

15 febbraio 2023

L'INTERVISTA

SMV COSTRUZIONI REGISTA DI UN NUOVO PROGETTO IMMOBILIARE DELL'ARCHITETTO BOERI: BOSCONAVIGLI [FOTOGALLERY](https://www.bergamonews.it/2023/02/15/smv-costruzioni-regista-di-un-nuovo-progetto-immobiliare-dell'architetto-boeri-bosconavigli/578690/)

(<https://www.bergamonews.it/2023/02/15/smv-costruzioni-regista-di-un-nuovo-progetto-immobiliare-dell'architetto-boeri-bosconavigli/578690/>)

L'azienda di Telgate ha iniziato col vento in poppa questo 2023: l'iniziativa edilizia nella zona di via Tortona a Milano vale 40 milioni



Nuovo complesso residenziale "Washington Building" composto da 102 unità abitative sito in via Antonio Cecchi, 18 Milano

elgate. Se il 2022 è stato un esercizio di sostanziale consolidamento rispetto al precedente (70 milioni di ricavi contro i 71,8 registrati a fine 2021), quello appena iniziato si preannuncia ricco di nuove soddisfazioni per SMV Costruzioni.

“Già a fine ottobre – esordisce **Moira Giorgi**, componente della Direzione generale dell’impresa edile di Telgate nonché secondogenita del fondatore, Cristoforo Giorgi – avevamo acquisito commesse per circa 140 milioni. Lavori che, in parte, saranno destinati ad avere una ‘coda’ anche nel 2024”.

Dopo l’incremento di volume d’affari messo a segno a fine 2021(+ 30% circa rispetto ai 55,5 milioni fatturati a fine 2020), il 2023 è ri-partito col vento in poppa.

Dopo la sottoscrizione di contratti relativi alla realizzazione di tre complessi residenziali nel Milanese (i ‘Giardini degli Ulivi’, iniziativa da 16 milioni, sviluppata direttamente dall’impresa di Telgate in un’ex area industriale a Sesto S. Giovanni; ‘Moscola 64’, edificio abitativo da 12 milioni e ‘Adamello 10’ intervento da 24 milioni che prevede anche la realizzazione di una torre da sedici piani in zona Porta Romana), SMV Costruzioni ha firmato un altro importantissimo accordo con una società di Real Estate: Milano 5.0 srl. “Nella zona di via Tortona (quadrante sud-ovest del capoluogo lombardo, dove l’azienda di Telgate ha realizzato l’hub Centro eventi di Luxottica, nda) – puntualizza Moira Giorgi – abbiamo avviato il cantiere di ‘Bosconavigli’, frutto di un’idea, poi trasformata in progetto, da Stefano Boeri Architetti e Arassociati”.



“SMV sarà General contractor di un’iniziativa immobiliare, del valore di circa 40 milioni, che risulterà completamente immersa nella natura. Sono previste sia un’area verde interna di circa 3500 metri quadrati, sia un parco esterno che si svilupperà su altri 8mila metri quadrati. Inoltre, il centinaio di nuclei familiari che popolerà ‘Bosconavigli’ disporrà di enormi fioriere sui terrazzi, fino a circa 30 metri quadrati l’una, nelle quali potranno essere piantumati alberi e specie floreali di grandi dimensioni”.

Quali le principali caratteristiche degli appartamenti che realizzerete?

“I tagli previsti sono i tradizionali, bi-tri e quadrilocali e maestosi attici con standard di altissima qualità. Le altezze saranno di circa 3 metri, faremo ricorso ad ampie vetrate, oltre che a pavimenti di grandi formati. Utilizzeremo l’Aggloceppo (un nuovo materiale, frutto di un impasto omogeneo che si ottiene miscelando componenti naturali, tra cui il bergamasco Ceppo di Gré, nda) per rispondere al contesto di sostenibilità che l’architetto Boeri ha voluto conferire al progetto, in linea con la politica edificatoria di SMV”.

Tempi di consegna previsti?

“Aprile 2025”.

Dopo le difficoltà, soprattutto negli approvvigionamenti, riscontrate da molti vostri competitor nell’ultimo anno e mezzo, voi che strategie avete messo in atto?

“Abbiamo preferito dialogare con i nostri committenti. E, insieme a loro, abbiamo definito nuove formule contrattuali”.

Vale a dire?

“In un contesto come quello che stiamo vivendo, non è più possibile firmare accordi chiusi. Ad esempio: con Milano 5.0 abbiamo stipulato un contratto che prevede precise formule di revisione dei prezzi, con particolare attenzione ai materiali ferrosi tra i principali prodotti che hanno causato l’innalzamento dei costi di produzione negli ultimi mesi. Con altri committenti abbiamo concordato un reciproco coinvolgimento sulle scelte che andranno fatte, durante gli stati di avanzamento dei lavori. In particolare, abbiamo stabilito che il margine dell’intera operazione verrà definito di comune accordo. In sostanza, l’utile sarà in funzione dei costi sostenuti”.

Nei mesi scorsi, si era scritto di un vostro possibile coinvolgimento nel Progetto Elite, per un primo avvicinamento al mercato dei capitali. State facendo progressi in questa direzione?

“Ho partecipato personalmente all’iniziativa proposta da Intesa San Paolo, per iniziare a valutare un possibile percorso di avvicinamento al mercato dei capitali – conferma

Giorgi – ma, per il momento, l'azienda ha deciso di puntare ad un ulteriore consolidamento delle attività nel settore dei lavori edili privati, per conto terzi”.

Nonostante l'attività di SMV Costruzioni sia storicamente concentrata sul Milanese, durante l'anno appena finito l'azienda di Telgate si è dedicata anche ad un'iniziativa immobiliare nella prima cintura est di Bergamo.

“Nel comune di Gorle, in via Roma – spiega Moira Giorgi – abbiamo acquisito un'ex area industriale, di circa 8mila metri quadrati. Obiettivo: la realizzazione di una trentina di appartamenti (tra bi-tri e quadrilocali con box annessi) distribuiti fra due palazzine. “Il progetto – aggiunge – è firmato da mia sorella maggiore, Sara, architetto. Per noi, questa rappresenterà l'occasione per 'importare' alcune delle idee e delle realizzazioni che abbiamo applicato nel Milanese: terrazzi vivibili e loggiati, in primis”.

Inoltre, quello di Gorle sarà un intervento di vera a propria rigenerazione urbana, visto che fino a non molti anni fa il sito era stato adibito a deposito di carburanti. “Abbiamo ormai ultimato l'intervento di bonifica, per svolgere il quale abbiamo conseguito un'idonea certificazione, e tra pochissimi mesi, a giugno, contiamo di iniziare i lavori di costruzione. La consegna prevediamo di farla verso fine 2024”.

Ma c'è anche un altro tipo di esperimento, dietro l'iniziativa immobiliare promossa da D&V Iniziative (di cui SMV è socia principale): “Per la demolizione del preesistente, non abbiamo fatto ricorso a ditte specializzate. Ma abbiamo proceduto con macchinari e personale propri. A fine intervento tireremo le somme e valuteremo se ci saranno i margini per avviare un nuovo ramo d'azienda”.

Nel frattempo, dove sta andando il mondo del residenziale? Che cosa chiedono, oggi, i vostri clienti?

“Servizi di portierato, innanzitutto, che offrano ampie garanzie di sicurezza. Con l'installazione di sistemi e servizi domotici di ultimissima generazione” risponde Giorgi. Che precisa: “In sostanza: case che si possano 'governare' da remoto, grazie agli smartphone. Per non parlare dei tetti. Una volta erano considerati la parte meno nobile di un'abitazione. Da qualche tempo, invece, stanno acquisendo sempre maggiore importanza, per tutto quello che di esclusivo vi si può realizzare”.

Altro tema ricorrente, in questo periodo, è la questione della carenza di personale. Anche per voi è un problema?

“In effetti, negli ultimi anni abbiamo sofferto anche noi a causa della difficoltà nel reperire, sul mercato, figure professionali adeguate. Dal manovale all'ingegnere edile”.

Ma la Scuola di Seriate, l'Istituto Geometri e la Facoltà di Ingegneria di Dalmine non vi sono di supporto?

“Non abbastanza, a causa della diminuzione drastica, negli ultimi anni, di iscritti a questi Istituti e al corso di Laurea. Per questo siamo costantemente alla ricerca di personale, preferibilmente giovane, ricorrendo anche ad agenzie per il lavoro. La formazione specifica, poi, siamo disposti a fornirla direttamente noi”.

Ha una richiesta da fare al mondo della formazione?

“C'è bisogno che faccia di più perché i giovani, che stanno preparando ad inserirsi nel mondo del lavoro, abbinino all'apprendimento in aula, un congruo periodo di apprendistato nei cantieri”.

SMV Costruzioni/La scheda

Fondata nel 2001 ad Albano S. Alessandro, oggi la sede dell'azienda si trova nella zona industriale di Telgate, al confine con Bolgare, dove insiste su una superficie di circa 70mila metri quadrati. Cristoforo Giorgi, 58 anni, è l'amministratore unico oltre che il socio unico di SMV (acronimo dei nomi di battesimo dei suoi tre figli) Costruzioni. Che, poco più di un anno fa, rilevò il ramo d'azienda dell'Impresa Milesi, di cui era affittuaria da quattro anni.

Nell'attività quotidiana, Cristoforo Giorgi (“molto presente nei cantieri in cui SMV è impegnata”) è affiancato da Massimo Deldossi, Direttore tecnico, Gilberto Ventura, CFO, e dai tre figli: Sara, la primogenita, architetto nonché capo progettazione BMI (acronimo di Building Information Modeling), indica un metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, la realizzazione e la gestione di costruzioni tramite l'aiuto di un software. Grazie ad esso, tutti i dati rilevanti di una costruzione possono essere raccolti, combinati e collegati digitalmente), Moira e il terzogenito Vittorio, operativo in cantiere.

I dipendenti di SMV Costruzioni, tra impiegati e tecnici, sono un'ottantina.

A fine 2021, SMV Costruzioni ha conseguito un risultato storico: 71,8 milioni di giro d'affari (pari a quasi + 30% rispetto al 2020). Un traguardo che ha consentito alla società di Telgate non solo di confermarsi al 19° posto nella classifica delle top 55 imprese italiane dell'edilizia privata (come risulta dalla recente pubblicazione curata, per il quarto anno, dal professor Aldo Norsa), ma anche di insediarsi al 116° gradino della graduatoria (che ha messo in fila le mille imprese più rilevanti della provincia di Bergamo) presentata lo scorso 18 novembre, in occasione di Bergamo Città Impresa, il Festival che ha dato visibilità alle imprese best performer della provincia.

Posizioni ulteriormente migliorabili, se tutte le premesse saranno rispettate.

© *Riproduzione riservata*