



I GRANDI TEMI Costruire sostenibile innovando processi e prodotti

 <p>Nadia Boschi L'obiettivo di Lendlease è dar vita, entro il 2040, a un distretto urbano carbon zero</p> <p>Lendlease pag. 6</p>	 <p>Maria Luisa Daglia Operiamo in Europa come società di servizi di costruzioni, dal project all'opera chiavi in mano</p> <p>Agilité Italia pag. 15</p>	 <p>Regina De Albertis Cantiere Impatto Sostenibile è il codice di condotta che rende il cantiere Esg compliant</p> <p>Assimpredil Ance pag. 17</p>	 <p>Luigi Colombo Colombo Costruzioni è stata la prima impresa a realizzare edifici veramente alti in Italia</p> <p>Colombo Costruzioni pag. 20</p>
---	--	---	---

EDILIZIA RESIDENZIALE



pag. 8

Villa contemporanea: paesaggio e design

Nel cuore delle Marche, a Loreto, tra la campagna e il mare, si erge un volume bianco articolato su tre livelli. Una residenza segnatamente contemporanea, concepita per garantire sicurezza sismica, reversibilità, risparmio energetico, comfort e salubrità indoor

EDILIZIA SCOLASTICA



pag. 11

Cappotto sismico per l'involucro

L'adeguamento sismico è stata occasione per iniziare anche il processo di efficientamento energetico della scuola secondaria di primo grado di Schio con la posa di un sistema a cappotto che svolgesse entrambe le funzioni, formato da una lastra in calcestruzzo armata gettata in opera all'interno dei casseri prefabbricati Ecosim

EDILIZIA PER IL RETAIL



pag. 14

Gli spazi END di palazzo Venezia

Agilité, società francese specializzata in servizi di costruzione e realizzazione di progetti fit-out nei settori retail, office e hospitality, ha appena concluso i lavori di ristrutturazione di alcuni spazi retail di Palazzo Venezia a Milano, per conto del brand britannico END

Tecnostrutture

Soluzione che passa dal concetto di riciclo al design per il riassetto

pag. 26

Condor

Sistema costruttivo Optimo per la scuola Nzeb

pag. 29

Kubota

Obiettivo: 25% di share sul mercato italiano entro il 2025

pag. 30

Cgt

Ecosistema tecnologico Caterpillar per il cantiere sostenibile

Soilmec

Tecnologie per l'ingegneria del suolo con un occhio all'elettrico

pag. 34

Kato Imer

A Samoter 2023 i nuovi minidumper Electric Power e il mini 18V5

pag. 37

INNOVAZIONE

La città del futuro si costruisce a Mind



pag. 3

TRASFORMAZIONE DIGITALE | ITALIAN PROPTECH NETWORK



pag. 22

Sofia Locks: soluzioni cloud per il controllo degli accessi

Alessandro Nacci, fondatore di Sofia Locks, startup che propone soluzioni innovative nell'ambito del controllo degli accessi, ci descrive gli obiettivi dell'azienda. Fra questi, il più importante è portare intelligenza nell'accesso a spazi fisici. Per farlo il team di ricerca e sviluppo si è avvalso delle più avanzate tecnologie informatiche nell'ambito della cloud technology

Il lavoro di Agilité per la ridefinizione degli spazi END di Palazzo Venezia

EDILIZIA PER IL RETAIL

«Coordinare la complessità e garantire qualità. Questo il nostro modo di lavorare». Parla così Maria Luisa Daglia, Country Manager della sede italiana di Agilité, società internazionale specializzata in servizi di costruzione e realizzazione di progetti fit-out nei settori retail, office e hospitality. Conclusi da poco i lavori di ristrutturazione di alcuni spazi retail di Palazzo Venezia a Milano, per conto del brand britannico END. Ecco il racconto del cantiere

CHI HA FATTO COSA

Opera
Manutenzione e Fit-out Retail Store

Località
Milano, via Mercanti 21

Proprietà
Generali Real Estate

Committente
END. Italy

Progetto
Brinkworth

Impresa generale
Agilité Italia

Responsabile lavori e sicurezza
Romeo Safety Italia

Direzione lavori e local architect
ML Architettura

Progettazione e direzione lavori impianti
Tekne Engineering

Superficie del lotto
1.900 mq

Livelli
3 (interrato, terra, primo)

Agilité Italia
Maria Luisa Daglia (country manager), Gianluca Bonadeo (project manager), Anna Filippi (design coordinator manager), Nicolò Berbisotti (construction manager)

Consulenza Leed
Letizia Antonini (Rina)

Consulente Breeam
Beatrice Fanchini (Greenwich)

Valore delle opere
3,2 milioni di euro

Inizio e fine lavori
luglio 2022 - febbraio 2023

Fotografie
Marco Jetti e Agilité

testo
Pietro Mezzi



Vetrine su via Mercanti e sull'omonima piazza

Palazzo Venezia a Milano è uno dei più importanti edifici storici della città: dalle sue finestre, che affacciano su piazza Cordusio, si riguarda uno dei simboli del capoluogo, il Castello Sforzesco. Il Palazzo, costruito tra il 1897 al 1899 su progetto di Luca Beltrami e Luigi Tenenti, da alcuni mesi ha in corso una profonda ristrutturazione firmata Generali Real Estate Sgr, che lo trasformerà da sede di uffici del gruppo assicurativo in hotel cinque stelle luxury gestito dalla catena alberghiera Melià e in nuovi spazi retail.

La mutazione di piazza Cordusio

Con l'intervento sull'edificio di Beltrami e Tenenti, piazza Cordusio completerà la sua profonda mutazione: da luogo simbolo del centro terziario e finanziario della Milano di ieri a polo commerciale e dell'ospitalità di alta gamma dei giorni nostri. Nell'ultimo decennio, quindi, tutti i palazzi storici che definivano la piazza hanno cambiato la loro natura e proprietà.

È toccato prima a Palazzo Broggi, un tempo sede della Borsa di Milano poi delle Poste, che nel 2018 è stato trasformato in una caffetteria di proprietà di una multinazionale statunitense. Poi, a Casa Dario-Biandra, collocata tra le vie Mercanti e Grossi, realizzata sempre nel 1900 su progetto di Luca Beltrami, che oggi ospita una filiale di una banca ed è diventata di proprietà di un gruppo immobiliare cine-

GIANLUCA BONADEO | PROJECT MANAGER

Gianluca Bonadeo è il project manager dell'intervento di via Mercanti. A lui abbiamo chiesto cosa ha comportato adattare l'intervento alle esigenze dei certificatori.



Gianluca Bonadeo, Project Manager Agilité Italia, responsabile del progetto

«Per rispettare i criteri e i parametri previsti dalla doppia certificazione ambientale, Leed e Breeam, abbiamo dovuto lavorare maggiormente sugli impianti, più che su altri elementi del complesso di via Mercanti. Ad esempio, abbiamo dovuto separare alcune linee di alimentazione per ottimizzare le accensioni e gli spegnimenti di alcune zone del negozio. Tutto per diminuire i consumi di energia elettrica. Siamo anche intervenuti per permettere la contabilizzazione dei consumi di elettricità. Idem per quanto riguarda gli accorgimenti per la riduzione dei consumi d'acqua. Insomma, una serie di interventi di adattamento e ottimizzazione. Anche sul fronte dei materiali c'è stata un'attenta ricerca finalizzata a individuare quelli a minore impatto ambientale. Penso, per esempio, ai componenti cementizi per la realizzazione dei pavimenti. Tutte le scelte sono state preventivamente sottoposte al vaglio dei consulenti certificatori di Generali e Brinkworth. Una procedura doverosa, ma che inevitabilmente ha richiesto qualche tempo in più. In sintesi, si è trattato di una ristrutturazione non particolarmente complessa. Abbiamo però lavorato in contesto storico, per il quale dovevamo rispettare normative specifiche e, soprattutto, adattare lo spazio alle norme antincendio. Al piano interrato infatti abbiamo dovuto mettere in campo alcuni accorgimenti che hanno comportato diverse modifiche progettuali. Ma anche questo fa parte del nostro lavoro».

se. Infine, a Palazzo Venezia, che per decenni ha ospitato gli uffici di Generali prima del loro trasferimento definitivo nella Torre Hadid a CityLife: tra qualche mese, su cinque piani fuori terra, si alterneranno 70 lussuose stanze di alto livello, con terrazze e rooftop bar. Piazza Cordusio ha quindi cambiato la sua storica fisionomia, anche se manca ancora l'ultimo tassello, che verrà posato dal Comune con

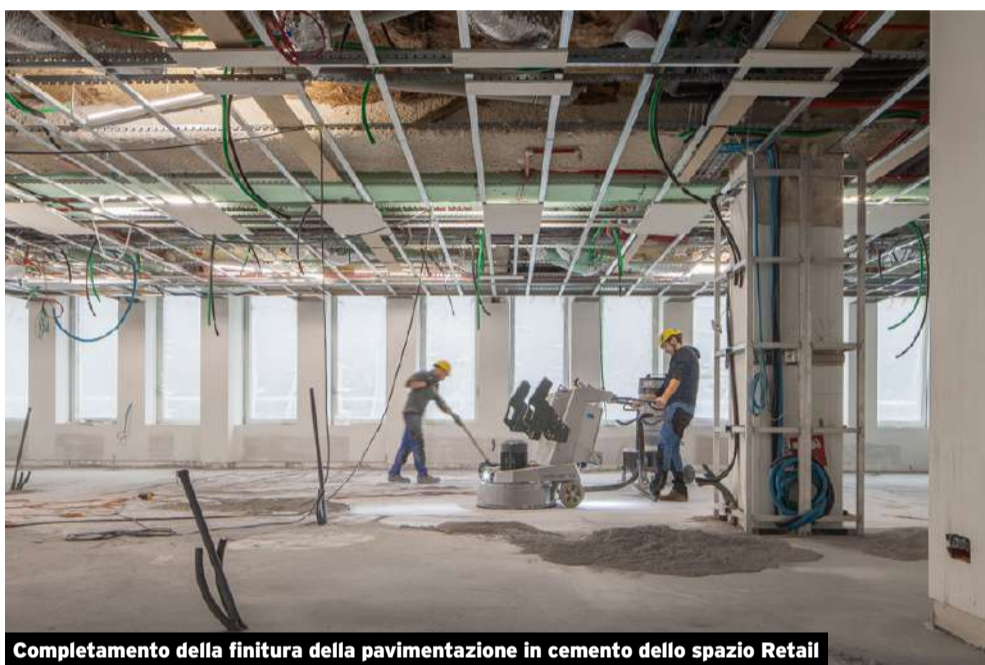
un progetto di riqualificazione totale, frutto del lavoro dello studio milanese Freyrie Flores Architettura.

Il cantiere di Agilité

Una porzione significativa di Palazzo Venezia, compresa tra la storica piazza e le vie Mercanti e Orefici, per circa un anno è stata interessata da un intervento di rifunzionalizzazione. Sui



Su Palazzo Venezia sono in corso di ultimazione i lavori di ristrutturazione: a breve aprirà un albergo cinque stelle luxury



Completamento della finitura della pavimentazione in cemento dello spazio Retail



Adeguamento degli impianti



Scala mobile che conduce al primo piano del negozio

tre livelli dello storico edificio troveranno infatti spazio le vetrine di END, uno store multibrand presente in diverse città europee. Il progetto di retail porta la firma dello studio Brinkworth di Londra ed è stato portato a termine da Agilité, società internazionale di costruzioni, presente in Inghilterra, Francia, Germania, Lussemburgo e Italia, attiva nei settori retail, alberghiero e terziario e che fornisce soluzioni chiavi in mano.

Agilité opera come general contractor e offre servizi di consulenza per space planning, allestimento degli interni e valutazioni di fattibilità. Tra i suoi clienti più importanti figurano Mozilla, Singapore Airlines, The Instant Group, Five Guys, Fred Perry, Jd Sports, END e diversi altri marchi. L'intervento di Milano ha previsto un'attività di riqualificazione e fit-out dei locali, per renderli fruibili alla vendita dei pro-

MARIA LUISA DAGLIA COUNTRY MANAGER AGILITÉ ITALIA

Del cantiere di via Mercanti a Milano ne abbiamo parlato con Maria Luisa Daglia, che è responsabile della sede italiana di Agilité. Architetto di formazione, ha maturato una lunga esperienza nel settore delle costruzioni ed è specializzata nel project management, avendo in precedenza lavorato per altri general contractor internazionali, arricchendo il proprio background tecnico nella gestione di cantieri, degli appalti, dei consulenti e dei fornitori. Nella sua attività ha realizzato progetti e roll-out di successo per marchi quali Apple, JD Sports, Victoria's Secret, Five Guys e Nike.



Arch. Maria Luisa Daglia, Country Manager Agilité Italia

Architetto Daglia, ci può dire com'è iniziata la collaborazione con END?

Il cliente, END, attraverso i progettisti londinesi di Brinkworth, aveva incontrato non poche difficoltà nel comprendere il mercato italiano, in particolare per quanto riguarda il rapporto con gli enti che rilasciano le autorizzazioni. Inizialmente, il nostro ruolo era limitato al supporto tecnico locale: fare cioè il project management dell'operazione. Ed è ciò che abbiamo fatto a partire dal marzo del 2022. In principio, insomma, il nostro compito era simile a quello del direttore d'orchestra: occuparci dei servizi di gestione del cantiere, dei consulenti, di dettare i tempi con l'obiettivo di ottenere le autorizzazioni e iniziare i lavori nel mese di agosto del 2022. Abbiamo anche gestito la parte relativa all'analisi dei costi, fornendo dei budget differenziati e arrivando a definire il valore dell'operazione. In breve tempo ci siamo guadagnati la fiducia del cliente, che ci ha chiesto di svolgere anche la parte di construction management, che è il nostro mestiere.

Di base siete una società francese. Di cosa vi occupate esattamente?

Ci stiamo riposizionando sul mercato europeo come società di servizi di costruzioni, superando anche la visione di società di construction management. Noi oggi offriamo servizi che vanno dal design fino alla consegna dell'opera finita, chiavi in mano.

Quanti siete in Europa?

In Europa, Agilité conta una cinquantina di dipendenti, suddivisi in cinque uffici: Parigi, dove ha sede il quartier generale della società, poi Lussemburgo, Milano, Londra e Berlino, la cui sede è stata inaugurata nel novembre scorso.

E in Italia?

L'unità di business italiano è composto da 11 persone, di cui cinque architetti. Tutti con competenze di progettazione architettonica. Quando ci viene chiesto, ci occupiamo anche di progettare, ma non è la nostra missione principale. Il più delle volte ci avvaliamo di

progettisti locali. Noi invece gestiamo il cantiere, anche durante tutta la fase di pre-construction, fondamentale per la buona riuscita del cantiere.

Da quanto tempo siete attivi qui in Italia?

Lavoro con Agilité da un anno e mezzo, da quando ha aperto l'ufficio di Milano. Prima ho lavorato in un importante studio di progettazione, come progettista. Poi, cinque anni fa mi sono trasferita in Francia per conto di una società inglese. Successivamente, l'attuale managing director di Agilité, mio ex direttore, mi ha chiamata per rientrare in Italia: ecco perché sono a Milano a fare un lavoro che mi dà grande soddisfazione.

Quali sono i programmi di sviluppo di Agilité?

Agilité lavora in undici Paesi europei. L'obiettivo è gestire clienti nei settori retail, alberghiero e uffici del Vecchio Continente. La società sta anche valutando di espandersi sul mercato statunitense per il solo project management.

Dove state lavorando in Italia?

Terminato END, siamo impegnati nella realizzazione di una serie di ristoranti di un'importante catena francese, che stiamo seguendo a Montecarlo, Amburgo e Milano. Stiamo anche lavorando a Roma nel campo della ristrutturazione di uffici. Abbiamo clienti internazionali che hanno necessità di ristrutturare e aprire negozi, ristoranti e uffici qui in Italia.

Com'è stato il rapporto con gli altri progettisti inglesi e locali?

Con lo studio Brinkworth lavoriamo bene. Il cliente invece ci ha chiamati nel momento in cui sono subentrati alcuni problemi a livello locale. Il primo mese è stato infatti impiegato a gestire il flusso delle informazioni e soprattutto a coordinare i vari progettisti, che fino a quel momento lavoravano privi di obiettivi comuni. Il secondo ostacolo incontrato ha riguardato il dimensionamento e la percentuale tra area di vendita e di stoccaggio, che ancora non erano state fisicamente suddivise. Un

aspetto questo che ha un grosso impatto sul business del negozio e di conseguenza sull'investimento complessivo.

Dal punto di vista tecnico, quali sono stati i maggiori problemi?

Il primo ha riguardato l'errato dimensionamento degli impianti esistenti, inadatti alle nuove funzioni, che abbiamo dovuto adeguare. Il secondo il rapporto con la Soprintendenza locale, che ha rappresentato un problema inedito per i progettisti inglesi. Alla fine, siamo riusciti ad ottenere il benessere, non prima di aver presentato un progetto tutelato internamente ed esternamente. Un elemento questo difficile da far comprendere ai nostri colleghi inglesi e alla proprietà. Morale: due mesi di ritardo, rispetto al programma.

Quali innovazioni avete introdotto?

Abbiamo lavorato molto sull'aspetto impiantistico, anche per riuscire a ottenere le certificazioni Leed e Breeam, come nelle volontà del cliente. Poi nella scelta di alcuni materiali, come il legno e i marmi, provenienti da cave locali. Infine, nel recupero degli scarti dei marmi, che sono stati impiegati per realizzare una pavimentazione dell'area sneakers, al piano terra, gettata in opera, formata da novemila tozzetti di scarti di marmo.

Quali sono state le attività di cantiere più complesse?

Quello appena concluso non è stato un cantiere particolarmente complesso, anche perché tutti gli aspetti erano già stati affrontati nel progetto di Generali. I dettagli hanno rappresentato un banco di prova interessante per noi e per i fornitori, come la realizzazione dei soffitti a specchio e in particolare per la realizzazione degli inserti: un conto è operare dei tagli su pareti e soffitti di cartongesso, un altro è farlo su superfici a specchio, che oltre ad essere perfettamente complanari per evitare effetti distorti, devono risultare perfetti. Quindi, la difficoltà o meglio l'impegno, nel caso specifico, ha riguardato la garanzia della qualità del prodotto finito.

RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE

MILANO | SPAZI RETAIL DI PALAZZO VENEZIA



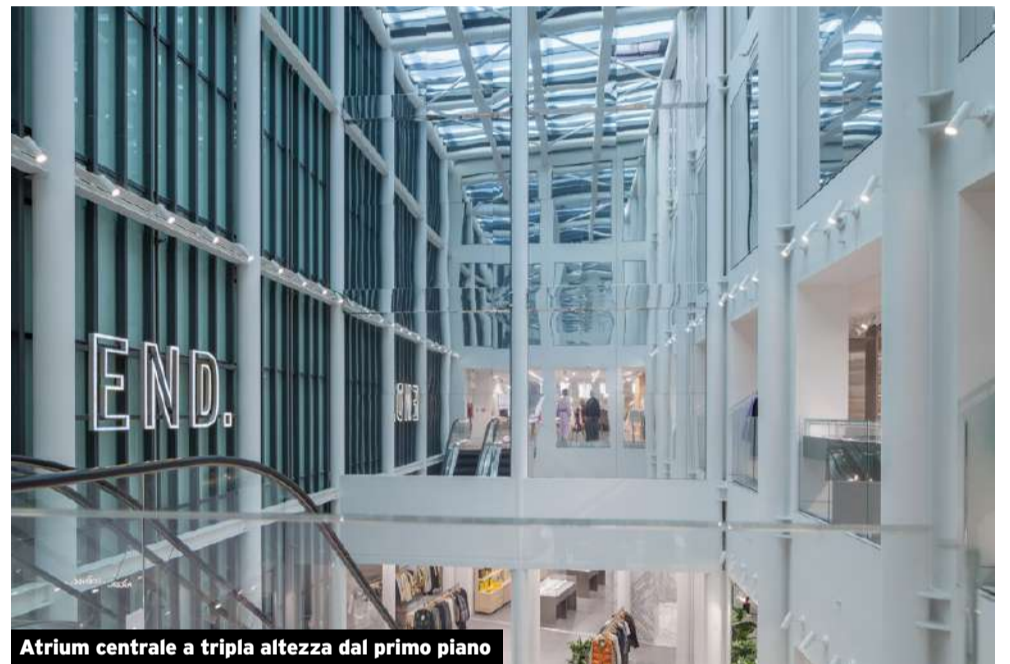
Finitura della pavimentazione



Posa degli arredi al piano superiore



Planimetria generale del piano terra



Atrium centrale a tripla altezza dal primo piano



Spazio Retail con affaccio su via Orefici



Prodotti di END per la casa



Sneakers Area al piano primo

dotti di END, che spaziano dall'apparel, home, sneakers fino al beauty. Lo store multibrand si estenderà su una superficie complessiva di 1.900 metri quadrati, organizzati su tre livelli: interrato, piano terra e primo piano (al di sopra del quale si sviluppano i tre piani del futuro albergo Melià; nda). Inizialmente il lavoro di Agilité è consistito nel coordinare le fasi di design, a supporto dei consulenti e dei progettisti locali, e di presentazione delle autorizzazioni per il benessere della Soprintendenza e dei Vigili del fuoco, per poi occuparsi della realizzazione degli adeguamenti impiantistici elettrici, meccanici e antincendio, della creazione delle nuove pareti interne, dei pavimenti, degli infissi, degli arredi custom realizzati su disegno e delle finiture di alta gamma. In principio, il progetto di Generali, affidato allo studio milanese Marco Piva e realizzato dall'impresa Percassi di Bergamo, prevedeva un intervento complessivo che comprendeva sia l'albergo sia i locali per il retail. Successivamente, per rispondere alle esigenze di mercato, le dimensioni della parte commerciale è stata ridotta e limitata ai tre livelli finali.

Gli inglesi di END

END è un brand inglese, di proprietà di una società di Newcastle che conta 900 addetti. Quello di Milano è il primo negozio che viene realizzato dopo la Brexit e successivamente ai primi cinque aperti nel Regno Unito. Il brand nasce come rivenditore di abbigliamento di moda maschile, dedicata allo streetwear, quindi a un pubblico giovanile. Nel 2021, la società ha definito un proprio business plan, per una serie di investimenti in giro per l'Europa. Il primo di questi è quello di Milano, a cui faranno seguito altre città europee, tra cui Amsterdam, Parigi e Berlino. Il negozio ha tre affacci, con una superficie di vetrine molto importante: sulle vie Mercanti e Orefici e su piazza Mercanti. Grazie al lay-out appositamente studiato è possibile attraversare lo store e uscire nelle diverse direzioni.

Doppia certificazione Leed e Breeam

Particolarità di questo intervento, che fa capire il modus operandi sia di Generali sia di END, è dotare la realizzazione delle più importanti certificazioni ambientali presenti sul mercato. Il negozio di via Mercanti infatti è stato voluto, pensato, progettato, realizzato e verificato in corso d'opera per ottenere le certificazioni ambientali e di sostenibilità Leed e Breeam. Per la prima delle due, realizzate per conto di Generali, in cantiere ha lavorato Letizia Antonini, ingegnere di Rina; mentre per la seconda, per END e per il suo general contractor, i progettisti di Brinkworth, ha operato l'architetto Beatrice Fanchini dello studio Greenwich. Due giovani consulenti che, pur con procedure differenti, hanno seguito le fasi di progettazione e quella di monitoraggio delle opere in cantiere, con lo scopo di verificare il rispetto dei criteri e dei requisiti dei due sistemi di certificazione. ■