

Costim (Polifin) al 33° Forum di Scenari Immobiliari

Rigenerazione urbana e impatto sociale: il modello ChorusLife per i territori emergenti italiani

Presentato lo studio “Strutturare gli interventi urbani sul bisogno sociale” nel corso di “Migliora Italia”, dedicato a imprese, aziende e prodotti innovativi

Paolo Cervini (CEO Polifin - Gewiss - Costim) anticipa alcune importanti novità

Polifin, holding presieduta da Fabio Bosatelli, rafforza il proprio impegno nella rigenerazione urbana come motore di innovazione, crescita e impatto sociale per i territori italiani.

Paolo Cervini, CEO di Polifin, Gewiss e Costim, è intervenuto in apertura del **33° Forum di Scenari Immobiliari** (19-20 settembre a Rapallo), nell'ambito della sezione “Migliora Italia”, dedicata a progetti capaci di rappresentare un elemento di interesse per il Paese, per gli investitori e per il mercato. In questa occasione, Scenari Immobiliari ha presentato lo studio **“Strutturare gli interventi urbani sul bisogno sociale”**, realizzato in collaborazione con Costim.

Lo studio analizza il potenziale del prototipo ChorusLife, smart district sviluppato da Costim e già realizzato a Bergamo, con l'obiettivo di replicare il modello e adattarlo a territori emergenti italiani. La replica dell'operazione potrebbe generare un valore aggiunto immobiliare complessivo di circa 770 milioni di euro, con ulteriori 460 milioni di euro di impatti indiretti, di cui oltre 220 milioni legati a benefici sociali e collettivi, per un valore stimato totale di 1,23 miliardi di euro.

"Il percorso che stiamo portando avanti con ChorusLife - ha dichiarato Paolo Cervini, CEO Polifin - Gewiss - Costim - ci spinge a guardare anche verso quei territori che custodiscono nuove opportunità di crescita. Vogliamo rispondere ai bisogni emergenti delle comunità locali trasformandoli in progetti capaci di coniugare valore economico e impatto sociale. Non si tratta soltanto di costruire, ma di immaginare città più inclusive, resilienti e sostenibili, in cui innovazione e benessere delle persone siano al centro".

Il modello ChorusLife si distingue come paradigma di smart district integrato e replicabile, capace di unire residenze, servizi, spazi pubblici e funzioni culturali e di intrattenimento in un ecosistema urbano sostenibile. La sua modularità e la gestione centralizzata dei servizi consentono di adattarlo a diversi contesti, ottimizzando risorse e generando economie di scala.

"Stiamo entrando in una fase di grandi cambiamenti per noi, essenziali per garantire maggiore autonomia alle nostre realtà sul mercato, senza mai dimenticare le nostre radici. Il nostro approccio - conclude Paolo Cervini - unisce tradizione e innovazione, con l'obiettivo di costruire spazi sostenibili e tecnologicamente avanzati, migliorando la vita delle persone e preparandoci a un futuro sempre più responsabile e dinamico. Lo stallo che si è venuto a creare in alcune aree del Paese non può fermare il settore: mai come

in questo momento è importante continuare a creare opportunità per tutta la filiera. Ecco che oggi siamo in grado di anticipare alcuni cambiamenti che ci riguardano da vicino".

Una nuova era per Costim

In risposta ai mutati paradigmi del mercato immobiliare e alle crescenti esigenze di sostenibilità e digitalizzazione, Costim - ha anticipato nel suo intervento Paolo Cervini - evolve in **Costim RE**, Development Company che pone al centro la rigenerazione urbana e la gestione integrata del territorio.

Con questa trasformazione, Costim RE (Real Estate) rafforza la capacità di gestire progetti complessi e replicabili, coordinando tutte le fasi dello sviluppo immobiliare, dalla progettazione alla costruzione, alla gestione degli spazi e dei servizi.

Replicabilità e impatto territoriale

Lo studio presentato evidenzia come il modello ChorusLife possa essere replicato con successo in numerosi territori emergenti italiani, individuati attraverso un'analisi multisettoriale che considera fattori demografici, economici, sociali e infrastrutturali. Tra i territori più promettenti si distinguono: aree costiere e a vocazione logistica, turistica e di rigenerazione come La Spezia, Lecce, Salerno, Siracusa, Sassari, Trieste; e territori dell'entroterra con forte presenza universitaria, patrimoniale, produttiva e turistica come Modena, Pavia, Perugia e Siena.

*"La rigenerazione urbana, guidata dall'interesse collettivo e dalla valorizzazione delle risorse locali - afferma **Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari** - rappresenta una risposta concreta alle sfide dei territori emergenti. Il modello ChorusLife, grazie alla sua flessibilità e scalabilità, si pone come paradigma replicabile per la trasformazione urbana e sociale, generando valore economico, impatto sociale e nuove opportunità di sviluppo per l'intero Paese".*

In questi contesti, i processi di rigenerazione urbana non rispondono solo a una domanda di mercato, ma diventano leva strategica per creare ecosistemi urbani resilienti, inclusivi e sostenibili. Le criticità infrastrutturali e i bisogni sociali diventano driver per l'innovazione, favorendo distretti integrati che combinano residenze innovative, spazi commerciali di prossimità, poli tecnologici e servizi collettivi ad alto valore sociale.

La replicabilità del modello ChorusLife consente di ottimizzare tempi e costi di realizzazione, massimizzare le economie di scala e generare valore collettivo. Gli interventi stimati nello studio di Scenari Immobiliari mostrano impatti economici e sociali rilevanti: a Siena il valore aggiunto degli investimenti sfiora i 130 milioni di euro, mentre a Siracusa supera i 30 milioni, con ricadute economiche e sociali stimate rispettivamente in 80 e 12 milioni di euro, contribuendo al rafforzamento della coesione e della resilienza delle comunità locali.

*«Con **COSTIM RE** segniamo l'evoluzione del nostro percorso: da costruttori a developer evoluto, tecnologico, capace di gestire l'intera filiera dello sviluppo immobiliare. Dall'esperienza-pilota di ChorusLife Bergamo, laboratorio concreto di rigenerazione urbana, nasce un nuovo modello che integra visione strategica, governo del processo, gestione degli spazi e innovazione digitale. Il cuore resta il development, ma al suo interno vivono competenze e know-how che ci permettono di dare forma a progetti ad alto impatto, sostenibili e orientati al futuro. Con oltre 400.000 mq in sviluppo e più di 1 miliardo di euro di investimenti, siamo pronti a trasformare città emergenti come Pietra Ligure, Trieste, Cagliari, cui si aggiunge Milano, con il progetto di Linate nel distretto aeroportuale già in fase di realizzazione. **COSTIM RE** è la nostra risposta concreta a una nuova domanda immobiliare: credibile, integrata, radicata nei territori e pronta a innovare" conclude Cervini.*

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli

Tel. +39 02 6249991

Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it