

Quotidiano Immobiliare

GREEN BUILDING

Architettura verde e bio-edilizia i punti di forza di Antoitalia Engineering & Construction

di Elena Curnis - 22/12/2010, 17:40 | Milan | Antoitalia



Nei giorni scorsi è nata Antoitalia Engineering & Construction, creata dall'alleanza strategica di Antoitalia con una struttura specializzata che opera nel settore ingegneria e costruzione da oltre vent'anni. Abbiamo intervistato **Gianni Buccheri, responsabile Antoitalia Engineering & Construction.**

Antoitalia ha dato vita ad una nuova business unit, Engineering & Construction. Quale è il core business di questa nuova realtà del panorama del real estate?

Il nostro core business è la gestione integrata di progetti immobiliari, partendo dall'idea progettuale sino alla costruzione e realizzazione finale dell'immobile. Siamo in grado di offrire tutti i servizi di natura tecnica in ambito immobiliare,

operando come general contractor per tutte le fasi di progetto.

Da dove nasce l'esigenza di fondare Antoitalia Engineering & Construction?

Antoitalia Engineering & Construction è una nuova business unit di Antoitalia che nasce dall'alleanza strategica di due realtà attive da tempo in settori diversi del real estate. Antoitalia è leader in Italia nell'attività di advisory e di agency, con un management che può vantare un'esperienza più che trentennale ed una clientela composta dalle principali società immobiliari italiane. La società di cui faccio parte – che vanta un team specializzato di quindici architetti e ingegneri - opera da quasi vent'anni nel settore progettazione, ingegneria e costruzione. La scelta di mettere a fattor comune le rispettive competenze ed esperienze è nata dalla volontà di Antoitalia di proporsi sempre più come un full service provider nell'ambito del real estate. L'intuizione di Fabio Tonello e dei suoi partner è stata quella di voler offrire una gamma di servizi coordinati e integrati tale da soddisfare tutte le esigenze del cliente, esistente o nuovo, in ambito immobiliare. Antoitalia oramai è in grado di fornire servizi che coprono tutta la catena del valore del processo immobiliare: dalla progettazione dell'immobile sino alla vendita e alla successiva gestione dell'asset. La collaborazione tra Antoitalia e la società di engineering di cui faccio parte dura da diversi anni ed il nostro rapporto si è andato consolidando, grazie anche alla risposta positiva avuta dai clienti. Pertanto si è deciso di dar vita ad una business unit ad hoc all'interno di Antoitalia, appunto Engineering & Construction, per presentarsi verso l'esterno come un unico "point of reference" in grado di seguire in modo efficace ed efficiente il cliente in tutte le sue esigenze. Antoitalia storicamente svolge attività di agency ed advisory nonché di property management con strutture dedicate. In questi ruoli, si è spesso trovata a suggerire ai propri clienti interventi diretti ad ottimizzare le condizioni di vendita o di locazione degli asset. Si tratta di interventi di ristrutturazione, riconversione, riqualificazione, o anche solo di "certificazione energetica", per i quali è indispensabile ricorrere a strutture specializzate. La possibilità di offrire ora questi servizi in modo "diretto" mediante la divisione Engineering & Construction rappresenta un valore aggiunto non solo per Antoitalia, ma anche e soprattutto per il cliente, per le sinergie ed economie che si creano lavorando sotto uno stesso "capello".

Tra i punti di forza della divisione c'è l'attenzione al green building, perché questa scelta?

Si tratta di una scelta in un certo senso obbligata. Da diversi anni è cresciuta nell'opinione pubblica così come nelle imprese la consapevolezza dell'importanza di vivere e produrre in modo "eco-sostenibile". Anche dal punto di vista immobiliare si tratta di un tema da cui non si può prescindere, sia per rispondere alle richieste del mercato, degli utilizzatori e degli investitori, sia per la necessità di adeguarsi a nuove

normative in ambito. Il tema sostenibilità ambientale è un tema complesso ed ha ripercussioni economiche, sociali e legali. La presenza di organismi certificatori competenti e qualificati è fondamentale, così come le conoscenze tecniche, la serietà e la professionalità di progettisti e costruttori. Insomma, occorre investire tempo e risorse, anche in formazione, per poter essere sempre nelle condizioni di conoscere e di fornire al cliente lo “stato dell’arte”. Le competenze distintive che abbiamo sviluppato in quest’ambito ci consentono di assistere i clienti nel modo più efficace ed efficiente. Va sottolineato che l’attenzione alla “bio-edilizia non discende solo dagli obblighi imposti dal legislatore, ma anche dai vantaggi economici che ne derivano per l’investitore e per l’utilizzatore finale. La scelta di specifiche progettuali e costruttive idonee, l’uso di tecnologie e materiali con caratteristiche specifiche, consentono di realizzare edifici in grado di ripagare in poco tempo il maggior investimento iniziale, aumentando il valore, immediato e nel tempo, dell’asset e migliorando i flussi di cassa attesi dall’investimento, in altre parole la redditività. Per il developer un immobile certificato in classe A significa maggiore appeal e migliore competitività dell’offerta; per l’acquirente o per il tenant, significa risparmi nella gestione, grazie a consumi energetici estremamente ridotti se non addirittura azzerati.

Quali sono i servizi che offrite in ambito di green building?

La nostra struttura ha sviluppato expertise specialistiche e realizzato numerosi progetti energeticamente efficienti e ad impatto ambientale contenuto. I servizi offerti vanno dalla certificazione energetica per edifici esistenti o per nuove costruzioni, all’eco-diagnosi finalizzata a valutare l’impatto ambientale di un edificio per poter suggerire possibili interventi di riqualificazione volti ad incrementarne l’efficienza energetica. Siamo in grado ovviamente anche di realizzare gli interventi di riqualificazione, mediante progetti studiati ad hoc, con un’attenta valutazione del rapporto costi-benefici. Disponiamo delle competenze e degli strumenti software più avanzati per svolgere le attività di misurazione, assessment, audit, valutazione e controllo. Le attività e i servizi più interessanti e anche più “performanti” dal punto di vista dell’impatto ambientale sono quelli che riguardano progetti greenfield o brownfield, in cui ci viene affidato l’incarico per un intero progetto partendo da un terreno “libero” o comunque da una struttura totalmente da riconvertire e riprogettare ex-novo, sino alla realizzazione dell’immobile “finito”. In questi casi è possibile intervenire già in fase di disegno dell’edificio, oltre che nella scelta di materiali, impianti e tecniche costruttive, massimizzando quindi il risultato in termini di efficacia ed efficienza ambientale.

Quali sono gli altri ambiti di attività della divisione Engineering & Construction?

Come già accennato, siamo in grado di seguire un progetto dal momento iniziale dell’idea progettuale, pertanto le nostre attività comprendono disegno e progettazione architettonica, ingegnerizzazione di progetto, predisposizione di documentazione per gare di appalto, pratiche amministrative e perizie, costruzione e ristrutturazione di immobili, direzione lavori, impiantistica e certificazioni. Ma l’aspetto direi più importante da sottolineare è che – oltre a poter svolgere le suddette attività in modo distinto e separato a seconda delle esigenze puntuali del cliente – la nostra struttura è in grado di operare come general contractor su tutto il processo/progetto immobiliare, offrendo un servizio “chiavi in mano”. Questo ci consente – anche grazie al rapporto diretto con le principali aziende di produzione e fornitura di materiali – di garantire al cliente prodotti di alta gamma a prezzi contenuti, e quindi di realizzare opere possono essere immesse sul mercato a prezzi competitivi senza pregiudicare il livello di eccellenza dell’immobile.

Quali sono i primi progetti in programma per Antoitalia Engineering & Construction?

Come Antoitalia Engineering & Construction siamo attualmente impegnati su un progetto per un business hotel in Milano. Grazie ad Antotalia Hospitality, la società del gruppo Antoitalia specializzata in servizi immobiliari per strutture turistico-alberghiere, riusciamo ad ottimizzare tutti gli aspetti di realizzazione del progetto: è questo un tipico esempio della “fertilizzazione incrociata” frutto della joint venture con Antoitalia. Il progetto in questione consiste nella riconversione di un edificio direzionale esistente, risalente agli anni Settanta e dismesso da diversi anni, sottoposto ad un intervento di totale ristrutturazione e riqualificazione, per adeguarlo alla nuova destinazione alberghiera ma soprattutto per dare vita ad un vero e proprio “eco-hotel”. La ristrutturazione infatti segue protocolli “green”, utilizzando tecniche, materiali e tecnologie “verdi”, dall’isolamento termo-acustico ai serramenti, agli impianti fotovoltaici con pompe di calore ad alta efficienza. Il tutto con investimenti comunque non superiori rispetto a quelli necessari per una ristrutturazione “tradizionale”, anche grazie alla gestione diretta dei rapporti con i fornitori. Tutto ciò consentirà al futuro gestore dell’hotel di beneficiare di vantaggi in termini di minori

costi energetici e di gestione, consentendogli di applicare tariffe più competitive ai clienti ospiti.

Un altro progetto per noi estremamente interessante per le ripercussioni non solo ambientali ma anche sociali, è in corso di realizzazione nell'hinterland milanese. Si tratta di una riconversione di un edificio dismesso e oramai inutilizzabile, che darà vita ad almeno 18.000 mc di volumetria a destinazione residenziale. E' un progetto ambizioso, in quanto l'obiettivo è costruire residenze a prezzi da social housing pur utilizzando tecnologie costruttive all'avanguardia e materiali e finiture di qualità. L'edificio sarà totalmente "passivo" dal punto di vista energetico, vale a dire a basso impatto e totalmente auto-sufficiente per i fabbisogni di riscaldamento, condizionamento, acqua calda termo-sanitaria, grazie all'uso di fonti rinnovabili - fotovoltaico e geotermico - e grazie a tecniche e materiali da costruzione high-tech. Nel rispetto dei vincoli di budget, in virtù dei risparmi ottenibili operando come general contractor e di un investimento iniziale non molto oneroso a motivo dello scarso appeal che l'area dismessa aveva prima del nostro progetto di riconversione.

Sul fronte delle ristrutturazioni di edifici esistenti siamo impegnati nella riqualificazione energetica di un edificio storico in piazza Duomo a Milano, mediante un intervento misto di ristrutturazione e impiantistica. Si tratta di un edificio di elevato pregio architettonico, ma costruito agli inizi del Novecento, quando il risparmio energetico non era ancora una variabile nell'architettura e nell'ingegneria civile. Pertanto la difficoltà maggiore del nostro intervento risiede nell'introdurre tecnologie e materiali innovativi ed eco-compatibili allo scopo di ottimizzare il consumo energetico dell'edificio, senza però intaccare o modificare l'impianto architettonico e progettuale originario dell'immobile. Una sfida che riteniamo di poter affrontare con serenità e portare a compimento con successo.