



PROGETTO RIQUALIFICAZIONE

Salvatore Paterno

**IL PROGETTISTA NELLO
SVILUPPO INDUSTRIALE DEL
PRODOTTO IMMOBILIARE**

BARI | 12 febbraio 2020

GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

Costruire edifici SOSTENIBILI, è un passo concreto
vs il CAMBIAMENTO CLIMATICO

Salvare l'Ambiente deve essere oggi al centro di ogni azione economica. Proporre all'attuale mercato immobiliare ormai esausto, un nuovo modello abitativo sostenibile è la risposta vincente.



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



UNA NUOVA VISION

Progettare nuove **Modalità dell’Abitare**:

I settori dell’ immobiliare e delle costruzioni stanno profondamente modificandosi nella impostazione, perché tutto è cambiato:

target, modi di progettare e di costruire, motivazioni all’acquisto, sicurezze nell’investimento, comunicazione, pricing.



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



UNA NUOVA VISION

Proporre un Metodo per supportare imprese e tecnici per realizzare immobili ad elevate Performance che possano essere recepiti dal mercato, all'interno di un percorso di industrializzazione specifico e strategico.



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

CONFIGURAZIONE PRODOTTO EDIFICIO

OBIETTIVO => **UNICO**

TEMPO => **DETERMINATO**

RISORSE => **DEFINITE**

CONTROLLO => **QUALITA'**



MODALITÀ DELL'ABITARE SOSTENIBILE

Energia - Comfort

Basso impatto ambientale

Salubrità

Tecnologia - Smart Building





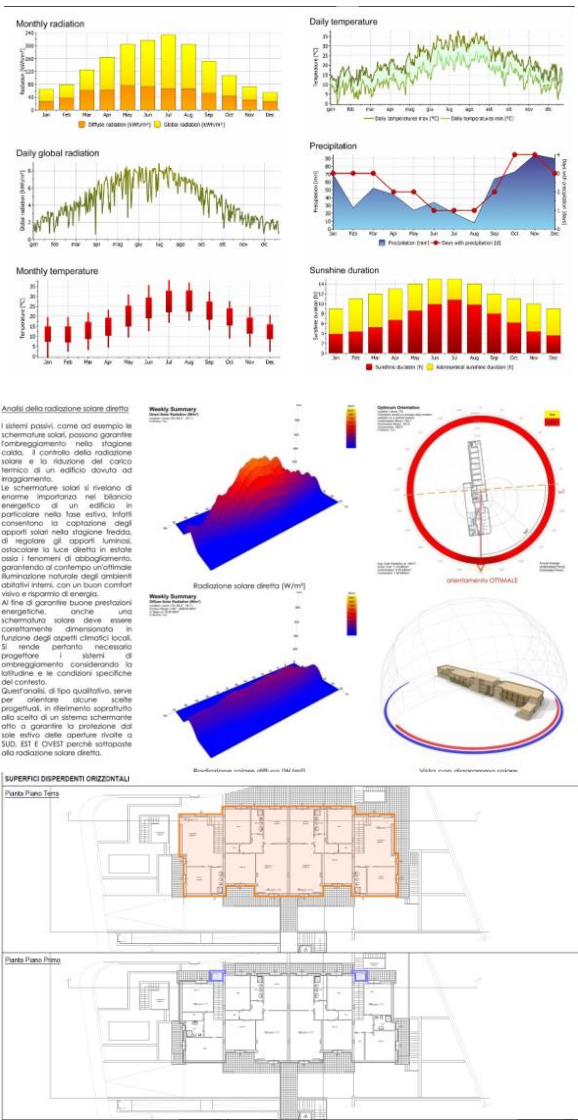
NUOVO BUSINESS MODEL

- ☐ OBIETTIVI DEL PROGETTO => CLIMA E BENESSERE
- ☐ OBBLIGHI NORMATIVI => SEMPRE PRESENTI
- ☐ ANALISI ENERGETICA E BIOCLIMATICA => STRATEGIE
- ☐ SVILUPPO DEL PROGETTO => PRESTAZIONALE
- ☐ TECNOLOGIE => PIU' IDONEE AL PROGETTO/IMPRESA
- ☐ CONTROLLO POSA IN OPERA => QUALITA'
- ☐ MISURAZIONE E TESTBUILDING => RISULTATI
- ☐ MARKETING => APPROCCIO AL MERCATO

GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



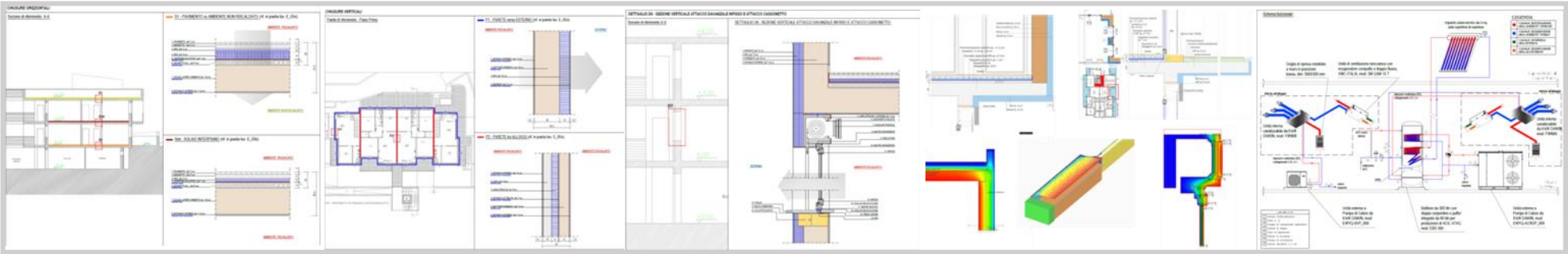
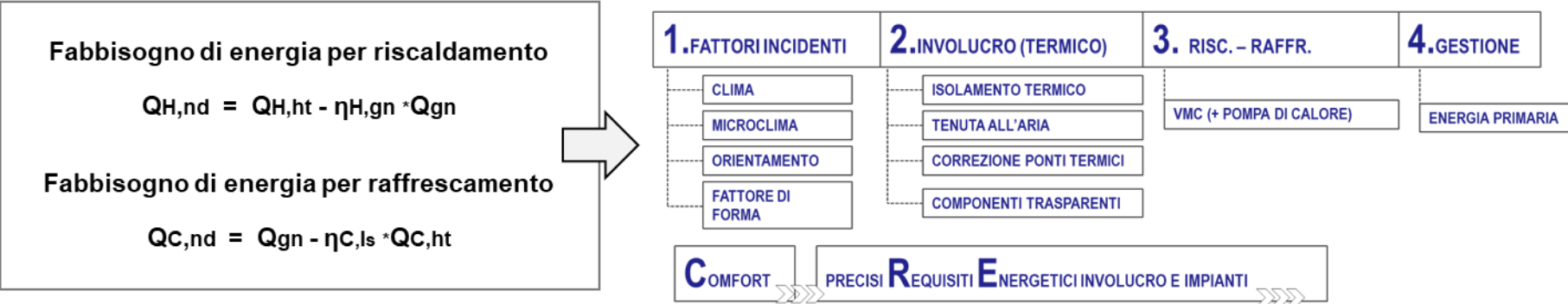
PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE



STRATEGIE – PROGETTO ENERGETICO – INVOLUCRO – IMPIANTI – RINNOVABILI



CALCOLO ENERGETICO SEMISTAZIONARIO - DINAMICO



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

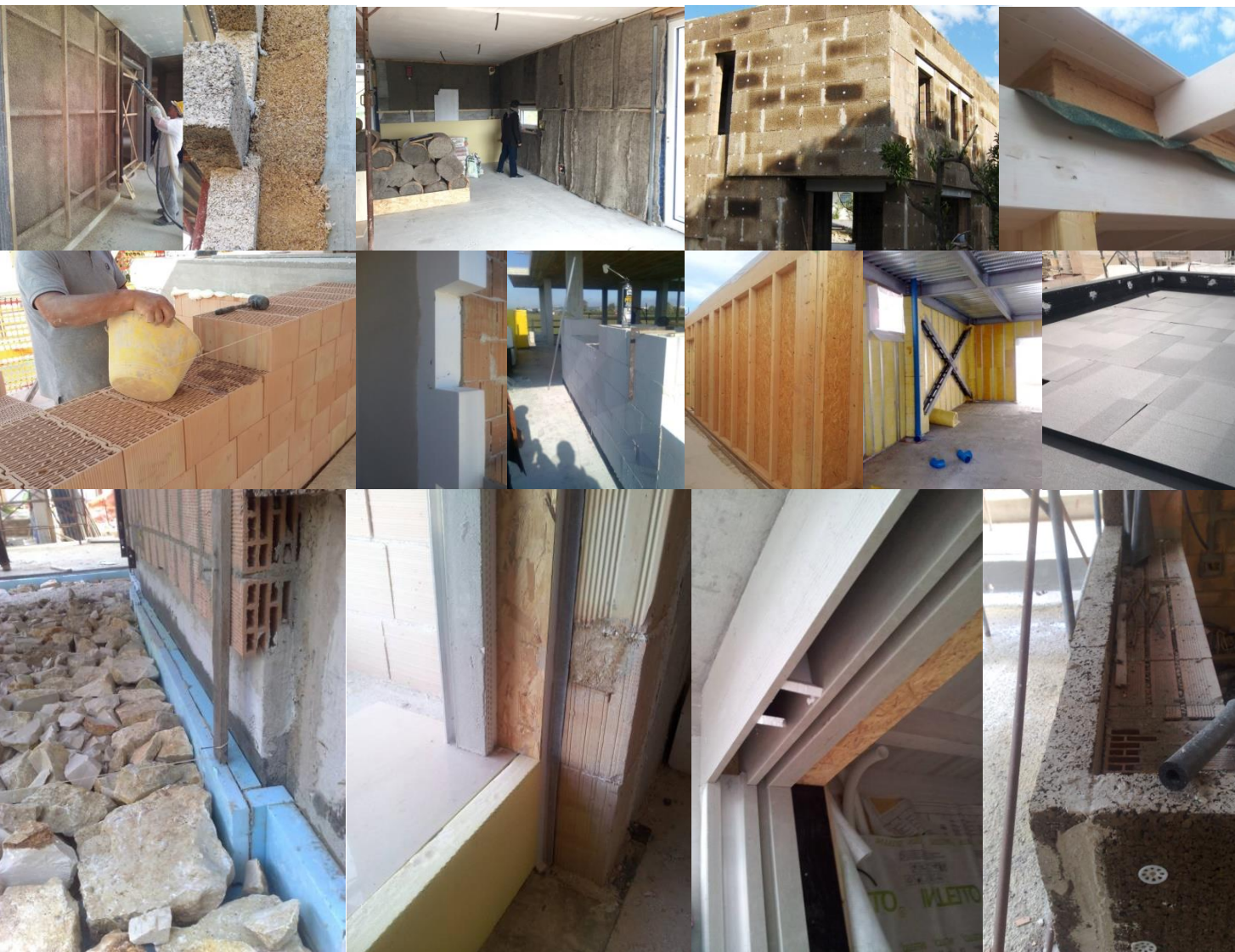
GESTIONE DELLE TECNOLOGIE

Nuovi materiali e tecnologie costruttive:

Materiali di origine naturale

Sistemi costruttivi in muratura

Sistemi costruttivi a secco



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

CONTROLLO POSA

Non c'è Qualità senza Controllo:

Gli Obiettivi prestazionali del prodotto devono
essere controllati durante la fase di
produzione



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

MISURAZIONI E TEST

Verifica e misurazione delle prestazioni
del prodotto immobiliare



MISURAZIONI E TEST

Verifica e misurazione delle prestazioni
del prodotto immobiliare



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

A wide-angle photograph of a city skyline at night, with numerous skyscrapers illuminated with blue and white lights. The lights are reflected in the water in the foreground. A semi-transparent dark grey rectangle is overlaid on the bottom half of the image, containing the text "COMUNICARE VALORE" in white.

COMUNICARE VALORE

Orientamento al Prodotto - Orientamento alla Vendita

Orientamento al Mercato



IL MERCATO

DECIDE TUTTO

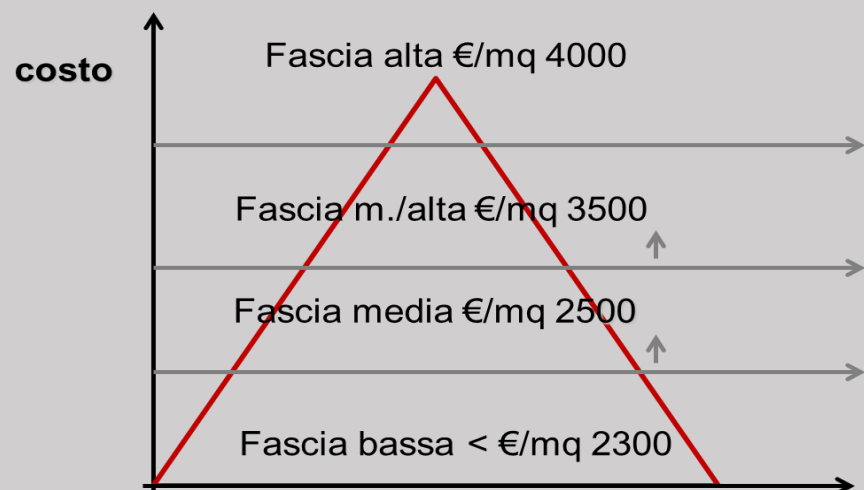
Chi decide il successo di una operazione immobiliare è solo il Mercato, che si può creare, controllare, subire, influenzare,...., ma non ignorare



IL MERCATO DECIDE TUTTO

Il mercato del **Real Estate** si è basato su un **business model** che ha privilegiato il **capital gain** e non la **redditività**, soprattutto concentrato sul trading degli asset immobiliari, a discapito della qualità immobiliare.

Nell'attuale situazione di crisi, emerge con forza la richiesta dal mercato di un nuovo **modello** o **concept** costruttivo che riassume prestazioni energetiche, ambientali oltre che gestionali.



L'uso dello spazio rappresenta per le famiglie un bene di consumo. La scelta di acquistare il bene spazio dipende dal prezzo.

A scendere o salire la fascia di mercato varia

Prodotto – Promozione – Prezzo – Vendita



IL MERCATO

AI CLIENTI INTERESSA SOLO IL PREZZO PIÙ BASSO?

ALTRO CHE CLASSE A O NZEB

E' un normale processo di acquisto che vale per tutti i prodotti.

Il consumatore si informa su tutto (es. auto, cellulare,...), tranne o quasi sulla qualità costruttiva dell'abitazione.

Per l'edilizia è arrivato il momento di imparare a Comunicare e Vendere la Qualità degli edifici, educando il consumatore all'acquisto più importante.

Prodotto – Promozione – Prezzo – Vendita

Il prezzo si capisce, la qualità non si capisce.

La sfida sta nel far capire che sconto e prezzo non sono gli unici elementi di scelta per l'acquisto.

IL MERCATO

Gli Attori

PRODUTTORE/IMPRESA

Intuito + Esperienza => Classico

Intuito+Esperienza+Ascolto => Innovazione

VENDITORE/AGENTE IMM.

Vendita Indifferenziata

Formare consulenti di vendita

ACQUIRENTE

Solo Prezzo => Target non congruo

Offrire valore al Cliente => Vendita



CATENA DEL VALORE

Come essere differenti?

Obiettivo Strategico \neq Vendita \rightarrow Banale (lo fanno tutti)

Obiettivo Strategico = Creare Valore \rightarrow Credibilità

Trasmettere al Cliente cosa rende Unico ed Attraente
il Vs Immobile

GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

PROPOSTA DI VALORE

Nuove Istanze all'Orizzonte

AMBIENTE/ENERGIA



EDIFICIO NZEB

SALUBRITA'



SENSING

SALUTE



ACTUATING

PROPOSTA DI VALORE

Nuove Istanze all'Orizzonte

Smart Building: SALUBRITA'

Definire un sistema basato sulle prestazioni degli ambienti costruiti per misurare le caratteristiche che influenzano la salute umana attraverso la MISURAZIONE dei livelli di :

**COMFORT TERMICO E
ACUSTICO**

QUALITA' DELL'ARIA

QUALITA' DELL'ACQUA

QUALITA' LUMINOSA

QUALITA' SPAZI COMUNI



PROPOSTA DI VALORE

Nuove Istanze all'Orizzonte

Smart Building: SALUTE



L'ambiente costruito può essere fonte di informazioni, modellare le nostre abitudini, le nostre scelte, regolare i cicli fisiologici ed indurre comportamenti virtuosi

SENSING

SENSORI AMBIENTALI

SENSORI PARAMETRI VITALI

SENSORI GESTIONE

TELEMEDICINA

ELABORAZIONE DATI

ACTUATING

PROPOSTA DI VALORE

Nuove Istanze all'Orizzonte

Smart Building: PERFORMANCE



Tale approccio può sostenere lo sviluppo dell'industria delle costruzioni con un prodotto innovativo che coniuga ambiente-salute-economia

RIDUZIONE IMPATTO AMBIENTALE

RIDUZIONE CARICO SANITARIO

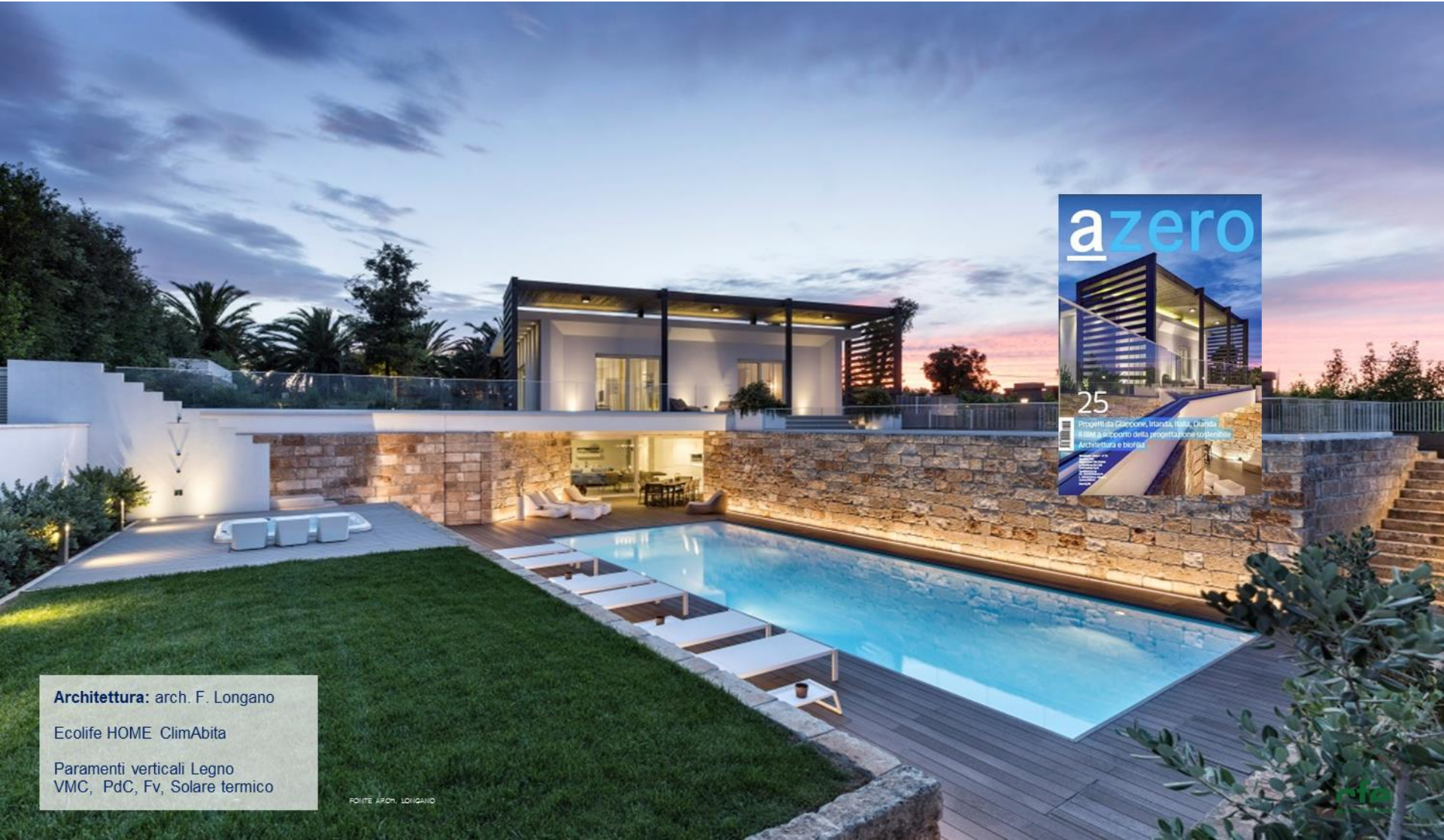
RITORNO DEGLI INVESTIMENTI

GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE



Architettura: arch. F. Longano

Ecolife HOME ClimAbita

Paramenti verticali Legno
VMC, PdC, Fv, Solare termico

FONTE: ARCH. LONGANO



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE

The Plus – BARI

Progetto: Ing. D. Cota

Design Bioclimatico: arch. S. Paterno

Paramenti verticali/Cappotto
VMC, PdC, Solare termico, FV
Geotermia, bioclimatica



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE

Privato – Alcamo (Tp)

Achitettura: Arch. M. Aleccia

Paramenti verticali/Cappotto
VMC, PdC, FV, Accumulo, bioclimatica



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE

RE DAVID 66 – BARI

Architettura: Lanzone-Santoro & Ass.

Paramenti Laterizio/Cappotto

VMC, PdC, Fv, Solare termico



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE



GREEN BUILDING MANAGEMENT CFE



PROGETTO
RIQUALIFICAZIONE

EXPERTICE

Privato – Mesagne (Br)

Architettura: arch. M. Tamburrano

Passive House Italia

Paramenti Calce-Canapa

VMC, PdC, Fv, Solare termico,
Geotermia



**GRAZIE
PER
L'ATTENZIONE**

Salvatore Paterno

paternorino@gmail.com
www.centrodifisicaedile.it

