

555

27 SETTEMBRE 2025

IL SETTIMANALIA

de il Quotidiano Immo

**LA CRESCITA
DI CAMPUSX**

LA SOCIETÀ DI
SAMUELE ANNIBALI
GUARDA OLTRE
LO STUDENT

**SCALO
MILANO
OUTLET**

DAVIDE LARDERA
RACCONTA
IL PERCORSO
DEL VILLAGGIO
A LOCATE TRIULZI

INGEGNERIA DEI COSTI LA VERA SOLUZIONE ALLO SFORAMENTO DEL BUDGET

GIAMPIERO BRIONI, FOUNDER DI B&B PROGETTI, SPIEGA L'IMPORTANZA
DEL COST MANAGEMENT NELL'ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE IMMOBILIARE



SOMMARIO



ARTICOLI

PAGINA 17

IL COST MANAGER, QUESTO SCONOSCIUTO

Intervista a Giampiero Brioni di B&B Progetti



PAGINA 24

SCALO MILANO OUTLET & MORE: NON SOLO VALORE COMMERCIALE

Intervista a Davide Lardera di Scalo Milano Outlet & More



PAGINA 32

CAMPUSX: LO STUDENT LIVING CRESCE, MA GUARDIAMO ANCHE AD ALTRO

Intervista a Samuele Annibali di CampusX



PAGINA 37

NEAR, UN NUOVO MODELLO PER LA RIGENERAZIONE URBANA ACCESSIBILE E SOSTENIBILE

di Lugi Borré, EuroMilano



RUBRICHE



EDITORIALE



LE DIRETTE



DEALS



CALENDARIO



CHI VIENE E CHI VA



AZIENDE INFORMANO

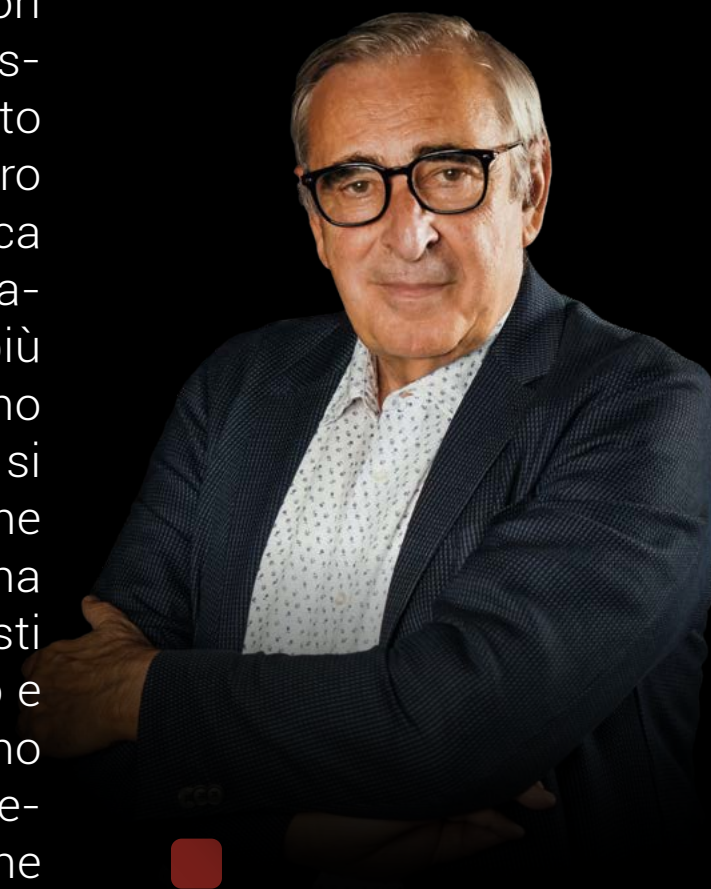


QITV



QUANTO COSTA COSTRUIRE?

Poco o tanto non importa, l'importante è saperlo e soprattutto saperlo in tempo, cioè prima che i lavori inizino. Sembra un'affermazione scontata e lapalissiana, ma purtroppo non è così. Casi di sfioramento dei costi preventivati e di precipitose fughe all'indietro sono all'ordine del giorno anche se chi opera cerca di nascondere o mimetizzare. Oggi con "il Settimanale" ci interessiamo di questo argomento tra i più importanti e "traumatici" quando le cose non vanno bene. Perché si sbaglia a preventivare i costi? Dove si scopre? Chi controlla o, meglio, non controlla? Come si può rimediare? A queste risposte tenta di dare una soluzione il nostro servizio dedicato ai professionisti del cost management con l'intervista all'architetto e ingegnere Giampiero Brioni. È un tema che abbiamo sollevato anche noi all'interno dell'iniziativa "Accademia" proponendo una ricerca sui costi di costruzione per analizzare, pezzo per pezzo, la loro composizione e l'incidenza nell'economia generale del costruito. I dati e il contributo di questi professionisti saranno fondamentali per la nostra ricerca che presenteremo nei prossimi mesi.



EDITORIALE

di Guglielmo Pelliccioli



CONVEGNO

Finanza per il Real Estate

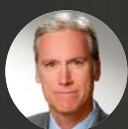
Gli strumenti a sostegno delle operazioni immobiliari

GIOVEDÌ 20 NOVEMBRE

ORE 9:00 - Sede Assimpredil ANCE Milano e in diretta streaming su ilQI

ISCRIVITI

ANTICIPAZIONE DI ALCUNI INTERVENTI



Graeme Parry
LENDLEASE



Michele Stella
POLIS SGR



Mauro Montagner
DEKUS



Dario Valentino
INVESTIRE SGR



Marco Corti
BARINGS



Roberto Zoia
IGD SIIQ



Paolo Rella
BLUE SGR



Sandro Campora
CBRE INVESTMENT
MANAGEMENT ITALY



Giovanni Di Corato
AMUNDI RE ITALIA SGR



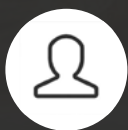
Stephen Coticoni
BNP PARIBAS REAL ESTATE
ADVISORY ITALY



Dan Seralvo
FARE - FIRST ATLANTIC
REAL ESTATE



Giovanni Trespidi
SAVILLS INVESTMENT
MANAGEMENT



Valerio Deambrogio
NHOOD SERVICES ITALY



Maurizio Negri
PRAXI REAL ESTATE



Eraldo Fontanella
ATRADIUS CRÉDITO
Y CAUCIÓN S.A.

PARTNER ISTITUZIONALI



PARTNER



CONVEGNO ilQI - GIOVEDÌ 20 NOVEMBRE



S



4



Feelo: cassonetto coibentato invisibile a filo muro interno

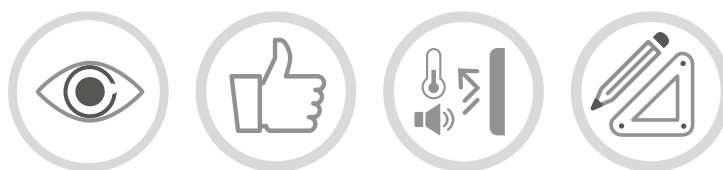
Semplifica l'accesso all'avvolgibile e si integra perfettamente con il design degli interni

Versatilità di integrazione con il serramento che garantisce l'ideale fissaggio sia a filo muro interno, sia in mazzetta e rende il cassonetto quasi completamente invisibile nella versione con **fissaggio a pressione**. Isolamento termico con **trasmissione tra 0.52 e 0.65 W/m²K** e comfort acustico garantito dal **potere**

fonoisolante tra i 43 dB e i 48 dB.
Ispezione frontale del cassonetto dall'interno.

Flessibilità di personalizzazione in base a:

- **luce** architettonica del foro finestra;
- **diametro** dell'avvolgibile;
- **tipologia di finitura**.



www.alpac.it



LE DIRETTE

GUARDA I VIDEO
DELLA SETTIMANA



Nuovo Stadio del Venezia Calcio

Elisa Pastorelli PUPULOUS



Investimenti alternativi: un nuovo modo di fare immobiliare

Raffaele Sannino RINA PRIME VALUE SERVICES

Fabio Bergallo POLIS SGR

Sergio Ardigò DILS



Diretta "Uomini e Imprese"

Alessandro Stefani

Alessandro Stefani STAIN ENGINEERING - GRUPPO
PROGETTO CMR INTERNATIONAL



Polo Natatorio FIN Valco San Paolo Roma

Riccardo Zampetti IN.TECH



Europa chiama Milano: le sfide della sostenibilità a Sustainable Places 2025

Alessandro Lodigiani R2M SOLUTION

Antonello Magliozzi ARCADIS

Laura Pellegrinelli EDERA



Diretta "Uomini e Imprese" Francesco Montesanti

Francesco Montesanti JARVÈS



La lunga cavalcata della logistica

Davide Palagini KRYALOS SGR

Gian Luca Fossati WCG - WORLD CAPITAL GROUP

Filippo Salis SFRE

Mariangela Conte GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE



DEALS

ITALIA
€ 125 MILIONI

Operazione di *sale and lease-back* di Leroy Merlin, insegna di Gruppo Adeo (AFM). L'operazione è stata realizzata con il fondo europeo LeadCrest Capital Partners ed è articolata in due tappe per l'acquisizione di 11 asset: 9 già esistenti e 2 in costruzione. L'investimento è stato realizzato attraverso un fondo gestito da Polis SGR.

[Vai alla](#) **TABELLA DEALS 2025**



DEALS



S



8





COLOMBINIGROUP
CONTRACT

Under the **“One partner, One manufacturer, One supplier”** claim, you will have a single point of contact for all your requirements. We have been manufacturers and global ambassadors of Italian-style furniture for over 60 years in residential, hospitality, and office projects with a Total Look approach. We ensure aesthetic consistency in terms of finishes, colours, and style. We provide efficient and effective support throughout every project stage by blending highly industrialised production processes with exquisite Italian craftsmanship.



Il Calendario della prossima settimana

LUNEDÌ
29
SETTEMBRE

DIRETTA PROGETTO



ORE 14:30 - ilQI Live

Ristrutturazione Galleria Regina
Margherita - Roma Capitale

RELATORE

Salvatore Sesto SCI VALUE

ISCRIVITI

MARTEDÌ
30
SETTEMBRE

DIRETTA FORUM



ORE 14:30 - ilQI Live

Cosa cercano gli investitori esteri
nel real estate italiano?

RELATORI

Niccolò Suardi COLLIERS ITALIA

Simone Spreafico KROLL ADVISORY

Federico Rivolta SCENARI IMMOBILIARI

ISCRIVITI

MARTEDÌ
30
SETTEMBRE

DIRETTA UOMINI E IMPRESE



ORE 16:00 - ilQI Live

Uomini e Imprese
Pier Nicola Currà

OSPITE

Pier Nicola Currà

PIER CURRÀ ARCHITETTURA

SPONSOR



ISCRIVITI

MERCOLEDÌ
1
OTTOBRE

DIRETTA PROGETTO



ORE 14:30 - ilQI Live

Palazzo Pacioli

RELATORI

Marta Minniti PRIMULA
COSTRUZIONI

Alessandro Baldoni MCM
INGEGNERIA

Luca Consiglio REAM SGR

SPONSOR



ISCRIVITI



ilQI - IL CALENDARIO DELLA PROSSIMA SETTIMANA



10



GIOVEDÌ
2
OTTOBRE

INCONTRI DI COPERNICO40



ORE 10:00 - ilQI Live

Pavimenti

tra sostenibilità e innovazione

INTERVENGONO

Fernando Reali LIUNI
Caterina Panteghini SFS
Mario Pinoli GREENWICH
Giovanni Fassi TETRIS
Francesco Zanichelli ATLAS CONCORDE
Giacomo Cadorin CADORIN GROUP
Manuele Felizia CADORIN GROUP
Ruben Maffeis MORETTI
Davide Grimaldi INTERALU ITALY
Riccardo Novolissi EUROTHERM

ISCRIVITI

GIOVEDÌ
2
OTTOBRE

DIRETTA UOMINI E IMPRESE



ORE 16:00 - ilQI Live

Uomini e Imprese

Filippo Chiesa Ricotti

OSPITE

Filippo Chiesa Ricotti GRUPPOTRE

SPONSOR



ISCRIVITI

VENERDÌ
3
OTTOBRE

DIRETTA FORUM



ORE 14:30 - ilQI Live

Residenze universitarie: non solo "posti letto"

RELATORI

Francesco Martella CAMPUSX
Federico Galardi JOIVY

ISCRIVITI



CALENDARIO COMPLETO

con tutti gli eventi de ilQI

SCOPRI DI PIÙ



ilQI - IL CALENDARIO DELLA PROSSIMA SETTIMANA



11



3F Filippi
LIGHT YOUR VISION

Light *your* VISION

3f-filippi.com





CHI VIENE E CHI VA



Sonae Sierra nomina Stefano Paviano New Business Development Manager per l'Italia

Sonae Sierra, operatore immobiliare globale e verticalmente integrato, ha nominato Stefano Paviano New Business Development Manager per l'Italia. Con questa nomina, la Società rafforza il proprio team Commercial con l'obiettivo di supportare in maniera ancora più efficace la fornitura dei propri servizi in molteplici settori...

[LEGGI LA NOTIZIA](#)



IPI: pubblicata la relazione finanziaria semestrale, Paolo Benedetto nominato Investor Relator

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì nominato il Prof. Paolo Benedetto, già Direttore Generale, a Investor Relator della Società.

[LEGGI LA NOTIZIA](#)





Gruppo Gabetti: Alessandro Marino nuovo Relationship Manager Triveneto

Il Gruppo Gabetti ha nominato Alessandro Marino nuovo Relationship Manager per il Triveneto.

Alessandro porta con sé oltre dieci anni di esperienza come Responsabile Agency Corporate & Residential di IPI Agency Padova e Triveneto, con una consolidata competenza nello sviluppo e nella commercializzazione immobiliare, sia...

LEGGI LA NOTIZIA



Garbe Industrial RE Italy rafforza il team con l'ingresso di Carlo Passaniti, nuovo Asset Manager

Garbe Industrial Real Estate Italy, leader nel mercato immobiliare logistico, industriale e tecnologico in Germania e in Europa, rafforza la squadra italiana con l'ingresso di Carlo Passaniti nel ruolo di Asset Manager, riportando direttamente al Country Head, Marco Grassidonio, e a Mariangela Conte, Head of...

LEGGI LA NOTIZIA





FIMAA-Italia: eletta la nuova Giunta Esecutiva

Molte conferme e qualche novità nella Giunta Esecutiva di FIMAA Italia che il Consiglio Nazionale ha eletto per coadiuvare il Presidente Santino Taverna nella gestione del nuovo mandato. La costituzione della nuova Giunta segue l'Assemblea Congressuale tenutasi il 5 Luglio scorso, durante la quale la Federazione...

[LEGGI LA NOTIZIA](#)



Francesco Ubertini Nuovo Presidente del Comitato Scientifico di Nomisma

Il Consiglio di Amministrazione di Nomisma ha nominato Francesco Ubertini Presidente del Comitato Scientifico. Succede a Paolo De Castro, che ad aprile ha assunto la presidenza della società. Professore ordinario di Scienza delle Costruzioni all'Università di Bologna, già rettore dell'Alma Mater, Ubertini è oggi Presidente di Cineca e di IFAB – Foundation Big Data and Artificial Intelligence for Human Development, oltre che vicepresidente del...

[LEGGI LA NOTIZIA](#)



SETTEF

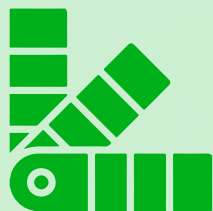
PROGETTIAMO UN FUTURO SOSTENIBILE



**SISTEMI A
CAPPOTTO**



**MANUTENZIONE
DELLA FACCIATA**



COLORE

WWW.SETTEF.IT



Scarica l'APP Settef





IL COST MANAGER, QUESTO SCONOSCIUTO

*Intervista a Giampiero Brioni, Founder di B&B Progetti,
sull'attività di Cost Management nell'immobiliare*

di Pietro Zara



Una delle situazioni più tristemente tipiche che si verificano nell'attività di sviluppo immobiliare consiste nello sfioramento del *budget* inizialmente previsto. E quando questo avviene, la consuetudine è di procedere per tagli fino a far rientrare l'iniziativa nel costo stabilito. Ma perché questo avviene? Perché c'è così poca attenzione alla determinazione di un fattore che è invece così importante come quello del costo reale del progetto? In questa intervista con **Giampiero Brioni**, Founder di **B&B Progetti**, andiamo ad approfondire le dinamiche del Cost Management nel real estate italiano.



”

Gli aspetti tecnici ed economici di un progetto sono tra loro così interconnessi da influenzarsi reciprocamente e da richiedere una visione d'insieme

**SPESSE
NELL'ATTIVITÀ
DI SVILUPPO
IMMOBILIARE
SI FINISCE PER
SFORARE IL BUDGET
PREVISTO. PERCHÉ?**

Ogni progetto edilizio necessita di una verifica della sua sostenibilità non solo sotto il profilo tecnico e ambientale ma anche sotto il profilo economico. L'analisi economica (articolata in "metaprogettazione economica", "progettazione economica" e "programmazione economica") di un intervento edilizio è un aspetto che va trattato con grande cura in quanto gli aspetti tecnici ed economici di un progetto edilizio sono tra loro così interconnessi e interrelati da influenzarsi reciprocamente e da richiedere una visione



d'insieme. Il problema è che purtroppo molto spesso nella fase preliminare del processo (quando viene definito il perimetro di spesa dell'intervento) la determinazione del valore di costo dell'intervento è gestita sulla base di valori monoparametrici o dati di *benchmarking* e questo introduce nel progetto un significativo elemento di incertezza a livello economico. Il problema dovrebbe essere risolto con l'applicazione di metodiche di stima più raffinate di quelle usuali e più attente alle caratteristiche specifiche del manufatto in corso di progettazione.

”

Gli ingegneri dei costi si occupano del budget, della pianificazione e del monitoraggio dei progetti di investimento

QUANDO SI FINISCE A PROCEDERE PER TAGLI, COSA CI RIMETTE IL PROGETTO?

Dipende dalla fase di sviluppo della progettazione o, peggio, della realizzazione. In linea generale, si va a “tagliare” sui livelli di finitura o prestazionali degli elementi tecnici. Se questo non è sufficiente le

rinunce debbono essere più pesanti e arrivano a vere e propri parti dell'edificio. È evidente che queste situazioni (che, purtroppo, si verificano molto frequentemente) sono la rappresentazione plastica di un fallimento.

L'INGEGNERIA DEI COSTI SERVE A EVITARE PROPRIE QUESTE SITUAZIONI. DI COSA SI TRATTA?

L'Ingegneria dei Costi (Cost Engineering o Cost Management) è la pratica ingegneristica dedicata alla gestione dei costi dei progetti, che comprende attività quali la stima, il controllo dei costi, la previsione dei costi, la valutazione degli investimenti e

l'analisi dei rischi. Gli ingegneri dei costi si occupano del *budget*, della pianificazione e del monitoraggio dei progetti di investimento. Cercano l'equilibrio ottimale tra i requisiti di costo, qualità e tempo”. Un ingegnere dei costi è un ingegnere il cui giudizio e



la cui esperienza sono utilizzati nell'applicazione di principi e tecniche scientifiche a problemi di stima, controllo dei costi, pianificazione aziendale e scienza della gestione, analisi della redditività, gestione dei progetti, pianificazione e programmazione. In sintesi, l'Ingegneria dei Costi fornisce una base solida per la pianificazione, l'implementazione e il controllo dei costi nei progetti edilizi, contribuendo a garantire il successo finanziario e operativo del progetto nel suo complesso.

IN CHE MOMENTO DELLA PROGETTAZIONE VENITE CHIAMATI A FARE COST MANAGEMENT?

Molto spesso veniamo chiamati a gestire la determinazione del valore di costo dell'intervento quando è troppo tardi, e cioè nelle fasi avanzate della progettazione (livello definitivo o esecutivo). L'ideale sarebbe quello di avere a bordo il Cost Manager sin dalle

battute iniziali della progettazione. Consideriamo, inoltre, il ruolo che il BIM gioca ormai da qualche anno. Ad oggi l'uso del BIM è in generale limitato alla

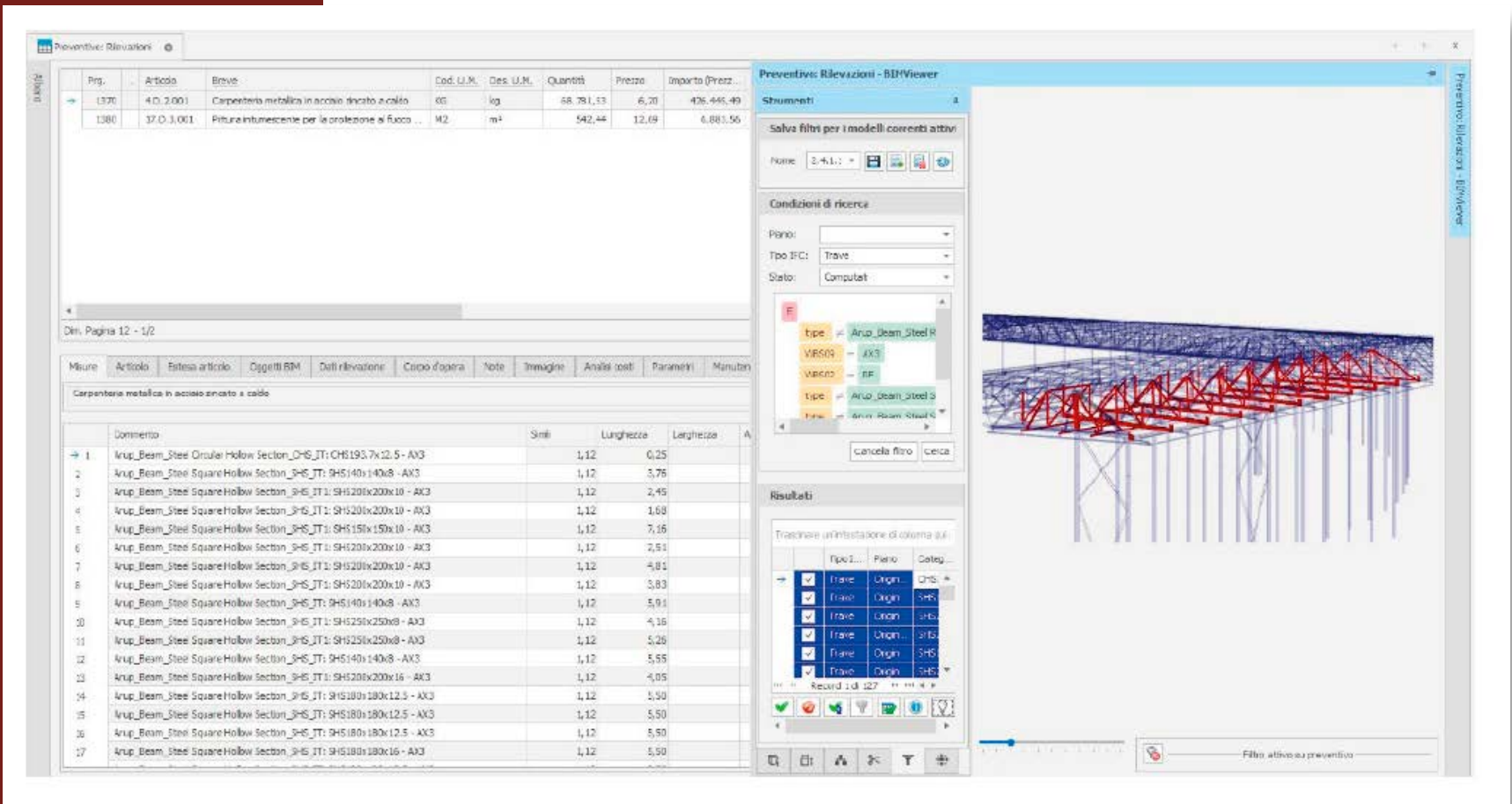


Immagine tratta dal volume "La gestione economica del progetto di architettura e ingegneria civile in ambiente BIM" di Giampiero Brioni



”

L'uso del BIM nelle prime fasi della progettazione (e non solo in fase avanzata come avviene oggi) porterebbe benefici alla gestione dei costi

fase avanzata della progettazione e dell'ingegnerizzazione o alle prime fasi di costruzioni; invece, l'uso del BIM nelle prime fasi della progettazione influirebbe maggiormente sull'efficacia della gestione dei costi. Il motivo principale dell'impiego dei metodi di stima basati sul BIM è infatti proprio quello di migliorare l'affidabilità complessiva delle stime dei costi. L'impiego del BIM nell'ambito del Cost Engineering porta al raggiungimento di stime attendibili nelle prime fasi del processo e a stime più rapide, più accurate e più dettagliate nelle fasi più avanzate del processo. Nel primo caso, il risultato viene ottenuto utilizzando modelli "concept BIM", nei quali sono applicati criteri di analisi pluri-parametrica che consentono di fornire ai committenti e al gruppo di progettazione *feedback* rapidi anche in funzione di diversi scenari progettuali. Le prime fasi del processo sono molto importanti in quanto sono dedicate a definire gli impegni di spesa e a valutare preventivamente i flussi di cassa, essenziali per definire i fabbisogni finanziari e mettere a disposizione metodiche di analisi più raffinate consentirebbe di migliorare molto l'attendibilità delle stime.

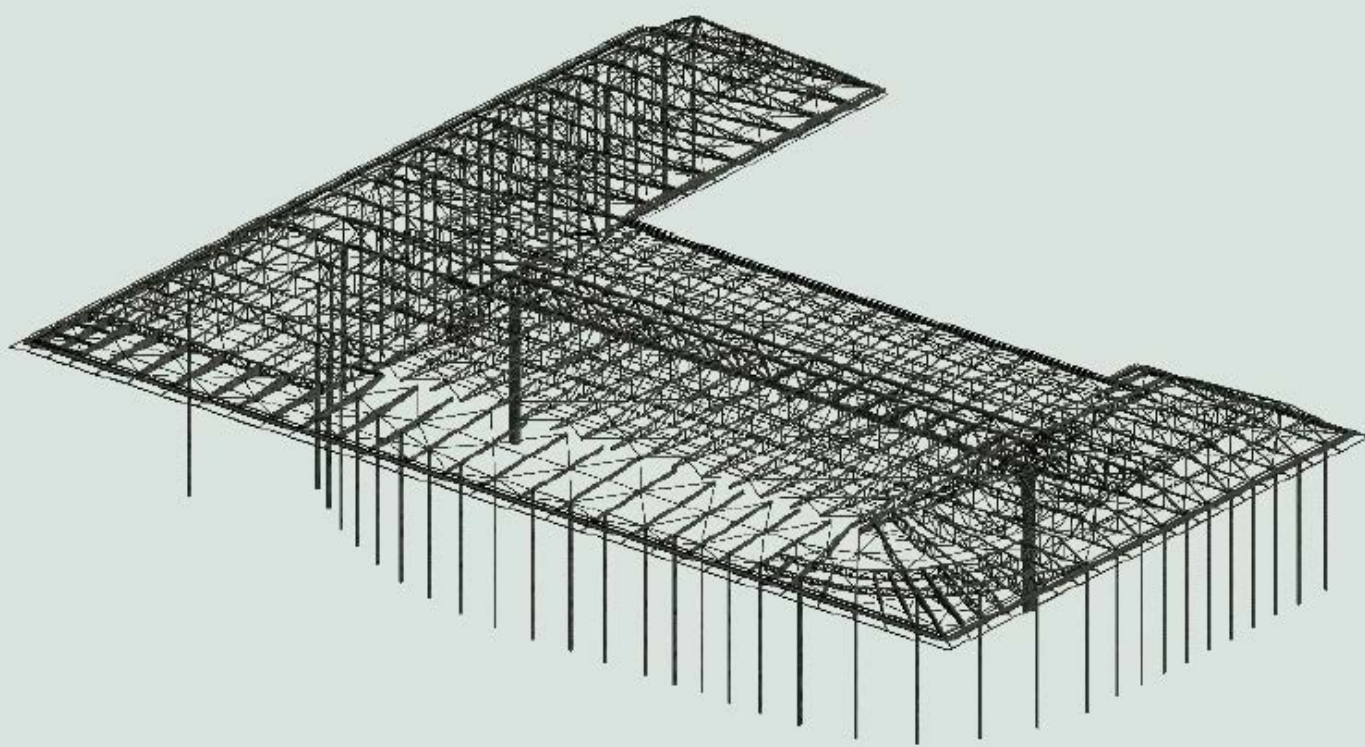


Immagine tratta dal volume "La gestione economica del progetto di architettura e ingegneria civile in ambiente BIM" di Giampiero Brioni



”

*Il controllo dei costi
viene percepito più
come una funzione
di controllo
piuttosto che come
uno strumento
strategico di guida*

PERCHÉ IL COST MANAGER NON VIENE COINVOLTO NEL TAVOLO INIZIALE DI AVVIO DEL PROGETTO?

Come ho detto, in Italia il Cost Manager viene spesso coinvolto solo nelle fasi avanzate e ciò perché la cultura progettuale tradizionalmente privilegia gli aspetti architettonici e funzionali nelle prime battute, lasciando la gestione economica a un

momento di verifica successiva. Questo porta a considerare il controllo dei costi come una funzione di “controllo” più che come uno strumento strategico di guida. Inoltre, la committenza tende a frammentare ruoli e responsabilità, affidandosi prima al progettista e solo dopo a un consulente di *cost control*. Ne deriva un margine di manovra ridotto, con rischi di varianti e incrementi di spesa. Eppure, come si diceva, un coinvolgimento anticipato del Cost Manager consentirebbe di ottimizzare scelte e soluzioni fin dall'inizio, garantendo coerenza tra progetto e *budget*. La buona notizia è che nei progetti più complessi o internazionali si nota una crescente apertura verso un approccio integrato sin dalle fasi iniziali.

