

**BIM**  
Analisi del settore  
Bim Report Italia

**PROJECT MANAGEMENT**  
Immobili aziendali  
strategie gestionali

**RIGENERAZIONE URBANA**  
Ente locale  
investitore immobiliare

IL NUOVO

TRIMESTRALE - ANNO L  
NUMERO 1 - MARZO 2016

www.ilnuovocantiere.it

# Cantiere

**Torino | Torre Intesa Sanpaolo**

Pensata per ridurre  
al massimo  
i costi energetici

**Ricerca applicata**  
Calcestruzzi polimerici



Il grafene  
in edilizia



**Intervista a Gianni Scotti**  
**«Investiamo in edilizia»**  
La strategia anticrisi Saint-Gobain in Italia



# SOMMARIO



## SE NE PARLA...

**5**  
**SE NE PARLA...**  
Occorre un piano nazionale per l'edilizia. Con lo Stato che si assume le sue responsabilità  
*di Livia Randaccio*

## ATTUALITÀ

**6**  
**IN EVIDENZA**  
Fondi europei Utilizzarli meglio e più rapidamente  
*di Domenico De Bartolomeo*

**8**  
**In costruzione | In Italia e nel mondo**  
*a cura di Matteo Ferrario*



## CANTIERE

**20**  
**La torre pensata per ridurre al massimo i costi energetici**  
*di Corrado Colombo*



**30**  
**Calcestruzzo**  
Soluzioni per rispettare tempi di costruzione  
*di Cesare Cattaneo*

**34**  
**Facciate**  
Sistema integrato con gli impianti  
*di Cassio Colleoni*



**38**  
**Impianti**  
Gestione bioclimatica con bassi consumi  
*di Carola Clementi*

## BIM

**42**  
**Bentley e i suoi utenti**  
Serrato confronto sulla digitalizzazione delle costruzioni  
*di Vittorio Mottola*



**48**  
**Verso il Bim Report Italia**  
*di Vincenzo Sorbo*



# IL NUOVO Cantiere

Anno L - n. 1 - marzo 2016

Direzione, redazione, abbonamenti  
Amministrazione e pubblicità - Casa Editrice

**tecniche nuove spa**

Via Eritrea, 21 - 20157 Milano - Italy  
telefono 02390901 - 023320391

<http://www.ilnuovocantiere.it>  
[nuovocantiere@tecnichenuove.com](mailto:nuovocantiere@tecnichenuove.com)  
<http://www.tecnichenuove.com>

**Divisione edilizia e costruzioni:**  
Costruire in Laterizio, Il Commercio Edile,  
Il Nuovo Cantiere, Imprese Edili,  
Macchine Edili, Serramenti+Design

**Direttore responsabile**  
Giuseppe Nardella

**Direzione editoriale**  
Livia Randaccio  
[livia.randaccio@tecnichenuove.com](mailto:livia.randaccio@tecnichenuove.com)  
tel. 0239090354

**Redazione**  
Monica Iezzi  
[monica.iezzi@tecnichenuove.com](mailto:monica.iezzi@tecnichenuove.com)  
tel. 0239090232

**Direttore commerciale**  
Cesare Gnocchi  
[cesare.gnocchi@tecnichenuove.com](mailto:cesare.gnocchi@tecnichenuove.com)

**Hanno collaborato a questo numero:**  
Monica Antinori, Gastone Ave, Riccardo Busetto, Domenico De Bartolomeo, Irina K. Domanskaya, Cesare Cattaneo, Matteo Cazzaniga, Andrea Ciaramella, Carola

Clementi, Cassio Colleoni, Corrado Colombo, Matteo Ferrario, Bruno Gabbiani, Ekaterina S. Gerasimova, Massimo Ghiloni, Luca Melideo, Pietro Mezzi, Vittorio Mottola, Lorenzo Perino, Massimo Rogante, Vincenzo Sorbo, Valentina Puglisi.

**Coordinamento stampa e pubblicità**  
Fabrizio Lubner (responsabile)  
Fabiola Galbiati tel. 02390390206,  
fax 0239090236

**Abbonamenti**  
Valentina Fasolin (responsabile)  
[valentina.fasolin@tecnichenuove.com](mailto:valentina.fasolin@tecnichenuove.com)  
Alessandra Caltagirone tel. 0239090256  
[alessandra.caltagirone@tecnichenuove.com](mailto:alessandra.caltagirone@tecnichenuove.com)  
Domenica Sanrocco tel. 0239090243  
[domenica.sanrocco@tecnichenuove.com](mailto:domenica.sanrocco@tecnichenuove.com)  
tel. 0239090440 fax 0239090335  
[abbonamenti@tecnichenuove.com](mailto:abbonamenti@tecnichenuove.com)

**Abbonamenti:**  
Tariffe per l'Italia: Cartaceo Annuale € 39,00;  
Cartaceo Biennale € 68,00; Digitale Annuale € 30,00.  
Tariffe per l'Estero: Digitale Annuale € 78,00.  
Per abbonarsi a Il Nuovo Cantiere è sufficiente versare l'importo sul conto corrente postale n. 394270 oppure a mezzo vaglia o assegno bancario intestati a Tecniche Nuove Spa, Via Eritrea 21, 20157 Milano.  
Gli abbonamenti decorrono dal mese successivo al ricevimento del pagamento.  
Costo copia singola € 3,90.  
Copia arretrata (se disponibile) € 8,00 + spese di spedizione.

**Ufficio commerciale - vendita spazi pubblicitari**  
Milano: Via Eritrea, 21  
tel. 0239090283/272, fax 023551535  
[commerciale@tecnichenuove.com](mailto:commerciale@tecnichenuove.com)

## MATERIALI E SISTEMI

**52**

**Lavori di rafforzamento strutturale**  
Come ridurre il rischio sismico  
di *Monica Antinori*

**56**

**Il grafene in edilizia**  
di *Riccardo Busetto*

**60**

**«Investiamo in edilizia»**  
La strategia anticrisi Saint-Gobain in Italia  
di *Livia Randaccio*



**66**

**Resistenza meccanica ed elasticità dei calcestruzzi polimerici**  
di *Massimo Rogante, Irina K. Domanskaya, Ekaterina S. Gerasimova*

## MACCHINE E NOLEGGIO

**70**

**Un'evoluzione coerente**  
di *Matteo Cazzaniga*

**75**

**In breve**

## PROFESSIONI

**76**

**IL COMMENTO**  
Statuto del lavoro autonomo e libera professione  
di *Bruno Gabbiani*

## IMPRESE

**78**

**Patrimoni immobiliari aziendali e strategie gestionali**  
di *Andrea Ciaramella e Valentina Puglisi*

**80**

**In breve**

**82**

**FARE IMPRESA**  
Tutela della proprietà in cantiere  
Sottrazione di beni, macchinari e attrezzature  
di *Lorenzo Perino*

**83**

**In breve**

## AMBIENTE E TERRITORIO

**84**

**Ente locale, investitore immobiliare per attivare l'occupazione**  
di *Pietro Mezzi*



**90**

**In breve**

**92**

**MERCATO PRIVATO**  
Dubbi sui limiti per le regioni  
Deroghe agli standard per la riqualificazione  
di *Massimo Ghiloni*

**94**

**CITTA' E MERCATO**  
Un piano per la rinascita delle periferie  
Città metropolitane e città medie e piccole  
di *Gastone Ave*

### Uffici regionali

**Bologna:** Via di Corticella, 181/3  
tel. 051325511, fax 051324647  
**Vicenza:** Contrà S. Caterina, 29  
tel. 0444540233, fax 0444540270

**Grafica, disegni ed impaginazione**  
Grafica Quadrifoglio S.r.l., Milano

**Stampa** Prontostampa  
Via Redipuglia 150 -  
24045 Fara Gera d'Adda (BG)

### Tecniche Nuove pubblica le seguenti riviste:

AE Apparecchi Elettrodomestici, Arredo e Design, Automazione Integrata, Backstage, Bitech, Commercio Idrotermosanitario, Costruire in Laterizio, Cucina Naturale, DM Il Dentista Moderno, Eletto, Dermakos, Farmacia News, Fluid Trasmissioni di Potenza, Fonderia - Pressofusione, GEC Il Giornale del Cartolaio, Griffe,

GT Il Giornale del Termoidraulico, HA Household Appliances Parts&Components, Hotel Domani, Il Commercio Edile, Il Latte, Il Nuovo Cantiere, Il Pediatra, Il Progettista Industriale, Il Tuo elettrodomestico, Imbottigliamento, Imprese Edili, Industria della Carta, Italia Grafica, Kosmetica, La tua farmacia, Laboratorio 2000, Lamiera, L'Erborista, L'Impianto Elettrico, Logistica, Luce e Design, Macchine Agricole, Macchine Alimentari, Macchine Edili, Macchine Utensili, Medicina Integrata, Nautech, NCF Notiziario Chimico Farmaceutico, Oleodinamica Pneumatica, Organi di Trasmissione, Ortopedici e Sanitari, Plastix, Porte & Finestre, RCI, Serramenti + Design, Stampi Progettazione e Costruzione, Strumenti Musicali, Subfornitura News, Technofashion, Tecnica Calzaturiera, Tecnica Ospedaliera, Tecnologie del Filo, Tema Farmacia, TF Trattamenti e Finiture, Utensili & Attrezzature, VQ - Vite, Vino & Qualità,

Watt Aziende Distribuzione Mercato, ZeroSottoZero.

**Responsabilità:** la riproduzione delle illustrazioni e articoli pubblicati dalla rivista, nonché la loro traduzione è riservata e non può avvenire senza espressa autorizzazione della Casa Editrice. manoscritti e le illustrazioni inviati alla redazione non saranno restituiti anche se non pubblicati e la Casa Editrice non si assume responsabilità per il caso che si tratti di esemplari unici. La Casa Editrice non si assume responsabilità per il caso di eventuali errori contenuti negli articoli pubblicati o di errori in cui fosse incorsa nella loro riproduzione sulla rivista.

### Periodicità

Trimestrale (4 numeri all'anno)  
Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art.1, comma 1, DCB Milano

### Registrazione

pubblicazione iscritta al n. 366 del Registro di Cancelleria del Tribunale di Milano in data 16/10/1966.

Iscritta al ROC Registro degli Operatori di Comunicazione al n° 6419 (delibera 236/01/Cons del 30.6.01 dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni)

### Dichiarazione dell'Editore

La diffusione di questo fascicolo carta + on line è di 30.830

### Associazioni



# Patrimoni immobiliari aziendali e strategie gestionali

Dalla lettura incrociata nei bilanci delle imprese della voce «terreni e fabbricati» e dell'anno di costituzione dell'impresa, emerge come le imprese abbiano un patrimonio immobiliare proporzionalmente maggiore quanto più remoto è l'anno di costituzione dell'attività. Questo dato fa comprendere come il patrimonio immobiliare attuale delle aziende sia il frutto di una lenta e progressiva acquisizione nel tempo di beni immobili.

In Italia il **patrimonio immobiliare industriale** rappresenta il 30% dell'intero patrimonio immobiliare; nella provincia di **Milano** le **superfici a destinazione d'uso industriale** rappresentano circa il 57% delle superfici degli immobili esistenti.

Dalla lettura incrociata nei bilanci delle imprese della voce «terreni e fabbricati» e dell'anno di costituzione dell'impresa, emerge come le imprese abbiano un patrimonio immobiliare proporzionalmente maggiore quanto più remoto è l'anno di costituzione dell'attività. Questo dato fa comprendere come il patrimonio immobiliare attuale delle aziende sia il frutto di una lenta e progressiva acquisizione nel tempo di beni immobili.

**Tale processo di acquisizione e accumulo** è il risultato della sommatoria di molteplici aspetti, analizzati qui di seguito.

**Ragioni storico-culturali.** Come accaduto per altre tipologie d'immobili, la propensione all'investimento negli immobili industriali ha le sue radici nella consolidata tradizione socio-economica degli imprenditori italiani, che hanno sempre considerato l'investimento nel mattone un **investimento sicuro e redditizio**, sostenuto anche dalla continua e sistematica crescita nel tempo dei valori degli edifici e delle aree. L'investimento in immobili è stato spesso considerato dagli imprenditori un possibile business collaterale e alternativo a quello specifico della propria attività produttiva.

**Legame con il territorio.** Se si analizza l'ubicazione delle imprese, emerge come molto frequentemente esse siano localizzate nel comune di residenza dell'imprenditore proprietario/fondatore. In questo senso l'immobile produttivo è sempre stato il simbolo del successo e della forza della famiglia d'imprenditori e perciò ha sempre



GENERALI REAL ESTATE, edificio in fase di valorizzazione, via Vespucci a Milano.

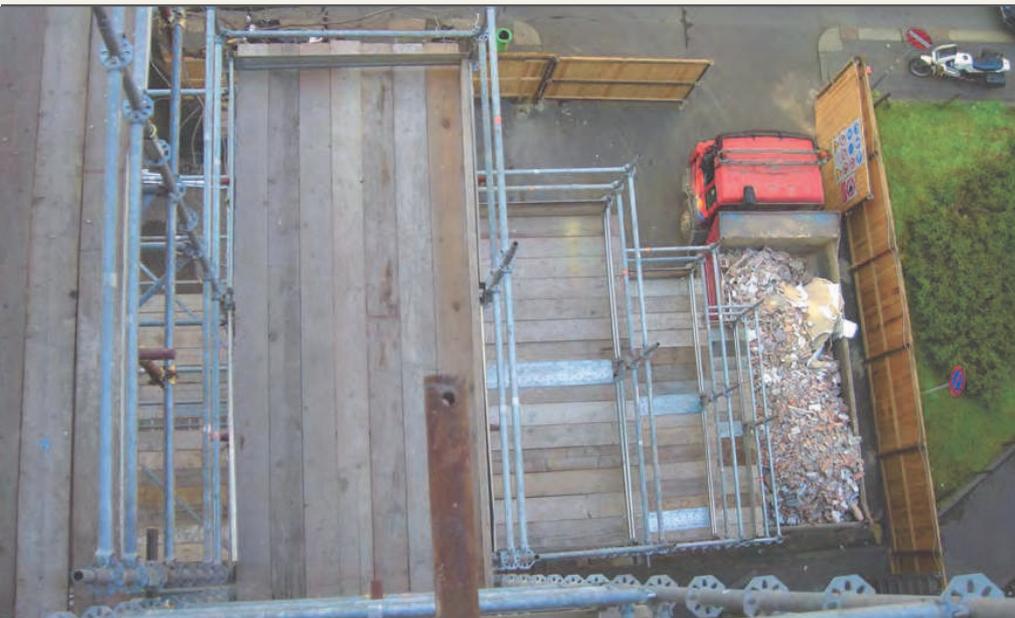
avuto un **valore sociale** molto forte, tramandato di generazione in generazione.

**Il forte legame dell'impresa con il territorio** non è solo di tipo sociale, ma ha profonde motivazioni di carattere storico-economico; infatti le piccole-medie imprese che sono nate all'interno di distretti o filiere rimangono legate al territorio per godere delle economie di scala locali: possibilità di reperire manodopera qualificata, fruizione dei servizi territoriali, vicinanza con clienti e fornitori.

**Ritardo nella regolamentazione.** Dal dopoguerra

fino agli anni '80 ritardo con cui molti comuni si sono dotati di strumenti di pianificazione urbanistica, che avevano il compito di individuare e regolamentare anche le zone d'insediamento delle attività produttive la disponibilità di terreni edificabili e il basso costo di costruzione, hanno reso facile e conveniente alle imprese la **realizzazione diretta** d'immobili industriali.

**Costi di costruzione contenuti.** La grande disponibilità e il basso costo di aree agricole trasformabili in edificabili, la semplicità di progettazione



AREA DI CANTIERE del Segreen Business Park, Segrate, Milano (fonte: Degw).

e realizzazione degli edifici industriali e i ridotti costi di costruzione hanno contribuito a far privilegiare la realizzazione diretta dell'immobile rispetto a considerare altre forme di possesso del bene (per esempio locazione).

**Politiche economico-fiscali.** Nel corso degli anni si sono succedute ciclicamente varie politiche di detassazione degli utili delle imprese reinvestiti in fattori capitali. Tali incentivi hanno favorito l'acquisizione di beni immobili o l'attuazione di interventi di ampliamento del patrimonio da parte delle imprese.

Da queste considerazioni emerge come la costituzione del patrimonio immobiliare delle imprese non sia stato il frutto di processi decisionali sinergicamente legati alle strategie aziendali, ma siano il frutto di un accumulo patrimoniale avvenuto in modo costante nel tempo ma non pianificato. Dall'analisi del patrimonio immobiliare delle imprese emergono tre differenti matrici di generazione e composizione del patrimonio immobiliare aziendale: **il patrimonio immobiliare aziendale, il patrimonio immobiliare familiare e il patrimonio immobiliare come investimento collaterale.**

**Il patrimonio immobiliare aziendale:** il processo di generazione e composizione di tale patrimonio è strettamente connesso al ciclo di vita dell'azienda. Si tratta di un patrimonio che è accresciuto dimensionalmente e territorialmente di pari passo con lo sviluppo dell'azienda e ne ha seguito le sorti con un rapporto diretto. Un esempio concreto di tale tipologia di patrimonio è rappresentata dai siti produttivi appartenuti alle grandi imprese manifatturiere, che una volta dismessa l'attività industriale, sono rimasti per lungo tempo ab-

---

Le strategie aziendali sono una risposta dell'impresa all'andamento del proprio mercato di riferimento. I tempi, i processi e le dinamiche del ciclo immobiliare sono oggi però incompatibili con la dinamicità delle strategie aziendali.

---

bandonati ed hanno incontrato grandi difficoltà nell'essere riqualificati e valorizzati, proprio per il fatto di essere stati realizzati «su misura» dell'attività produttiva insediata. Ulteriore elemento di connotazione dello stretto legame tra azienda, patrimonio e territorio risiede nel fatto che, quando tali siti ex industriali sono oggetto di interventi di riqualificazione urbana, viene spesso mantenuto nel nome del nuovo progetto un riferimento all'azienda cui erano appartenuti; è il caso per esempio delle aree ex Falck a Sesto San Giovanni o ex Alfa Romeo di Arese, oggetto di interventi di trasformazione urbana.

**Il patrimonio immobiliare familiare:** la costituzione e lo sviluppo di tale patrimonio sono connessi direttamente alla figura dell'imprenditore. Si può affermare che le logiche di acquisizione e gestione degli immobili appartenenti a tale tipologia di patrimonio sono dissociate dai cicli di vita e dalle dinamiche produttive dell'azienda. Il patrimonio immobiliare familiare è composto di immobili di piccole dimensioni, ubicati in comuni anche lontani da quello della sede aziendale e hanno varie destinazioni d'uso.

**Il patrimonio immobiliare come investimento collaterale:** tale patrimonio si è costituito per volontà diretta dell'imprenditore che ha visto nell'immobiliare un business collaterale in cui investire. È un patrimonio che viene acquisito con una logica di investimento immobiliare finalizzata allo sviluppo, alla messa a reddito o alla valorizzazione degli immobili o delle aree di cui è composto. Si tratta di un patrimonio immobiliare frutto di una **gestione dinamica**, ove gli immobili sono oggetto di continue compra vendite o processi di valorizzazione. All'interno del rapporto tra proprietario, patrimonio immobiliare e finalità di acquisizione e uso dello stesso, emergono tre considerazioni principali:

#### GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Come sappiamo le strategie aziendali sono una risposta dell'impresa all'andamento del proprio mercato di riferimento; queste negli ultimi anni si sono caratterizzate per cicli temporali sempre più brevi (3/5 anni) e sono state soggette anche a sempre più inaspettate quanto radicali variazioni. I tempi, i processi e le dinamiche del ciclo immobiliare sono incompatibili con la dinamicità delle strategie aziendali; è quindi sempre più evidente lo scollamento tra le strategie aziendali e la gestione del proprio patrimonio immobiliare. Avendo i patrimoni immobiliari aziendali spesso una composizione variegata per origine, tipologia e finalità, le imprese non riescono a sviluppare una **strategia di gestione immobiliare univoca** e strettamente connessa alle strategie aziendali; esse gestiscono i propri beni immobili caso per caso secondo esigenze contingenti. Spesso l'impresa non è in grado di sviluppare strategie gestionali sul proprio patrimonio immobiliare poiché non ne conosce la precisa consistenza e non possiede al proprio interno le adeguate conoscenze per definire e attuare mirate strategie gestionali. ●

#### GLI AUTORI



**Andrea Ciarabella**  
ricercatore e docente  
al Politecnico di Milano,  
Dipartimento Abc



**Valentina Puglisi**  
dottore di ricerca e docente  
a contratto al Politecnico  
di Milano, Dipartimento Abc