

Abitare In S.p.A.

Sede Operativa: Viale Umbria 32, Milano | tel: +39 02 67.02.550 | info@abitareinspa.com | www.abitareinspa.com

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



ANNUAL REPORT | 2019

FOR A
BETTER
CITY



#WeAre
Stilisti
Urbani

La città

È COME UN TESSUTO

■ *in cui* ■

Trama e Ordito

DANNO FORMA

■ *ad un sistema di rapporti* ■

materiali, sociali, economici, tecnologici, umani.

Abitare In



STILISTI URBANI

made in Milano



07. Highlights

10. This is Us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi.

11. ... and Homizy

Sintesi della situazione e dell'evoluzione demografica milanese, della domanda di mercato e del valore del settore residenziale.

12. Homizy Business Model

Vision, Mission e Strategy di Homizy.

15. Focus on: Milano

Sintesi della situazione e dell'evoluzione demografica milanese, della domanda di mercato e del valore del settore residenziale.

29. Business Model

Vision, Mission e Strategy di Abitare In.

35. Lettera ai Soci

Le parole dei Soci fondatori.

40. Building a better city: #WeAreStilistiUrbani

Rigenerazione, Innovazione, Sostenibilità, Etica e Antropocentrismo.

43. Ricerca e Sviluppo

La ricerca scientifica al servizio dell'abitare.

77. Progetti iconici

Abitare In e la ricerca del "bello":

- Pecori
- Palazzo Naviglio
- Trilogy Towers
- Milano City Village
- Abitare in Maggiolina

116. Sensory e Digital experience

Tour nello Showroom 4.0 di Abitare In.

Fascicolo di Bilancio al 30.09.2019

140. Bilancio consolidato al 30.09.2019

180. Bilancio d'esercizio al 30.09.2019

Abitare In S.p.A.

Indirizzo
Sede Operativa:
Viale Umbria, 32
Milano
Tel: +39 02 67.02.550

info@abitareinspa.com


www.abitareinspa.com

HIGHLIGHTS

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE

al 30.09.2019


110 mln €*
 Valore magazzino



42 mln €*
 Debito per mutui fondiari


38%
 Loan To Cost


PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI

al 10.01.2020

Portafoglio ordini



485¹
 (Appartamenti)


190 mln €
 (valore complessivo)


371²
 preliminari firmati


Pipeline di sviluppo


190.000 mq
 superficie commerciale


2.050¹
 (Appartamenti)


HIGHLIGHTS


640 €/mq comm.le
 Costo di acquisto medio
 Superficie commerciale


55,8 mln €
 Caparre/anticipi
 (da clienti contrattualizzati)


126 mln €
 Mutui fondiari
 deliberati


125.000 mq³⁻⁴
 Aree degradate recuperate grazie a
 progetti di rigenerazione urbana


78.000 mq⁴
 Superficie precedentemente
 cementificata e restituita a verde

Note:

1) n. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione delle unità immobiliari.

2) Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.

3) La maggior parte delle aree censite nel PGT come "area degradata a priorità di intervento" Tav. R.10.

4) Su base progettuale e già realizzato.

This is US

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 15 progetti in realizzazione nei prossimi 5 anni, per un totale di 2.050 appartamenti. Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione, di informatizzazione e di specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura (#Tailoremadehomes), che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato.

Quotata sul mercato AIM Italia dall'aprile 2016, è iscritta alla sezione speciale del Registro Imprese dedicato alle PMI Innovative.

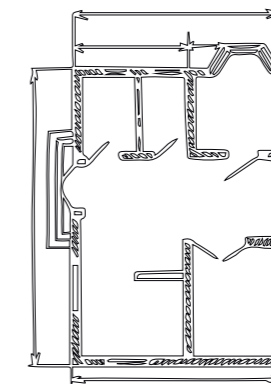
AbitareIn realizza progetti di rigenerazione urbana, demolendo edifici dismessi o abbandonati, migliorando il tessuto abitativo cittadino tramite lo sviluppo di nuovi interventi residenziali dedicati alle famiglie dal forte carattere aspirazionale, di grande impatto estetico e architettonico.

Mentre il know how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative, l'ottenimento dei titoli abilitativi è completamente internalizzato e costituisce elemento core su cui si basa l'unicità di AbitareIn, la materiale co-

struzione dei progetti è affidata, in appalto, a primari operatori edili, sterilizzandone così il relativo rischio

anche grazie all'importante utilizzo della tecnologia che rende la Società costantemente aggiornata sullo stato dei cantieri e le permette quindi, in caso di necessità, di intervenire tempestivamente.

Le sue iniziative immobiliari hanno sempre registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi. La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.



Grazie al suo modello di business unico per il panorama italiano, AbitareIn ha raccolto il sostegno di importanti e prestigiosi operatori nazionali ed internazionali, sia del settore immobiliare che del panorama finanziario, che sono entrati a far parte della compagine sociale ed hanno accompagnato la Società nel suo percorso di crescita. La struttura "compartimentata" del Gruppo, unitamente alle modalità di commercializzazione dei progetti (prima si vende, poi si costruisce) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.

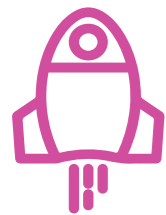


HOMIZY

Build to Share

Nell'ultimo trimestre del 2019 AbitareIn ha presentato al mercato Homizy, la nuova linea di business che svilupperà a Milano immobili destinati alla locazione, nella forma del **CO-LIVING**.

Homizy rappresenta la declinazione in campo residenziale della **sharing economy**: **condivisione** di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità, mediante un uso pervasivo della **tecnologia**, garantendo migliore **efficienza** di gestione e ottimizzazione delle risorse.



MISSION

Trasformare "l'abitare" in **UN'ESPERIENZA DI CONDIVISIONE** favorendo le connessioni tra le persone.

"FAR SENTIRE A CASA" tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano



TARGET

Principalmente la categoria dei cd. "**young professional**": giovani tra i 18 e i 35 anni che avviano un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che sono comunque alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.

Categoria che più di tutte sta sperimentando le caratteristiche di un nuovo mondo del lavoro, più fluido e in costante evoluzione, che richiede maggiore adattabilità e si sposa quindi con soluzioni abitative più dinamiche, integrate con i principali servizi accessori, e che promuovano coesione, socialità e relazioni interpersonali. Lo *young professional* è alla sua prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living non tanto per ragioni economiche quanto per una consapevole ricerca di maggiori servizi più adatti alle proprie esigenze, è un utente che ancora non intende "fare il passo" di acquisto della casa.

IL PRODOTTO HOMIZY

Il prodotto di Homizy, cd. "build to share", sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e *smart*, progettati e realizzati **appositamente per il servizio del co-living**, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. È un prodotto esclusivamente residenziale, non rientrerà né nella categoria degli studentati né dei residence (tipologie troppo specifiche e vincolanti, oltretutto già maggiormente presenti sul mercato). L'ingresso del Gruppo AbitareIn nel mercato degli affitti consentirà di sfruttare al massimo le competenze maturate negli anni: i nuovi edifici, infatti, verranno costruiti principalmente mediante demolizione e ricostruzione di immobili esistenti – in pieno spirito di rigenerazione urbana – e saranno composti di grandi

appartamenti con diverse camere da letto, in parte con bagno privato e in parte con bagno in condivisione, zone living e cucina in condivisione. I progetti prevedranno anche, in percentuale minore, la realizzazione di bilocali (cd. "Studio") e numerosi spazi comuni adibiti a diverse attività, come *co-working*, bike lab, lavanderie, svago. Tutti gli immobili di Homizy saranno caratterizzati da un "**doppio livello**" di **condivisione**: il primo, interno a ciascun appartamento, mediante la condivisione degli spazi comuni (cucina e living) e della connettività. Il secondo, a livello di ciascun building, che sarà dotato di tutti i principali servizi per il supporto operativo e l'incentivazione delle relazioni.



CO-LIVING – SCENARIO DI MERCATO

Obiettivo della Società è quello di sfruttare al massimo le economie di scala e il know how di AbitareIn per porsi in breve tempo in una situazione di **vantaggio competitivo**, in un settore del mercato residenziale estremamente favorevole: infatti, se oggi il co-living rappresenta una tipologia di business un po' "più conosciuta" a livello internazionale, è comunque ancora agli albori dello sviluppo sia in Italia che all'estero, con un'offerta ridotta e frammentata. Homizy offrirà al mercato milanese un

prodotto nella fascia di prezzo tra i 550 € e i 900 € mensili a camera, con soluzioni "all inclusive". In quest'ottica, si ritiene che la realizzazione di almeno 3.000 stanze (corrispondenti, nell'attuale scenario di mercato, a circa 175 mln di € di investimenti) corrisponda a quel livello di "massa critica" necessario al raggiungimento di una posizione di leadership che consenta di mantenere un vantaggio competitivo di lungo termine.



SINERGIE con Abitare In



HOW

we can do it



Smart Co-Living

Complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio di co-living, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.



Prodotto unico e innovativo

per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di **LEADERSHIP**.



Know how Abitare In

Sfruttando le economie di scala e il know how di Abitare In presentiamo a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 550-900 € a camera con soluzione "all inclusive".



C

Focus on: Milano

PROTAGONISTA DI UN NUOVO *Rinascimento*

Dopo essere salita sul gradino più alto del podio delle smart city italiane per ben quattro anni di fila, Milano si conferma la migliore città italiana, non solo per affari e lavoro, ambiente e servizi, demografia e società, ma anche per il dinamismo culturale che abbraccia design, architettura e arte.

Il capoluogo lombardo si è aggiudicato il Wallpaper Design Award, premio istituito dalla prestigiosa rivista britannica di settore per individuare il meglio a livello internazionale realizzato in questi campi. Milano si è classificata prima sbaragliando concorrenti di prim'ordine quali Vancouver, Shanghai, la Helsinki e Sharjah, città degli Emirati Arabi.

Ad incidere positivamente sulla votazione sono state le ultime avveniristiche architetture che hanno modificato lo skyline della città.

Negli ultimi anni il capoluogo meneghino ha cambiato infatti volto: nuove prospettive, nuovi punti di riferimento e un paesaggio urbano più frastagliato per una città sempre più internazionale, moderna e cosmopolita.

A Milano la verticalità non è mai mancata, ma è solo negli ultimi anni che la città ha cambiato veramente volto grazie a soluzioni d'avanguardia, ad opere che vedono protagonisti i più importanti progettisti internazionali e non solo.



Location:
Skyline Milano

L'ecologia e i
bisogni dell'uomo
sono i driver
principali,
che rendono
Milano una città
che sta vivendo
un periodo
di *eccitante
trasformazione.*

MILANO A PLACE TO BE

Milano continua nella sua evoluzione virtuosa ed è pronta a diventare la metropoli del futuro.

I principali indicatori della Città continuano ad essere fortemente positivi, grazie alla sua attitudine imprenditoriale, predisposizione all'innovazione e apertura al contributo.

A partire dal valore del PIL (il 10% del PIL nazionale), che è cresciuto di quasi il 10% negli ultimi 5 anni, attestandosi a quota 47mila € pro capite nel 2017 (vs. € 32mila pro capite di Roma), passando al livello di disoccupazione che nel 2018 ha segnato un - 6,4%, un numero di imprese attive che lo scorso anno ha raggiunto le 306mila unità, con circa la metà di tutte le multinazionali presenti in Italia.

Prima città italiana per qualità della vita per il secondo anno consecutivo, Milano continua a stupire con i suoi straordinari cambiamenti ed è sempre più proiettata nel panorama internazionale.

Un esempio su tutti, l'aggiudicazione delle Olimpiadi Invernali del 2026, che daranno ulteriore e nuovo impulso alla crescita della Città (e da cui la nostra Società trarrà grande beneficio grazie alla vicinanza del futuro Villaggio Olimpico con alcuni nostri progetti residenziali).

Naturalmente, questo contesto vivace e promettente è il driver perfetto per attrarre capitale e persone, con previsioni che parlano di più di 13 miliardi di investimenti immobiliari nei prossimi 10 anni e un incremento della popolazione che potrebbe arrivare, entro 15 anni, a quota 1 milione 780 mila abitanti.

Il quadro demografico merita poi un'analisi dettagliata, perché l'aumento della popolazione, che a settembre dello scorso anno ha raggiunto e superato quota 1,4 milioni di abitanti (a cui si aggiungono tra i 200 e i 300 mila residenti "di fatto") - con l'ingresso di 40 mila nuovi residenti - è accompagnato anche da una



Dati del sistema statistico integrato del Comune di Milano (<http://sisi.comune.milano.it/>)

trasformazione della sua struttura: tra il 2015 e il 2019 è cresciuto del 7,7% il numero degli abitanti in età compresa tra i 18 e i 25 anni e del 7,3% di quelli di età compresa tra i 26 e i 30 anni. Ingressi "qualificati", di giovani che scelgono Milano per intraprendere il proprio percorso di formazione e lavoro.

Anche l'ultimo Rapporto annuale dell'Istat regala un'immagine della città distaccata dal resto dell'Italia: tutti gli indici considerati sono positivi e Milano si posiziona prima per outcome (livello di benessere), contesto e dimensione Industria e Servizi.

Nonostante i dati già straordinari, siamo certi che questa positiva trasformazione della Città sia solo all'inizio, Milano continuerà a diventare sempre di più polo attrattivo a livello nazionale e globale e sarà sempre più evocato quale nuovo "place to be".

1 Milano Osservatorio 2019
2 <https://www.ilsole24ore.com/art/milano-roma-neri-due-citta-confronto-ACxUo5q>
3 <https://www.linkiesta.it/article/2019/11/12/milano-case-investimenti/44319>
4 Indagine 2019 sulla vivibilità delle città italiane realizzata dal Sole 24 Ore



MILANO CAPITALE DEL MATTONE

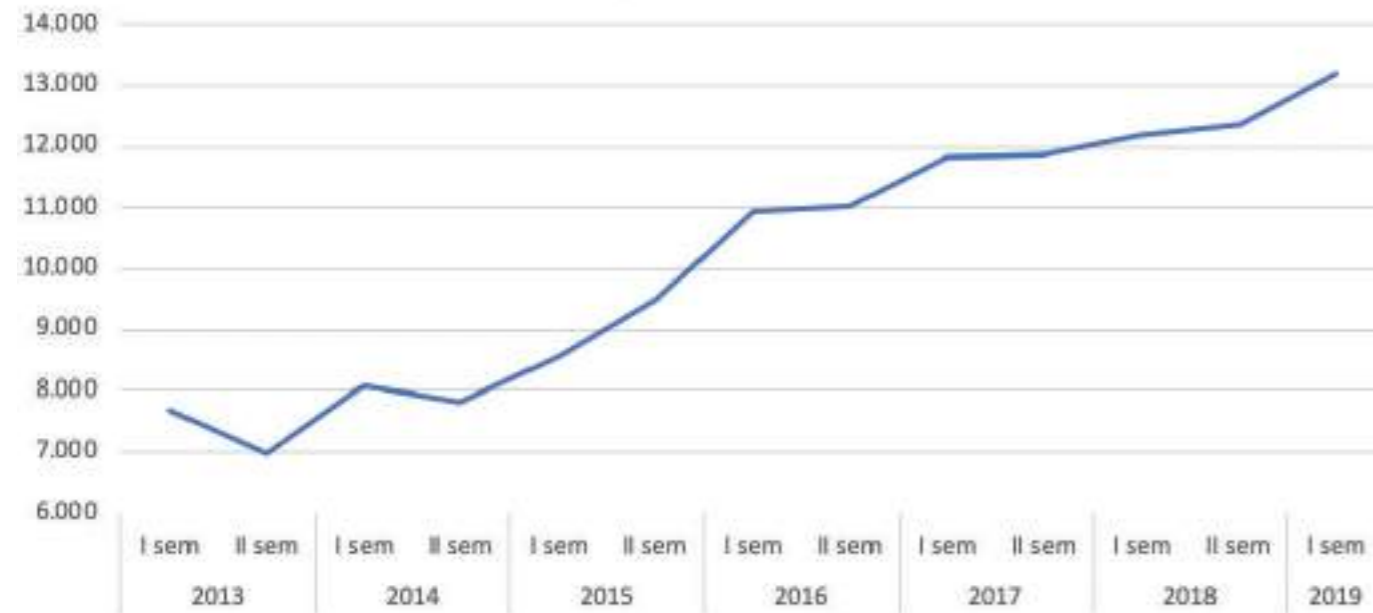
Il trend di crescita che sta vivendo Milano si riflette perfettamente anche nell'andamento delle compravendite nel settore residenziale, che anche nel 2019 ha chiuso con numeri estremamente positivi ed ha visto il ritorno in città del mercato dell'investimento immobiliare.

I volumi delle compravendite di immobili a destinazione residenziale hanno registrato in città un aumento costante rispetto all'anno precedente, con il terzo trimestre 2019 che ha segnato un + 11,4% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e dovrebbero superare, entro fine anno (dati non ancora disponibili) le 26.000 unità compravendute, per un controvalore di oltre 8,5 miliardi di €.

Anche sul fronte dei prezzi i dati sono positivi: stando al report realizzato da FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, gli stessi sono cresciuti mediamente del 6% nel terzo quadrimestre 2019, con un calo dell'offerta di immobili disponibili di oltre il 30%. Le previsioni sull'esaurimento dello stock sono sempre più confermate.

La notizia ancora più positiva è che, nonostante ciò, Milano continua ad essere una delle città a minor "rischio bolla" a livello globale secondo l'UBS Global Real Estate Bubble Index: il mercato immobiliare milanese sta guadagnando terreno, ma è ancora ad una fase iniziale. I prezzi hanno iniziato a salire, i tempi medi di vendita si stanno riducendo, ma i valori sono ancora lontani da quelli del 2007.

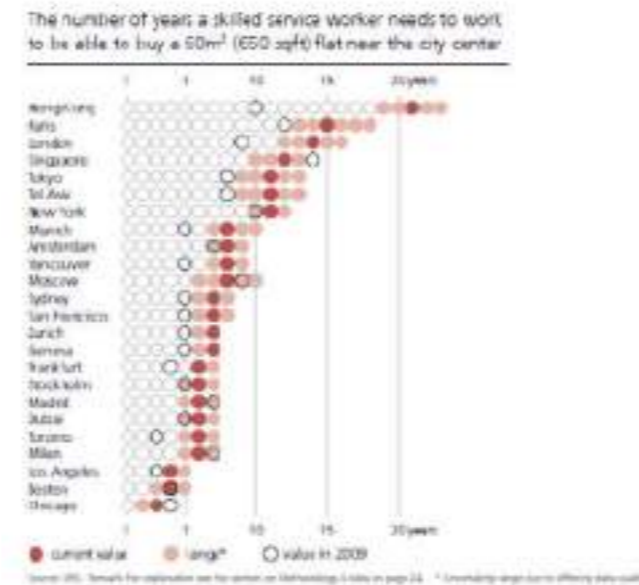
Volume compravendite residenziale



NTN - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

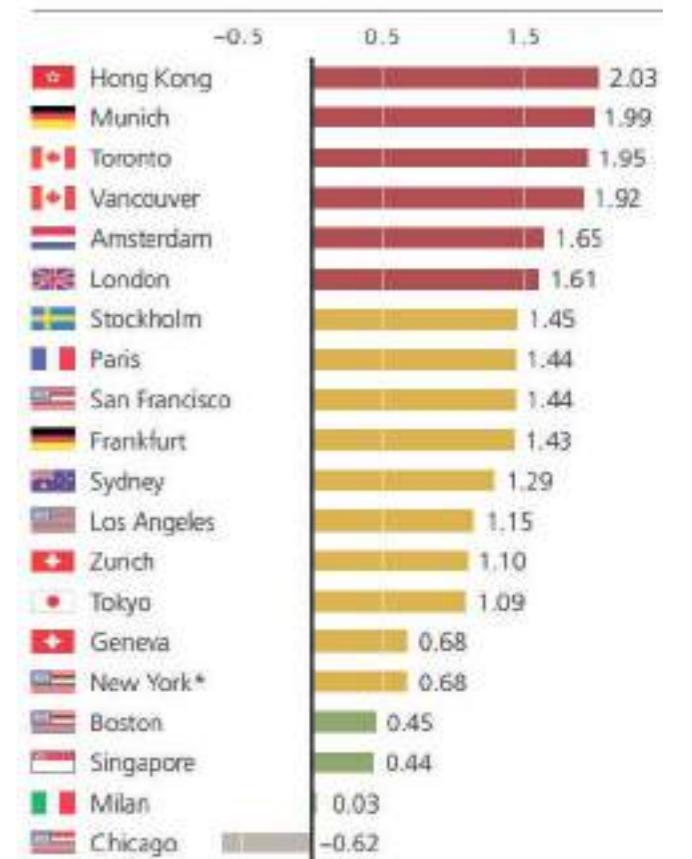
MILANO CAPITALE DEL MATTONE

Anche il settore delle locazioni a Milano sta registrando un andamento molto positivo, con una domanda che segna +4,2% in un semestre e un canone medio che solo nel semestre marzo/ottobre '19 ha registrato un + 5,83% (il canone medio di affitto di un bilocale di 60mq sfiora i 1.300 €). Complice anche il mercato degli affitti brevi, che sta riducendo ulteriormente lo stock di offerta di qualità a costi sostenibili, in Città si parla con sempre maggiore insistenza di "emergenza abitativa".



UBS Global Real Estate Bubble Index

Latest index scores for the housing markets of select cities



Legend:
 ■ bubble risk (>1.5)
 ■ fair-valued (-0.5 to 0.5)
 ■ overvalued (0.5 to 1.5)
 ■ undervalued (-1.5 to -0.5)

Source: UBS * Index altered due to data source revision. For explanation see the section on Methodology & data on page 22.

AMBITION *and Strategy*

AMBITION STRATEGY

L'obiettivo di Abitare In S.p.A. è di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi, partendo da Milano - una delle piazze più interessanti d'Europa - e ricorrendo a modelli di business industriali innovativi e scalabili, puntando sulle economie di scala.

Scopi primari della nostra attività sono la cura del prodotto e la soddisfazione del cliente.

Per realizzare i nostri obiettivi, sviluppiamo progetti di riedificazione e rigenerazione urbana nelle zone semi-centrali della Città. Trasformiamo complessi industriali dismessi all'interno di un tessuto urbano consolidato in nuovi, avanzati ed eleganti edifici residenziali.

Il trend demografico straordinariamente positivo degli ultimi anni ha fatto di Milano un mercato particolarmente premiante per il settore "prima casa", nel quale Abitare In garantisce soluzioni che sappiano conciliare stile, comfort e funzionalità, con la massima ottimizzazione di risorse a livello aziendale.

Ideiamo e realizziamo progetti esclusivi per il segmento di mercato cosiddetto affordable, ispirandoci ai nuovi trend di design e tecnologia, e utilizzando materiali di ultima generazione, offrendo un prodotto di livello superiore per soddisfare i bisogni abitativi attuali e di domani, con attenzione

alla sostenibilità, al benessere psicofisico e alla privacy. Adottiamo una strategia industriale innovativa che si basa sulla vendita di nuovi immobili da costruire, che vengono progettati e personalizzati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di rispondere alle esigenze di ogni cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta

in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato target prescelto. Il cliente è al centro della nostra attività. Siamo consapevoli della complessità delle dinamiche di acquisto delle famiglie: proprio per questo motivo offriamo ai nostri clienti un servizio dedicato che sappia accompagnarli durante l'intera esperienza d'acquisto.

Prestiamo particolare attenzione anche alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana delle aree in

cui operiamo, mediante il recupero di immobili dismessi e la "creazione" di aree destinate a verde maggiori rispetto a quelle presenti prima dei nostri interventi. In particolare, i nostri progetti prevedono sempre la demolizione di edifici preesistenti con un'alta percentuale di superficie coperta e occupata, mai l'edificazione su aree a verde.

Il prodotto e la sua personalizzazione sono le nostre armi vincenti. Unendo le best practice europee al "Made In Milano" abbiamo creato un modello di business vincente che ci rende unici.



Abitare In®

HOW *we do it*



Construction to order

Utilizziamo un modello progettuale proprietario che ci consente di realizzare innumerevoli prodotti diversi in real time, tutti completamente personalizzati in base alle esigenze di ogni singolo cliente: **TAILOR MADE HOMES**.

Abbiamo reso possibile la totale personalizzabilità delle unità immobiliari, pur mantenendo l'efficienza (di tempi e costi) di un prodotto realizzato "in serie".



Modello di business scalabile

Grazie all'uso di tecnologie sempre all'avanguardia, siamo in grado di industrializzare e informatizzare tutte le fasi dei nostri progetti, rendendo il nostro modello di business scalabile, anche mediante lo sviluppo di un software proprietario: **PROLECTO**.

Lo sviluppo del software ci consente non solo di monitorare ma anche di integrare tra loro tutte le diverse fasi dei nostri sviluppi immobiliari.



Go to market

Per la completa efficienza ed ottimizzazione del nostro modello, abbiamo sviluppato una strategia commerciale finalizzata alla "vendita sulla carta", che ci consente di vendere le unità immobiliari prima dell'avvio dei lavori di costruzione: **FIRST WE SELL, THEN WE BUILD**.

All'interno di questa strategia trovano la loro perfetta collocazione l'allestimento di show room dedicati ai progetti e la realizzazione delle campagne promozionali.



Made in Milano

Progettiamo e realizziamo per i nostri clienti prodotti di stile e tendenza, da cui si sentano rappresentati, con lo sguardo sempre rivolto al design milanese. I nostri progetti vanno oltre il concetto di "abitazione", per diventare "casa".

Abbiamo concepito la casa nella sua accezione più ampia, come un'emozione, uno stile di vita, ed abbiamo creato, con la collaborazione dei migliori brand di Interior Design, il cosiddetto **SISTEMA CASA**.

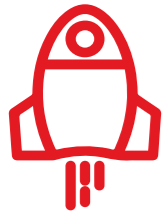


Rigenerazione urbana

Realizziamo esclusivamente interventi **SOSTENIBILI** che prevedono la demolizione di immobili esistenti, la conversione e la riedificazione in nuovi edifici, ad alto consenso sociale e basso impatto ambientale.



HOW *it works*



MISSION

Soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi

Ricorrendo a modelli di business innovativi e scalabili e unendo le Best Practice internazionali allo stile distintivo di Milano abbiamo creato il nostro

MODELLO INDUSTRIALE UNICO E VINCENTE



Rigenerazione urbana

Vengono realizzati esclusivamente interventi che prevedono la demolizione di immobili esistenti, la conversione e la riedificazione in nuovi edifici, ad alto consenso sociale e basso impatto ambientale.



Pianificazione e finanziabilità del progetto

Prima vendiamo e poi costruiamo. Gli anticipi dei clienti insieme ai mutui fondiari garantiscono l'autofinanziabilità del progetto.



Progettazione

Progettiamo appartamenti taylor made. Progettazione basata su modelli tipologici proprietari e standardizzati: "modello 1".



Vendita

R&S >4,5% del valore della produzione
Budget promozionale > 10%
MKT & Comunicazione > 5% dei ricavi



Costruzione

Utilizzo della tecnologia BIM. Utilizzo di impianti che tengano conto del risparmio energetico e dell'acustica. Appalto competitivo solo a primarie imprese del settore



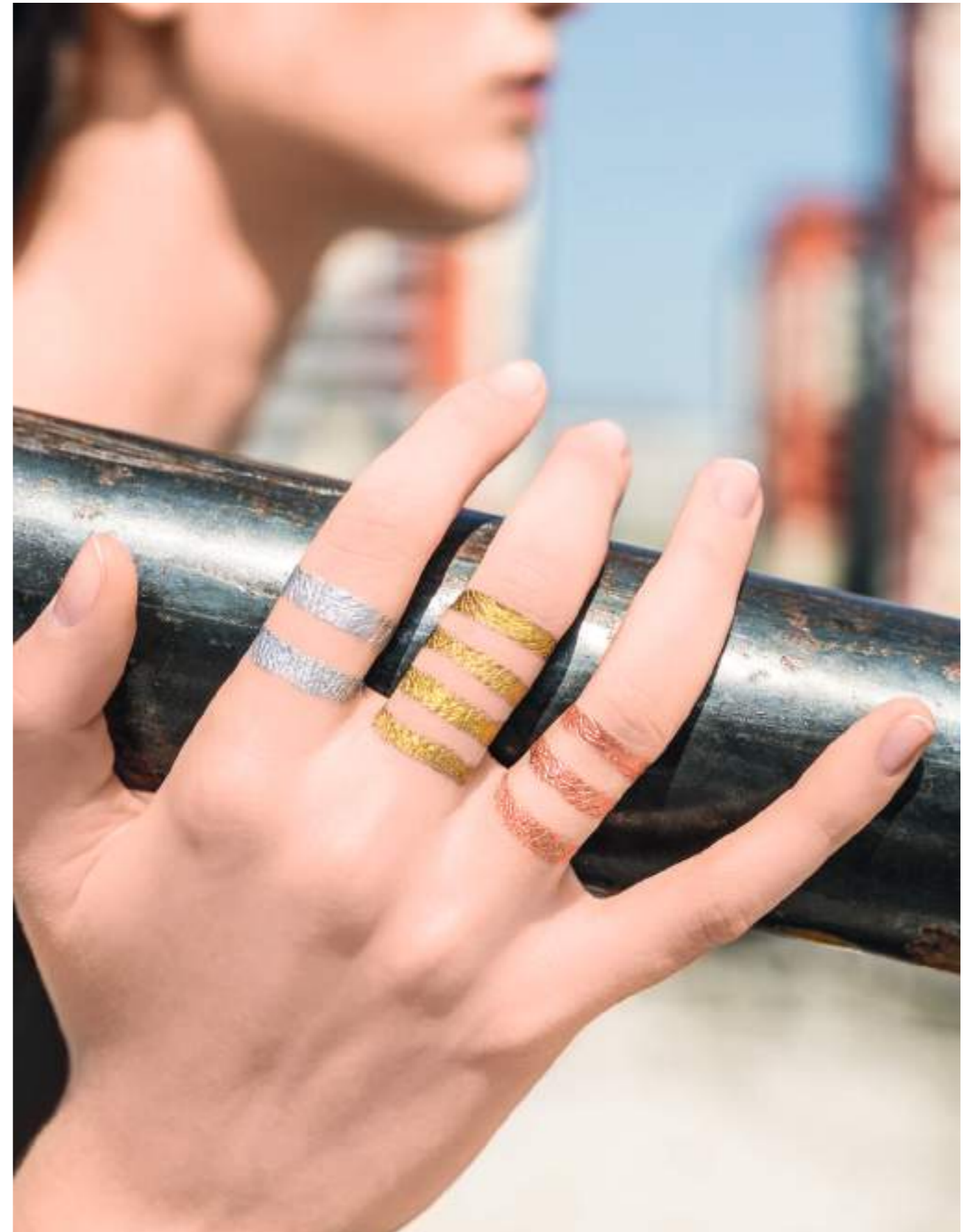
PRODOTTO la casa su misura

La casa nella sua accezione più ampia (arredamento, mutuo, assicurazioni, postvendita, manutenzione)



CLIENTE casa = emozione

La casa come emozione, stile di vita e modo di comunicare per soddisfare le aspirazioni delle persone



LA SOSTENIBILITA'

del nostro modello di business

La mission di AbitareIn è quella di soddisfare le esigenze abitative delle famiglie di oggi, fornendo un "prodotto casa" totalmente personalizzabile e inserito in contesti di rigenerazione urbana, che prevedono la demolizione di edifici dismessi e la realizzazione di nuovi complessi immobiliari, con i più elevati standard energetici e con ampi spazi adibiti a verde.

Siamo consapevoli di operare in un contesto che coinvolge diversi interessi ed il nostro obiettivo è quello di garantire la sostenibilità dei nostri progetti non solo dal punto di vista **economico**, ma anche **sociale** ed **ambientale**.

Crediamo fermamente in un modello di business che non sia finalizzato unicamente al rendimento, ma che **generi valore** per tutti i soggetti coinvolti: i nostri azionisti, i nostri clienti, i nostri dipendenti, la nostra città. E per farlo, siamo costantemente operativi su più fronti:

GOVERNANCE

- abbiamo perfezionato un modello di business che, grazie alla struttura societaria, alla modalità di finanziamento dei progetti, alle tempistiche di realizzazione (prima vendiamo, poi costruiamo), garantisce i nostri **azionisti**;
- Visto il nostro operare in un mercato, quello della casa, che coinvolge le famiglie, la pubblica amministrazione, i cittadini, abbiamo scelto di quotarci in Borsa per garantire i **migliori standard di trasparenza** e affidabilità.
- Siamo in linea con tutte le **best practice** di governance aziendale, dalla presenza di un amministratore indipendente all'interno del nostro CdA, all'adozione di un "Modello 231", fino alla stesura di un Codice Etico che chiediamo di essere condiviso da parte non solo dei nostri dipendenti e collaboratori, ma anche da partner e fornitori.
- inoltre, anche con riferimento alle **società di costruzioni** a cui affidiamo i lavori edili, facciamo sempre approfondite verifiche circa la loro affidabilità e ci preoccupiamo

di selezionare solo imprese che rispettino le migliori procedure per la tutela dei lavoratori.

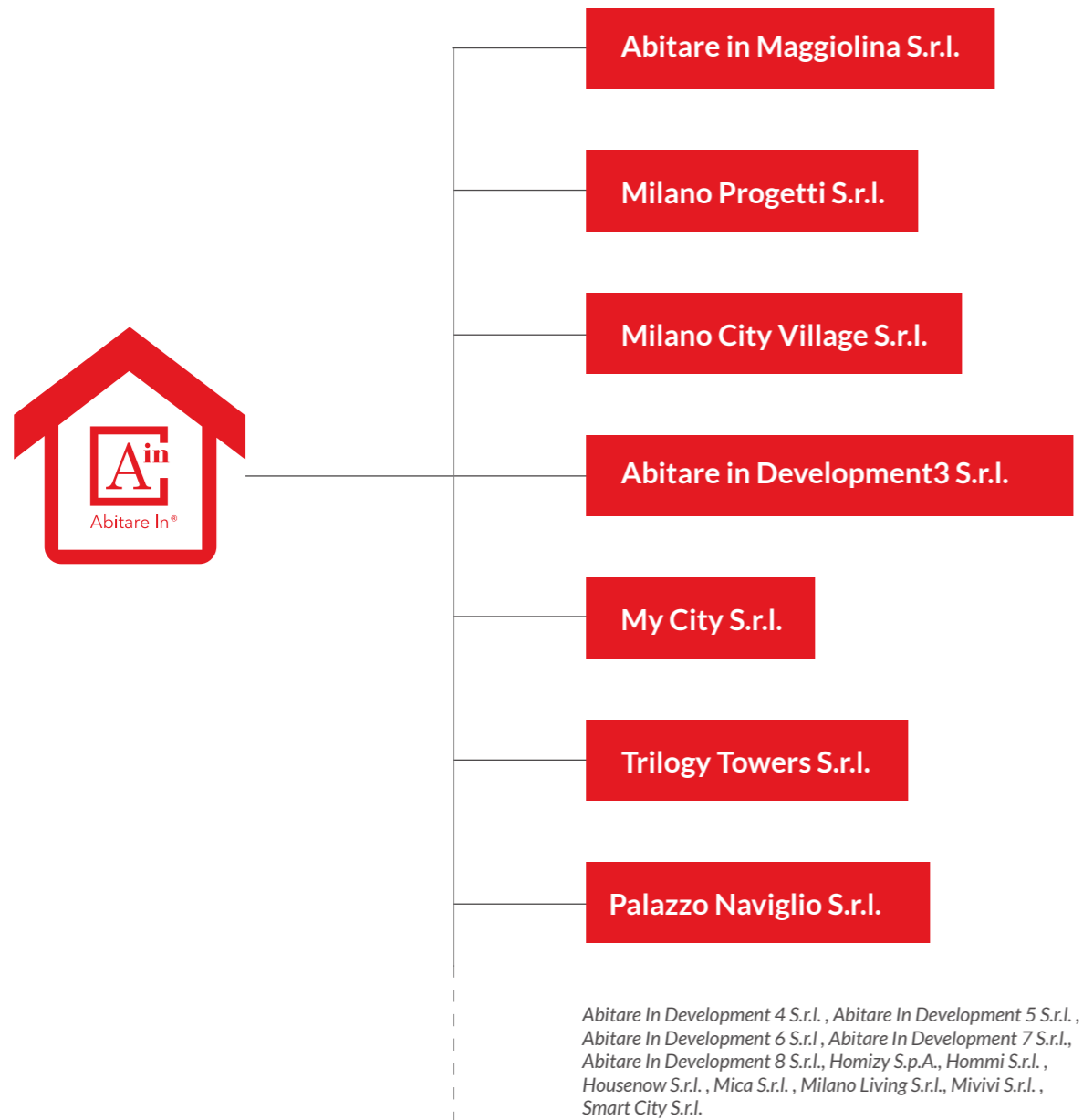
ENVIRONMENTAL

- prestiamo grande attenzione all'impatto dei nostri progetti sull'ambiente, realizzando solo immobili con elevatissima **efficienza energetica** e con importanti aree destinate al **verde**;
- Interveniamo in modo positivo sul tessuto della città, mediante progetti di **rigenerazione urbana** che contribuiscono ad incrementare lo **standard qualitativo dell'abitare** che offriamo ai nostri clienti, ma anche il benessere complessivo dei **quartieri** in cui operiamo;

SOCIAL

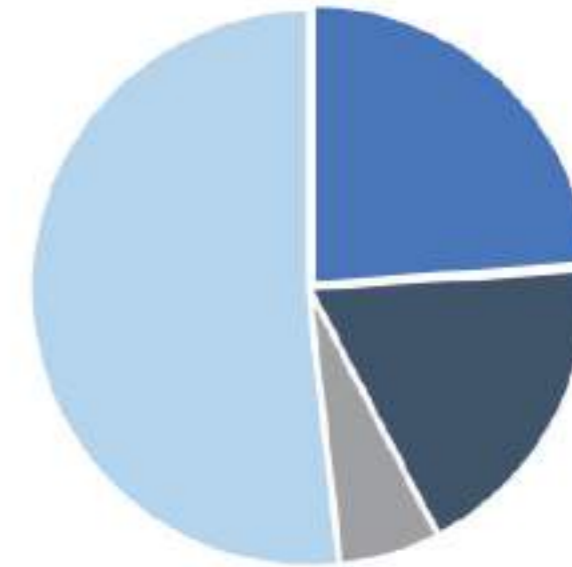
- Dedichiamo tempo e risorse alla **formazione** dei nostri dipendenti e collaboratori, sia su tematiche professionali, sia allo scopo di creare un ambiente di lavoro positivo e propositivo;
- Riteniamo che le **diversità** non solo non costituiscano un ostacolo, ma siano piuttosto una grande opportunità di crescita ed arricchimento per tutti.
- Sappiamo che persone con differenti background, con età, origini, culture e capacità diverse possono apportare all'interno dell'azienda punti di vista diversi e dare un contributo originale allo sviluppo delle attività.
- Per tale ragione, in AbitareIn non solo evitiamo ogni tipo di discriminazione, ma anzi, cerchiamo di sviluppare

Struttura DEL GRUPPO



* Tali veicoli sono posseduti da Abitare In Spa al 100%

Azionariato ORGANI SOCIALI



■ Gozzini Luigi Francesco ■ Grillo Marco Claudio
■ Kairos Prtners SGR S.p.A. ■ Free float

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente
Amministratore Delegato
Consigliere
Consiglieri indipendenti

Luigi Francesco Gozzini
Marco Claudio Grillo
Luca Manara
Mario Benito Mazzoleni
Giuseppe Vegas (dal 30.01.2020)

Collegio Sindacale

Presidente
Sindaci effettivi

Ivano Passoni
Marco Dorizzi, Matteo Ceravolo

Sindaci supplenti

Daniela Nespoli, Eleonora Gorla

Società di revisione

BDO Italia S.p.A.

LETTERA AI SOCI



*Abitare In è come un sarto...
che confeziona abiti su misura.*

LUIGI, FONDATORE

*Instauriamo un rapporto di
sinergia e fiducia con il cliente*

MARCO, FONDATORE

Cari Soci,

siamolietidicondividereconVoiirisultati straordinari di questo 2019 appena concluso. L'anno trascorso ha rappresentato per la nostra Società un punto di svolta fondamentale nel proprio percorso di crescita, avviato con la quotazione. La nostra profonda conoscenza del mercato e la nostra capacità di riconoscere le occasioni migliori, unitamente ad un'attenta pianificazione di lungo termine, ci hanno permesso di consolidare una consistente capacità di sviluppo che sarà realizzata nei prossimi 5 anni: 16 differenti iniziative immobiliari, distribuite nelle zone a più alto tasso di crescita della Città (quali Navigli, Porta Romana District, Portello-Certosa e Lambrate), pari a circa 2.050 appartamenti per più di 190.000 mq commerciali. Il nostro obiettivo di diventare il principale sviluppatore residenziale di Milano è ormai realtà. I risultati commerciali delle nostre iniziative sono stati eccezionali: tutte le unità immobiliari messe in vendita (ci riferiamo ai progetti

Milano City Village e Trilogy Towers) sono oggetto di contratti preliminari di acquisto, con un portafoglio ordini che ha ormai raggiunto quasi 500 unità tipo, per un controvalore di oltre 190 mln di €. Anche sotto questo versante, possiamo confermare che il modello AbitareIn funziona e che la nostra strategia e il nostro prodotto sono unici sul mercato. Riteniamo che questi numeri rappresentino quel valore "di regime" che si stabilizzerà anche nei prossimi anni in un'ottica di produzione di tipo "industriale". Il 2019 è stato caratterizzato soprattutto da un forte incremento della produzione sui cantieri, che è cresciuta di più dell'80% rispetto all'esercizio precedente. In particolare, sono giunti ormai al termine i lavori del progetto "Abitare In Maggiolina", che si concluderanno nel corso del 2020, con conseguente avvio delle consegne e dei rogiti e sono in via di conclusione le demolizioni per i progetti Milano City Village e Trilogy Towers. Un altro importantissimo passo compiuto nel corso dello scorso anno è stata la presentazione al mercato

della nuova linea strategica di business, Homizy, che sarà dedicata allo sviluppo di immobili destinati alla locazione nella forma del co-living, portando la sharing-economy nel mondo dell'abitare. In una città che sta sviluppando una sempre più forte capacità attrattiva, in cui anche il mercato delle locazioni è in fortissima crescita con un'offerta insufficiente rispetto alla domanda, abbiamo concepito un nuovo prodotto, innovativo, pensato per soddisfare le esigenze abitative (nel senso più ampio del termine) dei cd. Young Professional, giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che comunque sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia. Il prodotto di Homizy, cd. "build to share", sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio del co-living, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. Lo scenario in cui operiamo è sempre estremamente positivo: il mercato immobiliare del 2019 ha superato le aspettative, con volumi di compravendita e prezzi in aumento (con il ritorno altresì degli acquisti per investimento, caratterizzati da un'altissima redditività), in un contesto urbano in forte trasformazione e una demografia che continua a dare forti segnali di crescita. Il 2020 inizia quindi sotto i migliori auspici, con il costante impegno di far crescere sempre di più il nostro vantaggio competitivo, migliorando il nostro modello di business e perfezionando il nostro prodotto su misura (#Tailormadehomes), per continuare a perseguire la nostra mission di soddisfare le aspirazioni abitative e far sentire "a casa" i nostri concittadini.

Auguriamo a tutti Voi un 2020 straordinario.

Luigi & Marco



PROGETTI *in sviluppo*





Abitare In®



Solidi Valori



BUILDING
a Better
CITY



Location:
Skyline Milano



Abitare In®

I NOSTRI VALORI



ANTROPOCENTRISMO

Perseguiamo il continuo e costante progresso sociale abbracciando le sfide che la ricerca e lo studio ci offrono ogni giorno. La volontà di migliorare i nostri processi, la nostra struttura ed i nostri progetti è la più grande forza che ci permette di essere non solo innovatori ma anche anticipatori.

ETICA

Ridare dignità alle città significa ridare dignità all'uomo. La centralità dell'essere umano, delle sue aspettative, delle sue esigenze e dei suoi sogni è di primaria importanza ed elemento fondante di tutte le nostre iniziative passate, presenti e future.

INNOVAZIONE

Perseguiamo il continuo e costante progresso sociale abbracciando le sfide che la ricerca e lo studio ci offrono ogni giorno. La volontà di migliorare i nostri processi, la nostra struttura ed i nostri progetti è la più grande forza che ci permette di essere non solo innovatori ma anche anticipatori.

Rigenerazione

Promuoviamo e sosteniamo fortemente l'importanza di preservare e valorizzare l'ambiente che ci circonda. Ci impegniamo costantemente per lasciare un messaggio di consapevolezza alle generazioni future, affinché loro stesse continuino a considerare l'ambiente come un bene fondamentale

Sostenibilità

Mettiamo in campo tutta la nostra conoscenza e tutte le nostre forze per tutelare l'ambiente e l'uomo. Crediamo nell'importanza di far rinascere aree precedentemente utilizzate per dar vita a progetti innovativi che rispettino la tradizione. Preservare il territorio è un diritto ed un dovere che esercitiamo con grande lungimiranza e forte passione.

La costante applicazione dei Valori fondanti della nostra filosofia, ci permette di essere sempre pronti a cogliere nuove opportunità di mercato, promuovendo la prosperità di uno sviluppo immobiliare etico e valorizzante, al centro del quale la persona e la collettività assumono un ruolo di primaria importanza.

COSTRUIRE RIGENERANDO

- Green
- Annullare Consumo Suolo
- Studio dei Bisogni
- Servizi ai Cittadini
- Maggiore Sicurezza
- Architettura Iconica

Recupero
aree industriali
aprendole
ai cittadini

Valorizzare
interi quartieri



I progetti di rigenerazione urbana promossi da Abitare In ritrovano nei Valori dell'azienda le loro radici fondanti. La loro costante e puntuale applicazione non si riscontra solamente all'interno del concept architettonico, bensì anche in tutti i servizi interni ai progetti e alle aree di riqualificazione. La trasversalità dei Valori di Abitare In lungo tutto il processo di sviluppo immobiliare crea le basi affinché le opere realizzate riflettano in pieno la filosofia dell'azienda e il progresso sociale odierno.



+ *Più Aree verdi* - *Meno Aree dismesse*

RESTITUIRE ALLA CITTÀ IL SUO SPAZIO, *ampliandola in maniera implosiva.*

Nel corso del tempo le città si sono modificate secondo condizioni sociali, politiche, economiche, culturali, e ogni periodo storico ha lasciato la propria impronta in termini di stratificazione architettonica.

Dai decenni passati le città hanno ricevuto in eredità grandissimi comparti urbani, oggi dismessi: complessi industriali, scali ferroviari e caserme militari, che ora, abbandonati, costituiscono i cosiddetti vuoti urbani. Spesso i cittadini stessi non hanno la percezione della vastità dei complessi in disuso presenti nelle città, perché circondati da limiti invalicabili: alte mura e recinzioni costituiscono un'importante barriera nella percezione del territorio.

Come se quella parte di città fosse un buco nero: non esiste e non si fa esperienza di esso. Recuperare le aree dismesse significa ricucire il tessuto e restituire frammenti di città alla collettività, spazi di cui aveva perso la memoria e di cui era stata smarrita l'identità. La qualità urbana dipende dalla consapevolezza con cui si affrontano questi progetti. "Ricostruire sul costruito" dice Renzo Piano, una challenge che solo i più bravi costruttori possono affrontare per via delle continue sfide poste dalla progettazione sull'esistente.



Donare *nuova linfa vitale* al territorio.

Abitare In si prefigge questo nobile obiettivo: ricostruire sul costruito per rigenerare in maniera sostenibile.

Milano con Abitare In si inserisce nel solco di questa tendenza già avviata nelle grandi capitali europee, e di cui si fa capofila sul territorio nazionale. Dotare la città di gemme architettoniche che, incastonate come pietre preziose nel tessuto urbano consolidato, donano nuova linfa vitale al territorio.

ARCHITETTURA & *Arte Orafa*

Architettura e Arte parlano la medesima lingua. Un linguaggio fatto di rapporti ed equilibri tra pesi e misure, di connessioni ed influenze tra estetica e spazio.

“Il punto di partenza è la tensione verso la bellezza, verso l'arte, in modo che la sorpresa, lo stupore, l'inatteso, siano parte anche dell'opera architettonica.”

Oscar Niemeyer, architetto

Architettura e arte orafa, grande e piccola scala: chi influenza chi? E come comunicano tra di loro questi due mondi apparentemente lontani?

L'interrogativo si pone sin da quando esistono architetti e orafi, cioè da sempre.

Ci sono orafi che si sono ispirati e che si ispirano tutt'ora ai volumi dell'architettura per le loro creazioni.

I gioielli non sono soltanto ornamenti, decorazioni e sfoggio di pietre preziose. L'eleganza passa anche per ciò che è minimal, essenziale, pulito; ne consegue che anche il più semplice monile diventa il risultato di linee e forme geometriche che richiamano il linguaggio dell'architettura.

Gli orafi guardano a questa disciplina per studiarne non solo le soluzioni strutturali - che poi nel gioiello compaiono in dimensione proporzionata e funzionale - ma anche le possibilità in termini di equilibrio tra pieni e vuoti.



Abitare In

Stilisti URBANI

Nel processo di
rigenerazione urbana
si scorge l'armonia
dell'antica arte
del *kintsugi*.

Abitare In rigenera

Nel processo di Rigenerazione Urbana, tema caro ad Abitare In, nonché uno dei pilastri fondanti della sua filosofia, si può scorgere quel raggiungimento dell'armonia tipico dell'antica quanto misteriosa arte giapponese del kintsugi o kintsukuroi.

Kintsugi, letteralmente oro ("kin") e riunire, riparare, ricongiunzione ("tsugi"), è una pratica giapponese risalente al XV secolo che evidenzia le fratture, le impreziosisce e aggiunge valore all'oggetto danneggiato. Questa nobile arte consiste nell'utilizzare un metallo prezioso, generalmente polvere d'oro o argento, per ricomporre i pezzi di una ceramica che presenta fratture, esaltandone le crepe.

La tecnica consiste nel riunire i frammenti dando loro un aspetto nuovo attraverso preziose cicatrici. Qui a rinascere è un quartiere, riportato a nuova vita dai frammenti di un'area dismessa. L'architetto veste così il ruolo dell'artigiano che dosa sapientemente i metalli per forgiare da una rottura una nuova forma ricca di bellezza.



UNA CREPA NEL TESSUTO DELLA **CITTÀ**



RIGENERARE CON STRUMENTI E METODI “**PREZIOSI**”

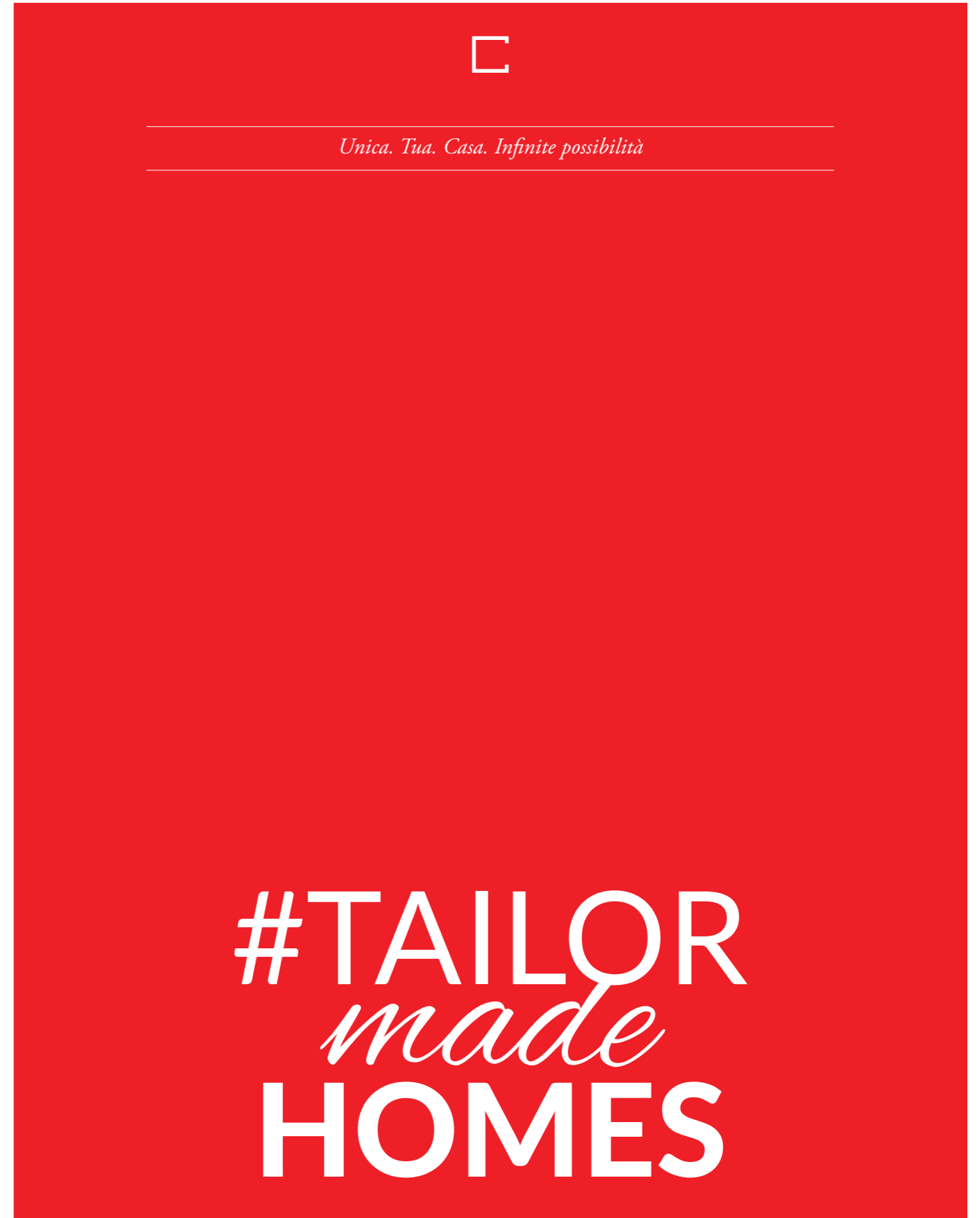




Gli architetti spesso aggiungono alle loro opere ornamenti e decorazioni che potrebbero tranquillamente figurare su una collana o un anello.

Sebbene con finalità e scale diverse, gioiello e architettura si relazionano entrambe con il corpo in movimento, al quale rispondono con una struttura in grado di «abitarlo» o di fargli abitare uno spazio.

La grande attenzione riservata allo studio dello spazio, all'armonia tra forme e proporzioni, viene quindi applicata nella progettazione e nell'esecuzione di pezzi unici, siano essi su grande o piccola scala.



SCEGLI

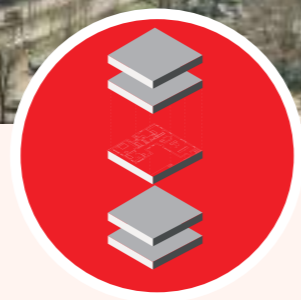
1 *Scegli la tipologia di appartamento*



Una casa confortevole deve anzitutto andare incontro alle esigenze di spazio di chi la abita: identificare il taglio architettonico che meglio risponde ai propri bisogni è il punto di partenza nella ricerca di una nuova casa. Inizia la tua configurazione scegliendo la tipologia di appartamento che preferisci tra quelli disponibili e procedi plasmando passo passo il tuo appartamento: Abitare In ha pensato a tutto per farti vivere un'esperienza unica.

POSIZIONA

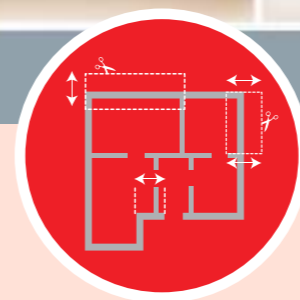
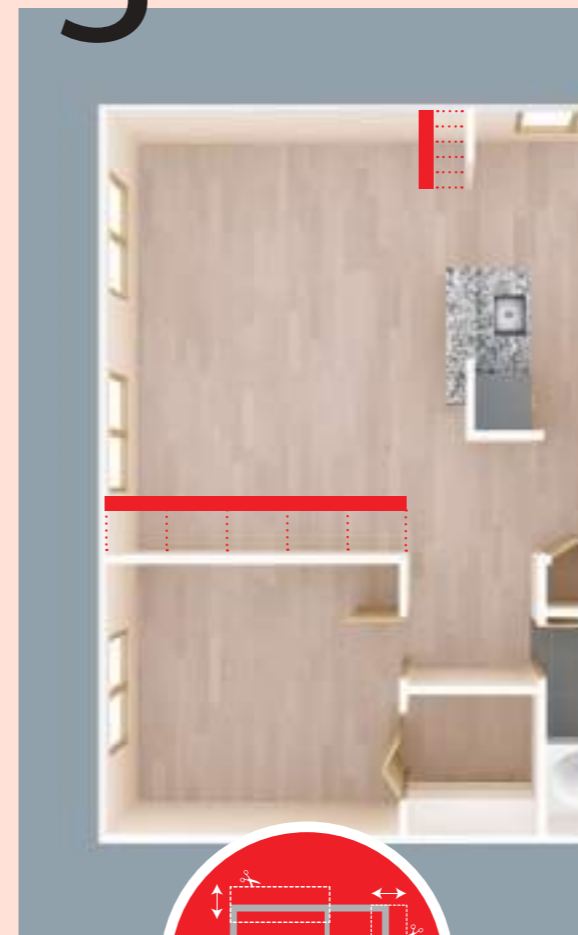
2 *Posiziona la tua casa su un piano specifico*



Al piano terra per il giardino o all'ultimo piano per la vista, esposto a est o a ovest: con il configuratore scegli non solo il taglio ma, per la prima volta, anche il piano e l'esposizione. Una straordinaria rivoluzione nell'approccio alla progettazione, che mette l'utente finale al centro del processo decisionale, privilegiando un sistema flessibile e modulare adattabile alle diverse situazioni.

MODELLA

3 *Modella la suddivisione interna*



Le possibilità per l'utente non si esauriscono nella fase preliminare: la plasmabilità continua nella definizione della distribuzione interna, in modo che possa soddisfare a pieno le esigenze specifiche dell'utente finale. Avere una cucina a vista o separata, dare maggiore spazio al soggiorno o aggiungere un bagno sono tutti scenari possibili che aiutano ad avvicinarsi sempre di più alla realizzazione della propria idea di casa.

PERSONALIZZA

4 *Personalizza con innumerevoli combinazioni di finiture*



Abita una casa che ti rispecchia perfettamente: libera la creatività e scegli le finiture dall'ampio catalogo dei partner selezionati per personalizzare i tuoi ambienti secondo il tuo stile. Qualunque sia il tuo gusto troverai la combinazione più adatta ad esprimere la tua personalità, senza rinunciare alla qualità e all'eccellenza di brand ricercati. Hai appena scoperto come Abitare In realizza il sogno di una casa su misura.

plasmare l'Abitazione

L'attenzione di Abitare In nei confronti del cliente non si esplica solo nella cura riservata alla progettazione degli spazi delle abitazioni, ma anche nell'affiancamento di un Personal Architect fin dalle prime fasi di approccio all'acquisto della casa. Giulia, Personal Architect di Abitare In, racconta il suo ruolo: una figura esclusiva che Abitare In mette a disposizione del cliente per plasmare l'abitazione secondo le proprie esigenze.

“Il nostro compito è quello di seguire passo passo il cliente, accompagnandolo nella scelta e nella definizione del suo spazio abitativo, affinché ne sia pienamente soddisfatto. L'affiancamento inizia già dalla fase preliminare, nel momento in cui il cliente si affaccia all'intenzione di acquistare la casa, e continua anche in post-vendita con la definizione dei dettagli.”

“Spesso i clienti hanno il timore di fare una scelta sbagliata, di acquistare una casa in cui poi non si troveranno bene. Considerando gli sforzi che l'investimento comporta, lo stress emotivo in questi casi è notevole e spesso non rende lucidi nelle scelte. La nostra figura riveste un ruolo chiave in questo delicato momento.”



...confezioniamo
una casa
su misura,
cucita
SU di Te...

*“La casa è l'uomo, dimmi
come abiti e ti dirò chi sei.”*

Mario Praz, scrittore



“L'obiettivo è quello di creare un rapporto di fiducia e sinergia con il cliente, in modo che il processo di definizione della propria abitazione sia sereno e naturale. Acquistare una casa non significa solo procurarsi un riparo, ma trovare uno spazio in cui poter esprimere liberamente il proprio io, un luogo che parli delle persone che lo abitano e che ne sia l'intima rappresentazione.”

“Grazie alla nostra preparazione e alla nostra esperienza ormai consolidata in merito, ci occupiamo di tradurre i bisogni e desideri del cliente in soluzioni abitative coerenti, accompagnandolo nella definizione precisa di ciò che più si adatta alle sue necessità. In questo modo confezioniamo una casa su misura, cucita sulla sua persona.”



Home Analysis



#PSICOLOGIA
Dell'Abitare

I 5 sensi ci permettono di entrare in piena risonanza con la nostra abitazione.



“I fattori fisici che caratterizzano uno spazio, secondo la psicologia ambientale, interagiscono con le capacità sensoriali e cognitive dell’essere umano.”

Alessandra Micalizzi, comunicatrice

L’architettura
è la maggior espressione dell’immaginazione quale fondamento della creatività e
manifestazione peculiare della psiche.

Ivan Battista, psicologo





Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano

Un approccio multidisciplinare

RICERCA *e sviluppo*

Abitare In ha scelto di investire sulla ricerca, collaborando con l'équipe di Psicologia dell'Abitare™ e Tecma Solutions S.p.A. valorizzando un approccio intimamente multidisciplinare. Con il coinvolgimento di architetti, psicologi ed esperti di interior design vengono definiti gli elementi progettuali in grado di migliorare la condizione di benessere psicofisico all'interno dei progetti immobiliari ma anche all'esterno di essi. Con ricerche sociologiche quotidiane, osservando con assiduità i continui cambiamenti dei bisogni della cittadinanza, analizzando i piccoli e grandi trend dei nostri giorni, Abitare In è alla continua ricerca di indizi che consentono di introdurre nel mercato residenziale le grandi innovazioni del futuro.



*Un ambiente smart che continua
a mutare nel tempo a seconda
dell'evoluzione delle esigenze
del consumatore.*



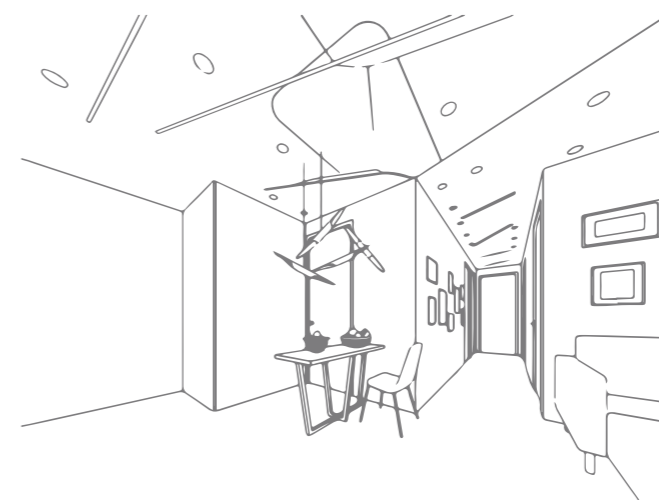
Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano

Prima di pensare ad un nuovo progetto è fondamentale l'ascolto dei desideri di chi acquista casa. I nuovi spazi si plasmano anche attraverso la parola ed il pensiero delle persone e dalle famiglie. Se da un lato i BIG DATA raccolti on line rappresentano sempre di più la base di partenza dello sviluppo di prodotti di ogni azienda, il focus è decisamente orientato sui piccoli dettagli, sui dati reali, a ciò che

non è ancora catalogato, evitando di diventare un osservatore passivo. Ciò è possibile ad esempio tramite uno Showroom dedicato all'acquisto della propria casa, con ambienti reali e modulabili da toccare con mano e sperimentare. Un ambiente smart, che continua a mutare nel tempo, a seconda dell'evoluzione delle esigenze del consumatore.



Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano



*Interpretare le emozioni per progettare case
che ci fanno stare bene.*



ABITARE IN ANTICIPA LE TENDENZE,

*non si limita a proporre
idee.*

I progetti nascono da una attenta analisi della realtà globale e cittadina, delle esigenze, dei bisogni e dei desideri. Il viaggio dell'innovazione ha origine da chi abita in un quartiere, dalle persone e dalle tecnologie, e il percorso continua attraverso lo studio dell'intera città, dell'architettura e del tessuto urbano. I dati raccolti dai ricercatori di Abitare In e Psicologia dell'Abitare™ permettono di elaborare e progettare realtà abitative sempre più efficienti, intelligenti, ecologiche, in linea con il sentire delle persone. Se i dati freddi sono facilmente reperibili, più complesso è invece accostarsi ad informazioni più delicate, impalpabili, perché connesse alle emozioni e ai desideri dei clienti.



La dimensione umana e il dialogo diventano il punto di partenza per il processo di sviluppo degli spazi e poi di configurazione dell'ambiente abitativo. Le soluzioni architettoniche diventano una triangolazione soprattutto di dati off line, basati su percezioni, comportamenti ed emozioni.

Abitare In diventa dunque un esploratore ma allo stesso tempo un narratore del mondo abitativo. Ascolto ed evocazione allo stesso tempo, dialogo e ricerca scientifica, solo così potremo rendere migliori le città e le nostre case.



Abitare In per la Collettività

AFFORDABLE *Housing*

La costante e profonda dedizione di Abitare In nel promuovere uno sviluppo immobiliare al centro del quale vi siano l'uomo e la collettività, con i suoi bisogni e desideri, si concretizza in progetti che fanno dell'approccio human-centered il loro driver principale. Vivere immersi in un progetto straordinario, circondato da servizi moderni e all'avanguardia e completamente adornato da una natura rigogliosa è un sogno al quale tutte le persone dovrebbero poter accedere.

Con Abitare In questo non solo è auspicabile ma è addirittura possibile. Tutti coltivano il desiderio di poter realizzare la casa dei sogni, a propria immagine e somiglianza, desiderio nel quale l'individualità gioca un ruolo fondamentale. Grazie all'innovativo Sistema Casa le persone potranno conoscere e selezionare le componenti che andranno a comporre le loro abitazioni, accompagnate e supportate in questo percorso dal meglio delle aziende di settore.





Location:
Via privata Somalia 1,
Milano



Abitare In®

PROGETTI ICONICI

Questo report è interattivo

Trilogy Towers - progetto

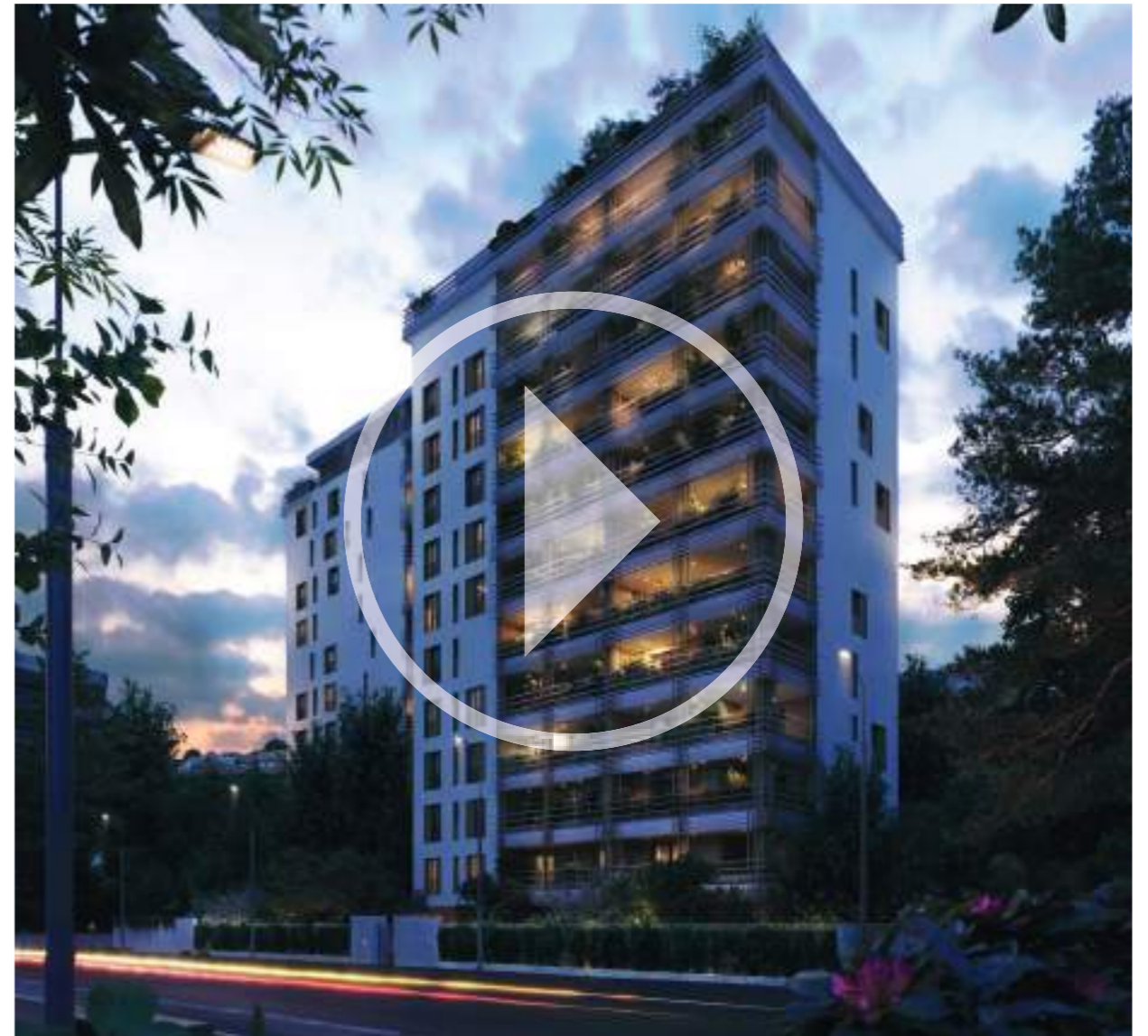


Con il tuo smartphone o tablet, inquadra il codice QR code per scoprire i contenuti multimediali



GUARDA I
NOSTRI VIDEO

Palazzo Naviglio - progetto



Con il tuo smartphone o tablet, inquadra il codice QR code per scoprire i contenuti multimediali



SCOPRI

I CONTENUTI
MULTIMEDIALI



ABITARE IN MAGGIOLINA

Abitare in Maggiolina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiolina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Martesana e per i suoi frutteti e ville padronali.

Abitare in Maggiolina ha trasformato del tutto un'area abbandonata e degradata - dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano *Il Giorno* - con un intervento che sposa l'idea di coniugare accanto al residenziale il valore ritrovato della natura, privata e comune, per grandi e piccoli.

L'icona del progetto è l'insieme di piani sospesi, bianchi, di un'evidente chiarezza formale, che si susseguono in altezza e lasciano libero e flessibile lo spazio tra di essi.

Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura.

Un'alternanza ponderata di parapetti pensili, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci da dove godere dello skyline di Milano.

Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura.

Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costituitivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.



Location:
quartiere Maggiolina,
Milano



C

*Location:
Abitare in Maggiolina - Parco serale
(virtual photo)
quartiere Maggiolina
Milano*



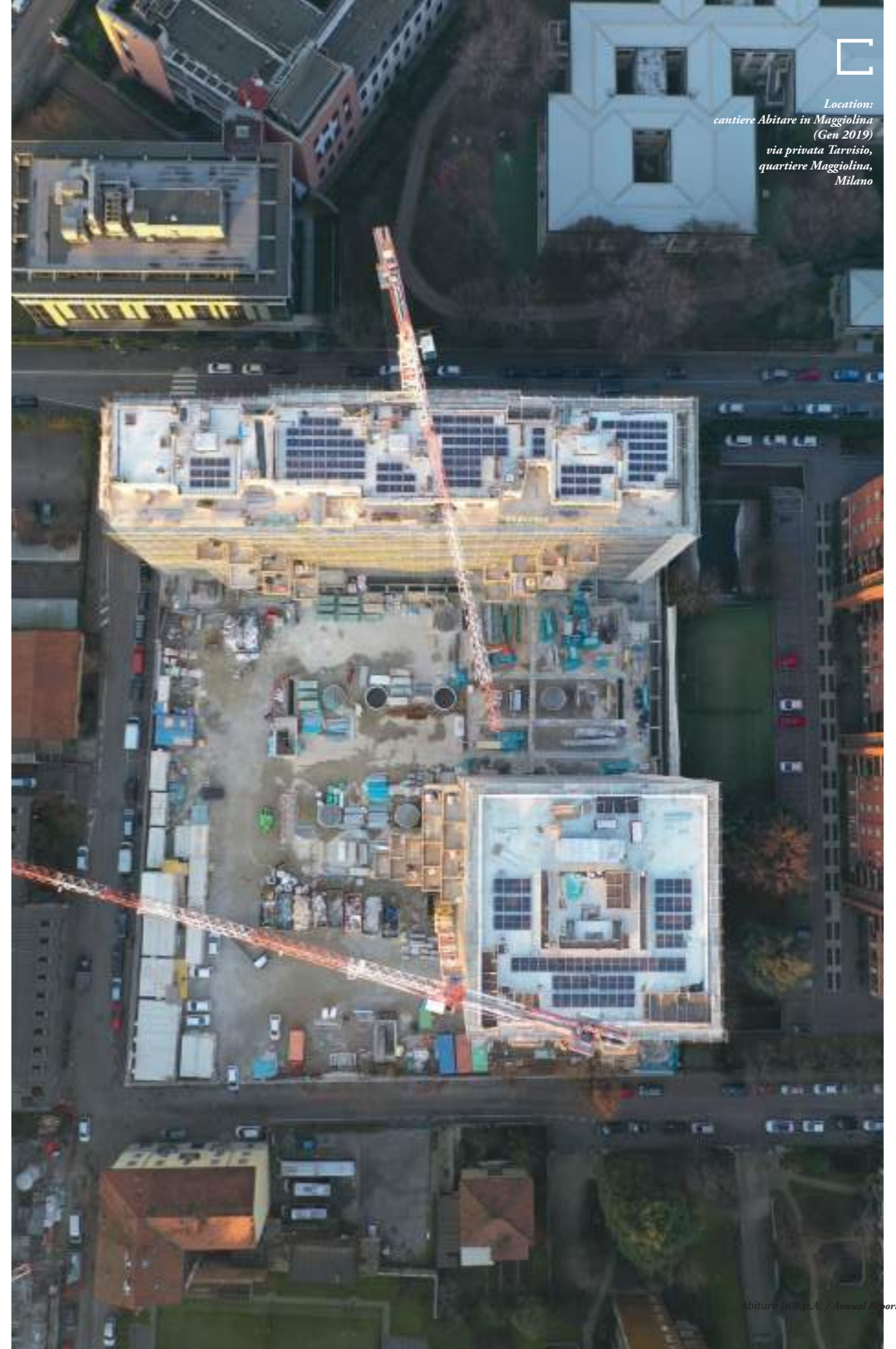


*Location:
Quartiere Maggiolina,
Milano*



ABITARE IN MAGGIOLINA

A connettere la residenza alla città, un grandissimo parco che regala un'esperienza totalmente immersiva: aree a prato raso, superfici pavimentate, ambienti dove la varietà di arbusti compone la scenografia.



Location:
cantiere Abitare in Maggiolina
(Gen 2019)
via privata Tarvisio,
quartiere Maggiolina,
Milano



MILANO CITY VILLAGE: IL PRESENTE CHE RICUCE PASSATO E FUTURO ARCHITETTONICO *firmato* Abitare In®

Un edificio abbandonato, un confine invalicabile. Ombre lunghe si proiettano sulla strada vuota. Spazi dentro la città ma fuori dalla percezione collettiva. L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente protagonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

Il concept progettuale trae origine dalla piazza come elemento accentratore, come catalizzatore di socialità e acceleratore di relazioni, un'entità posta al centro, non solo metaforico ma anche progettuale, del complesso edificato.

In continuità con lo stile tipicamente milanese delle corti interne, anche Milano City Village ha il suo spazio interno, in cui ritrovare la propria dimensione umana.

Una corte che è piazza, un luogo di incontri, di passaggio ma anche di riposo, in cui riscoprire il senso di comunione con se stessi e con la collettività.

In Milano City Village il mosaico della facciata è composto da logge ampie e profonde, in alcuni punti aggettanti come deliziosi terrazzi sospesi. Un gioco di pieni e vuoti anima le facciate e costruisce un nuovo paesaggio architettonico: uno scenario urbano che prima non c'era, laddove è necessario ricucire lo strappo tra la città storica consolidata e quella in espansione.

L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente protagonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

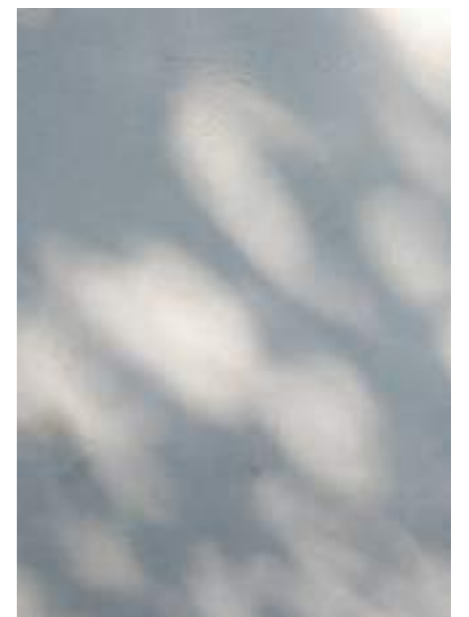


Location:
Viale Umbria, 32
Milano





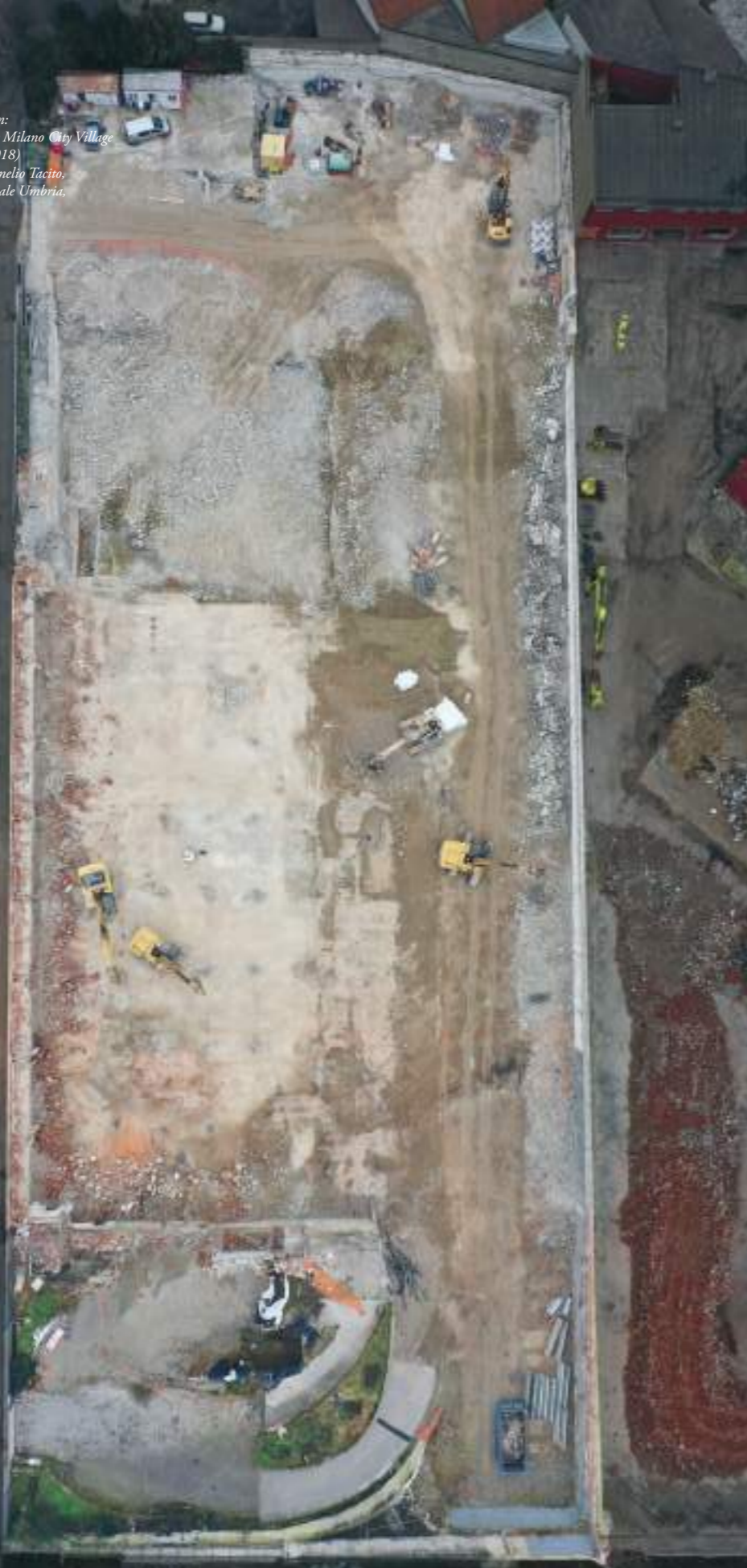
Location:
Viale Umbria, 32
Milano





*Una corte che è piazza, un luogo
di incontri, di passaggio
ma anche di riposo.*

Location:
cantiere Milano City Village
(Dic 2018)
via Cornelio Tacito,
zona Viale Umbria,
Milano





TRILOGY TOWERS: GOLD, DIAMOND E PLATINUM. TRE NOMI EVOCATIVI PER IL COMPLESSO ARCHITETTONICO IN ZONA PORTELLO *firmato* Abitare In®

“ *Non c'è nessun
posto come
la propria casa.* ”

Lyman Frank Baum, scrittore

A partire dalla materia grezza di un vuoto urbano un nuovo gioiello prende forma.

Un complesso residenziale costituito da tre edifici a torre dai nomi suggestivi: Gold, Diamond e Platinum.

Trilogy Towers restituisce alla collettività un prezioso frammento di città nella forma di un nuovo polo attrattivo che, con le sue caratteristiche architettoniche e compositive, conferisce rinnovata vitalità al contesto in cui è inserito.

Il progetto insiste su via Gallarate, situata nel quadrante nord-ovest di Milano noto per essere un quartiere sperimentale fin dai primi anni del Novecento. Sede un tempo di importanti comparti industriali, la zona si presenta oggi ricca di opportunità per progetti di rigenerazione urbana. Non a caso l'area si trova in asse con i progetti di City Life - Tre Torri e Portello, due tra i maggiori interventi urbanistici che hanno recentemente trasformato il volto della città di Milano.

Trilogy Towers si distingue per la cura riservata al disegno delle facciate, finemente cesellate come da sapienti mani orafe. Raffinati dettagli metallici rendono le superfici preziose e cangianti. Come un gioiello.

Giochi di pieni e vuoti, accostamenti di materiali differenti, diverse profondità tra le parti conferiscono ritmo e dinamicità alla facciata.



Location:
Via privata Somalia 1,
Milano





Location:
Via privata Somalia 1,
Milano



LE LOGGE IN TRILOGY TOWERS



Protagonista della scena compositiva è la loggia: in Trilogy Towers sono ampie e profonde, si configurano come vere e proprie stanze da vivere all'aperto.

Non solo uno spazio fisico della casa, ma anche un luogo che riveste una notevole importanza psicologica e introspettiva.

Con il suo spazio all'aperto ma protetto, la loggia è il tassello che mette in comunicazione la dimensione interna con quella esterna dell'abitare, calandosi nel ruolo di mediatore tra la sfera intima e quella pubblica. Una funzione quasi epidermica, in cui la superficie perimetrale dell'edificio separa dal mondo esterno ma allo stesso tempo ne entra in relazione vitale, garantendo comunque tutta la protezione di cui l'uomo ha bisogno.

Ogni progetto di Abitare In si fa promotore di una filosofia i cui principi sono volti a garantire il benessere psicofisico dei residenti. La soddisfazione abitativa è connessa ad

alcuni fattori generali, come la qualità degli spazi e degli arredi, il senso di privacy e di sicurezza, la percezione di realizzazione di sé e della propria identità attraverso la definizione di uno status symbol a cui la casa dà voce. L'incessante ricerca portata avanti da Abitare In è finalizzata proprio alla definizione di un metodo che possa essere applicato in maniera trasversale al fine di garantire ad ogni cittadino il raggiungimento della piena serenità abitativa.



Location:
cantiere Milano City Village
(Dic 2018)
via Cornelio Tacito,
zona Viale Umbria,
Milano





PALAZZO NAVIGLIO: L'EVOLUZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ *firmata* Abitare In®

È con un nuovo approccio alla progettazione residenziale che Palazzo Naviglio si affaccia al panorama milanese, introducendo, nello storico quartiere Giambellino, un edificio a bassissimo impatto ambientale che promuove la sostenibilità come stile di vita in tutte le sue più ampie sfumature.

Un edificio contemporaneo, costituito da due volumi sfalsati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamelle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami.



C
Location:
Via privata
Rosalba Carrera 7,
Milano

Aria, acqua, luce, legno, verde: la palette, dai toni pastello, richiama gli elementi naturali e racconta di una profonda e intima relazione uomo-natura, che si esplica nell'armonia e nel benessere reciproco.

I rivestimenti in essenza di bambù donano atmosfere naturalmente calde e avvolgenti, proponendo un materiale ad impatto ecologico totalmente neutro. Dalla Natura per la Natura.

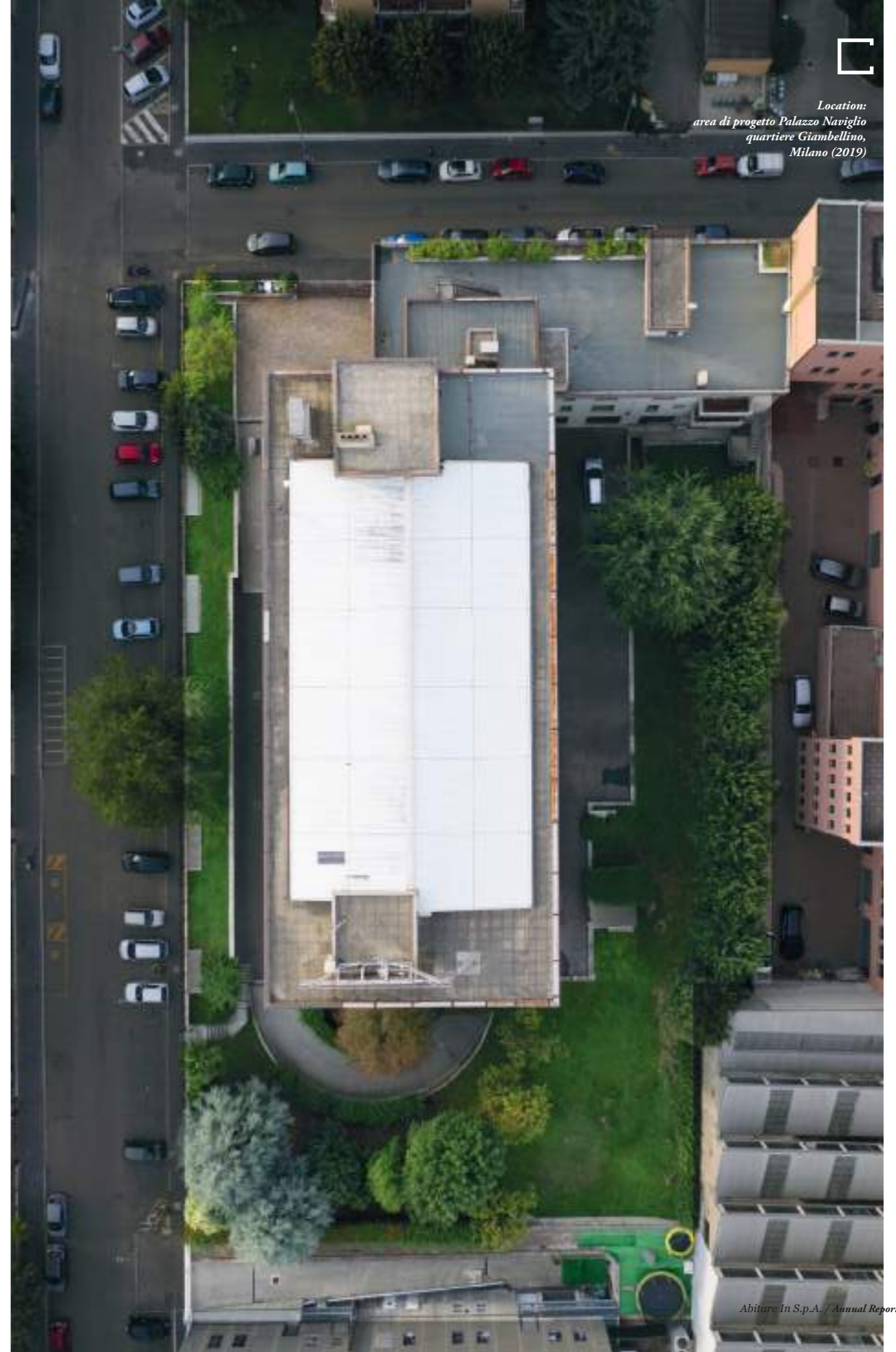


TECNOLOGIA PER L'AMBIENTE

Altissima tecnologia, bassissime emissioni: dall'intonaco che purifica l'aria, catturandone gli agenti inquinanti, al sistema di raccolta dell'acqua piovana e di gestione dei rifiuti organici, espressione di una profonda *green philosophy*.



Location:
Via privata
Rosalba Carriera 7,
Milano



Location:
area di progetto Palazzo Naviglio
quartiere Giambellino,
Milano (2019)



OLIMPIA GARDEN: LA TUA CASA NEL VERDE A DUE PASSI DAL CENTRO

Con un parco verde privato, a pochi passi dalla fermata della metropolitana, Olimpia Garden (www.olimpia-garden.it) è la nuova residenza del Gruppo AbitareIn, composta di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici (di cui due già realizzati), con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

Il complesso è composto da diverse tipologie di appartamento, tutte consegnate "chiavi in mano" includendo soluzioni di arredo studiate appositamente dagli Interior Designer di AbitareIn per offrire un prodotto efficiente e di stile.

Diversamente dal format standard AbitareIn, il cd. "build to order" mediante demolizione e ricostruzione, il progetto Olimpia Garden è realizzato su un complesso immobiliare già costruito, attualmente in fase di completamento.

Il progetto sorge all'interno di un contesto urbano fortemente interessato da processi di sviluppo e riqualificazione, a cavallo della direttrice che collega il Villaggio Olimpico che sarà realizzato in occasione delle Olimpiadi Invernali 2026 e il Palaitalia, la nuova Arena di Milano che sorgerà nel quartiere Santa Giulia.

Vista la differente tipologia di prodotto rispetto allo standard AbitareIn, il progetto Olimpia Garden sarà commercializzato mediante sistemi più tradizionali, che non prevedono campagne promozionali organizzate ad eventi.



*Location:
Via Pecori Giraldi 5,
Milano*



Uno scenario tranquillo e amabile dove riscoprire il piacere di svegliarsi ogni mattina circondati dalla natura e dove trascorrere piacevoli momenti di relax all'aria aperta nel giardino o sul tuo terrazzo.

Il luogo dove ritrovare la propria intimità, dove rifugiarsi dopo una giornata di lavoro, dove sentire il calore della famiglia, in cui poter essere liberamente se stessi.

*Un'occasione unica
per abitare il futuro*

Tra centro e quartiere



Location:
Via Pecori Giraldi 5,
Milano



Un'oasi di pace e tranquillità al riparo dal caos cittadino, senza per questo rinunciare all'iper-connesione data dai numerosi mezzi di trasporto a poca distanza dalla residenza. Laboratori creativi, hub di servizi, polo sportivo: respira l'aria frizzante di un contesto in evoluzione.



Abitare In®



Tour in uno Showroom 4.0

Sensory e Digital
EXPERIENCE

Lo scopo di uno Showroom è quello di presentare e far conoscere un prodotto, avvalendosi di un'esperienza immersiva e fedele alla realtà. Abitare In, servendosi delle ultime e più avanzate tecnologie, ha profondamente cambiato il modo con cui si comunica al pubblico.

Non più solo i cinque sensi - esplorati all'interno dello Showroom di Milano City Village - ora l'immersive experience diviene totale attraverso lo sviluppo tecnologico della Realtà Virtuale. Con il progetto di Trilogy Towers lo Showroom evolve e diviene 4.0.



*Benvenuti negli Showroom di Abitare In,
luoghi dove respirare aria di casa.*



Sensory Experience



Uno Showroom dove protagonisti sono non solo i sensi, ma anche e soprattutto l'Uomo.

Sensory Experience

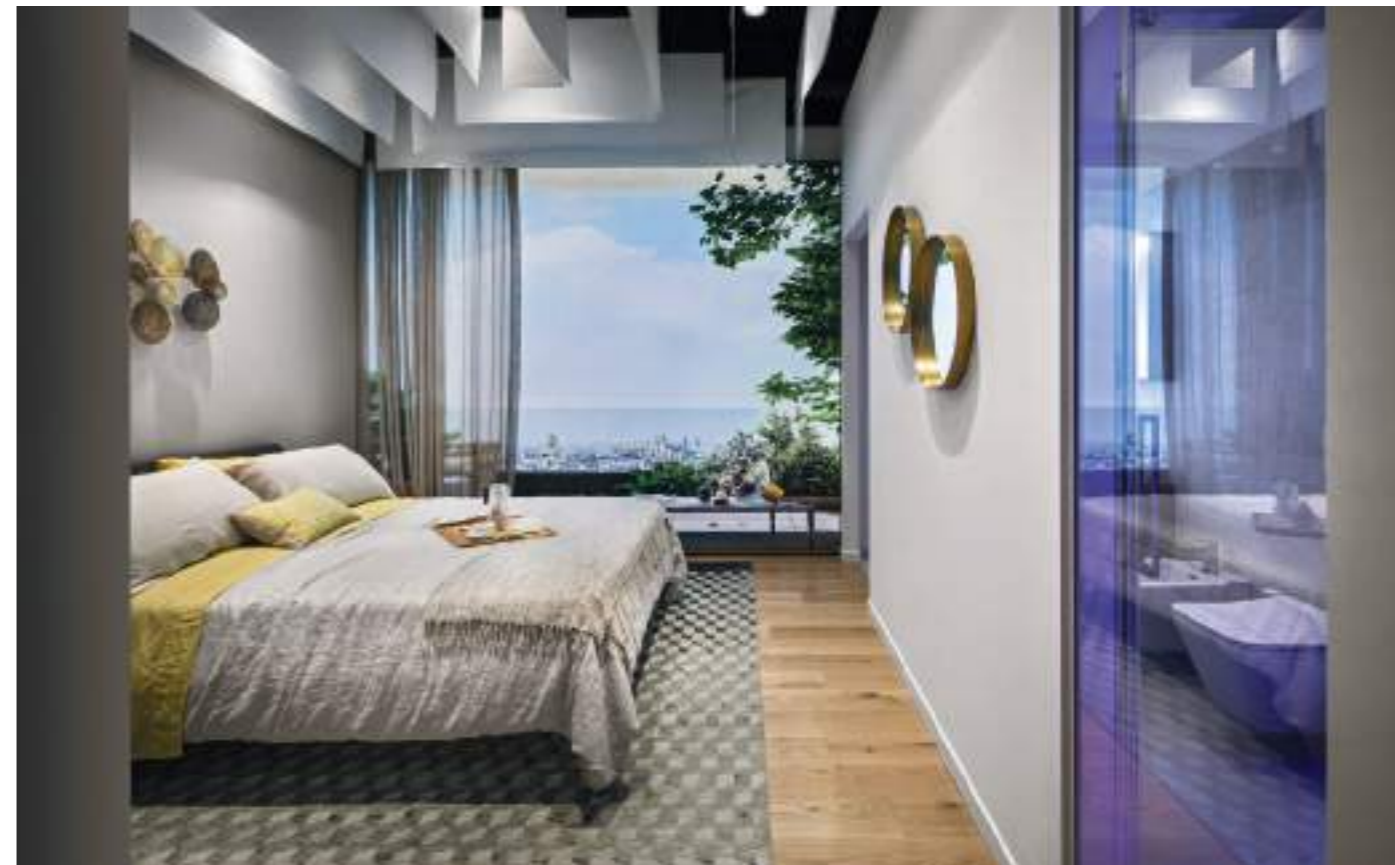
All'angolo tra viale Umbria e via Tertulliano, le sue vetrine catturano l'attenzione. Varcandone la soglia si è come trasportati in un'altra dimensione: un percorso sensoriale ed emozionale attraverso tutti gli ambienti della casa, qui proposti per dare possibilità all'utente di familiarizzare con una potenziale dimora futura.

Un vero e proprio viaggio all'interno di un appartamento, da vivere in prima persona, muovendosi nello spazio e toccando con mano le superfici.

*L'architettura è l'ossatura
di una stanza, l'arredamento
ne è il cuore, l'arte è la sua anima.*

Oltre alla riproposizione dei diversi ambienti della casa, all'interno dello Showroom è possibile visionare l'intero capitolato dei materiali, con i suoi colori e le sue finiture: un catalogo ampio, per un elevato grado di personalizzazione.

Lo Showroom di Abitare In accompagna l'utente durante il processo di scelta della propria casa, prendendosi cura e mettendo al centro della propria filosofia il benessere e la consapevolezza della persona.

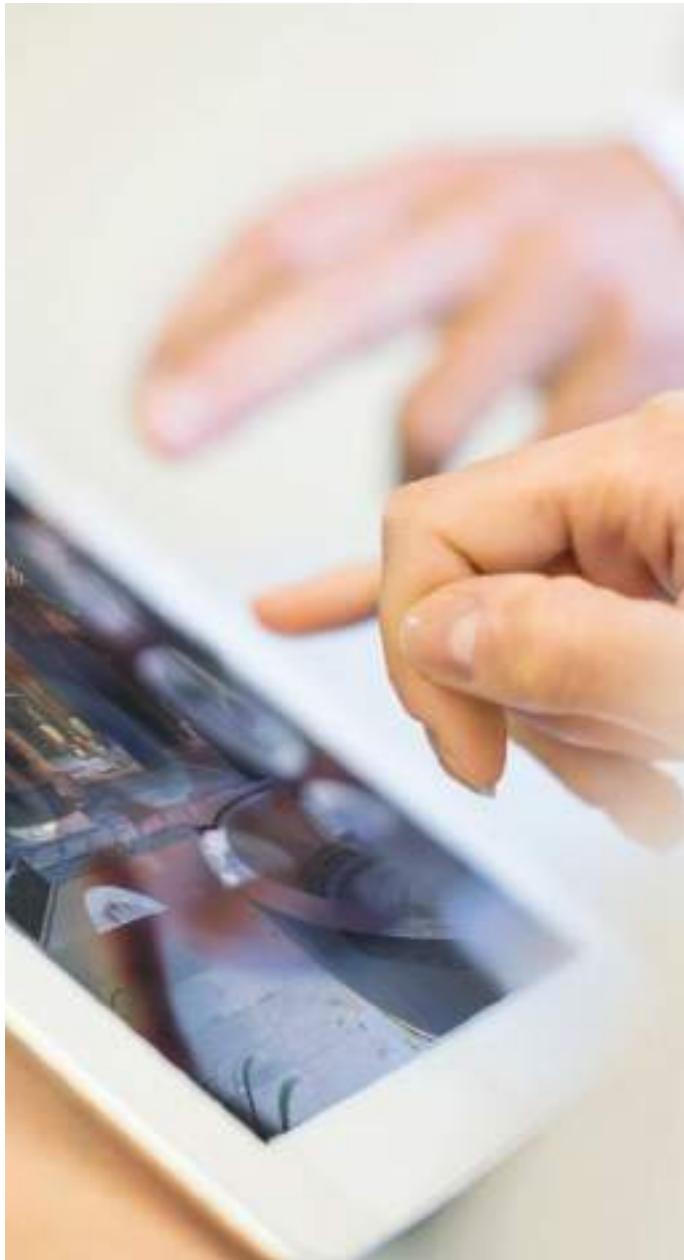
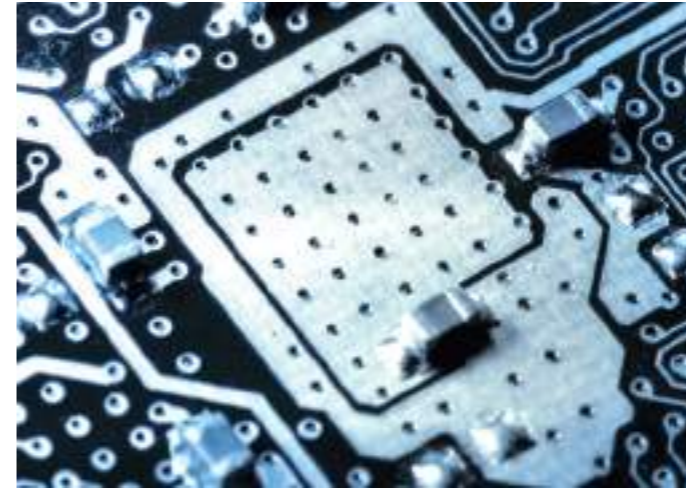




*Location:
Abitare In Showroom*



Digital Showroom 4.0



Lasciatevi guidare
**VERSO LA SCELTA
DELLA TUA CASA**

Lo Showroom del progetto Trilogy Towers, sito in via Gallarate 1, si estende per più di trecento metri quadri tra le mura di un'antica officina meccanica riqualificata.

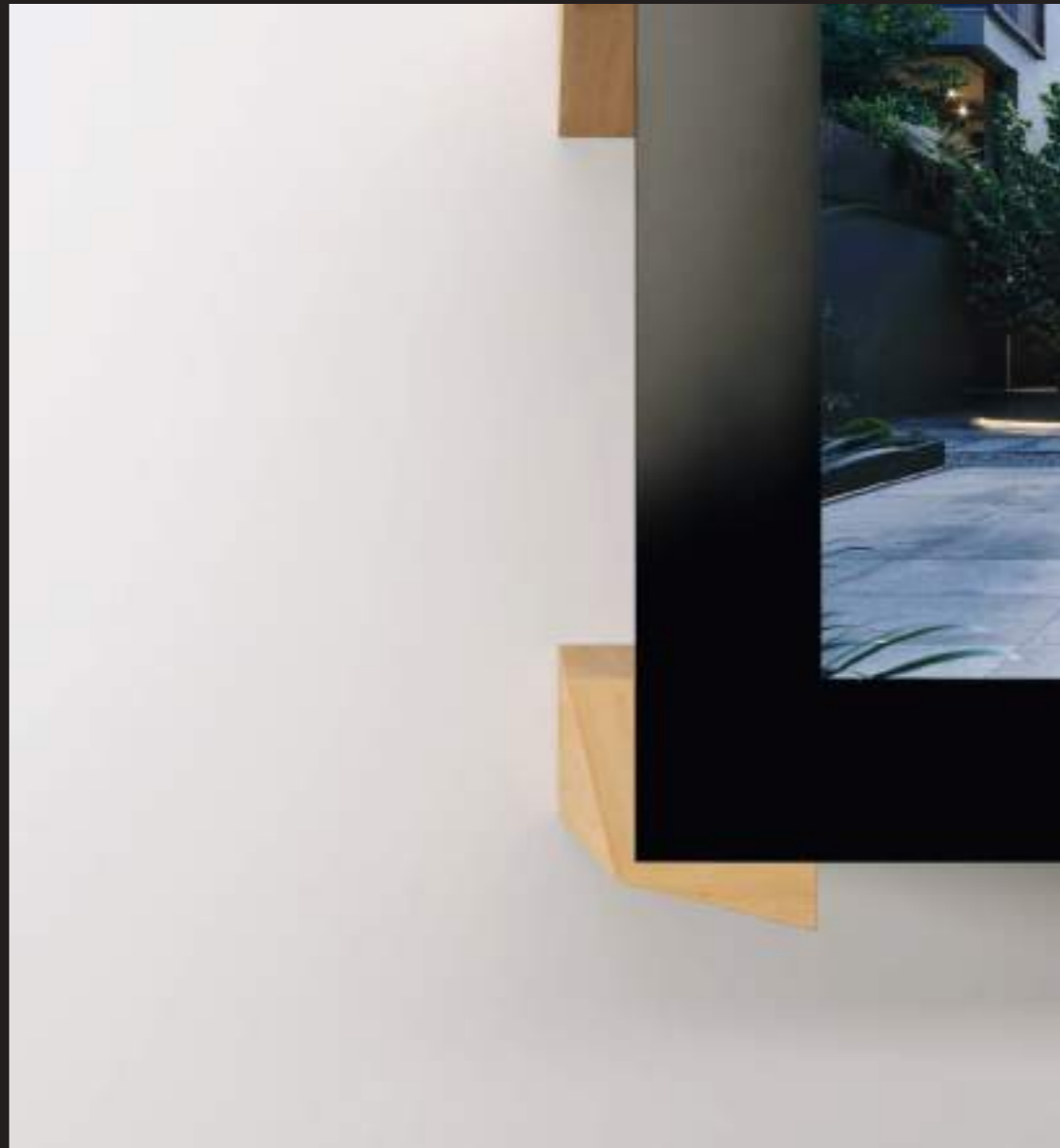
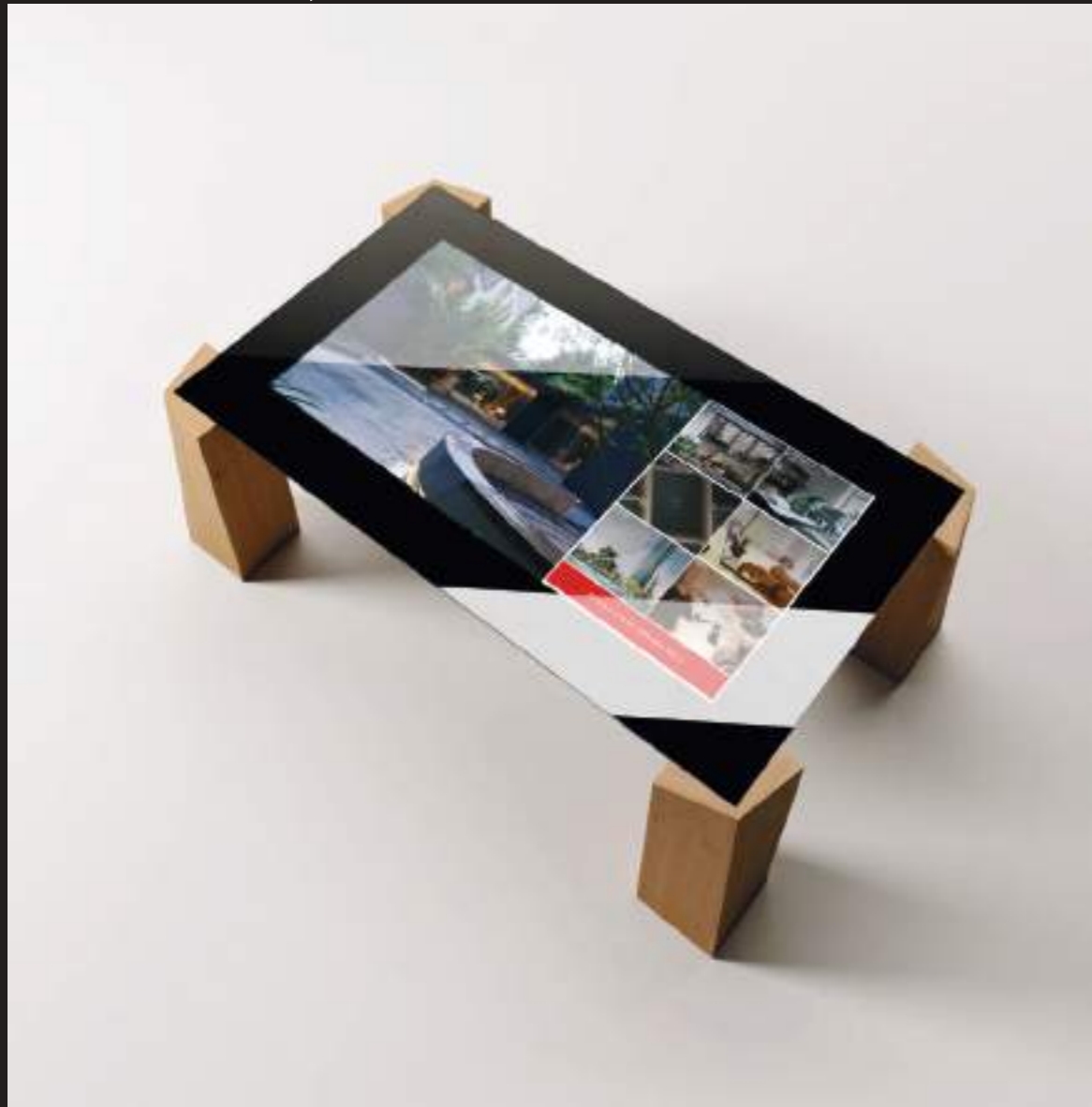
All'interno della struttura potrete trovare una serie di aree tematico-funzionali. L'ingresso si apre su una Reception accogliente e piacevolmente informale; una musica rilassante permea l'aria gradevolmente profumata di essenze tipiche del giardino comune che caratterizzerà il nuovo progetto immobiliare.

Nella Materioteca, fulcro distributivo del Digital Showroom, vengono presentate le componenti di capitolato che potrete toccare con mano esplorandone direttamente i materiali, dalle pregiate argille ceramiche agli eleganti legni.

Digital Experience

Le Media Room sono il cuore del know-how tecnologico dell'Architectural Visualization: tramite i video FULL HD e gli innovativi visori per Virtual Reality 8K avrete l'occasione di perdervi e sognare immersi nella realtà virtuale che descrive l'architettura di Trilogy Towers e le diverse configurazioni abitative.





La tecnologia virtuale permette di trasmettere emozioni straordinarie mentre la materioteca completa il percorso esperienziale grazie alla fisicità della sensazione tattile.

L'Info-Area è pensata per l'interazione tra l'utente ed i consulenti di Abitare In grazie a cinque Digital Desk Touch Screen, gioiello tecnologico dello Showroom. Con cui è possibile personalizzare la propria abitazione e visualizzare diverse configurazioni degli ambienti.

Digital Experience



Abitare In®



AI+ Arte, Seminiamo,

Abitare In e filantropia
**CONTRIBUIAMO ALLA BELLEZZA
DELLA NOSTRA CITTÀ**



Location:
showroom Palazzo Naviglio
via Savona 105, Milano

Opera :
"Genius: l'abbraccio"

Artista:
Antonio La Rosa



Abitare In + Arte

ABITARE IN con CASTELLO POZZI

Insieme per sostenere l'Arte

AbitareIn insieme a Collezione Privata Castello Pozzi, un'istituzione nel panorama milanese per il sostegno e la divulgazione dell'arte, intraprendono l'avvio di una straordinaria collaborazione volta alla coniugazione dei progetti di rigenerazione urbana promossi dalla Società con l'arte.
Marco Grillo, CEO di AbitareIn:

"siamo estremamente orgogliosi di questa collaborazione e onorati che Castello Pozzi abbia ritenuto AbitareIn il partner ideale nelle sue attività volte al sostegno dell'arte. Ci impegniamo da sempre a realizzare progetti che vadano a migliorare i contesti cittadini in cui operiamo e ad offrire ai nostri clienti prodotti belli e unici. Questa iniziativa rappresenta un nuovo strumento per rendere più accessibile l'arte e i valori di cui è messaggera e che conferma il valore, anche emozionale, dei nostri progetti e del nostro operato".

AbitareIn opera all'interno di una Città da sempre sinonimo di moda, design e architettura e intimamente permeata di cultura, contemporaneità e innovazione, in cui il concetto di arte si manifesta sotto infinite forme, esprimendo lei stessa la propria creatività e sensibilità attraverso la realizzazione di progetti di rigenerazione urbana dall'architettura iconica.

La collaborazione con Castello Pozzi rappresenta un passo ulteriore per condividere con la Città il proprio desiderio di ricerca del "bello" e rendere l'arte sempre più parte integrante dei propri progetti. Castello Pozzi è infatti la chiave che permetterà un dialogo nuovo tra questi due mondi, quello dell'arte e quello del residenziale, accomunati da forti legami e condivisioni.



ABITARE IN con SEMINIAMO:

Dal centro ai quartieri della città

SeMiniAmo è il progetto di Corporate Social Responsibility, ideato dall'agenzia di comunicazione Zack Goodman in collaborazione con il Comune di Milano, che attraverso la partnership con la nostra società, ha potuto estendere trasversalmente dal centro alle periferie il percorso di cura del verde e di integrazione delle persone "fragili" alla base del progetto.

Ad oggi seMiniAmo, attraverso l'opera dei professionisti del verde di "Nespoli Vivai", ha complessivamente riqualificato 6.500 mq di verde. Partner dell'operazione "Abitare In", che ha sposato il progetto SeMiniAmo condividendone mission e valori. Abitare In realizza progetti eleganti e sostenibili, votati alla rigenerazione e trasformazione della città, che si integrano con l'ambiente urbano. La società, infatti, non consuma nuovo suolo, ma

trasforma complessi industriali dismessi in nuovi edifici residenziali dall'architettura iconica. Innovazione, sostenibilità, qualità dei materiali, design sono le parole chiave che rappresentano il "modello di Abitare In".

Marco Grillo, AD di Abitare In, commenta:

"Siamo felici di sostenere un progetto unico come seMiniAmo e restituire alla città di Milano nuove aree verdi, sostenendo, allo stesso tempo, l'integrazione di persone in difficoltà nel mondo del lavoro. Ci è piaciuta subito la mission del progetto perché l'universo valoriale che sottende seMiniAmo è lo stesso di Abitare In: lo sviluppo sostenibile, la rigenerazione urbana, l'inclusione sociale e l'attenzione ai bisogni dei cittadini guidano il modus operandi quotidiano della nostra società."



Location:
Piazzale Accursio

