

Il linea con il fermento culturale della città che le ha dato le origini, DE-GA, impresa torinese che opera nel settore delle costruzioni da più di 50 anni, porta una ventata d'aria fresca nel mondo dell'edilizia italiana. I suoi interventi sul territorio non sono solo progetti di architettura, ma vere e proprie operazioni di rigenerazione urbana. Ne abbiamo parlato con il Dott. Gabriele Gallesio, Amministratore Delegato DE-GA.

Text edited by Anna Masello, photos courtesy of Parsitalia



Progettare il cambiamento

REAL ESTATE

Esiste una vision ben precisa che accomuna tutte le vostre operazioni immobiliari. È una forte spinta evolutiva generata dall'urgenza di rispondere a necessità sociali ed ambientali. Quali sono le vostre priorità nell'affrontare un progetto?

La sostenibilità economica di un'operazione immobiliare è un elemento fondamentale, che non può essere tralasciato, ma crediamo sia obbligatorio coniugarla con la sostenibilità in senso lato, ovvero con la soddisfazione nel lungo periodo dei nostri stakeholders di riferimento: gli investitori, gli utilizzatori e la comunità urbana in cui l'operazione si inserisce. Per affrontare questa sfida facciamo leva, da sempre, sull'innovazione nel design, nella tecnologia, nei processi. Ma la vera sfida oggi è riuscire ad attivare una stagione di investimenti sulla riqualificazione del nostro territorio che premino innanzitutto la forza dei progetti e delle idee, in una prospettiva di lunga durata.

Siete tra i primi in Italia nel settore a credere e a fare propri concetti quali il Co-Working, il Car-Sharing, il Co-Housing. Cosa ci puoi raccontare a riguardo?

Stiamo lavorando con dei giovanissimi imprenditori, il network di coworking Talent Garden, per verificare come costruire uno spazio pensato ad hoc per start up che vedono nello scambio e nella condivisione una chiave di successo. L'esperienza è nata attorno ad un progetto architettonico per il riuso di un edificio industriale dismesso, che dava grande rilievo agli spazi verdi, comuni e di relazioni. Oltre ai coworkers si è appassionata all'iniziativa la cooperativa Sumisura, che sta sviluppando iniziative di cohousing, mentre io sono alla guida della società torinese di car sharing. Il confronto con questi soggetti ha influenzato molto il nostro approccio spingendoci a rendere il mix di funzioni, l'organizzazione e la qualità degli spazi comuni la chiave dell'intera operazione.

Social-Housing. Parteci dell'operazione OPEN di Fossano, gestita con la collega COGEIN.

L'operazione nasce dalla partecipazione ad una gara bandita dalla Regione Piemonte in partnership con il Comune di Fossano, che sta promuovendo una politica di riassetto del territorio costruito, azzerando il consumo di suolo agricolo. Tramite un laboratorio di progettazione partecipata abbiamo realizzato il masterplan dell'intervento che comprende un mix di residenza sociale in locazione, un impianto sportivo e un'area di commercio articolata intorno ad una piazza verde. Abbiamo definito il profilo della comunità di residenti, che privilegerà le giovani famiglie e gli anziani. Abbiamo poi lavorato molto sui temi del confort e dell'efficienza energetica, per garantire a tutte le unità la classe A o A+. Raggiungere l'equilibrio finanziario in un'operazione di housing sociale senza compromettere la qualità dell'intervento non è facile, ma è possibile investendo sulla ricerca delle soluzioni costruttive e sviluppando una nuova visione strategica tra pubblico, operatore privato e fondi di investimento.

Intervenire su qualcosa che c'è già è certamente più complesso rispetto al costruire ex-novo. De-Ga raggiunge livelli d'eccellenza in questo senso, penso a Casa Hollywood, oppure al 25 Verde di via Chiabrera...

Affrontare ogni iniziativa con un progetto concepito ad hoc per uno specifico contesto costituisce un approccio divenuto ormai parte del nostro dna. Questo ci induce ad una sperimentazione continua. Casa Hollywood, realizzata sul sito di un teatro ottocentesco poi trasformato in cinema nasce dall'esigenza di valorizzare una vista inedita sul centro di Torino tramite un vero e proprio schermo in vetro che fosse in grado di esaltare il paesaggio esterno, proteggere le abitazioni dal rumore e dall'inquinamento, garantire elevate performance

DE-GA, a Turin-based company that has been operating in the construction industry for over 50 years, brings a wave of fresh air to the Italian building sector, in line with the cultural excitement of the city in which it was born. Its interventions in the area are not only architectural projects, but real urban renewal operations. We talked about this with Dr. Gabriele Gallesio, DE-GA's managing director.

PLANNING
THE CHANGE



There is a very clear vision that brings together all your real estate transactions. It is a strong evolutionary thrust generated by the need to respond to social and environmental requirements. What are your priorities in dealing with a project?

The economic sustainability of a real estate transaction is a key element that cannot be neglected, but we believe it is mandatory to combine it with sustainability in a broad sense, that's to say, with the long-term satisfaction of our stakeholders of reference: the investors, the users and the urban community within which the operation is included. To face this challenge we have always focused on the innovation of design, technology and processes. But today the real challenge is to be able to activate a series of investments for the redevelopment of our territory that reward, first and foremost, the power of projects and ideas, with a long-term perspective.

You are among the first in Italy in the field to take over, and believe in, concepts such as Co-Working, Car-Sharing and Co-Housing. What can you tell us about that?

We are working with very young entrepreneurs - the network of Talent Garden co-working - to see how to build a space designed specifically for start-ups which consider exchange and sharing a key to success. The experience was born around an architectural project for the reuse of an abandoned industrial building, which gave great emphasis to green, common and relational spaces. In addition to the co-workers, the Sumisura cooperative - which is developing co-housing initiatives - has developed a deep interest for the activity, while I'm responsible for the car-sharing Turin-based company. The comparison with these subjects has greatly influenced our approach, motivating us to make the mix of functions, organization and quality of the common areas the key aspect of the whole operation.

Social Housing. Tell us about the Fossano OPEN operation, managed with its colleague COGEIN.

The operation has arisen from the participation in a tender called by the Piedmont Region in partnership with the City of Fossano, which is promoting a readjustment policy of the built territory, eliminating the consumption of agricultural land. Through a participatory planning workshop we have developed the masterplan of the intervention which includes a mix of social housing on lease, a sports area and a trade area articulated around a green square. We have defined the profile of the residents' community, which will privilege young families and the elderly. We have also worked hard on the topics of comfort and energy efficiency, to ensure a Class A or A+ to all dwelling units. It is not easy to achieve a financial balance in a social housing operation without compromising the quality of the intervention, but it is possible by investing on the research for constructive solutions and developing a new strategic vision among the public, the private operator and the investment funds.

Working on something that is already there is certainly more complex than building from scratch. De-Ga reaches excellent levels in this sense. I think about Casa Hollywood or 25 Verde located in Via Chiabrera...

Dealing with each initiative with a project specially designed for a specific context represents an approach that has become part of our DNA. This leads us to a continuous experimentation. Casa Hollywood, built on the site of a nineteenth-century theatre then transformed into a cinema, stems from the need to focus on a new view of Turin old centre through a real glass screen able to enhance the external landscape, protect the houses from noise and pollution, guarantee high energy performances and connect the new building with the historical stage tower. The challenge of 25 Verde, built in the historic area of the first FIAT settlements, was instead to reconstruct, with the already built, the quality and values of the hill and the river located a few meters away, but made invisible by the surrounding development, by creating a tree house, where organic structures made of Cor-ten steel support large habitable terraces protected by forest trees designed according to the specific microclimate. These become an integral part of the design of the facade together with the split larch covering, offering to the city a new natural-artificial landscape.

Research and Development are the keystone, especially when it is possible to understand and convey the value of young people. What is your experience about it?

In recent years we have significantly increased the research and development activities in collaboration with research institutions, such as the School of Engineering of Turin and regional innovation centres. The main aspects we have particularly focused on are the identification of transparent and certifiable processes for the design of buildings with high energy performances, with particular attention to the redevelopment of the existing assets, and the creation of tools to make the "use" of buildings easier. For example, I think about the CasaZera prototype, which will be installed within the Ex Officine Ghisa Nebbiolo of Turin, as the result of a research project carried out in partnership with the School of Engineering. Or the Smart Building Interface project, that we are carrying out with the specialists in interaction design of Experientia: a web portal for a block of flats, which allows the residents not only to monitor and better manage the energy consumption of their house, but also to make the technical and administrative management of the property easier and transparent.

energetiche e raccordare il nuovo edificio con la storica torre scenica. La sfida del 25 Verde, realizzato nell'area storica dei primi insediamenti FIAT, era al contrario ricreare con il costruito la qualità e i valori della collina e del fiume posti a pochi metri ma resi invisibili dallo sviluppo circostante, realizzando una casa sugli alberi, dove strutture organiche in acciaio cor-ten reggono grandi terrazzi abitabili protetti da piante ad alto fusto studiate in base allo specifico microclima, che diventano parte integrante del disegno di facciata insieme al rivestimento in larice a spacco, offrendo alla città un nuovo paesaggio naturale-artificiale.

Ricerca e Sviluppo sono la chiave di volta, soprattutto quando si riesce a capire e a veicolare il valore dei giovani. Qual'è la vostra esperienza a riguardo?

Negli ultimi anni abbiamo intensificato molto le attività di ricerca e sviluppo in collaborazione con enti di ricerca, come il Politecnico di Torino e con i Poli di innovazione regionali. Gli assi su cui ci siamo concentrati in maniera particolare sono l'individuazione di processi trasparenti e certificabili per la progettazione di edifici con elevate performance energetiche, con una particolare attenzione alla riqualificazione del patrimonio esistente, e la realizzazione di strumenti per rendere più facile, l'"uso" degli edifici. Penso ad esempio al prototipo CasaZera, che sarà installato all'interno delle Ex Officine Ghisa Nebbiolo di Torino, esito di un progetto di ricerca realizzato in partnership con il Politecnico. Oppure al progetto Smart Building Interface, che stiamo realizzando con gli specialisti di interaction design di Experientia: un portale web di condominio, che consente ai residenti non solo di monitorare e gestire al meglio i consumi energetici della propria abitazione, ma anche di rendere più semplice e trasparente la gestione tecnica e amministrativa dell'immobile.

www.admnetwork.it | [follow us on](#) [fb](#)

REAL ESTATE

Ecostruendo, un salto nel futuro per migliorare il presente

Gli studenti del Politecnico di Torino saranno i primi a testare il prototipo, vivendoci.

Il programma di ricerca "Ecostruendo" si inserisce nelle attività del Polo dell'innovazione per l'edilizia sostenibile e idrogeno (POLIGHT) della Regione Piemonte ed è finanziato con fondi FESR. Obiettivo del programma è lo sviluppo e la pre-industrializzazione di un sistema costruttivo leggero ad alte prestazioni energetiche per il riuso di edifici industriali dismessi a fini di residenza sociale e di mercato.

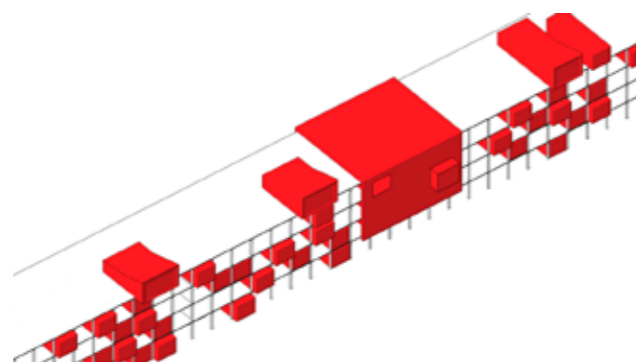
Ecostruendo si configura come un sistema energeticamente sostenibile in grado di intercettare la domanda di mercato di nuovi stili di vita e nuove configurazioni tipologiche assieme alla crescente necessità di recupero/riuso degli edifici industriali dismessi, rapidità esecutiva e autorizzativa. Esso agisce su quattro leve strategiche:

- sviluppo di un prodotto edilizio integrato, industrializzabile ma flessibile rispetto alle scelte architettoniche e urbanistiche.
- riduzione dei costi di costruzione/esercizio durante tutta la vita media del prodotto, attraverso la progettazione integrata, la selezione delle migliori soluzioni tecnologiche (per involucro, struttura e impianti), riduzione degli scarti (inclusi i rifiuti) e dei tempi di realizzazione.
- alto livello di prestazioni (comfort, gestione user friendly, sostenibilità ambientale, risparmio energetico, qualità e durata) a costo contenuto di realizzazione e gestione.
- garanzia delle prestazioni del prodotto finito, attraverso la definizione di procedure di commissioning relative alle attività di progettazione, costruzione, e verifica post-occupancy.

Il primo prototipo CasaZera sarà installato nei prossimi mesi all'interno delle Ex Officine Ghisa Nebbiolo di Torino: un'unità abitativa in legno ad alta efficienza, concepita per consentire il riuso anche parziale e temporaneo di edifici industriali dismessi, che saranno utilizzati come un vero e proprio living lab, abitato per alcuni mesi da studenti di ingegneria che parteciperanno al monitoraggio e al miglioramento delle performance energetiche e ambientali del prototipo.

PARTNERS

- DE-GA SpA (development partner e costruttore);
- ConfortAree Srl;
- Golder Associates srl, METEC;
- Habicher Holzbau srl;
- Onleco srl;
- Politecnico di Torino - Dipartimento di Energetica; Tecnologie Impiantistiche srl;
- Tra srl;



Ecostruendo, a jump in the future to improve the present

The students of Torino's Politecnico will be the first to test the prototype, living in it.

The "Ecostruendo" research program belongs to the activities of the research and development Cluster of the Piedmont Region dedicated to sustainable building technologies and hydrogen and is supported by the ERDF funds. The objective of the program is the development and pre-industrialization of a high energy efficient, light building system for the reuse and transformation of abandoned industrial buildings into social and market housing.

Ecostruendo is an energy sustainable system that is capable to meet the market demand for new lifestyles and new types of solutions together with the growing need for recycling/reusing abandoned industrial buildings, fast execution and licensing process. It is based on four strategic assets:

- Development of an integrated building product, which can be industrialized, yet is flexible to the architectural and town planning choices.
- Reduction of building/operation costs during the entire average life of the product through integrated planning, and the selection of the best technological solutions (by covering, structure and systems), reduction of waste (including rubbish) and execution time.
- High performance level (comfort, user-friendly operation, environmental sustainability, energy-saving, quality and lifespan) with moderate execution and operation costs.
- Guaranteed performance of the finished product, through the definition of commissioning procedures of planning, construction and post-occupancy check activities.

The Prototype CasaZera will be installed in the next months inside the Ex Officine Ghisa Nebbiolo in Torino: it consists in a high efficiency wooden housing unit, conceived to facilitate the reutilization, even temporary, of disused industrial complexes that will be used as a living lab. Some engineering students will actually live inside it for few months in order to monitor and improve the prototype's environmental and energetic performances.

PARTNERS

- DE-GA SpA (development partner and building constructor);
- ConfortAree Srl;
- Golder Associates srl, METEC;
- Habicher Holzbau srl;
- Onleco srl;
- Politecnico di Torino - Dipartimento di Energetica; Tecnologie Impiantistiche srl;
- Tra srl.