

Renovating towns

A case of urban upgrading with green technologies and quality design

INTERVIEW WITH MARGHERITA GOZZI

Margherita Gozzi introduces Duferco Sviluppo the new Company of Duferco Group operating in real estate, and presents the project for a new neighborhood in Genoa.

In terms of diversification of the business line, Duferco Group recently established Duferco Sviluppo company. Could you explain its mission?

The word 'Sviluppo' ('Development', in English) was not randomly chosen for this small business segment: the aim is to create new opportunities to enhance, renovate and improve the quality of the urban real estate assets, to relaunch the city both on the economic and social side. Obviously, while trying to do business.

Which are the main challenges that will have to be faced to achieve these goals?

Well, during this historical moment and in this field almost everything is a challenge! However, I will mention a few of them.

Definitely, the first one is to coherently stand this period of declared recession. Everything we do has to deal with a market that's in crisis, without losing sight of the goals of quality in construction, environmental protection and reduction of energy consumption.

The second challenge is to create a group of young skilled people that, in the near future, will be able to manage this activity of development, combining the reasons for the investments with the consciousness of the remaining action in time, aware of the responsibility that those involved must have towards citizenship and available resources.

The third one is to promote the future use of steel in construction, that, if we consider the constructive conservatism of Genoa, is a real battle!

Finally, as much as it's possible, to introduce architectural-constructive, housing with energy innovation.

Relating to the know-how owned by Duferco Group, do you believe that it may be transferred to this new field?

Duferco is a big company that has always been able to develop inside multiple and related knowledge, that has made teamwork its constitutive feature and its strength. Each area

Rinnovare le città

Un caso di riqualificazione urbana attraverso tecnologie sostenibili e design di qualità

Margherita Gozzi presenta Duferco Sviluppo, la nuova Società del Gruppo Duferco operante nel campo immobiliare, e il progetto di un nuovo quartiere a Genova.

In chiave di diversificazione delle linee di business il Gruppo Duferco ha costituito di recente la società Duferco Sviluppo. Potrebbe illustrarcene la missione aziendale?

La parola Sviluppo non è stata scelta a caso per questo piccolo ramo aziendale: l'obiettivo che ci si è prefissati è quello di cercare occasioni d'intervento sul territorio in circostanze in cui il nostro specifico fare possa creare nuove occasioni di valorizzazione, rinnovamento, miglioramento qualitativo del patrimonio immobiliare urbano per riconsegnare alla città nuove opportunità di rilancio, sia economiche che sociali. Ovviamente cercando di fare business...

Quali sono le principali sfide che dovrà affrontare per centrare i propri obiettivi?

Beh, in questo momento storico ed in questo settore quasi tutto è una sfida! Comunque ne citerò alcune.

La prima è sicuramente reggere con coerenza d'intenti questo momento di ormai dichiarata recessione. Ogni nostro intervento deve fare i conti con un mercato in grande crisi senza perdere di vista gli obiettivi di qualità del costruire, di rispetto dell'ambiente e di contenimento dei consumi energetici.

La seconda è costituire un gruppo di giovani competenze che, nel prossimo futuro, sappiano gestire quest'attività di sviluppo coniugando le ragioni dell'investimento con la coscienza dell'azione che resta nel tempo, consapevoli della responsabilità che chi interviene sul territorio deve avere nei confronti della cittadinanza e delle risorse disponibili. La terza è di promuovere per il futuro l'impiego dell'acciaio nell'edilizia, fatto che se si considera il tradizionalismo costruttivo di Genova, è una reale battaglia! E poi introdurre per quanto è possibile innovazione: architettonico-costruttiva, abitativa, energetica,...

Quanto del know how detenuto dal Gruppo Duferco crede possa essere trasferito a questo nuovo ambito?

of interest and business provides to others skills, human energy and operational availability. Duferco Sviluppo is made up by people who were already operating in the Group and relies on contribution of technical, commercial, financial and research from various areas, especially of the new born, Duferco Energy, that supports us in the necessary depths to keep pace with the innovations of this sector.

The National Press reports that your company is engaged in an investment in Genoa, which amounts to 100 million euros. Could you explain it?

The planned intervention, designed by architect Maurizio Varratta, on the old area of Enel in Sampierdarena, will undoubtedly be an important investment by Duferco, which bets on a part of town, of which is known by everyone the criticality, to turn a "non-place" into a chance of recovery for the neighborhood. They will be realized

Duferco è una grande azienda che ha sempre saputo sviluppare al suo interno conoscenze molteplici e correlate, che ha fatto del lavoro di gruppo una sua costitutiva caratteristica e la sua forza. Ogni ambito di interesse e di business offre agli altri competenze, energie umane e disponibilità operative. Duferco Sviluppo ha al suo interno persone che già operavano nel Gruppo e si avvale del contributo tecnico, commerciale, finanziario e di ricerca delle varie aree, in particolare della nuova nata Duferco Energia che ci supporta negli approfondimenti necessari per essere al passo con le innovazioni del settore.

La stampa nazionale riporta che la sua Società è impegnata in un investimento immobiliare a Genova da 100 milioni di euro. Ce lo potrebbe illustrare?

L'intervento previsto sull'area ex-Enel di Sampierdarena, su progetto dell'arch. Maurizio Varratta, sarà senza dubbio un importante investimento da parte di Duferco che scommette

(at this page and at page 26) Pacinotti neighborhood (Genoa, Italy). Aerial render view. Civil and structural design by Cresco&Signorelli srl, Architectural design by Varratta Architects (in questa pagina e a pagina 26) Quartiere Pacinotti (Genova, Italia). Simulazione di vista aerea. Progetto esecutivo delle strutture a cura di Cresco&Signorelli srl, progetto architettonico di Varratta Architects



one hundred residences energetically virtuous, commercial spaces and offices, all gravitating around a square on which will be located a kindergarten and green spaces. This new settlement of constructions and activities will be the rejoining of a space, which has been closed and nearly empty for years, with the surrounding neighborhood thanks to the large access openings to the square, to the realization of the service represented by the new kindergarten, of parking spaces belonging to residents of the area, and to the restructuring of a local vegetable market by Duferco.



Render view from Via Salucci
Simulazione di vista da via Salucci

Mayor Vincenzi has supported the project, openly calling it "a turning point for the development of the western city" and the community has participated actively providing ideas for improvement. It seems that everyone is agreeing with this idea, something new in a city like Genoa. How do you explain this?

An intervention like this one, to transform an area that's not so easy to be treated, as already pointed out, could only be viewed favorably by most citizens and the Administration, which has rightly supported a serious investor as Duferco. Moreover, the construction of new buildings on an already urbanized area without further land consumption is certainly a centered task, wished by the guidelines set by the new PUC, and therefore particularly appreciated by Mayor Vincenzi.

On which levers do you believe companies could act to combine more and more low market prices with a quality product which is what you propose to offer?

This question is difficult, it would require a very complex answer. I can briefly say that the main lever is in the choice of serious projects and in the awareness of the objectives to be achieved, as well as in a very accurate analysis of economic impacts of all the architectural, functional, formal and structural choices.

The principle of the work done by Duferco Sviluppo is to eliminate all the features that don't bring added value to the construction and, instead, invest on what can enrich the final product, providing a quality product that, in moderation and simplicity, offers something more and new compared to what is offered by our competitors. ■

su una parte di città di cui sono a tutti note diverse criticità per trasformare un "non luogo" in un'occasione di ripresa del quartiere. Si realizzeranno un centinaio di residenze energeticamente virtuose, spazi commerciali porticati e uffici, tutti gravitanti intorno ad una piazza interna sulla quale troverà posto una scuola d'infanzia e spazi verdi. Questo nuovo insediamento di costruzioni e attività sarà la ricucitura di uno spazio, rimasto chiuso e quasi vuoto per anni, con il quartiere circostante grazie ad

ampie aperture di penetrazione alla piazza, alla realizzazione del servizio di quartiere rappresentato dalla nuova scuola d'infanzia, dalla disponibilità sotto al quartiere stesso, di posti auto pertinenziali per i residenti della zona e dalla ristrutturazione da parte di Duferco del mercato ortofrutticolo rionale.

Il sindaco Vincenzi ha appoggiato il progetto apertamente definendolo "un punto di svolta per lo sviluppo del ponente cittadino" e la comunità ha partecipato in maniera propositiva fornendo spunti di miglioramento. Sembra che la vostra iniziativa metta tutti d'accordo, fatto nuovo per una città come Genova, come lo spiega?

Un intervento come questo su un distretto di trasformazione in una zona, come si è già sottolineato, non facilissima non poteva che essere visto con favore dalla maggior parte dei cittadini e dall'Amministrazione che ha giustamente appoggiato un investitore serio come Duferco. Inoltre la realizzazione di nuove costruzioni su un'area già urbanizzata senza ulteriore consumo di suolo è senz'altro un obiettivo centrato, auspicato dalle linee guida indicate dal nuovo PUC, e quindi particolarmente apprezzato dal Sindaco Vincenzi.

Su quali leve crede si possa agire per coniugare prezzi di mercato sempre più bassi con un prodotto di qualità quale è quello che vi proponete di offrire?

Questa domanda, difficile, presupporrebbe una risposta molto complessa. Posso sinteticamente dire che la leva principale sta nella scelta di progetti seri e consapevoli degli obiettivi da raggiungere, oltre ad un'accuratissima analisi delle ricadute economiche di tutte le scelte architettoniche, formali e funzionali, strutturali e impiantistiche. Il principio ispiratore del lavoro svolto da Duferco Sviluppo è eliminare tutte le caratteristiche che non portano valore aggiunto alla realizzazione e, al contrario, investire su quanto può arricchire il prodotto finale offrendo ai futuri compratori un prodotto di qualità che, con misura e semplicità, sappia offrire qualcosa di più e di nuovo rispetto a quanto offerto dai nostri competitori. □