti (Corradi Outdoor) – Felice Andolfi (Deutsche Banck) – Archivio Nerone Ceccarelli – Dante O. Benini & Partners Associates – Marco Beolchi (CBRE) – Cesare Bertola (Real Estate Mngement) – Jaques Berruet (Cobaty Lione) – Alessandra Borzacchini (Ornaments design) – Giovanni Bottini (Systematica) – Brianform Italia – Umberto Brusasca – Business Golf Open – Giorgio Caimi (Caimi Brevetti) – Cristian Calamonieri (Parsifal Insurance) – Piero Cargnelutti (Altoprofilo) – Giuseppe Caruso (IPI Intermediazione) – Casa Londra Immobiliare – Dario Castiglia (Remax Italia) – Cersaie – Cobaty – Manuela Colombini M2Consultancy – Comune di Milano – Comune di Torino – Stefano Conti (Stoll Italia) – Loris Dal Poz (Copernico Centro Studi) – Guido Dall'Oglio – Alessandro De Biasio (Gabetti Lab) – Alberto De Maio – Jacopo della Fontana (D2U) – Alessandro Dell'Orto – Develog – Marco Di Guida (Credit Agricole Assicurazioni) – Daniela Diotti (Remax London) – Edoardo Di Mauro (Museo di Arte Urbana Torino) – Joseph Di Pasquale Architects – Drees &

**Sommer** – Carlo Ezechieli (CE-A studio architecture) – Andrea Faini (World Capital Group) – Elisabetta Forni (Politecnico di Torino) – Davide Guida (Gabetti LAB) – Fukushi Ito (Artista) – Claudio Garosci (Promo-RE) – Graniti Fiandre – Walter Fritz – Jessica Grosso (Parsifal Insurance) – Gabetti Lab – Galleria Trebisonda – Valentina Gensini (MAD Firenze) – Graniti Fiandre – Sandro Giobbio (Convivium) – Davide Guida (Gabetti Lab) – Massimiliano Iacobone (Ceramiche Fondovalle) – IED (Istituto Europeo di Design) – Index-Lab – Robert Lang (Artista) – Stefania Lasagna (Stoll Italia) – Marco Lobina (Rezina) – Lombardi Immobiliare – Gianni Limone – Daniele Livi (Fiam Italia) – Paolo Magni (CMC Ventilazione) – Andrea Maffei (Amarchitects) – Elena Magarotto (Iris Group Ceramiche Ganitech) – Marco Mancini (Centro Studi) – Paolo Mantovani (Advenit) – Mopic – Ilaria Marelli – Simone Micheli (Studio Micheli) – Emanuele Negro – Antonio Nidoli (Snowwhite) – Matteo Nunziati (Studio Matteo Nunziati) – Ornaments Design – Panattoni Logistic – Ingrid Paoletti (Politecnico di Milano) – Parmaretail – P3 Logistic Parks – Lucio Pecchini (Vibrapac Engineering) – Daniela Pighini (Audika) – Lee Ann Pinder (New York) – Simone Poletti (Theo Design) – Nicola Pontiggia (Vibrapac Geo) – Piazzetta Group – Maria Porro (Saone del Mobile Milano) – Antonella Quici (Sart-Rec) – Marco Piva (Studio Marco Piva) – Elena Raggi – Real Estate

in Berlin – Reify – Lucia Riva (Sonae Sierra) – José Maria Robles (Sonae Sierra) – Laura Rocca (RoccAtelier) – PierPaolo Ruttico (Politecnico di Milano) – Fabio Salvadori (Superevo) – Andrea Salvioni (Salvioni) – Didier Saint-Avit (Cobaty Chambéry) – Scannell Properties – Francesco Soldi (Igd SiiQ) – Cristina Sottotetti (Università IULM Milano) – Studio De Simone Orlando – Studio Piglione – Studio Populous – Studio WIP Architetti – Systematica – Giancarlo Tancredi Assessore alla rigenerazione urbana Comune di Milano) – Roberta Tagliavini (Robertabasta) – Alberto Unia – Università Liuc – Upa Italia – Edoardo Vanetti (Reify) – Viessmann – Fabrizio Viola (ViolAssociates) – Francesca Zirnstein (Scenari Immobiliari) – Roberto Zoia (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali) – Zurich Insurance

Con l'augurio di restare fianco a fianco anche nel prossimo anno per sviluppare le novità che abbiamo in serbo per i nostri lettori e i nostri partners a cui rivolgo a tutti Voi gli auguri di Buone feste e per un nuovo anno ancora migliore.

Antonello Andrea D'Egidio  
Direttore di testata



Scopri il video di presentazione  
di reFRAME Magazine

# Real Estate

reFRAME vuole offrire al suo lettore una libera visione del segmento immobiliare, ospitando e aprendo le sue porte a interlocutori rappresentativi di un segmento di mercato che ad oggi è stato sempre scisso tra addetti ai lavori e cataloghi di immobili per il pubblico. In questa sezione diamo voce ai protagonisti di progetti, iniziative di **sviluppo immobiliare** e presentazioni, destinate a creare forti interessi e punti di riferimento informativi, sia per addetti ai lavori che per il pubblico meno esperto ma comunque curioso e attento alla materia.



## **Drees & Sommer**

Un progetto realizzato in ottica sostenibile: Drees & Sommer inaugura i suoi nuovi uffici con un edificio verde e digitale

## **Gabetti Lab**

Real Estate e sostenibilità, con Gabetti Lab le migliori performance



## Drees & Sommer

Un progetto realizzato in ottica sostenibile: Drees & Sommer inaugura i suoi nuovi uffici con un edificio verde e digitale

*Completato il nuovo edificio di Drees & Sommer che ospita una serie di innovazioni nel settore delle costruzioni*

Costruire edifici proteggendo il clima e conservando le risorse: il divario è ancora troppo ampio. **Drees & Sommer**, società di consulenza specializzata in Project Management e Real Estate Consulting, dimostra un'alternativa con il nuovo edificio a energia netta plus di Obere Waldplätze 12 (noto come OWP12). L'edificio è stato inaugurato presso il campus aziendale nel quartiere Vaihingen di Stoccarda. Winfried Kretschmann, Ministro-Presidente dello Stato tedesco del Baden-Württemberg, e il sindaco di Stoccarda, Dr. Frank Nopper, hanno definito il progetto vetrina come un modello di costruzione rispettosa del clima, un'ispirazione per l'intero settore edilizio. Drees & Sommer ha investito circa 22 milioni di euro nell'edificio, progettato totalmente in digitale e seguendo

credenziali green. Dopo due anni di lavori di costruzione, mantenendo gli obiettivi di tempi e budget, il building offre ora spazio a circa 200 dipendenti. Il nuovo edificio è alto 20 metri e lungo 70 metri. Offre una gross floor area (GFA) di circa **7.000 metri quadrati** e dispone di un'ampia area conferenze, una terrazza, una caffetteria e un ristorante per il personale. L'edificio net plus energy è destinato a essere più di un semplice edificio amministrativo; fungerà anche da vetrina per i potenziali clienti.

I nuovi uffici forniscono una risposta alla crisi climatica e rappresentano il passaggio alle fonti di energia rinnovabili nel settore edilizio. L'edificio net plus energy è stato progettato per essere il più **possibile riciclabile, generando più energia di quante consumi durante il funzionamento**. Questo obiettivo sarà raggiunto in parte grazie ad una facciata di nuova concezione, altamente isolata, con impianti fotovoltaici sul

tetto e sulla facciata meridionale, e grazie all'utilizzo di energia geotermica attraverso pozzi geotermici e all'inverdimento della facciata settentrionale. Il principio **Cradle to Cradle** (C2C) è stato utilizzato per garantire la riciclabilità dell'edificio, l'assenza di sostanze nocive e la facilità di smontaggio. Di conseguenza, i materiali da costruzione possono essere riciclati in alta qualità o reinseriti in un ciclo biologico dopo la demolizione dell'edificio. Le informazioni sui materiali utilizzati e sulla loro composizione chimica sono fornite da un passaporto dei materiali.

Ciò che rende l'edificio così speciale è già visibile dall'esterno: una facciata verde, progettata insieme all'azienda Vertiko, copre più di **100 metri quadrati** e ospita diverse specie di piante e insetti durante tutto l'anno. Questo giardino verticale filtra gli agenti inquinanti, isola il rumore del traffico e ha

un impatto positivo sul microclima e sulla biodiversità. L'involucro dell'edificio è sorprendente: la facciata altamente isolante e generatrice di energia, sviluppata in collaborazione con il Gruppo FKN ed Evonik, è poco ingombrante ed è stata progettata in linea con i principi dell'economia circolare. I materiali utilizzati possono quindi essere riciclati o riutilizzati al termine della loro vita utile. Gli impianti fotovoltaici e l'energia geotermica sono i metodi principali per alimentare l'edificio con energia da fonti rinnovabili. Per le attrezzature tecniche all'interno dell'edificio, Drees & Sommer ha collaborato con il Gruppo Würth, un'azienda con sede a Künzelsau, in Germania. Insieme hanno progettato moduli riciclabili che possono essere prodotti su scala industriale, offrendo notevoli vantaggi in termini di tempo e costi nelle fasi di progettazione, produzione e assemblaggio.

Per il sindaco Dr. Frank Nopper, l'azienda Drees & Sommer può vantare un passato eccezionale di oltre 50 anni, una storia strettamente legata a Stoccarda. Tutto è iniziato con un team di tre persone, ora l'azienda ha 1.000 dipendenti solo a Stoccarda e 4.000 in tutto il mondo. Drees & Sommer è il numero uno nel suo settore in Europa e ha svolto un ruolo importante in un gran numero di progetti. Il nuovo edificio OWP 12 nel distretto di Vaihingen è un altro punto di forza, soprattutto per i metodi di costruzione sostenibili. Come città, continueremo a sostenere l'azienda durante la sua espansione, un modello per altre imprese.

Per il Ministro-Presidente Winfried Kretschmann, l'attenzione costante alla sostenibilità è considerata una svolta per i futuri progetti edilizi: *"L'industria edile e immobiliare ha una responsabilità speciale quando si tratta di sostenibilità. Progetti di riferimento come il nuovo edificio di Drees & Sommer dimostrano come la trasformazione in una cultura edilizia sostenibile e attenta al clima possa avere successo. Due fattori sono particolarmente importanti: materiali riciclabili che non finiscono nella spazzatura al termine della loro vita utile e un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili in grado di fornire energia sostenibile non solo per le esigenze dell'azienda, ma anche per il quartiere. Nel nostro dialogo strategico sull'abitare a prezzi accessibili e sulle soluzioni edilizie innovative discuteremo anche di questi temi in modo approfondito"*.

Secondo Steffen Szeidl, portavoce del comitato esecutivo di Drees & Sommer, sperimentare e applicare approcci innovativi fa parte del DNA dell'azienda:

*"Da oltre 50 anni forniamo consulenza ai proprietari di edifici pubblici e privati su come rendere i loro edifici adatti al futuro. Il nostro nuovo edificio è un esempio di come si possano realizzare immobili flessibili, intelligenti ed*



*ecologici in tempi molto brevi. Il modo migliore per dimostrare ai nostri clienti che ne vale la pena e che è economicamente vantaggioso è quello di essere all'avanguardia"*.

### UN CHIARO IMPEGNO PER IL LUOGO

Il Professor Dr. Hans Sommer, fondatore dell'azienda e Presidente del Consiglio di Sorveglianza, vede nel nuovo progetto di costruzione un punto di forza particolare: un buon equilibrio tra successo economico e responsabilità aziendale per l'ambiente e la società. In tutti i nostri progetti puntiamo a coniugare economia ed ecologia. Per farlo, lavoriamo sugli ultimi sviluppi con partner solidi, scopriamo cosa è fattibile e siamo all'avanguardia nel metterlo in pratica. Ora si tratta di portare le innovazioni dal nostro nuovo edificio agli oltre 4.000 progetti dei nostri clienti.

### COSTRUITO CON METODI DIGITALI, REALE NEL FUNZIONAMENTO

Drees & Sommer sta definendo standard anche nei processi digitali. Idee, bozze, simulazioni, tempistiche, specifiche, budget, permessi di costruzione: per coordinare tutto questo, l'interazione di tutti i soggetti coinvolti deve funzionare in modo estremamente efficace. Per questo motivo, per garantire un flusso regolare del progetto, l'azienda si è affidata al metodo di pianificazione digitale

Building Information Modeling (BIM). Prima che la prima scavatrice entrasse in azione, l'edificio finito poteva essere esplorato nel suo gemello digitale, dal seminterrato al tetto. Le incongruenze nella progettazione o nella costruzione sono state rilevate nella fase del modello digitale e corrette prima che potessero causare ritardi in cantiere.

Anche dopo il completamento, gli assistenti digitali entreranno nella vita lavorativa dei dipendenti e contribuiranno a mantenere bassi i consumi energetici. Le app possono essere utilizzate, ad esempio, per concedere autorizzazioni di accesso, prenotare sale conferenze o assegnare posti auto nel parcheggio. Possono anche regolare automaticamente le impostazioni di riscaldamento, raffreddamento, ventilazione e illuminazione in base alle esigenze individuali. Drees & Sommer ha collaborato con i partner Phoenix Contact e Solo Lightning per le soluzioni informatiche e di sensoristica necessarie a questo scopo.

### PROFILO DREES & SOMMER

Drees & Sommer è un'azienda leader in Europa per la consulenza, la pianificazione e la gestione di progetti in tutti gli ambiti del settore immobiliare e delle infrastrutture, affiancando proprietari e investitori internazionali, sia del settore pubblico che privato. Ha alle spalle un'expertise di oltre 50 anni, offrendo un'ampia gamma di servizi, dal Project Management allo sviluppo di processi strategici in ambito real estate, infrastrutturale e urbanistico.

Un forte network di sedi capillarmente pre-



senti a livello paneuropeo, e un team dalle competenze multidisciplinari supportano il cliente con soluzioni personalizzate, su misura.

Con un organico di oltre **4.000 collaboratori** e **46 uffici** in tutto il mondo, Drees & Sommer ha raggiunto nel 2020 un fatturato di 517,2 milioni di euro.

Con oltre 20 anni di esperienza in Italia nel campo del Project & Construction Management e del Real Estate Consulting, ha sviluppato una solida competenza e una visione globale del settore immobiliare italiano realizzando progetti di varia natura su tutto il territorio nazionale e affiancando i clienti come veri e propri partner.

A cura della Redazione

Foto: HeadQuarter Drees & Sommer



## REPORT - YEAR I

Talking about balances at the end of the year seems normal and obvious for any business. Doing so for a free editorial publication is ethical and a duty. We launched the project in May 2021 and we are already over a year and a half into the digital environment and a little over a year into the print environment. Time has flown by, some would say. But not for our editorial team, which has lived every moment and moment of these 570 days, which to us, on the other hand, have seemed very long, as they have been lived intensely minute by minute.

We were guided by our passion for journalism and communication and our enthusiasm for the Project, which received day after day plaudits and acclaim, which made us cross paths with forward-looking minds, enlightened partners and collaborations of excellence. A great satisfaction for all of us that I want not only to share with the editorial staff of reFRAME whom I warmly thank but also with pride with all of You readers of our Magazine.

## ENLARGEMENT OF GOALS

The goal we set at the beginning of this journey was to unite parallel worlds such as: Real Estate, Architecture, Design, Art, Culture and Territory. Then in just a few months after the release of the historic issue - ZERO - we began to enrich the content, with Economy-finance & Business affaire, Retail, International real estate zooms on residences and properties for sale, Food Design, Research, New Technologies and Education. A big step towards content expansion much appreciated by our partners and readers. reFRAME Magazine and reFRAME DIGITAL EXTRA aim to disseminate quality content open to companies, entities, and professionals who want to share their content with our selected Community of interest and for us the -content- is the real asset of the magazine > CONTENT IS KING!

## FACTS & FIGURES

Print and digital edition, 1 web platform, bilingual ITA(ENGL editions, quarterly issues i.e. 4 issues per year, more than 1,000 the published content and 500 printed pages with 40 pages of digital insights. In web and social environment, pages consulted were more than 12,000 and video interviews more than 40. There are 15 thematic columns and to date we have produced 4 networking events. All this with less than 1% advertising

and we are proud of it! 400 are activated subscriptions, and a our owned mailing list of more than 6,000 contacts among architects, businesses, professionals, public and private entities, and private investors. 260,000 quarterly contacts on DEM and 4 social profiles.

New NFT and Blockchain Technologies.

In this short but intense journey we have believed in innovation and new technological dimensions of communication. Our masthead is edited in technology NFT and on blockchain platform transacted in "Open sea." This is to make the magazine also a form of investment for our readers and to expand the digital audience by intercepting new engagement in the virtual sector beyond "traditional" social media

## TARGET

reFRAME and reFRAME DIGITAL EXTRA targets a cross-sectional audience: B2B industry players and supply chain professionals but also the B2C audience of private investors, people fond of this items, students, and Public Administration..

The magazine has stayed true to its -mission - which aims to create a dialogue between different cultures and disciplines and foster an ongoing debate between professionals and companies to grow together and develop know-how, helping to improve the choices of investors and real estate operators.

## ACKNOWLEDGEMENTS

These results have been achieved thanks to the cooperation and support of all our partners and collaborators, whom I would like to thank here in gratitude and esteem:

**Agilità Solutions – Carlo Amadori – Paolo Amoretti (Corradi Outdoor) – Felice Andolfi (Deutsche Banck) – Archivio Nerone Ceccarelli – Dante O. Benini & Partners Associates – Marco Beolchi (CBRE) – Cesare Bertola (Real Estate Mngement) – Jaques Berruet (Cobaty Liono) – Alessandra Borzacchini (Ornaments design) – Giovanni Bottini (Systematica) – Brianform Italia – Umberto Brusasca – Business Golf Open – Giorgio Caimi (Caimi Brevetti) – Cristian Calamonieri (Parsifal Insurance) – Piero Cargnelutti (Altoprofilo) – Giuseppe Caruso (IPI Intermediazione) – Casa Londra Immobiliare – Dario Castiglia (Remax Italia) – Cersaie – Cobaty – Manuela Colombini M2Consultancy – Comune di Milano – Comune di Torino – Stefano Conti (Stoll Italia) – Loris Dal Poz (Copernico Centro Studi) – Guido Dall'Oglio – Ales-**

**sandro De Biasio (Gabetti Lab) – Alberto De Maio – Jacopo della Fontana (D2U) – Alessandro Dell'Orto – Develog – Marco Di Guida (Credit Agricole Assicurazioni) – Daniela Diotti (Remax London) – Edoardo Di Mauro (Museo di Arte Urbana Torino) – Joseph Di Pasquale Architects – Drees & Sommer – Carlo Ezechieli (CE-A studio architecture) – Andrea Faini (World Capital Group) Elisabetta Forni (Politecnico di Torino) Davide Guida (Gabetti LAB) – Fukushi Ito (Artista) – Claudio Garosci (Promo-RE) – Graniti Fiandre – Walter Fritz – Jessica Grosso (Parsifal Insurance) – Gabetti Lab – Galleria Trebisonda – Valentina Gensini (MAD Firenze) Graniti Fiandre – Sandro Giobbio (Convivium) – Davide Guida (Gabetti Lab) – Massimiliano Iacobone (Ceramiche Fondovalle) – (IED (Istituto Europeo di Design) – Index-Lab – Robert Lang (Artista) – Stefania Lasagna (Stoll Italia) – Marco Lobina (Rezina) – Lombardi Immobiliare – Gianni Limone – Daniele Livi (Fiam Italia) – Paolo Magni (CMC Ventilazione) – Andrea Maffei (Amarchitects) – Elena Magarotto (Iris Group Ceramiche Ganitech) – Marco Mancini (Centro Studi) – Paolo Mantovani (Advenit) – Mapic – Ilaria Marelli – Simone Micheli (Studio Micheli) – Emanuele Negro – Antonio Nidoli (Snowwhite) – Matteo Nunziati (Studio Matteo Nunziati) – Ornaments Design – Panattoni Logistic – Ingrid Paoletti (Politecnico di Milano) – Parmaretail – P3 Logistic Parks – Lucio Pecchini (Vibrapac Engineering) – Daniela Pighini (Audika) – Lee Ann Pinder (New York) – Simone Poletti (Theo Design) – Nicola Pontiggia (Vibrapac Geo) – Piazzetta Group – Maria Porro (Saone del Mobile Milano) – Antonella Quici (Sart-Rec) – Marco Piva (Studio Marco Piva) – Elena Raggi – Real Estate in Berlin – Reify – Lucia Riva (Sonae Sierra) – Josè Maria Robles (Sonae Sierra) – Laura Rocca (Roc-Atelier) – PierPaolo Ruttico (Politecnico di Milano) – Fabio Salvadori (Superevo) – Andrea Salvioni (Salvioni) – Didier Saint-Avit (Cobaty Chambéry) – Scannell Properties – Francesco Soldi (Igd SiiQ) – Cristina Sottotetti (Università IULM Milano) – Studio De Simone Orlando – Studio Piglione – Studio Populous – Studio WIP Architetti – Systematica – Giancarlo Tancredi Assessore alla rigenerazione urbana Comune di Milano) – Roberta Tagliavini (Robertaebasta) – Alberto Unia – Università Liuc – Upa Italia – Edoardo Vannetti (Reify) – Viessmann – Fabrizio Viola (ViolAssociates) – Francesca Zirnstein (Scenari Immobiliari) – Roberto Zoia (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali) – Zurich Insurance**



to buy from the community of art lovers. This aspect has taken an unpredictable path, given the new business opportunities created by digital exchange sites (the Exchanges, to be clear), where the possible exchange without the possibility of scamming has created a real hunt for NFTs of any collection, with all the implications of distortion of the phenomenon and price speculation. We had cases of NFTs being sold for millions of euros, which led to talk of a new gold rush. In reality it was yet another speculative bubble that left myths and disappointments when it burst.

## CONCLUSION

Other industries that are approaching the use of these technologies and new methods to propose their products are now increasingly convinced that the road opened by the art sector will not be left empty for long. Especially in the Fashion and Design sector, projects are being created that experiment with NFTs.

The art sector continues to churn out more and more concrete projects, speculative bubble aside. Many of these projects are right around us, in Milan we have even gone so far as to create an even more revolutionary project linking the Art world and Art Institutions to raise funds for the preservation of the Arch of Peace monument by generating the digital copy of the Arch of Peace on the Metaverse and selling NFTs of the digital work. In fact, the Istanbul-based collective Ouchhh has transformed the monument into an alternative version, a door leading to a virtual world made of codes and algorithms, named "AI DATAPORTAL\_ARCH OF LIGHT." The development of this initiative may be the subject of a future article in this section.

We can thus think of a digital world that does not stand still in the face of economic failures and speculative bubbles. We are witnessing a real revolution in initiatives of all sorts that are increasingly compelling and exciting. With the use of increasingly powerful digital tools, even with implications that are not always predictable, we are really seeing the possibility of being able to think about a project, organize and finance its development, and enjoy its success.

**Alessandro dell'Orto**

## REAL ESTATE

Blueprint for Sustainable Construction:

### **DREES & SOMMER OPENS GREEN AND DIGITAL OFFICE**

## BUILDING FOR OWN USE

Stuttgart, Germany, December 1, 2021. Building houses while also protecting the climate and conserving resources – the gap here is still much too wide. Drees & Sommer SE, a consulting firm specializing in construction and real estate, demonstrates an alternative in the new net plus energy building at Obere Waldplätze 12 (known as OWP12). It is being opened today at the corporate campus in Stuttgart's Vaihingen district. Winfried Kretschmann, Minister-President of the German State of Baden-Württemberg, and Stuttgart's Lord Mayor, Dr. Frank Nopper hailed the showcase project as a blueprint for climate-friendly construction, an inspiration for the entire buildings sector. Drees & Sommer invested around EUR 22 million in the office building, digitally designed with green credentials. After two years of construction work, on schedule and within budget, it now provides space for around 200 employees. The new office block provides answers to the climate crisis and represents the switch to renewable energy sources in the buildings sector. The net plus energy building was designed to be recyclable as far as possible, generating more energy than it consumes in operation. This will be achieved in part by a newly developed, highly insulated façade construction, photovoltaic systems on the roof and on the southern façade, the use of geothermal energy via geothermal boreholes, and the greening of the northern façade. The Cradle to Cradle principle (C2C) was used to ensure the building's recyclability, the absence of harmful substances, and ease of dismantling. As a result, construction materials can be recycled in high quality, or returned to a biological cycle, after a building has been demolished at a later date. Information on the materials used and their chemical composition is provided by a material passport.

For Minister-President Winfried Kretschmann, the consistent focus on sustainability is seen as a game-changer for future construction projects: "The construction and real estate industries have special responsibility when it comes to sustainability. Landmark projects such as Drees & Sommer's new building show how the transformation to a sustainable and climate conscious construction culture can succeed.

Two factors are particularly important: recyclable materials that don't end up in the garbage at the end of their useful life, and an energy supply from renewable sources that can provide sustainable power not only for the company's own needs, but also for the neighborhood. In our strategic dialog on affordable living and innovative building solutions we will also discuss these issues in

depth.' According to Steffen Szeidl, Spokesperson of Drees & Sommer's Executive Board, trying out and applying forward-looking approaches itself is part of the firm's DNA: 'For more than 50 years now, we have been advising public and private building owners on how to make their buildings fit for the future. Our new building is a blueprint for how flexible, intelligent and environmentally friendly properties can be realized in very short periods of time. The best way to prove to our clients what is worthwhile and economically viable is to demonstrate it by leading the way.'

## CLEAR COMMITMENT TO THE LOCATION

Professor Dr. Hans Sommer, founder of the company and Supervisory Board Chairperson, sees one particular highlight in the new construction project: a good balance between economic success and corporate responsibility for the environment and society. 'In all our projects, we aim to combine economy and ecology. To do so, we work with strong partners on the latest developments, we find out what is feasible, and we lead the way by putting it into practice. Now it's a matter of taking the innovations from our own new building to our 4,000 or more client projects.' For Lord Mayor Dr. Frank Nopper, Drees & Sommer as a company can look back on an exceptional past spanning more than 50 years, a story that is closely linked to Stuttgart. 'It all started with a team of three, now the company has 1,000 employees in Stuttgart alone, and 4,000 worldwide.

Drees & Sommer is the number one in its field in Europe and has played a leading role in a large number of projects in Stuttgart. The new OWP 12 building on the Vaihingen campus is another highlight, especially for sustainable construction methods. As a city, we will continue to support the company as it expands – a model for other firms.'

## MORE THAN JUST A WALLFLOWER

What makes the building so special can already be seen from the outside: a green façade, designed along with the Vertiko company, covers more than 100 square meters and is home to various species of plants and insects throughout the year. This vertical garden filters pollutants, insulates traffic noise and has a positive impact on microclimate and biodiversity. The building shell is impressive: the highly insulating and energy-generating façade, which was developed jointly with the FKN Group and Evonik, is space-saving and was designed in line with the principles of the circular economy. The materials used

can therefore be recycled or reused accordingly after their service life. Combined with photovoltaic systems and geothermal energy via geothermal boreholes, these are the main methods of supplying the building with energy from renewable sources. For the technical building equipment inside the building, Drees & Sommer worked with the Würth Group, a company based in Künzelsau, Germany. They jointly designed recyclable modules that can be manufactured on an industrial scale, offering considerable time and cost benefits in the design, production and assembly phases.

### **BUILT USING DIGITAL METHODS, REAL IN OPERATION**

The company is also setting standards in digital processes. Ideas, drafts, simulations, time schedules, specifications, budgets, building permits: to coordinate all this, the interaction of all those involved had to function extremely well. So, for smooth project flow, the company relied on the digital planning method Building Information Modeling (BIM). Before the first digger moved in, the finished building could be explored in its digital twin, from the basement to the roof. Inconsistencies in the planning or construction were detected at the digital model stage and corrected before they could cause delays on the building site. Even after completion, everyday digital assistants will make their way into employees' working lives and help keep energy consumption low. Apps can be used, for example, to grant access authorizations, book conference rooms or allocate parking spaces in the car park. They can also adjust heating, cooling, ventilation and lighting settings automatically to suit individual needs.

Drees & Sommer worked together with cooperation partners Phoenix Contact and Solo Lightning on the IT and sensor technology solutions required for this.

### **ABOUT OWP 12**

The new building is 20 meters high and 70 meters long. It offers a gross floor area (GFA) of around 7,000 square meters and features a large conference area, a terrace, a cafeteria and a staff restaurant. The office building will accommodate 200 employees. The net plus energy house is intended to be more than just an administrative building; it will also act as a showcase for potential clients.

Drees & Sommer: Your Innovative Partner for Consulting, Planning, Construction and Operation As the leading European Consulting, Planning and Project Management en-

terprise, Drees & Sommer has worked with private and public clients from construction bodies to investors on all types of real estate and infrastructure projects – both analog and digital – for 50 years. With its pioneering and future-shaping consulting, the company offers solutions for successful buildings, high-return portfolios, powerful infrastructure and livable cities. Around 4,000 employees in interdisciplinary teams based at 46 locations worldwide support clients across a wide spectrum of sectors. All the services provided by the partner-run company take into consideration both economic and ecological concerns. Drees & Sommer calls this holistic approach 'the blue way'.

**Edited by the Editorial Staff**

### **RETAIL**

### **MAPIC 2022 APPOINTMENT IN CANNES 29.11/01.12**

The annual appointment with MAPIC Cannes, the French edition of the show dedicated to the commercial retail real estate sector, is back. The event will take place from November 29 to December 1 at its now traditional venue, the Palais des Festivals in Cannes, which will host the 1,500 exhibitors and welcome the expected 6,000 participants from 80 different countries. LeisurUp will offer participants a dedicated conference program and a 3,000-square-meter exhibition space in the heart of the Palais des Festivals in Cannes with more than 50 exhibitors and 200 leisure operators. Bringing together leisure operators, property companies, retail space managers, local authorities and retailers in the same place, MAPIC 2022 is an unmissable opportunity for all retail stakeholders to better understand the potential of "Retailtainment" in the transformation of commercial sites. Analyses on new consumer habits show that the transformation of shopping centers into entertainment venues is a major trend in this evolving industry. Large multi-activity concepts designed for families, combining sports, immersive experiences, games and dining, are among the fastest growing formats within Retail spaces. An exclusive study conducted by LDP (Leisure Development Partners) for MAPIC found that "operators will continue to use leisure concepts to reduce space vacancy, increase footfall and average receipts, amid significant growth in e-commerce." Key industry players participating in LeisurUp include QubicaAMF, Walltopia, ECA 2, Speedpark, KCC, Mycotoo, Jra, White Water,

Experience UK, Intamin, Attraktion, La tête dans les nuages, Lane 7 and Aerophile Group. QubicaAMF, a bowling alley specialist, recently built the largest indoor amusement park in Rouen, Normandy: Espace 360. Designed as an intergenerational entertainment destination accessible to all, the format offers a wide range of activities: trampolines, bowling, karting, billiard rooms, virtual reality. Espace 360, along with the QubicaAMF Ambassador Center, are among the largest Hyper Bowling centers in France.

A dedicated conference program The central role of leisure at MAPIC 2022 is also manifested through the dedicated conference program created in collaboration with TEA (Themed Entertainment Association), LDP and Licensing International. Marie Marks, Senior Vice President of Themed Entertainment at Paramount, responsible for overseeing licensing for all brands within the Paramount Global portfolio, will open the speaking program with a keynote. That program will also cover topics such as new business models for integrating leisure into retail destinations, the potential of brand-licensing, and the value of art and culture in enriching the consumer experience. On Wednesday, November 30, an invitation-only event, the "Leisure Workshop," will bring together landlords, asset and property managers and leisure operators. This exclusive networking event will focus on new business models, the latest entertainment trends and how these projects can shape new lifestyle destinations.

MAPIC 2022's three days of exhibitions and conferences will discuss the future of the industry and analyze the major changes taking place in commercial retail real estate, giving the floor to the new players at the center of this transformation, who will develop the theme of this year's edition, "People, Planet, Profit: navigating retail toward a more human world."

In particular, experts and practitioners will seek to analyze the role that consumers play in the epochal changes taking place, as they are moved by an ever-increasing awareness of environmental issues, resulting in the search for sustainable and green products, a dynamic that will have to lead retailers to move beyond the mere logic of profit to become an integral part of the community, the environment and society.

Consumers' role in change has already led many retailers to be more environmentally conscious, adopting sustainability criteria and not stopping at simple yet counterproductive greenwashing, which often turns out to be boomerangs. According to CBRE's Global Investor Intentions Survey 2021, 60 percent of respondents have already adopted ESG (environmental, social

**Credits:**

**Alessandra Borzacchini**  
<https://www.ornaments-design.com>

**Alessandro dell'Orto**  
<https://fibree.org>

**Antonello Andrea D'Egidio**  
<https://academy.reframedigital.it>

**CBRE**  
<https://www.cbre.it/>

**Cersaie**  
<https://www.cersaie.it>

**CE-A studio architecture**  
<https://www.carlozezechieli.com>

**CNCC**  
<https://cncc.it>

**Cobaty**  
<https://www.cobatyitalia.it>

**Comune di Milano**  
<https://www.comune.milano.it>

**Daniela Diotti**  
<https://www.century21uk.com/>

**Drees & Sommer**  
<https://www.dreso.com>

**Fibree**  
<https://fibree.org>

**Fiam Italia**  
<https://www.fiamitalia.it>

**Fondovalle**  
<https://fondovalle.it>

**Gabetti Lab**  
<https://gabettilab.it>

**Igd SiiQ**  
<https://www.gruppoigd.it>

**IULM**  
<https://www.iulm.it>

**Jacopo della Fontana**  
<http://www.d2u.it/it/index.html>

**Ingrid Maria Paoletti**  
<https://www.ingridpaoletti.net>

**Mapic**  
<https://www.mapic-italy.it>

**M2consultancy. It**  
<https://www.m2consultancy.it>

**Minotti Collezioni**  
<https://minotticollezioni.com>

**Politecnico di Milano**  
<https://www.polimi.it>

**Real Estate in Berlin**  
<https://realestateinberlin.com>

**Roccatelier**  
<https://www.roccatelier.it/>

**Simone Micheli**  
<https://www.simonemicheli.com>

**Scenari immobiliari**  
<https://www.scenari-immobiliari.it>

**Sonae Sierra**  
<https://www.sonaesierra.com>

**Systematica**  
<https://www.systematica.net>

**Upa Italia**  
<https://it.upaitalia.com>

**Walter Vallini**  
<http://www.waltermicheli.com>