

# 513

5 OTTOBRE 2024

IL SETTIMANALE  
de il Quotidiano

IN COPERTINA

**Angelo  
Marchetti**

*Presidente di  
Filiera Legno*

**REAM SGR**

LE STRATEGIE DI  
CRESCITA IN UN'OTTICA  
DI INVESTIMENTO  
POSITIVO PER  
PERSONE E  
TERRITORIO

**LA LOGISTICA  
CRESCIE ANCORA**

L'INTERVISTA  
ESCLUSIVA A  
SANDRO INNOCENTI  
DI PROLOGIS

# IQI COSTRUISCE UN PONTE TRA LEGNO E REAL ESTATE

ALL'INCONTRO DI COPERNICO40 SULLE COSTRUZIONI IN LEGNO  
LE AZIENDE INCONTRANO I COMMITTENTI DELL'IMMOBILIARE

# IL REAL ESTATE CHIAMA L'INDUSTRIA DEL LEGNO

*All'Incontro di Copernico40 committenti, architetti e aziende si confrontano sul futuro del materiale legno nelle costruzioni*

di Marco Luraschi

Il legno nel mondo delle costruzioni è il materiale più antico utilizzato dall'uomo e allo stesso è il più innovativo, oggi inoltre si sposa perfettamente anche con le esigenze che il mercato ha in termini di sostenibilità e criteri ESG. Ma allora viene da chiedersi se la aziende che operano nel settore siano pronte a raccogliere la sfida e approcciare nel modo corretto i tanti mercati che si presentano in fronte a loro, dal privato al pubblico? Sono stati questi alcuni dei temi affrontati insieme nell'Incontro di Copernico40 dedicato al **Costruire in legno** che ha riunito online associazioni di catego-

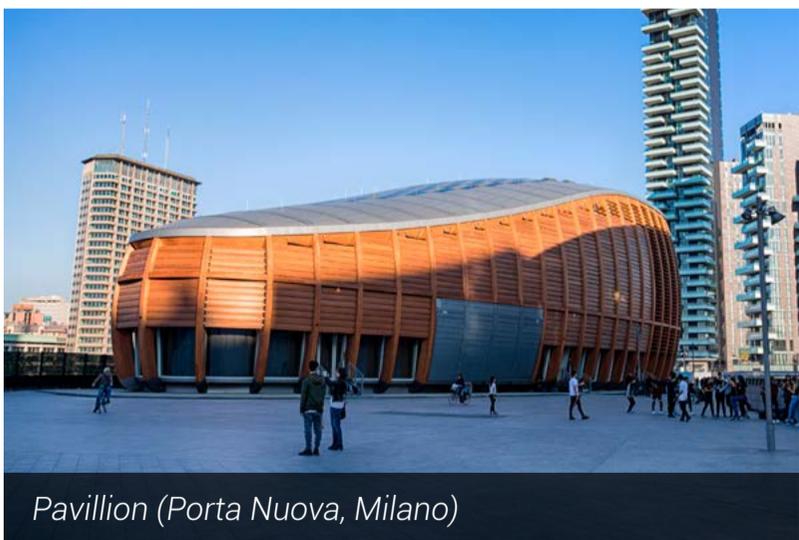
ria, committenti, architetti e progettisti in genere, aziende leader nel settore.

## **COSTRUIRE UN PONTE TRA INDUSTRIA E REAL ESTATE**

Grazie al legno si può realizzare qualsiasi tipo di edificio, con caratteristiche di antisismicità e antincendio, con cantieri più sicuri e puliti, senza limiti di altezza come si vede nei mercati USA, Austria, Germania, Svizzera o Paesi Bassi. In Italia c'è ancora molto da fare, il legno è sottoutilizzato ma, considerato che nei prossimi anni ci sarà un boom del mercato legato alla rigenerazione urbana, quanto di que-



sto mercato vedrà coinvolta la filiera del legno? Proprio in questa direzione è andata l'introduzione di **Guglielmo Pelliccioli**, Fondatore de ilQI, che ha aperto i lavori con due domande agli ospiti: come pensano le associazioni di intercettare il nuovo mercato che si sta creando in Italia? E il mondo del legno fino a che punto può saturare questa domanda in arrivo? Possibilità ce ne sono molte, forse la filiera non sta approcciando nel modo più corretto il real estate. **Angelo Marchetti** è intervenuto in qualità di **Presidente di Filiera Legno**, la nuova realtà associativa che rappresenta le aziende del settore: "Siamo una Federazione nuova, raccogliamo le istanze di tante aziende di questo mondo ed il nostro obiettivo è di essere più efficaci da qui in poi nel rapporto con l'immobiliare. Il legno secondo me va visto come un materiale ibrido che si integra con altri materiali, in 25-30 anni l'industria ha avuto un'evoluzione velocissima ed oggi le nostre aziende investono in innovazione e ci credono moltissimi-



mo. In più il legno è fondamentale per la sua capacità di "stoccare" CO2 in tema di decarbonizzazione. Io penso che il primo passo sia stato fatto, il ponte c'è, ora andiamo avanti". **Siglinde Weger** di **Pro Holz** ha raccontato come l'ente austriaco operi in patria per la formazione e il rapporto con il mondo della progettazione, con l'obiettivo di supportare lo sviluppo delle aziende in Italia. Il Padiglione dell'Austria al prossimo EXPO 2025 in Giappone sarà realizzato in legno: Weger ha illustrato anche un progetto residenziale con 5 palazzi di pregio costruiti in legno nel centro di Vienna. Il punto di vista del Developer è stato raccontato da **Stefano Corbella** di **COIMA**, responsabile delle tematiche ESG e sostenibilità della società, con un chiaro approccio al ritorno dell'investimento e in cui i committenti sono ben consci delle opportunità che il materiale offre. Corbella ha raccontato diversi progetti realizzati dalla società come il **Pavillion di Porta Nuova**, ora IBM Studios, un edificio



iconico e molto rappresentativo, **Corso Como Place** che offre grandissime possibilità di flessibilità strutturale e che può diventare in futuro un department store, e soprattutto la realizzazione del **Villaggio Olimpico di Porta Romana** che punta su velocità di cantiere, prefabbricazione, riduzione dei costi di costruzione e elementi di facciata progettati e assemblati. Tra i drivers indicati da Corbella per l'utilizzo del legno: **il valore aggiunto che porta il legno, la flessibilità di costruzione e l'ottimizzazione dei costi**. Corbella ha poi mostrato come sarà il futuro in termini di decarbonizzazione: il calcolo dei vantaggi o delle criticità dell'utilizzo del legno è importantissimo per la scelta del developer. La logistica in legno è stata ben raccontata da **Sara Labrini** di **Garbe**, con la presentazione di un progetto di alta qualità e sostenibilità in Germania, a Straubing vicino a Monaco, con un massiccio utilizzo del legno e un "approccio green" spinto. In Italia, secondo Labrini, è an-

cora complesso realizzare progetti di logistica con un utilizzo massiccio del legno, la normativa non aiuta al momento il dialogo con le amministrazioni, ma è un obiettivo di Garbe farlo presto anche in Italia. Costruire logistica in legno costa di più (anche più del 20% al mq), ma offre vantaggi nel lungo periodo per il risparmio e l'utilizzo dell'asset. Molti progetti in legno o ibridi sono stati illustrati dall'Arch. **André Straja** di **Gas Studio**, partendo dagli Stati Uniti dove il legno è la materia prima delle costruzioni, arrivando fino agli esempi italiani dello studio, tra cui l'HQ S2C di Milano dove sono state progettate strutture in acciaio e solette in legno: "Non comprendo come il legno non arrivi nel mercato residenziale in Italia, per me è ancora un mistero, come invece per esempio avviene nel Nord America", ha chiosato Straja. L'intervento di **Alessandro Baldini** di **EOC**, società specializzata nell'ingegneria delle facciate, è entrato nel dettaglio progettuale e inge-

## BULLET POINTS

- L'utilizzo del legno nelle costruzioni offre maggior certezza dei costi e dei tempi, minor tempo di cantiere grazie alla progettazione e alla prefabbricazione, più sicurezza per i lavoratori, minori costi di gestione;
- La Direttiva Europea sulle "case green" potrebbe dare all'Italia un forte impulso all'utilizzo del legno nel mondo delle costruzioni.



gnéristico di una facciata in legno con esempi internazionali.

Quali sono gli obiettivi dei committenti? Creare un edificio iconico, avere un feeling unico che offre solo un progetto in legno, abbattere l'impronta carbonica di un edificio (questo un tema toccato da molti interventi e fondamentale nel futuro).

**Michele Bradanini** di **ESA Engineering** ha raccontato un progetto pilota relativo a una riqualificazione di un asset a Milano. Paragonando lo sviluppo realizzato in calcestruzzo a quello che avrebbe potuto offrire il legno come alternativa: riduzione del volume delle fondazioni del 30%, più isolamento e meno necessità di riscaldamento, riduzione della CO2 equivalente del 30%.

Un architetto che ha sposato la causa del legno è sicuramente **Aldo Parisotto** di **Parisotto & Formenton** che ha portato CASA MB: "Il legno ha costi aggiuntivi ma anche molti vantaggi, offre una differenza enorme rispetto

ad altri materiali in tema di comfort abitativo e riduzione delle tempistiche che sono importanti quando si lavora nel settore alberghiero e residenziale, per le seconde case in generale". Il punto di vista delle aziende è stato espresso per primo da **Alessandro Lacedelli** di **Rubner** che ha avallato la costruzione di un ponte ideale tra legno e real estate: "Abbiamo visto i 3-4 drivers che influenzano le scelte degli investitori e noi dobbiamo far confluire i nostri sforzi per rispondere a queste esigenze". Lacedelli ha presentato tre progetti in cui ha operato Rubner, progetti importanti e noti di real estate come Merlata Bloom a Milano, per la realizzazione della passerella pedonale, il LIDL di Villafranca a Verona, un esempio virtuoso di sostenibilità e stoccaggio di CO2 (realizzato un risparmio di 356 tonnellate di CO2 equivalente) e infine l'edificio iconico Roots di Amburgo per Garbe (già anticipato da Sara Labrini) con la nota delle facciate prefabbricate e

## BULLET POINTS

- In passato l'industria del legno si è posta con attenzione verso il mondo della progettazione, ma non ha recepito in toto le esigenze e le istanze del developer del real estate;
- L'utilizzo del legno è spesso favorito e anzi consigliato come materiale ibrido da integrare con altri materiali da costruzione come l'acciaio e il calcestruzzo.



poi portate sul progetto. **Vanni Bottaro** di **Wolf System** ha sottolineato il ruolo fondamentale dei progettisti che possono supportare i committenti "illuminati": "La prefabbricazione oggi offre qualità, dobbiamo eliminare i preconcetti, con il legno e la prefabbricazione oggi si possono avere qualità architettonica e personalizzazione del progetto". Bottaro ha presentato i progetti Una Palace di Lignano, il City Pop di Artisa in Svizzera e lo Sporthotel di Obereggen (BZ), tutti realizzati in tempi record e con grande flessibilità (e quindi anche aumento del reddito per l'investimento). **Alessandro Grepipi** di **Moretti** ha raccontato in dettaglio dei progetti molto customizzati e iconici tra cui la cantina Fossi Marai di Valdobbiadene, il Maggior CEM di Verbania, la Società Ippica Torinese di Orbassano ed altri, dove la personalizzazione e la prestazione del materiale devono soddisfare esigenze specifiche e particolari della proprietà, senza limiti progettuali. Sulla rigenerazione urbana e sulla riqualificazione dell'e-



Maneggio Soc. Ippica Torinese (Orbassano, Torino)

sistente ha posto l'accento **Giam-pietro Tonani** di **Marlegno**, portando l'esempio della biblioteca di Sovere e di un progetto di social housing dove l'intervento del legno è stato fondamentale per riqualificare l'esistente e offrire nuove performances in termini di risparmi e nuove funzioni. **Alberto Schiavinato** di **KLH** in chiusura ha disegnato un interessante parallelo tra i diversi mercati mondiali dove il legno viene utilizzato grazie a particolari spinte o condizioni esogene che ne favoriscono l'utilizzo: per esempio nei Paesi Bassi la necessità di realizzare appartamenti in settori critici (diremmo progetti di social housing) ha visto l'utilizzo massiccio del legno per realizzazioni prefabbricate e molto veloci, in Islanda il legno è utilizzato per gli stessi motivi per la grande domanda di alberghi per i molti turisti, in Spagna i grandi gruppi di investimento seguono il driver fortissimo dei criteri ESG e della sostenibilità, nella regione scandinava sono le strette norme legate alla decarbonizzazione a spinge-



Locali mensa IWT (Casale Litta, Varese)

# BULLET POINTS

- Nel settore logistico costruire in legno costa di più, ma offre vantaggi e risparmi nel lungo periodo, la normativa (antincendio) attualmente non favorisce i rapporti con le amministrazioni locali;
- L'utilizzo del legno in ambito residenziale nel nostro Paese è ancora residuale rispetto a mercati più evoluti come gli USA o il Nord Europa;
- Estetica, iconicità e soprattutto comfort sono i grandi vantaggi che il legno offre a sviluppatori e alle persone che abitano gli spazi;
- Nei prossimi anni vedremo molti progetti che utilizzano o integrano (o ibridano) il legno, si sta esplorando anche la frontiera del sud Italia nel residenziale e nell'alberghiero.

re verso l'utilizzo del legno mentre per esempio in Francia spinge la mano pubblica nell'immobiliare in legno. In Italia? Tutti i fattori vengono a mixarsi, non ne esiste solo uno dominante, per supportare una tecnologia costruttiva che offre un comfort abitativo elevato e che negli ultimi 30 anni ha fatto passi da gigante. L'ultimo intervento di giornata è stato quello di **Giuliano Gariglio** di **Mozzone Building System** che ha approcciato il concetto del mercato pubblico e degli appalti pubblici, dove è ancora più forte l'esigenza di costi e tempi certi. Il tema è la

progettazione, che per essere efficace richiede un tempo maggiore ma poi permette di andare in cantiere e avere il progetto praticamente pronto, il che consente di ridurre drasticamente tempi, costi di cantiere e aumentare la sicurezza dei lavoratori. Gariglio ha presentato i progetti del Nuovo Polo Scolastico di Busca, del retrofit strutturale di una scuola a Fossano. Un tema quello dell'edilizia scolastica dove il legno dovrebbe farla da padrone nella riqualificazione delle moltissime scuole oggi non efficienti e sicure in Italia.



FOTO CANTIERE



Ex bocciodromo (Sovere, Bergamo)



Roots (Amburgo)



Installazione isolante GUSCIO



Il Maggiore CEM (Verbania)



Centro Ambrosart (Lugano, Svizzera)



Petra (Suvereto, Livorno)



Ex bocciodromo (Sovere, Bergamo)



# DATABASE DEL REAL ESTATE ITALIANO

## S2C HQ MILANO



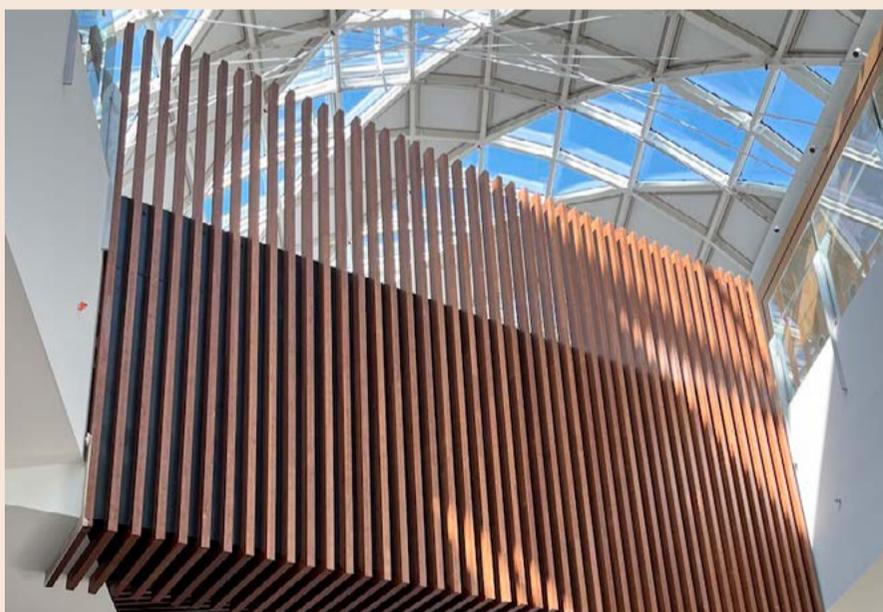
[VAI ALLA SCHEDA](#)

## CORSO COMO PLACE



[VAI ALLA SCHEDA](#)

## MERLATA BLOOM



[VAI ALLA SCHEDA](#)

## VILLAGGIO OLIMPICO PORTA ROMANA



[VAI ALLA SCHEDA](#)



## HANNO PARTECIPATO ALL'EVENTO



Angelo Marchetti  
**FILIERA LEGNO**



Sieglinde Weger  
**PRO HOLZ**



Stefano Corbella  
**COIMA**



Sara Labrini  
**GARBE**



André Straja  
**GAS STUDIO**



Alessandro Baldini  
**EOC**



Alessandro Lacedelli  
**RUBNER**



Michele Bradanini  
**ESA ENGINEERING**



Aldo Parisotto  
**PARISOTTO &  
FORMENTON**



Vanni Bottaro  
**WOLF SYSTEM**



Alessandro Greppi  
**MORETTI SPA**



Alberto Schiavinato  
**KLH**



Giampietro Tonani  
**MARLEGNO**



Giuliano Gariglio  
**MOZZONE BUILDING  
SYSTEM**



# 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).

