

**MIRAGE**

LA SOSTENIBILE  
VERSATILITÀ  
DEL GRES  
PORCELLANATO

**449**

15 APRILE 2023

**IL SETTIMANALE**

de il Quotidiano Immobiliare

**GRUPPO**

**PIZZAROTTI**

INTERVISTA ALL'AD  
CARLO LUZZATTO  
SU PROGETTI  
IMMOBILIARI E  
INFRASTRUTTURE



**IL RILANCIO  
DI VILLA ARCONATI  
GRAZIE AL PNRR**

IL GRUPPO PALLADIUM RACCONTA L'ITER  
PER ACCEDERE AI FONDI EUROPEI





# SOMMARIO



## ARTICOLI

PAGINA 11

### VILLARCONATI E PNRR: UN ESEMPIO CONCRETO

di Patrizio Valota

PAGINA 17

### PIZZAROTTI: LA SOSTENIBILITÀ È IN CANTIERE

di Cristina Giua

PAGINA 22

### IL GRES PORCELLANATO ECLETTICO DI MIRAGE

di Cristina Giua

PAGINA 26

### AFFITTI BREVI: IL PUNTO DI VISTA DEI PROPRIETARI

di Antonio Rainò, Wonderful Italy

PAGINA 30

### LOMBARDINI22 PROGETTA EUROLUCE AL SALONE DEL MOBILE

di Cristina Giua



## RUBRICHE



### EDITORIALE



### LE DIRETTE



### CHI VIENE E CHI VA



# UNA POLTRONA PER... TRE

La settimana prossima, il 19 aprile alle ore 19,00, avremo i tre candidati alla Presidenza di Confindustria Assoimmobiliare (Davide Albertini Petroni, Alessandro Mazzanti e Mario Breglia) nella sede e negli studi della QITV per presentare, in una trasmissione condotta da Guglielmo Pelliccioli, i loro programmi in caso di elezione. Come avrete già potuto vedere, ilQI ha organizzato una Diretta Speciale a cui i nostri abbonati possono partecipare registrandosi ([CLICCA QUI](#)) e alla quale in molti infatti hanno già dato adesione.

Avrete naturalmente visto anche che Silvia Rovere, Presidente uscente di Confindustria Assoimmobiliare, andrà da maggio a svolgere il ruolo di Presidente di Poste, accanto all'AD Matteo Del Fante, che per inciso ha anche lui un passato non troppo lontano nel mondo del real estate con la sua carica passata in CDP e CDPI SGR. Questa Diretta Speciale del 19 aprile con i tre candidati alla presidenza di Confindustria Assoimmobiliare è un servizio unico che ilQI vuole offrire ai suoi lettori, dando la possibilità di conoscere "in prima persona" quali sono le linee programmatiche che i candidati hanno in serbo per rendere l'associazione di riferimento del mondo del



## EDITORIALE

di Marco Luraschi

real estate un motore dello sviluppo dell'industria, in un momento particolarmente delicato per il nostro settore e il nostro Paese.

Come abbiamo visto, i dati del primo trimestre hanno confermato la frenata degli investimenti immobiliari "corporate", che tutti ci auguriamo temporanea e di assestamento di fronte alle difficoltà macroeconomiche attuali: oggi serve chiarezza e comprensione della necessità di integrare e unificare la filiera immobiliare, non solo per cogliere la nuova e prossima ripresa, ma per farlo in un modo diverso dal passato. La famosa rigenerazione non deve riguardare solo il territorio italiano, ma deve comprendere anche la natura stessa della filiera immobiliare.



# LE DIRETTE

GUARDA I VIDEO  
DELLA SETTIMANA



## I Giardini del Corso

Roberto Moretti AQUILEIA CAPITAL SERVICES



## Progetto Monteluca Perugia

Paolo Nadalutti AMCO AM  
Teodoro Di Serio PRELIOS SGR



## Road to MAPIC Italy: towards a responsible growth in retail property

Francesco Pupillo MAPIC  
Roberto Zoia CNCC



## Uomini e Imprese - Luca Bigliardi

Luca Bigliardi PRINCIPIOATTIVO



## Il mercato della casa e la domanda abitativa

Fabiana Megliola GRUPPO TECNOCASA  
Piero Terranova GRUPPO TECNOCASA





# LE DIRETTE

## PROSSIMI APPUNTAMENTI

**CANTIERE**



**DAVIDE PADOA**  
DESIGN INTERNATIONAL

**PAOLO NEGRI**  
IRGEN RE

**ISCRIVITI**

**17 APR** | ORE 14:30  
Maximall Pompeii

**PROGETTO**



**GIACOMO DE AMICIS**  
DEAMICISARCHITETTI

**ISCRIVITI**

**18 APR** | ORE 14:30  
HQ NTT Data Bari

**UOMINI E IMPRESE**



**Claudio Zampetti**  
IN.TECH

**ISCRIVITI**

**18 APR** | ORE 16:00  
Uomini e Imprese  
Claudio Zampetti

**BUILDING**



**GIOVANNI GIACOBONE**  
PROGETTO CMR

**GIUSEPPE DE MARTINO**  
SPORTIUM

**ISCRIVITI**

**19 APR** | ORE 14:30  
Palaghiaccio di Varese

**SPECIALE**



**Davide Albertini Petroni**  
RISANAMENTO

**Alessandro Mazzanti**  
CBRE

**Mario Breglia**  
SCENARI IMMOBILIARI

**ISCRIVITI**

**19 APR** | ORE 19:00  
Intervista ai tre candidati alla presidenza di Assoimmobiliare

**UOMINI E IMPRESE**



**Wilmer Berton**  
GDP

**ISCRIVITI**

**20 APR** | ORE 16:00  
Uomini e Imprese  
Wilmer Berton

**FORUM**



**Francesco Ioppi**  
EUROCOMMERCIAL

**Federico Savoldi**  
SOLUM

**ISCRIVITI**

**21 APR** | ORE 14:30  
Road to Mopic Italy: towards a responsible growth in retail property (2° appuntamento)

Vai al programma  
con tutte Le Dirette  
di Aprile

**CLICCA QUI**





# Guardare oltre per arrivare ovunque



Investire Sgr S.p.A.

Gualini, Gruppo COSTIM, progetta ogni singolo intervento nella prospettiva di determinare il minor impatto ambientale possibile: parte da qui l'impegno quotidiano che spazia dall'utilizzo delle energie rinnovabili sino alla riduzione di ogni spreco in termini di materiali e risorse.

Un approccio responsabile e integrato si è rivelato premiante nei prestigiosi cantieri nazionali e internazionali grazie anche alle sedi di Parigi, Principato di Monaco e Stati Uniti.

Dal disegno sino alla posa, Gualini cura ogni dettaglio progettuale, dando sempre la massima importanza alla qualità dei materiali e a un progresso tecnologico continuo e sostenibile.







# CHI VIENE E CHI VA



## Savills punta sulla sostenibilità e nomina Silvia Manzoni ESG Lead per l'Italia

CON LA NOMINA DI SILVIA MANZONI, COME ESG LEAD IN ITALIA, SAVILLS CONSOLIDA IL PROPRIO IMPEGNO VERSO LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL LAVORO E DELLA TRASPARENZA PER PERSEGUIRE GLI OBIETTIVI A LIVELLO...

[LEGGI LA NOTIZIA](#)



# flexRE

## Real Estate & flexibility



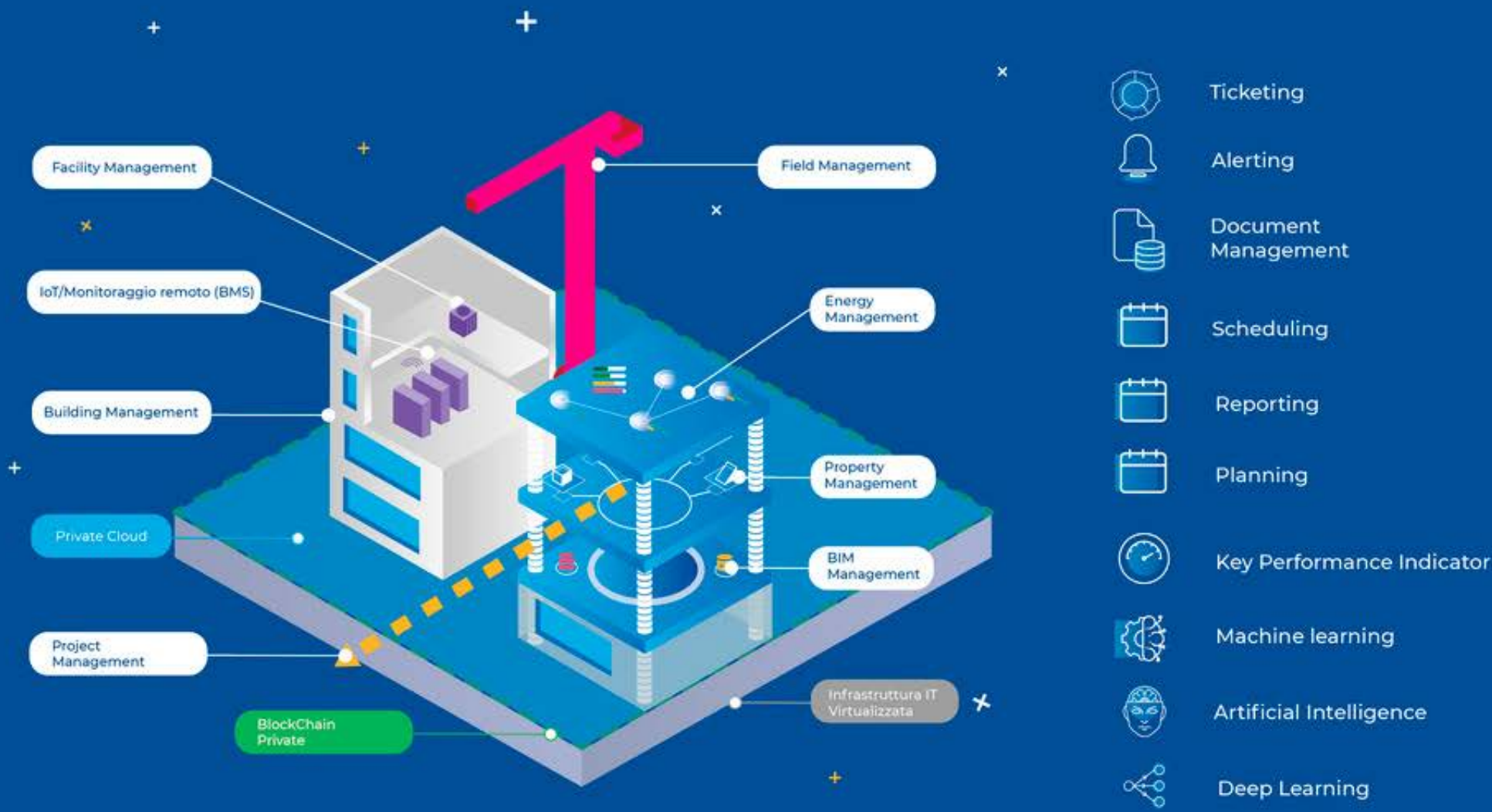
**Funzionalità taylor made, capaci di descrivere i processi di gestione in modo intuitivo e innovativo: non una piattaforma ma un vero e proprio Asset Tecnologico.**

Ticketing, Document Management, Private Cloud, visualizzatore 3D & 2D, IOT dashboard, Alerting, Scheduling. Tutto in un'unica piattaforma autonoma e dedicata. Non sono richieste infrastrutture IT, flexRE opera su tecnologia cloud virtualizzando le infrastrutture IT: la formula è sempre quella del **Private Cloud** e può essere interna all'azienda (on Premise) o esterna all'azienda in (SaaS) garantendo una elevata sicurezza dei dati.



### LE 7 DIMENSIONI DEL REAL ESTATE

- |             |                 |               |                  |                    |                  |                    |
|-------------|-----------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 1. BIM Mgmt | 2. Project Mgmt | 3. Filed Mgmt | 4. Property Mgmt | 5. + Building Mgmt | 6. Facility Mgmt | 7. lot/Energy Mgmt |
|             |                 |               |                  |                    |                  |                    |







# VILLARCONATI E PNRR: UN ESEMPIO CONCRETO

*Lorenzo Cornali del Gruppo Palladium spiega il piano di recupero del complesso di Castellazzo di Bollate*

di Patrizio Valota



Guarda la pagina  
Fondazione Rancilio  
Villa Arconati  
sul finanziamento  
del PNRR

SCOPRI DI PIÙ

Vera e propria “villa di delizie”, secondo i canoni architettonici delle grandi residenze lombarde, Villa Arconati sorge a Castellazzo di Bollate, nel Parco delle Groane, ad una ventina di chilometri da Milano. L'accurato progetto di riqualificazione - che riguarda sia il corpo della villa che l'importante giardino - è riuscito ad accedere ai ben noti fondi del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), con cui il Governo italiano intende gestire i fondi del Next generation Eu. Quali sono state le procedure e quali le tempistiche per ottenere i finanziamenti? Lo abbiamo chiesto a **Lorenzo Cornali**, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del **Gruppo Palladium**.

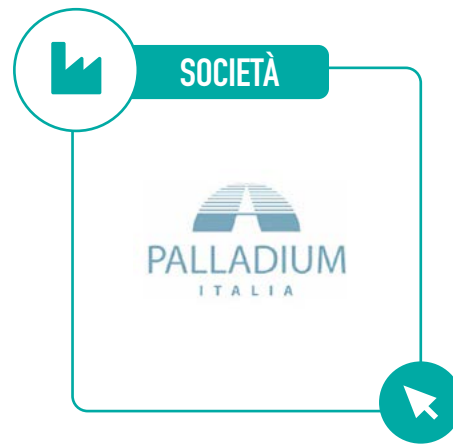




Vai alla scheda completa di Villa Arconati presente nel nostro Database



**LORENZO CORNALI**



**GRUPPO PALLADIUM**

**PARLIAMO DI UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE, PROMOSSO GRAZIE AL PNRR E APPROFONDIAMO LA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE FONDI E IL RUOLO DI PALLADIUM NELL'OPERAZIONE.**

Nel Dicembre 2021 il Ministero della Cultura ha emanato un avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento per il restauro e valorizzazione di parchi e giardini storici, da finanziare con i fondi europei Next Generation: VillArconati Srl, società proprietaria

del complesso monumentale, ha partecipato al bando pubblico presentando una proposta progettuale che è risultata aggiudicataria di un finanziamento garantito dai fondi del PNRR. La proposta progettuale è risultata vincente in quanto gli interventi erano già stati precedentemente sviluppati nell'ambito del programma di valorizzazione in corso da diversi anni e attuato insieme a Fondazione Augusto Rancilio. L'aggiudicazione, avvenuta attraverso graduatoria pubblica, ha di fatto equiparato VillArconati Srl a soggetto pubblico con l'obbligo di eseguire le opere previste nel rispetto del Codice degli Appalti di cui al D.Lgs 50/2016 e alle previsioni di cui ai



*La proposta progettuale è risultata vincente in quanto gli interventi erano già stati sviluppati nell'ambito di un programma di valorizzazione*





Decreti Semplificazione. Il Gruppo Palladium, che detiene il controllo di VillArconati Srl, sin dalla aggiudicazione del bando ha supportato la Proprietà della Villa nello svolgimento di tutte le procedure di aggiudicazione dell'appalto, nelle attività di gestione e verifica della fase progettuale e realizzativa, e nell'ambito delle procedure di rendicontazione verso il Ministero della Cultura e il Ministero dell'Economia e delle Finanze.



*Il Bando, pubblicato dal Ministero nel Dicembre 2021, poneva sin dall'inizio vincoli precisi sui tempi di attuazione della proposta di progetto*

### **QUAL È IL CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO E LE DIRETTRICI DEL PROGETTO? NELLO SPECIFICO QUALI GLI AMBITI IN CUI INTERVERRETE?**

Il Bando pubblicato dal Ministero nel Dicembre 2021 poneva sin dall'inizio dei vincoli ben precisi riguardo i tempi di attuazione della proposta progettuale, fissando come "milestone" inderogabili il 31 Gennaio 2023

quale data entro la quale dare inizio ai lavori e il 30 Novembre 2024 quale data ultima entro la quale completare i lavori.

I lavori hanno avuto inizio il giorno 23 Gennaio 2023 e si prevede che vengano completati entro il mese di Ottobre 2024, contribuendo, per la nostra piccola parte, al rispetto degli impegni assunti nell'ambito dei fondi erogati dalla UE.

Le attività della proposta progettuale aggiudicataria riguardano:

- parte vegetale e disegno del verde, ossia recupero e valorizzazione del giardino storico nonché alcuni percorsi verdi del Castellazzo. attraverso il risanamento delle alberature esistenti, ripristino delle architetture vegetali storiche e la rifunzionalizzazione delle serre ottocentesche;
- architettonica e scultorea che consiste nel restauro dell'antica Voliera e del Teatro di



Pompeo Magno, caratterizzati da un ricco apparato decorativo.

- impiantistica: idraulica con la messa in rete dei giochi d'acqua e delle fontane; elettrica per la gestione di fontane e giochi d'acqua e per l'illuminazione dei percorsi principali e delle statue, e implementazione di collegamento in fibra ottica;
- sicurezza e accessibilità, per migliorare la fruizione di ambienti e informazioni da parte di Pubblici diversi con particolare attenzione alle persone diversamente abili, oltre che dotare la villa di impianti di videocontrollo;
- valorizzazione e comunicazione, per migliorare i contenuti mediatici e la gestione delle visite anche attraverso la dotazione di strumenti con realtà aumentata.



*Il programma di valorizzazione è attuato da VillArconati Srl, insieme a Fondazione Augusto Rancilio*

**PARALLELAMAMENTE ALLE OPERAZIONI DI VALORIZZAZIONE QUALI ATTIVITÀ STATE PROMUOVENDO? PENSO AD ESEMPIO ALLA COLLABORAZIONE CON FONDAZIONE AUGUSTO RANCILIO CHE PROPRIO IN QUESTE SETTIMANE HA AVVIATO UN PROGRAMMA DI VISITE APERTE AL PUBBLICO O LA CONVENZIONE SIGLATA CON LA SOPRINTENDENZA.**

Villa Arconati, una delle più belle ville di delizia nei pressi di Milano, è oggetto di un programma di valorizzazione in corso da diversi anni, attuato da VillArconati Srl, insieme a Fondazione Augusto Rancilio, soggetto senza scopo di lucro che, tra le altre finalità, tutela, promuove e valorizza il patrimonio artistico e culturale con particolare riferimento al complesso di Villa Arconati.

La valorizzazione si sta attuando tramite gli interventi di restauro e rifunzionalizzazione attuati da VillArconati Srl, e attraverso l'attività svolta dalla Fondazione che prevede un ampio programma di aperture al pubblico, visite guidate





mostre temporanee, conferenze, convegni ed eventi culturali. La Villa sta sempre più ricoprendo un ruolo strategico anche per gli istituti scolastici e la formazione universitaria, sostenendo progetti curricolare e tirocini, fungendo di fatto a luogo identitario e di riferimento.

”

*Se guardiamo ai benefici che la Villa genera sulla comunità, possiamo dichiarare che ogni investimento da parte della proprietà rispetta i parametri ESG*

## **TRATTANDOSI DI UN PROGETTO VOLTO A VALORIZZARE UN IMPORTANTE EDIFICIO STORICO CULTURALE, POSSIAMO PARLARE DI UN INVESTIMENTO IN OTTICA ESG. IN QUESTO SENSO QUALI SONO LE STRATEGIE DI PALLADIUM A LIVELLO CORPORATE PER L'ITALIA?**

Si può tranquillamente affermare che Villa Arconati svolge un ruolo marcatamente Sociale, in virtù delle attività che in essa avvengono e che prima ho menzionato, per l'importante numero di visitatori annui (nel 2022 sono stati complessivamente 50.000) e per la forte capacità di catalizzare l'adesione di volontari che si ritrovano e operano a uno scopo condiviso, ossia tutelare e promuovere un bene a beneficio della collettività.

Se guardiamo ai benefici che la Villa genera verso la collettività possiamo senza ombra di dubbio dichiarare che ogni investimento rivolto dalla proprietà al bene monumentale rispetta uno dei tre parametri ESG.

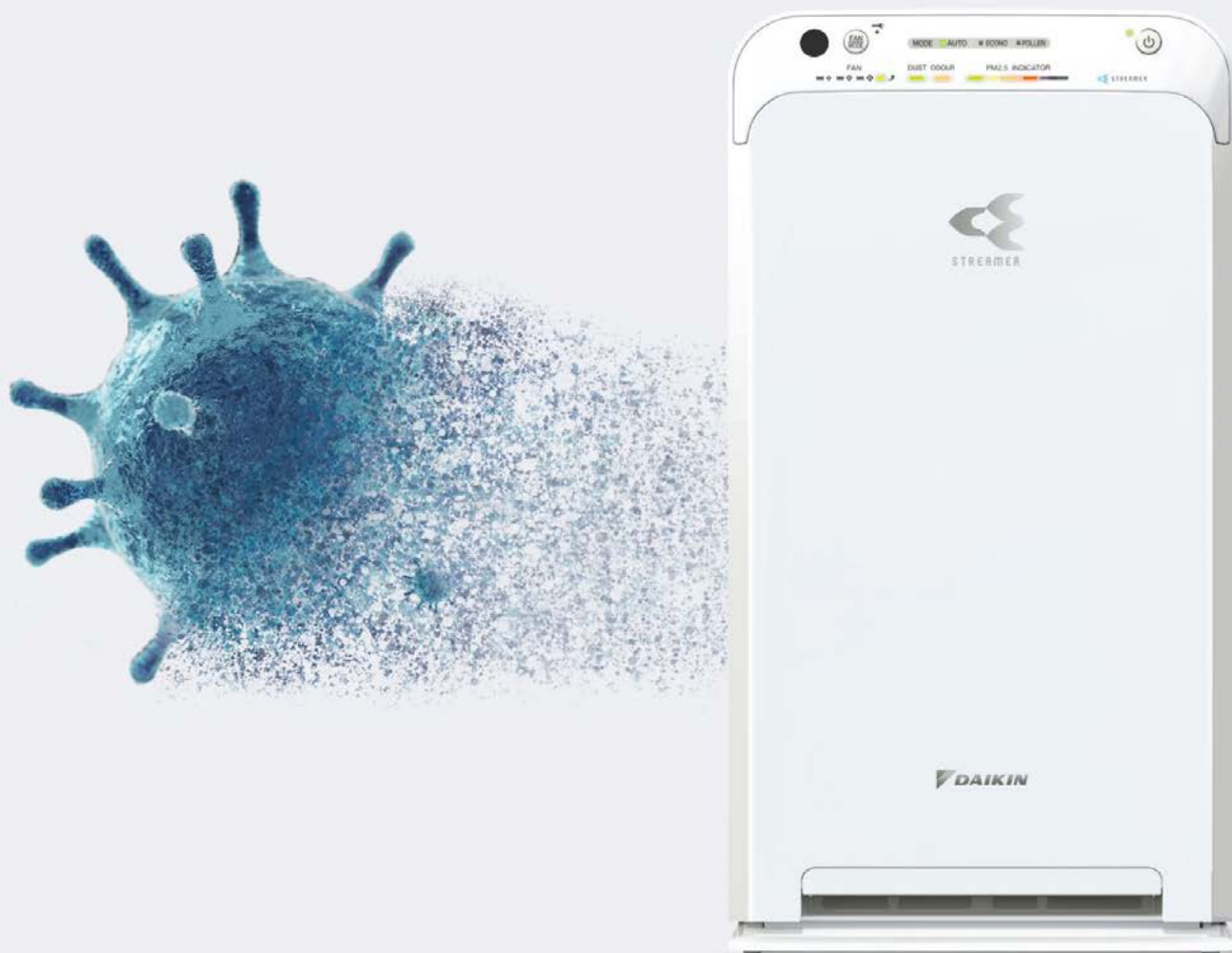
Il gruppo ha iniziato qualche anno fa a investire con l'obiettivo di aumentare e migliorare i servizi e requisiti del suo portfolio nell'ambito dei valori ESG e intende proseguire la strategia intrapresa rivolgendo parte degli investimenti futuri alla crescita delle dotazioni, funzioni e servizi riconducibili ai tre parametri cardinali.





# PURIFICATORE DAIKIN

## A R I A S I C U R A , S E M P R E .



### QUANTO È SICURA L'ARIA CHE RESPIRI?

Il purificatore Daikin elimina il 99,98% di coronavirus\*. L'esclusiva tecnologia Streamer™ cattura e decompone virus, batteri e allergeni, mentre il filtro HEPA Daikin cattura le polveri ultra sottili.

\* Test effettuato su coronavirus umano HCoV-229E della stessa famiglia del SARS-CoV-2.





# PIZZAROTTI: LA SOSTENIBILITÀ È IN CANTIERE

*L'intervista con l'AD del gruppo,  
Carlo Luzzatto*

di Cristina Giua



Accanto ad un gran numero di opere infrastrutturali, sono le costruzioni civili (residenziali, direzionali, commerciali, produttive, ospedaliere) a rappresenta per il **Gruppo Pizzarotti** un'importante attività operativa e una costante opportunità d'investimento. Abbiamo parlato dell'attività complessiva del gruppo con l'AD **Carlo Luzzatto**.





**CARLO LUZZATTO**



**GRUPPO  
PIZZAROTTI**

”  
All'estero,  
il settore  
immobiliare del  
Gruppo realizza  
e promuove  
iniziative di  
alto pregio. In  
Italia, l'attività  
immobiliare si  
concentra su  
operazioni di  
riqualificazione  
urbana di aree  
industriali  
dismesse

**QUANTO DEL FATTURATO  
DEL GRUPPO È FATTO  
IN ITALIA E QUANTO  
ALL'ESTERO? QUALI  
SONO I VOSTRI  
MERCATI ESTERI  
DI RIFERIMENTO?**

La ripartizione dei ricavi consolidati 2021 suddivisa per mercato: Italia: 43,4% - Estero: 56,6%. Ad oggi i nostri mercati esteri di riferimento sono Romania, Francia, Svizzera, Norvegia, Cile, Medio Oriente e Americhe. Quanto al portafoglio ordini di Gruppo, ad oggi il valore si attesta a circa 6,0 miliardi di Euro, ripartiti come di seguito: Italia 79% ed estero 21%, anche a motivo dell'aumento di incidenza generato dagli appalti PNRR.

**COME AVETE GESTITO IL TEMA DEL FORTE  
RINCARO DEI COSTI DELLE MATERIE PRIME  
DESTINATE ALL'EDILIZIA? RAPPRESENTA  
ANCORA UN ALLARME PER IL VOSTRO  
SETTORE?**

Le materie prime, pur avendo nell'ultimo periodo registrato un decremento e stabilizzazione dei prezzi medi, vivono ancora oggi una situazione di elevata "volatilità", che è uno dei maggiori rischi attualmente percepiti e gestiti sia dalle società di costruzione che dall'intera filiera. I committenti







e i decreti emessi dal Governo italiano, se pur tardivi rispetto alla manifestazione dei rincari, hanno contribuito a regolamentare e mitigare gli effetti più pesanti del rincaro materiali.

Il Gruppo Pizzarotti ha sviluppato sistemi di previsione dell'andamento dei costi dei principali materiali, anche al fine di orientare le politiche di acquisto. Sono stati inoltre attivati canali di sourcing in altri paesi e/o aree geografiche, per individuare le opportune mitigazioni. È molto importante che i contratti con i committenti siano agganciati al reale costo. In questo modo il problema non è più il costo di mercato, ma la disponibilità. Le situazioni geopolitiche, il contesto e il costo dell'energia hanno influito e influiscono sulla reperibilità, e quindi sui prezzi di mercato: le aziende non speculano sui momenti contraddistinti dal costo dei materiali, devono avere certezze sull'indicizzazione dei costi.



*In ambito costruzioni civili, i lavori in corso includono: il New Maternity Hospital nel Kuwait; il Kula Belgrade in Serbia; il Nuovo ospedale Universitario in Guadalupa e gli Alloggi sociali e base industriale, di Yaoundé in Camerun*

## **IN CHE MODO STATE GESTENDO L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI ESG, SIA A LIVELLO DI GESTIONE DI CANTIERE SIA LIVELLO DI GESTIONE AZIENDALE?**

Abbiamo definito la nostra strategia di Sostenibilità per consolidare il nostro approccio al tema della Corporate Social Responsibility e contribuire al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda

2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs). Il nostro Piano di Sostenibilità 2022-2030 è stato definito tenendo in considerazione: il Piano Industriale aziendale, i Sustainable Development Goals (SDGs) dell'Agenda 2030 e i risultati conseguiti nel 2021. Il Piano di Sostenibilità 2022-2030 si declina lungo 6 aree di impegno di alto livello: 1. Promozione dell'Economia Circolare; 2. Mitigazione ed adattamento ai



Cambiamenti Climatici; 3. Cura e sviluppo delle persone del mondo Pizzarotti; 4. Rafforzamento in chiave ESG (Environment Social Governance) della Catena di Fornitura; 5. Governance della Sostenibilità; 6. Innovazione e digitalizzazione. Per ogni area sono stati individuati gli obiettivi strategici e i relativi obiettivi operativi di dettaglio. Gli obiettivi del Piano sono aggiornati annualmente partendo dai risultati raggiunti e aggiungendo le nuove esigenze che man mano emergeranno nel tempo.

### **IN CHE MODO STATE GESTENDO L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI ESG, SIA A LIVELLO DI GESTIONE DI CANTIERE SIA LIVELLO DI GESTIONE AZIENDALE?**

Abbiamo definito la nostra strategia di Sostenibilità per consolidare il nostro approccio al tema della Corporate Social Responsibility e contribuire al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda

2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs). Il nostro Piano di Sostenibilità 2022-2030 è stato definito tenendo in considerazione: il Piano Industriale aziendale i Sustainable Development Goals (SDGs) dell'Agenda 2030

**” I lavori in corso includono: AV/AC Milano – Verona, lotto funzionale Brescia Est-Verona; AV/AC Napoli – Bari; AV/AC del nodo di Firenze; realizzazione passante e stazione ferroviaria Italia Autostrada A4, tratta San Donà di Piave – Alvisopoli Italia; Porto di Genova, Programma Straordinario di interventi**



e i risultati conseguiti nel 2021. Il Piano di Sostenibilità 2022-2030 si declina lungo 6 aree di impegno di alto livello: 1. Promozione dell'Economia Circolare; 2. Mitigazione ed adattamento ai Cambiamenti Climatici; 3. Cura e sviluppo delle persone del mondo Pizzarotti; 4. Rafforzamento in chiave ESG (Environment Social Governance) della Catena di Fornitura; 5. Governance della Sostenibilità; 6. Innovazione e digitalizzazione. Per ogni area sono stati individuati gli obiettivi strategici e i relativi obiettivi operativi più di dettaglio. Gli obiettivi del Piano sono aggiornati annualmente partendo dai risultati raggiunti e aggiungendo le nuove esigenze che man mano emergeranno nel tempo.

## ESG: LE INIZIATIVE IN CAMPO

*Il Gruppo Pizzarotti ha ottenuto la certificazione secondo lo Standard Internazionale SA8000 Social Accountability del Sistema di Gestione della Responsabilità Sociale d'Impresa e la certificazione UNI ISO 37001 Anticorruzione. Il modello aziendale di Diversità&Inclusione (D&I) è attestato in conformità alla ISO 30415. La Dichiarazione di conformità a ISO 20400 certifica la sostenibilità a livello di supply chain. Il gruppo ha promosso inoltre lo svolgimento di campagne di recupero dei rifiuti di costruzione e demolizione (C&D) prodotti nell'ambito dei lavori presso il cantiere TIBRE. A partire dal 2021 nei cantieri dell'Alta Velocità ferroviaria Milano-Genova è stato avviato in via sperimentale il progetto Behaviour Based Safety (BBS) per la riduzione degli infortuni. Gli stabilimenti di prefabbricazione sono dotati dal 2011 di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Nel 2022 presso il depuratore di Cuma è stato installato un impianto di recupero fanghi con produzione di biogas. Nel sito Residence marinai di Belpasso (CT) è stato installato un impianto di depurazione biologico a fanghi attivi.*





# IL GRES PORCELLANATO ECLETTICO DI MIRAGE

*Ce ne parla l'Head of Key Accounts, Marcella Galli*

di Cristina Giua

Un'azienda vive di tradizione, ma altrettanto di innovazione. Ne è un esempio Mirage, che quest'anno festeggia i 50 anni di storia, grazie alla produzione di un materiale come il gres porcellanato, dove l'innovazione si sviluppa sul piano ambientale (la sostenibilità, in primis) e su quello funzionale (la versatilità d'uso).





**MARCELLA GALLI**



**MIRAGE**

”  
*Commercializziamo i nostri prodotti in oltre 150 paesi nel mondo, attraverso una rete di distributori e venditori*

**MARCELLA GALLI, A QUALI ASSET CLASS IMMOBILIARI MIRAGE SI RIVOLGE? IN ALTRE PAROLE, QUALI SONO I MERCATI PER VOI PIÙ IMPORTANTI E IN QUALI PROGETTI SIETE COINVOLTI CON MAGGIOR FREQUENZA?**

Mirage produce lastre in gres porcellanato in formati che vanno dal 30x30 sino a grandi lastre con dimensioni 160x300 cm, in spessori che vanno dal 6 mm ai 20 mm. Questa importante completezza di gamma dell'offerta, permette infatti al gres porcellanato Mirage di essere impiegato

in progetti che vanno da quello residenziale (bagno, living room, cucina) sino ai grandi spazi commerciali ad alto traffico. L'ecletticità di questo materiale, la sua qualità estetica e soprattutto le sue caratteristiche tecniche, lo rendono a tutti gli effetti la superficie ideale per qualsiasi spazio interno ed esterno. È realmente un prodotto in grado di soddisfare molteplici esigenze progettuali.

**CHI SONO I VOSTRI “CLIENTI TIPO”?  
LAVORATE SOLO CON L'ITALIA, OPPURE  
ANCHE CON L'ESTERO?**

Commercializziamo i nostri prodotti in oltre 150 paesi nel mondo, attraverso una rete qualificata e consolidata, di





”

La nostra gamma  
prodotti in gres  
porcellanato  
risponde a  
molteplici  
esigenze  
stilistiche e di  
destinazione  
d'uso



Guarda  
le schede  
complete di  
tutti i progetti  
immobiliari in  
cui è coinvolta  
Mirage

**CLICCA QUI**

distributori e rivenditori specializzati. A livello commerciale e di assistenza post-vendita presidiamo ogni continente grazie ad una forza vendita qualificata e preparata tecnicamente, in grado di assistere i nostri clienti, i progettisti e le imprese di costruzioni in tutta le fasi del progetto, dalla selezione, alla messa in opera ed in tutte le fasi di supporto ed assistenza post-vendita.

## QUALI SONO I PRODOTTI DI PUNTA CHE AVETE SUL MERCATO E QUALI NOVITÀ AVETE IN PROGRAMMA DI LANCIARE NEL 2023?

La nostra gamma prodotti in gres porcellanato risponde a molteplici esigenze stilistiche e di destinazione d'uso. Oltre alle classiche reinterpretazioni di

riferimenti naturali, quali marmo, pietra, cemento e legno, abbiamo a catalogo anche soluzioni estetiche originali, contemporanee e sviluppate in collaborazione con interior designers ed Architetti. Ogni nostra proposta nasce dall'attento studio delle esigenze di mercato, sia in termini di tendenze stilistiche (attraverso la consulenza di agenzie di trend setting internazionali) che di esigenze costruttive in risposta a precise sollecitazioni che derivano dalla costante relazione tra Mirage ed il mondo del progetto. Nel 2023, oltre a continuare la ricerca al fine di offrire prodotti sempre più corrispondenti alle esigenze di un mercato in continua evoluzione, Mirage continua ad investire nel percorso di sostenibilità, iniziato ormai da alcuni anni, e che mira a ridurre al minimo l'impatto ambientale durante il ciclo produttivo e raggiungere l'eccellenza in termini di qualità sostenibile del prodotto una volta in applicazione.





”

*Il gres porcellanato deve rispettare le stringenti normative internazionali in termini di destinazione d'uso e di certificazione ambientale*

## **CHE TIPO DI CARATTERISTICHE DEVE AVERE OGGI UN MATERIALE COME IL GRES PORCELLANATO PER ESSERE IN LINEA CON LE RICHIESTE DEL MERCATO?**

Oltre ad essere esteticamente e qualitativamente perfetto, in termini di matericità e qualità della interpretazione del riferimento naturale, il prodotto in gres porcellanato dev'essere in grado di rispettare le sempre più stringenti normative internazionali in termini di destinazione d'uso, che vanno dalla scivolosità, alla resistenza al traffico, all'eventuale emissione di sostanze nocive (il gres porcellanato Mirage è tra i migliori materiali per l'edilizia disponibili oggi sul mercato) e soprattutto dev'essere supportata da molteplici certificazioni a livello ambientale. Il gres porcellanato Mirage risponde in modo eccellente ai più stringenti parametri internazionali, sia tecnologici che di sostenibilità.

”

*La sostenibilità è al primo posto: è il presupposto indispensabile per poter competere nell'attuale e futuro scenario di mercato*

## **IN TEMA DI RICERCA E SVILUPPO, QUALI SARANNO LE TENDENZE CHIAVE DEI PROSSIMI ANNI IN FATTO DI MATERIALI DA RIVESTIMENTO?**

La sostenibilità è al primo posto. È un presupposto necessario e indispensabile per poter competere nell'attuale e futuro scenario di mercato, oltre che un'esigenza concreta per trasmettere alle generazioni che verranno dopo di noi, soluzioni concrete per salvaguardare il nostro pianeta. Una marca storica nell'industria ceramica italiana come Mirage (quest'anno festeggiamo i nostri 50 anni di storia) sente questa responsabilità ed è consapevole del suo ruolo nella comunità e pertanto stiamo destinando importanti budget in questa direzione. Qualcuno probabilmente, nel nostro settore e non solo, continuerà a mascherarsi dietro a comunicazioni green washing. La sostenibilità per Mirage è la vera mission per gli anni a venire e il nostro pay off aziendale ne è la dichiarazione: "Inspiring a better living".



# AFFITTI BREVI: IL PUNTO DI VISTA DEI PROPRIETARI

*I risultati della ricerca di Wonderful Italy sui vantaggi di flessibilità, rendimenti e indotto per il turismo*

di Antonio Rainò, Wonderful Italy



.....  
**L'indagine svolta  
interpellando i  
proprietari delle  
1.500 case gestite  
da Wonderful Italy**

Wonderful Italy ha inviato, all'inizio di marzo, un questionario ai proprietari delle 1.500 case che la società gestisce, per conoscere cosa pensano del fenomeno degli affitti brevi. Tra le evidenze emerse dalla ricerca, **l'80% delle case appartiene a proprietari che hanno una sola casa** in questo mercato. Per questi proprietari, i vantaggi degli affitti brevi risiedono principalmente nell'**evitare i rischi di morosità** degli inquilini (indicato dal 68% degli intervistati), nel **non vincolarsi per periodi di 4 anni** (50% degli intervistati) e nella

**possibilità di usare la casa, se serve** (48% degli intervistati). L'eventualità di spuntare un rendimento superiore rispetto alla locazione tradizionale è stata indicata solo come quarta scelta dal 40% degli intervistati. La ricerca di Wonderful Italy rappresenta una novità, in quanto la narrazione degli affitti brevi è sempre affidata al punto di vista degli ospiti, soprattutto per raccontare la bellezza di viaggiare sentendosi cittadini temporanei. Oppure, si ascolta il punto di vista degli osservatori pubblici per indagare gli **eventuali effetti della locazione turistica sul mercato immobiliare**. Finora nessuno ha mai cercato di capire chi ci sia realmente dietro le





case che si possono prenotare su siti come Airbnb o Booking.com.

Dalla ricerca emerge **un mercato estremamente frammentato**. Oltre al dato principale che vede l'80% dei proprietari impegnati nel mercato degli affitti brevi con una sola casa, seguiti dal 12% che ne hanno due, abbiamo **ben 2/3 dei proprietari che non hanno altre forme di investimento immobiliare**: vale a dire che non hanno altre case locate in modo tradizionale. Per i proprietari di casa, come scritto in precedenza, **i vantaggi del mercato del breve termine rispetto al lungo termine** non sono ascrivibili a motivi economici: assenza di rischio di morosità, non vincolarsi per molti anni e poter usare la casa quando serve.

Gli intervistati hanno anche messo in evidenza anche quali sono **gli svantaggi del breve termine** per chi possiede una casa sul mercato. Il principale, con il 60% di riscontri, è di natura finanziaria, legato al fatto di **non avere una rendita costante ogni mese** ma legata alla stagionalità e ai flussi turistici. Per il 50% degli intervista-

ti, uno svantaggio del breve termine è **doversi occupare dell'accoglienza**, della commercializzazione, della manutenzione e via dicendo (ovviamente, nel caso in cui non ci si affidi a una società di gestione come Wonderful Italy).

Oltre il 20% degli intervistati, infatti, prima di affidarsi a una società di gestione ha provato a occuparsi della casa in prima persona, ma ha **rinunciato perché troppo impegnativo** (50%) e per gli adempimenti burocratici (30%).

Il reddito da locazione costituisce una **significativa integrazione al reddito complessivo** dei proprietari di casa. Per oltre il 43% di loro, la rendita che deriva dagli affitti brevi ha un peso che arriva al 30% del reddito complessivo annuo e per quasi il 10% arriva al 60%. Alla domanda su come sia impiegato il reddito derivante dagli affitti brevi, l'80% degli intervistati lo usa a **copertura delle spese della stessa casa** (IMU, utenze, manutenzione, ecc) e il 18% lo usa per pagare il mutuo che grava sulla stessa casa. Al di fuori



**ANTONIO RAINÒ**



**WONDERFUL ITALY**



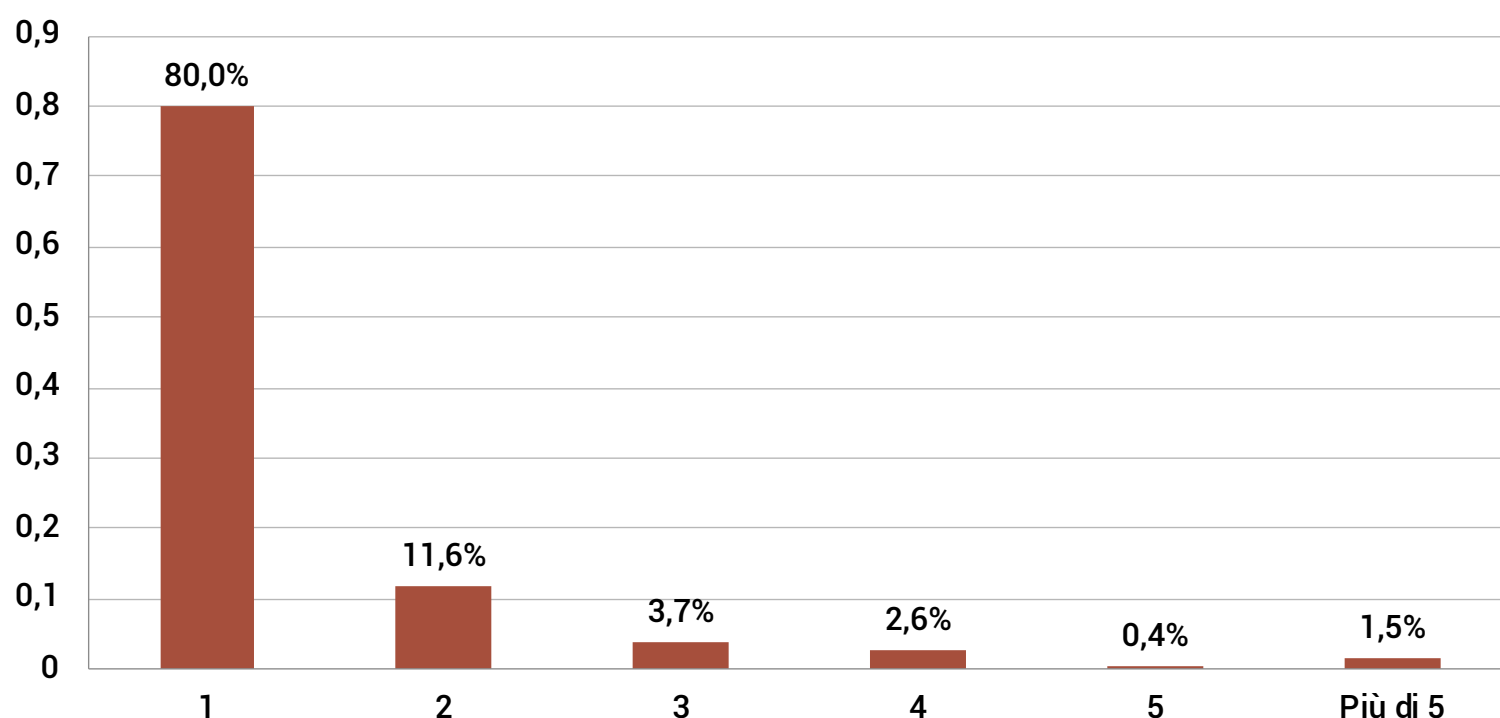
degli impieghi necessari per mantenere il bene, per il 29% il reddito da locazione contribuisce comunque a pagare le spese correnti o, per il 17% degli intervistati, anche per spese non ordinarie, come per esempio il mantenimento degli studi dei figli fuoriscuola, la ristrutturazione dell'abitazione principale o la sostituzione dell'auto di famiglia.

Oltre il 96% degli intervistati ha dichiarato che reputa gli affitti brevi **una risorsa per la propria città**, soprattutto per l'indotto che si crea grazie al turismo (opzione scelta nel 77% dei casi), ma anche perché tiene "vive" le case che altrimenti rimarrebbero chiuse per periodi molto lunghi (51,6%).

In conclusione, la ricerca svolta sui

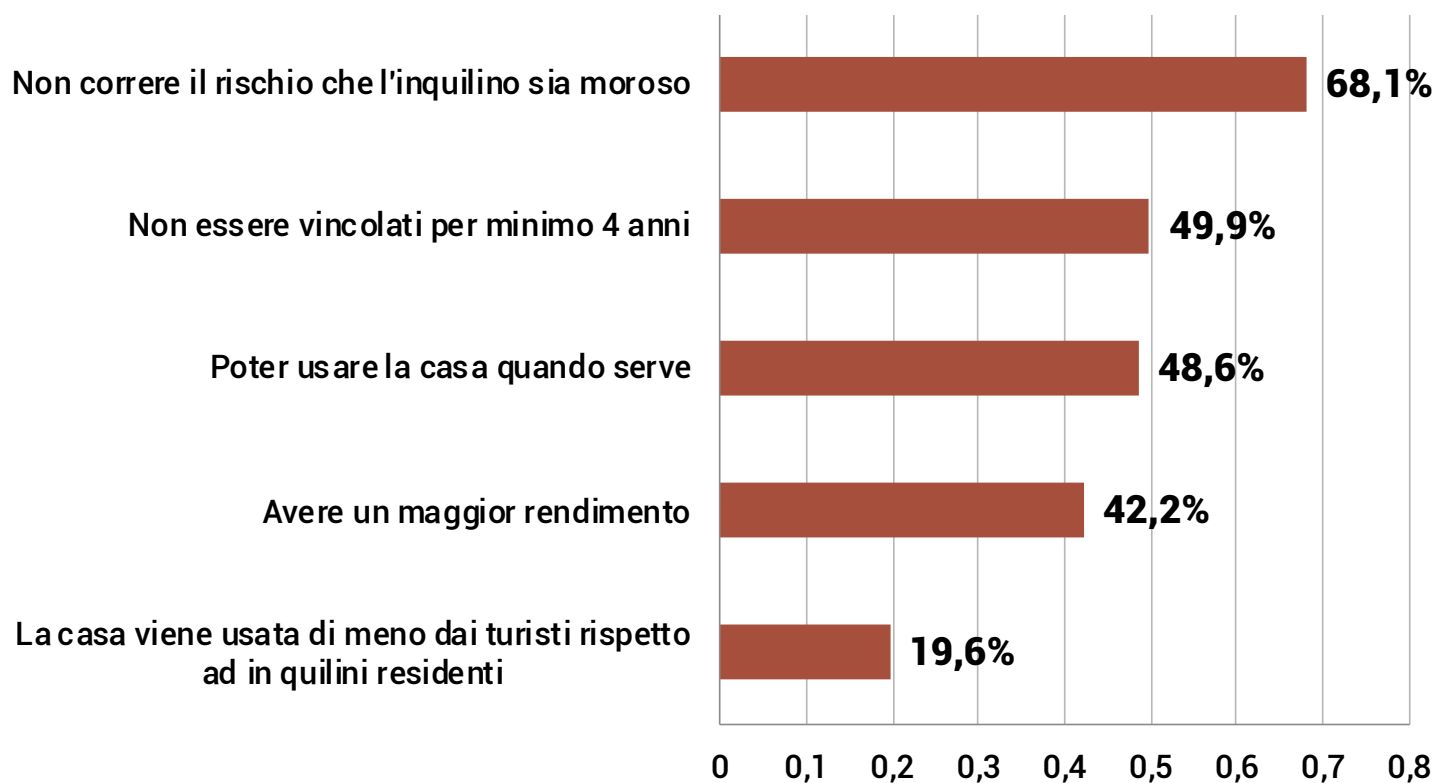
proprietari di casa restituisce una fotografia molto diversa da quella rappresentata spesso quando si parla di affitti brevi. Innanzitutto, è un mercato molto frammentato, in cui solo una piccola percentuale di proprietari ha sul mercato più di una o due case. Inoltre, non c'è una rincorsa a massimizzare i profitti: gli affitti brevi sono amati dai proprietari per la loro flessibilità, perché consentono una maggiore facilità di uscita dal mercato, perché lo stesso proprietario può usare la casa se lo desidera ma, soprattutto, perché con gli affitti brevi non si corre il rischio di morosità. Questo fattore evidenzia magari le carenze nella tutela di un proprietario che voglia affittare in modo tradizionale.

## QUANTE CASE HAI SUL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI?

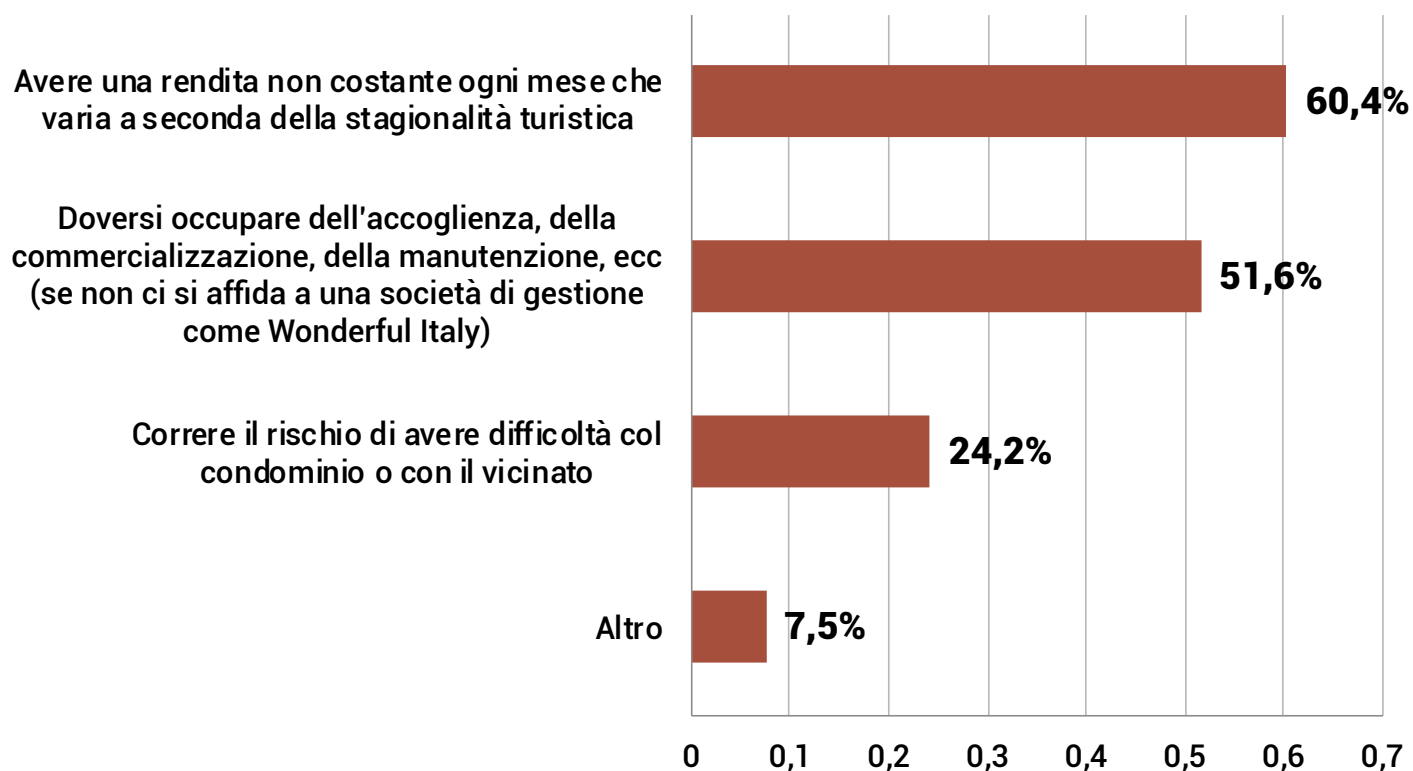




## QUALI SONO I **VANTAGGI** DELL'AFFITTO BREVE RISPETTO AL TRADIZIONALE?



## QUALI SONO GLI **SVANTAGGI** DELL'AFFITTO BREVE RISPETTO AL TRADIZIONALE?





# LOMBARDINI22 PROGETTA EUROLUCE AL SALONE DEL MOBILE

*Il layout che vedremo a Milano Rho Fiera dal 18 al 23 aprile*

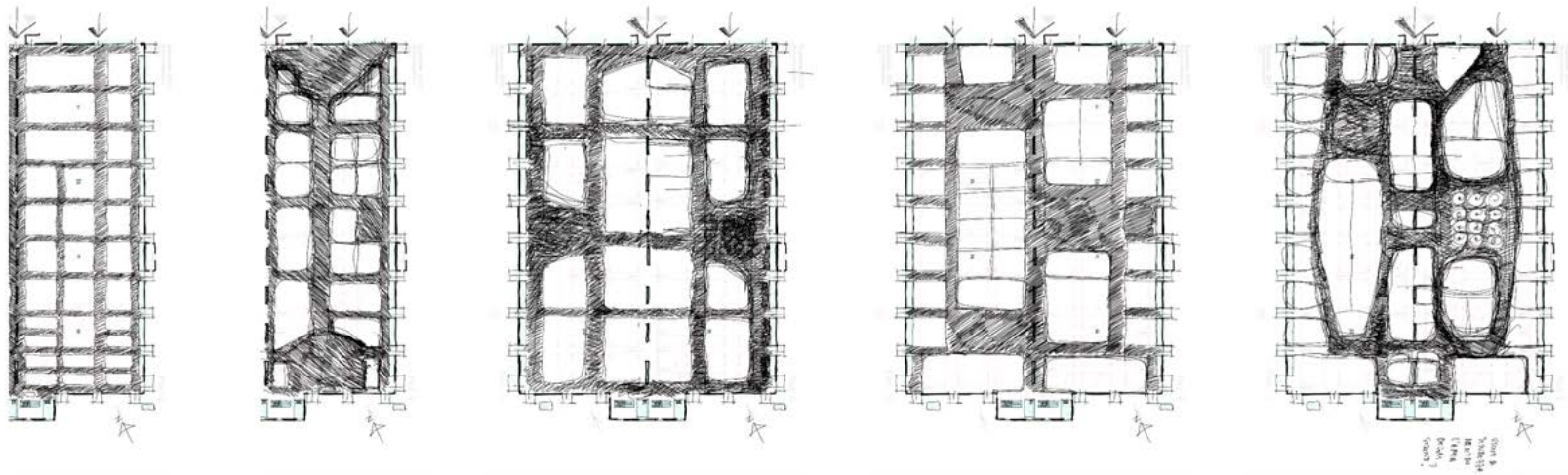
di Cristina Giua

.....  
**Le caratteristiche  
dell'area  
espositiva  
di EuroLuce,  
dedicata al mondo  
dell'illuminazione**

Con l'obiettivo di un ritorno "in grande stile", quest'anno il Salone del Mobile ha chiesto a Lombardini22 di ripensare al layout espositivo di EuroLuce, la biennale (arrivata alla 31a edizione) dedicata al mondo dell'illuminazione, in programma a Milano Rho Fiera dal 18 al 23 aprile 2023, nei padiglioni 9-11 e 13-15. Ecco le linee guida che il Salone del Mobile ha dato ai progettisti di Lombardini22: garantire un miglior collegamento fra i quattro padiglioni, semplificare il percorso di visita, rendendolo più fluido e facili-

tando l'orientamento del visitatore e, contemporaneamente, aumentare la visibilità degli espositori, garantendo a ciascuno uno spazio adeguato. Come rispondere alla sfida? Come dare un'impronta funzionale e innovativa al progetto? Ne abbiamo parlato con **Juri Franzosi**, Direttore Generale di **Lombardini22**, che ha seguito da vicino tutte le fasi del 'progetto EuroLuce', che vedremo "dal vivo" la prossima settimana a Milano Rho Fiera. Franzosi ha premesso che "l'idea di partenza (condivisa con Maria Porro, Presidente del Salone del Mobile) parte da una riflessione: la Fiera è un luogo dove accadono fatti straordinari. Abbiamo quindi deciso di mette-






re al centro, non soltanto l'espositore, ma anche il punto di vista del visitatore, che abbiamo messo nella condizione di poter individuare tutto quello che c'è da vedere e allo stesso tempo di essere visto. Per ottenere questo risultato abbiamo deciso di usare tecnologie come Spece Syntax".

.....  
**Lombardini22 ha optato per una spazialità ispirata ai centri urbani italiani**

Uno studio sulla relazione tra spazio, flussi e i movimenti dei visitatori ha permesso di tracciare un layout che accompagna i movimenti naturali delle persone e che consente un percorso efficiente per la

visita di tutti gli stand. Sempre in tema di layout, Lombardini22 ha optato per una spazialità dei centri urbani italiani, grazie a questi "ingredienti": semplificando i percorsi, realizzando luoghi pubblici, mantenendo equilibrata la proporzione tra aree di transito, di sosta e degli stand, implementando la connessione tra i quattro padiglioni, facilitando al massimo l'orientamento. Inevitabile la domanda su come sarà illuminata EuroLuce: "Spegnendo tutto - ci sorprende Franzosi - il nuovo layout è infatti concepito per essere una sorta di scatola buia in cui la luce mette in mostra se stessa negli stand delle aziende espositrici".

**PERSONA**



**JURI FRANZOSI**

**SOCIETÀ**



**LOMBARDINI22**



# www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A [service@ilqi.it](mailto:service@ilqi.it)

[info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it) - [www.ilqi.it](http://www.ilqi.it)

## IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

### FONDATA DA

Guglielmo Pelliccioli

### REDAZIONE

Cristina Giua, Kevin Massimino,  
Patrizio Valota, Pietro Zara

### CONSULENZA EDITORIALE

Daily Real Estate sas  
di Lara Pelliccioli

### GRAFICA E IMPAGINAZIONE

Massimo Ghilardi

### RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI

Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

### IMMAGINI E VIDEO

Andrea Bassis, Giuliano Bellini

### WEB E DIGITALE

Matteo Belotti

### EDITORE

DAILY REAL ESTATE S.R.L.  
Via Copernico, 40  
24069 Trescore B.rio (BG)  
Iscrizione ROC N.22163

### LEGALE RAPPRESENTANTE

Luca Pelliccioli

### DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Luraschi

### CONTATTI

Tel. +39 035-211356  
[www.ilqi.it](http://www.ilqi.it) - [info@ilqi.it](mailto:info@ilqi.it)

**AUTORIZZAZIONE  
TRIBUNALE DI AREZZO  
N.1/13 DEL 03.01.2013**

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.  
- Bergamo

La pubblicità non supera il 45% del numero delle pagine della rivista. Foto e immagini dell'editore o di ©Shutterstock a eccezione di quelle fornite direttamente dagli autori.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice di deontologia relativo al trattamento dei dati personali nell'esercizio dell'attività giornalistica, si rende nota l'esistenza di una banca dati personali di uso redazionale presso la sede di Via Copernico, 40 Trescore B.rio (BG). Gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati presso detta sede per esercitare i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 "GDPR" Informativa sulla Privacy alla pagina web [www.ilqi.it/condizioni#privacy](http://www.ilqi.it/condizioni#privacy).

