

# 483

27 GENNAIO 2024

IL SETTIMANALE  
de il Quotidiano Immobile

**CDR DI CAMELOT**

DOPO LA PAUSA NATALIZIA  
RIPRENDONO I LAVORI  
IN VISTA DI MAGGIO

**INTESA  
SANPAOLO,  
SOSTENIBILITÀ  
E NON SOLO**

L'INTERVISTA A  
MICHELE CANDEO  
SULLA GESTIONE  
DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE

# IMPIANTI ELETTRICI NUOVA FRONTIERA DELL'IMMOBILIARE

CLAUDIO BRAZZOLA DI PROSIEL ALL'INCONTRO DI COPERNICO40  
DEDICATO ALL'IMPIANTISTICA PER LA CASA E LO SMART BUILDING



# SOMMARIO



## ARTICOLI

PAGINA 17

### BASTA DOMOTICA, IL FUTURO È LO SMART BUILDING

di Marco Luraschi

PAGINA 25

### PRIMO CDR DEL 2024: STRUMENTI PER GLI INVESTITORI RETAIL, RAPPORTI TRA BANCHE E RE, BUILD TO RENT

di Redazione

PAGINA 38

### SMART BUILDING: IL MODELLO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO DI INTESA SANPAOLO

di Marco Luraschi

PAGINA 43

### WIP SI CONSOLIDA E RENDE PIÙ COMPETITIVO IL PROPRIO FUTURO

di Patrizio Valota

PAGINA 48

### ASTE E ALBERGHI: SEGNI DI UN TURISMO CHE CAMBIA

di Kevin Massimino



## RUBRICHE



### EDITORIALE



### LE DIRETTE



### CALENDARIO



### CHI VIENE E CHI VA



### QITV



# BASTA DOMOTICA, IL FUTURO È LO SMART BUILDING

*L'Incontro di Copernico40 dedicato agli Impianti Elettrici mette a confronto aziende, investitori e progettisti*

di Marco Luraschi

Il primo degli **Incontri di Copernico40** del nuovo anno è stato interamente dedicato ad un tema che è trasversale a tutta la filiera immobiliare: l'impiantistica elettrica e la tecnologia per la casa ed il building. In un confronto di un paio d'ore sono stati messi sul tavolo tutti i temi più importanti per il settore: in Italia esistono come spesso accade due universi paralleli, quello dello stock immobiliare esistente dove il tema della sicurezza e della manutenzione degli impianti elettrici è largamente inesplorato e sottovalutato, e quello dei nuovi sviluppi in chiave real estate

dove si cerca di spingere al massimo la frontiera dell'innovazione, ma ci si scontra con mancanza di integrazione della filiera e spesso con politiche di "saving" (banalmente tagli agli investimenti) che non permettono di mettere a terra completamente le nuove tecnologie. "Il real estate sarà l'industria del futuro - l'apertura di **Guglielmo Pelliccioli**, Fondatore de **ilQI** - serviranno 2.000 mld per riqualificare gli edifici residenziali, escludendo il nuovo e gli altri comparti, per non parlare delle infrastrutture. Ma la nostra filiera è in grado di gestire questa mole di lavoro?".



## IL PUNTO DELLE ASSOCIAZIONI

“ANIE comprende 14 associazioni e 11.000 aziende per un fatturato di 93 mld di euro, queste aziende investono il 4% dei ricavi in ricerca e sviluppo. Siamo l'Associazione dei componenti dei sistemi di impianti che reputo più vicine al building - commenta **Ilario Lisei**, Presidente di **ANIE CSI** - veniamo certamente da un buon periodo grazie ai Bonus, al Superbonus, vedremo se adesso mancherà qualcosa, un booster. Ci troviamo in una situazione storica importante, pochi giorni fa il Parlamento Europeo ha approvato la Direttiva sulle Case Green che ha visto una modifica in quanto non si considera più l'immobile ma si lascia che gli obiettivi siano raggiunti attraverso diversi percorsi definiti dai singoli Stati. Purtroppo il Superbonus ha sempre considerato gli impianti elettrici come un seguito delle ristrutturazioni più generali”.

Incentrato sulla sicurezza e sulle necessità di mantenere gli impianti nello stock esistente l'intervento di **Claudio Brazzola**, Presidente di **Prosiel** in copertina in questo numero: “Prosiel è un'associazione nata su iniziativa di alcuni dei principali attori della filiera elettrica, in prima linea nella promozione della cultura della sicurezza e dell'innovazione. La casa è ritenuta dagli italiani come un luogo pericoloso, ma spesso non sotto il punto di vista elettrico. Attraverso

delle ricerche si evince che gli italiani sono poco consapevoli di quanto sia importante la sicurezza degli impianti elettrici”. Brazzola ha mostrato diversi dati al riguardo. Prosiel ha lanciato il progetto 'Casa Sicura' per verificare lo stato di salute degli impianti elettrici nelle case degli italiani, occorre fare subito cultura e informazione.

## LA CASA SMART NEL RE

“Cosa ci preoccupa come sviluppatori?”, **Vanessa Carbajo**, Project Manager di **AbitareIn**, porta la vision degli sviluppatori con una ventina di progetti realizzati a Milano e 250.000 mq di progetti residenziali in sviluppo: “I nostri interventi mirano all'efficienza e alla sicurezza, partendo dall'eliminazione completa del gas dai nostri edifici. Il nostro cliente deve percepire di vivere in un posto sicuro, con video-sorveglianza, accessi motorizzati per le aree comuni e dispositivi anti-intrusione per i singoli appartamenti”. AbitareIn con il partner BTicino offre un prodotto di casa Smart con i modelli Living Now ed anche extra capitolato un'implementazione che permette di gestire in modo digitale la casa, ottimizzandone sicurezza e consumi. “Un'opzione che riscontriamo gradita dai clienti, in quanto scelta per il 50% delle compravendite” conclude Vanessa Carbajo.

In un investimento immobiliare il costo di progettazione ha un peso mar-



# BULLET POINTS

- È fondamentale lavorare sulla cultura e sull'importanza della sicurezza degli impianti elettrici
- Smart Home vuol dire sicurezza, comfort, efficienza ma soprattutto integrazione tra protocolli diversi
- Maggior progettazione integrata per rispondere alle esigenze di chi occupa il Building

ginale, mentre quello di realizzazione e degli impianti ha un costo più elevato che arriva anche al 30%. **Carlotta Vita** dello studio di architettura **Archest** ha mostrato alcuni esempi di sviluppi residenziali: "Analizzando le varie location d'Italia riscontriamo come in quelle secondarie gli sviluppatori debbano fare i conti col ritorno dell'investimento. In città come Udine abbiamo installato impianti di livello 2, predisponendo delle implementazioni per il livello 3 per miglie di impianti di climatizzazione e illuminotecnico. Per quanto riguarda le città principali come Roma, nel progetto Borsi 11 l'impianto è già di livello 3 con poche altre possibili implementazioni. Abbiamo realizzato un albergo a Grado (GO) dove sono stati forniti molti servizi digitali che permettono una corretta gestione dell'immobile, ed un monitoraggio della salubrità minima degli spazi quando questi non sono occupati". **Roberto Martino** di **Gewiss** ha anche sottolineato come la definizione di "Domotica" sia supe-

rata, si parla di infrastrutture digitali ma per semplificare per l'utente finale si può pensare alla Smart Home o allo Smart Building: "Credo che ci sia un grande problema di cultura dell'impiantistica elettrica. Il residenziale negli ultimi anni ha visto cambiare il suo utilizzo, ma non il suo impianto. L'infrastruttura elettrica permette di erogare nuovi servizi alla persona in una società italiana che cambia... e invecchia. È importante fornire una tecnologia che permetta alle persone di vivere meglio per impattare positivamente sul Paese, come anche il sistema sanitario. Giusto parlare dei nuovi sviluppi, ma l'esistente è altrettanto importante". "Meglio non usare il termine domotica - conclude Martino - ma far capire che si tratta di Infrastruttura abilitante perché contiene così tante potenzialità che è difficile sintetizzarle". "Se in questo momento dovessi rifare l'impianto - commenta **Gianpaolo Monti** di **BTicino** - in quanto tale non avrei molti vantaggi a livello fiscale, li ottengo solo a livel-



lo globale. La flessibilità degli impianti è importantissima nella casa, dove l'impianto elettrico ha una vita molto lunga (50-55 anni) spesso senza essere rinnovato, ma se vediamo come cambiano le esigenze tecnologiche e della vita allora l'impianto deve essere adattabile. Questo si può ottenere grazie ad una buona automazione in fase di realizzazione dell'impianto".

## INTEGRAZIONE E COMUNICAZIONE NEL PROGETTO DELL'IMPIANTO

**Ambrogio Meregalli** di **Meregalli Impianti** ha espresso in modo molto chiaro le esigenze di una maggiore comunicazione tra i sistemi e di una fase progettuale più integrata e ponderata: "Poniamo il focus sulla realizzazione e costruzione degli impianti dove spesso succede che gli installatori progettano gli impianti in modo diverso e dialogare in fase di realizzazione diventa complesso. Soprattutto nel terziario-commerciale, serve partire prima con questo dialogo, anche perchè, come detto, poi l'impianto deve essere flessibile una volta che il tenant entra nell'edificio ed ha richieste difficili da soddisfare in una seconda fase". "Il cliente vede il sistema domotico in modo un po' limitato - concorda **Moreno Biassoni** di **ESA Engineering** - ma il potenziale della domotica permette il dialogo tra gli impianti, permettendo anche una migliore gestione da remoto, serve

quindi una migliore comunicazione verso l'utente finale. Nell'hospitality viene implementata la domotica sensibilmente per la rilevazione delle persone in modo da efficientare il consumo di energia. Servono quindi comunicazione e installatori formati ed evoluti che sappiano fornire il giusto apporto all'utente". **Alessandro Miranda** di **Telmotor** è intervenuto sul dibattito relativo alla necessità di maggior comunicazione tra i sistemi e sulla flessibilità di progetto ampliando l'utilità del termine Smart: "Lo smart building non deve essere visto come la gestione della luce, ma l'insieme delle componenti che permette l'ottimizzazione della gestione degli edifici". L'integrazione tra il mondo della luce ed il mondo Energy è la risposta di Telmotor ai fabbisogni di flessibilità negli spazi interni nonché alle richieste del mercato, a cominciare dagli studi di progettazione che richiedono sempre più iniziative immobiliari a Norma BACS EN 52120 e certificazioni LEED e Well.

## LO SMART BUILDING, AI E METAVERSO

**Roberto Pagani** di **Siemens** ha ampliato lo spettro del ragionamento parlando di AI e Metaverso: "L'intelligenza artificiale e il Metaverso sono le sfide di oggi per il futuro, per questo abbiamo iniziato delle collaborazioni con Microsoft e Nvidia. Queste realtà,



come per esempio la realizzazione di un building nel Metaverso, non sono uguali al digital twin, che è una fotografia dell'attuale, ma permettono la gestione di tutti i building 'viaggiando' nel tempo per comprendere quando si è sviluppato un problema. Diventa quindi importante l'approccio con il mondo universitario ed il percorso che stiamo portando avanti in questo senso". "Un edificio è intelligente - commenta nella sua presentazione **Davide Grimaldi** di **Johnson Controls** - quando è connesso con tutte le sue parti e torna al paragone con il corpo umano. Bisogna andare oltre i costi di realizzazione. L'evoluzione degli edifici deve portarci ai building autonomi che guardano ad un approccio olistico, e le tecnologie per realizzarli ci sono già da anni ma manca la cultura e la volontà di realizzarli". Grimaldi ha introdotto il concetto di Building Autonomous che va oltre lo Smart Building.

Ed eccoci al tema dell'energia, strettamente collegato all'impianto elettrico, presentato da **Arianna Croce**, di **Edison Next**: "Edison Next affianca la transizione green di edifici, quartieri o aree urbane attraverso l'utilizzo di fonti energetiche sostenibili integrate con servizi intelligenti, generando importanti benefici in termini di comfort, efficienza e risparmio. Ci sono molte componenti che integrandosi tra loro possono trasformare le città smart del futuro". **Emilio Geneselli** di **Sauter**: "In una delle prossime iniziative gli investitori devono essere quelli con cui condividere l'opportunità della building automation, perchè per noi questa non è un oggetto con un compito specifico ma un insieme di situazioni che porta l'efficienza sotto tutti i punti di vista". "Un tema importante rimane quello dell'integrazione, ma anche delle varie funzioni che i vari sistemi hanno" afferma **Diego Carzaniga** di **ABB** che ha presentato

## BULLET POINTS

- Esistono 5 mln di edifici residenziali da efficientare, un obiettivo sfidante ma mancano anche le infrastrutture digitali
- Il comparto ha necessità di una figura come il System Integrator
- I vantaggi di avere uno Smart Building si dividono tra Hard Benefit e Soft Benefit



## ” Fare un investimento al fine di avere un edificio smart comporta molti vantaggi, pensiamo alla manutenzione e all'efficienza

una serie di soluzioni che integrano e mettono in comunicazione gli impianti di una casa e di un building, portando l'utilità fino alla gestione ed al controllo della produzione e del consumo energetico. **Francesco Rucco** di **Bouygues** ha mostrato al tavolo un caso pratico di Smart Building innovativo come l'edificio Gioia 22 in Porta Nuova a Milano dove ha operato la multinazionale: "Fare un investimento al fine di avere un edificio smart comporta molti vantaggi, pensiamo alla manutenzione e all'efficienza (che possiamo definire 'hard benefit') o alla gestione degli spazi ('soft benefit')", mentre **Francesco Piccoli**, **Cisco System**, è partito da un'esperienza concreta per arrivare alla gestione di un intero quartiere in termini smart ed efficienti: "La nostra sede di

Parigi, un edificio di circa 200 anni, ci permette di mostrare come tecnologia e digitale possono efficientare un building, anche storico". Cisco è un esempio di integrazione e comunicazione tra sistemi diversi, in modo trasversale tra sostenibilità, efficienza, flessibilità, digitale. La chiusura della mattinata di riflessioni e spunti, non facile, è spettata a **NICE** nella figura di **Andrea Pezzini** che riprendendo gli stimoli iniziali di Guglielmo Pelliccioli ha voluto spronare la filiera intera a collaborare maggiormente ed avere il coraggio di guardare oltre una normale competizione di mercato: "Va detto che è mancata la collaborazione tra noi attori del settore, non dobbiamo vederci come competitor ma come protagonisti della rivoluzione del digitale e portarla agli utenti".



# HANNO PARTECIPATO ALL'EVENTO



Guglielmo  
Pelliccioli  
**ilqi**



Marco Luraschi  
**ilqi**



Claudio Brazzola  
**PROSIEL**



Ilario Lisei  
**ANIE CSI**



Roberto Martino  
**GEWISS**



Gianpaolo Monti  
**BTICINO**



Vanesa Carbajo  
**ABITARE IN**



Arianna Croce  
**EDISON NEXT**



Davide Grimaldi  
**JONSON CONTROLS**



Ambrogio Meregalli  
**MEREGALLI**



Carlotta Vita  
**ARCHEST**



Moreno Biassoni  
**ESA ENGINEERING**



Roberto Pagani  
**SIEMENS**



Francesco Rucco  
**BOUYGUES**



Alessandro Miranda  
**TELMOTOR**



Andrea Pezzini  
**NICE**



Diego Carzaniga  
**ABB**



Emilio Geneselli  
**SAUTER**



Francesco Piccoli  
**CISCO ITALIA**



# 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**  
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).

