



Massimiliano Caruso

Managing Director

Graduated in 1997 from the University 'Politecnico of Milan'

Nato a Paderno Dugnano (MI). 19/10/1966

m.caruso@one-works.com / T +39 02 65 59 131

Profilo

Ingegnere, startupper, formatore, autore e fondatore di diverse società d'ingegneria e di consulenza immobiliare.

Ingegnere, startupper, docente e autore. Esperto di innovazione e sostenibilità del real estate, fondatore di società d'ingegneria e di consulenza tecnica. Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Milano e certificato dal CERTing (Agenzia Nazionale per la certificazione delle competenze degli ingegneri), con il +Advanced di "Ingegnere esperto in sistemi edilizi", specializzato in "Gestione e riqualificazione del patrimonio Immobiliare".

Esperto di sostenibilità, gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, sistemi edilizi e MEP, efficientamento energetico, e fire engineering.

Redige studi di fattibilità, Due Diligence tecniche, dirige team di progettazione integrata, coordina e gestisce attività di facility management, property tecnico e pilotaggi.

Autore del libro "Edilizia 0.0 per abitare il futuro", edito dalla Dario Flaccovio Editore, relatore docente e formatore.

Dal 2016 al 2021 è stato anche Presidente dell'associazione Active House Italia, partner dell'associazione internazionale Active House Alliance.

Abilitazioni, formazione e docenze

Certificato dal CERTing (Agenzia Nazionale per la certificazione delle competenze degli ingegneri), con il +Advanced di Ingegnere esperto in sistemi edilizi, specializzato in "Gestione e riqualificazione del patrimonio Immobiliare".

Certificazione, Ordine Ingegneri, Qing di 2° livello nel Comparto Gestione Immobiliare, Estimo ed Impianti, per la specializzazione nel Coordinamento Impianti Elettrici Meccanici ed Antincendio.

Certificatore Energetico accreditato dalle Regioni Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana, Liguria e Piemonte per la redazione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e di Diagnosi Energetiche.

Inscritto all'Albo del Ministero Degli Interni quale Consulente di prevenzione incendi e fire engineering (L. 818/84).

Inscritto alla Camera di Commercio di Milano come Collaudatore abilitato per impianti elettrici e meccanici.

Abilitato alla docenza di sistemi automatici, Elettronica, Tecnologie, Progettazione e Disegno (Provveditorato degli Studi di Milano).

Inscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano.

Docente titolare della cattedra di Sistemi Automatici presso l'ITI E. Breda (Parco scolastico delle OSDB, 1997 - 2012).

Docente Formazione Tecnica Superiore (Politecnico di Milano e ITI E. Breda, 2009 - 2011).

Relatore presso diversi Convegni specialistici e corsi di aggiornamento professionali.

Selected Key Projects (Centri Commerciali)

DIAGNOSI ENERGETICA CENTRO COMMERCIALE COLLESTRADA (2023)

Audit Energetico svolto sulle parti comuni del Centro Commerciale Collestrada (PG), in conformità alla UNI EN ISO 50001. Si tratta di un documento di analisi, volto alla verifica delle condizioni energetiche del Centro e alla definizione di un piano di intervento al fine di garantire un miglioramento continuo delle prestazioni energetiche dello stesso, partendo da un'analisi dell'edificio, dei consumi, sino ad arrivare alla stesura di obiettivi, traguardi e programmi, modalità di controllo operativo, misurazione e monitoraggio delle performance nel tempo. La diagnosi è stata svolta in conformità alla norma vigente UNI EN ISO 50001, che finisce le linee guida per l'intero processo di analisi dell'Asset in oggetto. L'attività prevedeva anche una verifica delle varie unità locate al fine di determinare e stimare i costi, dei possibili interventi di manutenzione straordinaria atta a migliorare, di almeno una classe energetica, gli asset in oggetto.

CERTIFICAZIONE BREEAM EXCELLENT CENTRO COMMERCIALE COLLESTRADA (2023)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use del Centro Commerciale Collestrada (PG). La consulenza ha accompagnato la proprietà nella nell'upgrade di certificazione Excellent, con nuovo standard di protocollo, della Mall e di tutte le parti comuni. Per l'attività in oggetto è stato eseguito anche una survey dello stato manutentivo del Centro (Edile, impiantistico, strutturale e di comfort ambientale).

DIAGNOSI ENERGETICA CENTRO COMMERCIALE SICILY (2022)

Audit Energetico svolto sulle parti comuni del Centro Commerciale Sicilia, Misterbianco (CT), in conformità alla UNI EN ISO 50001. Si tratta di un documento di analisi, volto alla verifica delle condizioni energetiche del Centro e alla definizione di un piano di intervento al fine di garantire un miglioramento continuo delle prestazioni energetiche dello stesso, partendo da un'analisi dell'edificio, dei consumi, sino ad arrivare alla stesura di obiettivi, traguardi e programmi, modalità di controllo operativo, misurazione e monitoraggio delle performance nel tempo. La diagnosi è stata svolta in conformità alla norma vigente UNI EN ISO 50001, che finisce le linee guida per l'intero processo di analisi dell'Asset in oggetto. Allo studio è seguita anche una consulenza per la stesura della documentazione per gara d'appalto per l'individuazione di una Energy Service Company, per la realizzazione degli interventi di efficientamento individuati, in modalità di Energy Performance Contract.

CERTIFICAZIONE BREEAM EXCELLENT CENTRO COMMERCIALE SICILY (2022)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use del Centro Commerciale Sicily di Misterbianco (CT). La consulenza ha accompagnato la proprietà nella certificazione Excellent, con nuovo standard di protocollo, della Mall e di tutte le parti comuni. Per l'attività in oggetto è stato eseguito anche una survey dello stato manutentivo del Centro (Edile, impiantistico, strutturale e di comfort ambientale).

PROGETTO ILLUMINOTECNICO CENTRO COMMERCIALE CAROSELLO – CARUGATE (2022)

Progetto di verificare della conformità normativa relativa alla sostituzione del parco lampade presente nel parcheggio esterno e lungo tutta la viabilità del Centro Carosello con corpi illuminanti aventi sorgenti a LED.

Massimiliano ha diretto il progetto e sviluppato la stima dei costi preliminarmente sia delle opere impiantistiche che edilizie.

DUE DILIGENCE TECNICHE (2022)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica di:

Retail park di Portogruaro. Il parco commerciale è costituito da sette building ed il landscape per un complessivo di ca. 112.700 mq.

Attività di due diligence di verifica della regolarità urbanistica, catastale, edilizia ed impiantistica.

FATTIBILITA' CENTRO COMMERCIALE PAM ROMA (2021)

Studio di fattibilità per il costruendo Centro Commerciale Panorama sito in Roma, via della Magliana. Lo studio di fattibilità. PAM PANORAMA spa ha incaricato One Works dello studio tecnico-economico relativo alla realizzazione di un centro commerciale a Roma, località Magliana. La fase progettuale è tuttora in corso.

Massimiliano ha contribuito nello studio di fattibilità dell'architettura impiantistica meccanica, elettrica e idraulica (MEP) e delle relative analisi dei costi per le diverse soluzioni tecnologiche studiate.

BUILDING MANAGEMENT SYSTEM CENTRO FIORDALISO – ROZZANO (2021)

Nello specifico Massimiliano ha ricevuto incarico di consulenza tecnica, da parte della proprietà della mall e dei negozi del centro commerciale Fiordaliso, in fase di realizzazione di ampliamento e ristrutturazione della galleria. La consulenza consisteva nel supportare l'asset manager del Committente nella supervisione e valutazione del progetto di automazione del centro. Nello specifico Massimiliano ha supervisionato e valutato i progetti e le offerte, in fase di gara d'appalto, per la realizzazione di un nuovo sistema di supervisione e controllo BMS per il monitoraggio e gestione degli impianti HVAC presenti in copertura del Centro Commerciale quali Roof-Top, Recuperatori aria primaria negozi, Recuperatori aria primaria parti comuni e Sensori CO2 ambiente.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (2021)

Massimiliano nel 2021 ha Certificato energeticamente (Attestato di Prestazione Energetica) una media superficie (ca. 800 mq), nel centro commerciale "Il Castello" (Ferrara).

CERTIFICAZIONE E PM BREEAM EXCELLENT CENTRO COMMERCIALE FIORDALISO (2021)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use (BIU) del Centro Commerciale Carosello. La consulenza ha accompagnato la proprietà nella certificazione Excellent della Mall e di tutte le parti comuni. Massimiliano ha coordinato le attività tecniche ed il processo di certificazione secondo il protocollo BIU. Inoltre, ha assunto l'incarico di Project Manager del progetto e della realizzazione delle opere necessarie ad acquisire i crediti per la certificazione in oggetto. Infine, ha eseguito un survey tecnico, ed il relativo action plan di miglioramento dello stato manutentivo delle componenti edilizie, strutturali, impiantistiche e dei sistemi attivi e passivi di prevenzione incendi dell'immobile, sempre finalizzato all'acquisizione dei crediti necessari.

CERTIFICAZIONE BREEAM EXCELLENT CENTRO COMMERCIALE I GIGLI - FIRENZE (2021)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use (BIU) del Centro Commerciale Carosello. La consulenza ha accompagnato la proprietà nella certificazione Excellent della Mall e di tutte le parti comuni. Massimiliano ha coordinato le attività tecniche ed il processo di certificazione secondo il protocollo BIU.

ADVISOR GESTIONE DELLA MANUTENZIONE CENTRO FIORDALISO - MILANO (2021)

Survey tecnico di mappatura dello stato manutentivo e del ciclo di vita residuo degli impianti elettrici e meccanici a servizio del centro commerciale Fiordaliso di Rozzano (MI). Pre-assessment energetico e progettazione dei modelli di manutenzione programmata ordinaria e straordinaria. L'attività si è conclusa con la redazione di un Piano e Programma della Manutenzione ordinaria e straordinaria.

CERTIFICAZIONE BREEAM EXCELLENT CENTRO COMMERCIALE I GIGLI (2021)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use (BIU) del Centro Commerciale Carosello. La consulenza ha accompagnato la proprietà nella certificazione Excellent della Mall e di tutte le parti comuni. Massimiliano ha coordinato le attività tecniche ed il processo di certificazione secondo il protocollo BIU.

SISTEMA DI BUILDING AUTOMATION PER ASSET DI CENTRI COMMERCIALI (2021)

Progettazione di nuovo sistema per la realizzazione di un sistema di Energy management System (EMS) finalizzato al rilievo, misurazione dei dati energetici di otto asset retail (proprietà di Eurocommercial Properties Italia), strutturazione e gestione dei dati finalizzato all'ottimizzazione delle soluzioni di efficientamento. Il sistema di livello alto (Northbound) impiega anche algoritmi di intelligenza artificiale per la gestione dell'acquisto di energia, per la gestione delle fonti rinnovabili di energia, la gestione predittiva della manutenzione e per la comparazione dei risultati tra i diversi asset monitorati e gestiti.

L'attività prevedeva la progettazione dell'architettura di sistema, della rete di contabilizzazione e misurazione, di up-grade dei sistemi BMS esistenti e di assistenza alla proprietà finalizzata ad individuare, nel mercato, le tecnologie più adatte alle esigenze della Committente e delle soluzioni individuate per questa.

ADVISOR GESTIONE DELLA MANUTENZIONE CENTRO CAROSELLO (2021)

Massimiliano ha assistito la proprietà del Centro Commerciale Carosello nella progettazione della nuova gestione con metodologia full-risk degli impianti a servizio del Centro Commerciale "Carosello" di Carugate. Nello specifico è stato studiato il nuovo sistema gestionale manutentivo ed è stata assistita la proprietà nella redazione dei contratti degli allegati tecnici e nella definizione dei Service Leaves Agreement (SLA) e Key Performance Indicator (Kpi).

CONDITION SURVEY CENTRO CAROSELLO (2021)

Massimiliano ha coordinato e diretto il Team di consulenti che ha assistito Eurocommercial Properties Ltd, nell'attività di Condition Survey delle strutture, delle componenti edilizie, degli impianti e dei sistemi attivi e passivi di prevenzione incendi del Centro Commerciale "Carosello" di Carugate (MI).

MODELLO DI GESTIONE SOSTENIBILITA' ED INNOVAZIONE (2021 - 2020)

Dal gennaio 2020 Massimiliano supporta Eurocommercial Properties nello sviluppo del sistema aziendale di sostenibilità, resilienza ed innovazione per i suoi asset immobiliari: otto centri commerciali tra i più grandi e rinomati d'Italia. L'attività ha comportato la mappatura, nel 2020, di tutti centri e della relativa raccolta dei dati necessaria a progettare le strategie i Key Performance Indicator da raggiungere e le execution finalizzate a rispettare gli impegni assunti a livello Company.

CENTRO COMMERCIALE ADRIATICA, PESCARA (2020)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica del Centro Commerciale Adriatica di Pescara. Il complesso oggetto di Due Diligence si sviluppa per circa 19.000 metri quadri è una struttura a destinazione polifunzionale commerciale, direzionale e servizi (multipark). Si sviluppa su piani differenti. Il primo piano interrato è destinato prevalentemente ad autorimessa. Al piano terra sono presenti piazzali esterni con posti auto scoperti, aree verdi esterne, aree comuni interne al centro commerciale e negozi aperti al pubblico. Parte del piano terra, primo e secondo piano, sono occupati da sale cinematografiche e servizi annessi. Ai piani terzo, quarto e quinto sono presenti gli uffici degli addetti alla gestione del complesso ed ulteriori spazi adibiti ad attività commerciale o a servizi aperti al pubblico.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA CENTRI CAROSELLO E CREMONA PO (2020)

Massimiliano nel 2020 ha Certificato energeticamente (Attestato di Prestazione Energetica – CENED) i Centri Commerciali di Eurocommercial Properties Ltd., denominati "Carosello" (Carugate) e "Cremona Po" (Cremona).

MAGAZZINI RACCORDATI, Milano (2019)

Realizzati nel 1914 in concomitanza con la costruzione del rilevato ferroviario, i Magazzini furono pensati per ospitare, a livello stradale, spazi per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci e dei materiali riguardanti la costruzione dell'attuale Stazione Centrale. Il magazzino hanno ospitato per molti anni attività commerciali di vendita all'ingrosso di alimentari e numerose attività artigianali. L'intervento di riqualificazione della massicciata prevede la creazione di nuovi spazi commerciali destinati alla ristorazione, e dehors, a laboratori artigianali, ad uffici e co-working, oltre che alla riqualificazione dello spazio pubblico con la realizzazione di pavimentazioni, marciapiedi ed arredo urbano. Massimiliano ha diretto il Team di professionisti per lo studio di fattibilità e l'ingegnerizzazione MEP e prevenzione incendi.

CERTIFICAZIONI AMBIENTALI BREEAM (2019)

Massimiliano nel 2019 ha diretto le attività di consulenza tecnica che, seguendo il protocollo internazionale BREEAM, hanno permesso di certificare gli asset commerciali, di Eurocommercial Properties Ltd., denominati "I Gigli" (Firenze), "Collestrada" (Perugia) e "Fiordaliso" (Rozzano – Milano).

DUE DILIGENCE TECNICHE (2019)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica ed ambientale di: Centro Commerciale "Il Porto degli Ulivi". Il Centro si sviluppa su un unico piano con una GLA pari a mq. 24.464, con n. 58 Unità commerciali interne, di cui un Ipermercato con una GLA di mq. 7.278, n. 6 medie superfici, n. 45 negozi e n. 5 bar/ristoranti.

SURVEY FACILITY MANAGEMENT RETAIL ASSET (2019)

Eurocommercial Properties (ECP), leader internazionale tra gli investitori immobiliari con un portafoglio di otto centri commerciali in Italia ha richiesto un survey manutentivo e di risparmio energetico degli impianti a servizio di tutti suoi asset italiani. Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha mappato tutte le consistenze impiantistiche degli asset ed il loro ciclo di vita, ha prodotto una reportistica digitalizzata delle attività manutentive straordinarie da eseguire per efficientare sotto il profilo manutentivo ed energetico gli impianti esaminati.

AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE CURNO (2017 – 2019)

Realizzazione di nuova food-court (ca. 5.500 m) del centro commerciale Curno (BG). Massimiliano è direttore del progetto di efficientamento energetico, comfort ambientale e certificazione secondo protocollo BREEAM News Construction. Nell'ambito del progetto Massimiliano ha svolto anche il coordinamento dello sviluppo innovativo di progetto per la manutenzione in BIM delle componenti edili ed impiantistiche dell'ampliamento.

DIGITALIZZAZIONE CENTRO COMMERCIALE CAROSELLO (2017-2019)

L'attività prevede la progettazione e redazione del piano e programma di manutenzione, della digitalizzazione dell'intero asset al fine di poter modellare, mediante un BIM, l'edificio esistente. Il progetto prevede una prima fase di rilievo e generazione di un modello digitale dell'asset. Una seconda fase per la strutturazione dei big data e creazione della piattaforma di gestione mediante IoT. Infine, una terza fase, studierà l'implementazione della piattaforma per mezzo dell'Intelligenza Artificiale. Obiettivo core del progetto è la creazione di una piattaforma digitale in grado di gestire il property, facility, la manutenzione e la valorizzazione dell'asset in oggetto. Massimiliano è Direttore del progetto di digitalizzazione.

DUE DILIGENCE CENTRO SICILIA (2017)

Consulenza di due diligence del Parco Commerciale Sicilia. Il complesso oggetto di Due Diligence è costituito dal centro commerciale di 133 negozi, ipermercato, autorimessa interrata e scoperta. Il Parco Commerciale è poi costituito da un Multisala uno storage commerciale, due grandi superfici commerciali ed un ristorante. Massimiliano ha diretto la due diligence tecnica ed ha svolto l'attività di due diligence specialistica impiantistica, lo studio del ciclo di vita delle componenti impiantistiche e la stima delle Capex relative alle criticità e difetti riscontrati.

AUDIT MANUTENTIVO ED ENERGETICO DEL MULTISALA PARCO COMMERCIALE I GIGLI (2017)

Massimiliano ha assistito l'asset manager nell'individuazione delle migliori strategie al fine di valorizzare il bene immobiliare in oggetto. Nello specifico ha verificato lo stato di tutte le componenti edili, strutturali ed impiantistiche, sia sotto il profilo dello stato manutentivo, del ciclo di vita residuo, della fire engineering e delle possibilità di efficientamento energetico. Da ultimo ha prodotto una reportistica, secondo le necessità dell'asset manager, comprensiva della stima delle CAPEX necessarie alle attività di valorizzazione individuate

DUE DILIGENCE BORGONOVO ENTERTAINMENT CENTER (2017)

Consulenza di due diligence del Parco Commerciale Borgonovo. Il complesso oggetto di Due Diligence è costituito da un corpo di fabbrica destinato ad ospitare un centro di fitness Virgin, due ristorazioni, un cinema multisala ed una sala giochi. Massimiliano ha diretto la due diligence tecnica ed ha svolto l'attività specialistica di due diligence impiantistica, lo studio del ciclo di vita delle componenti impiantistiche e la stima delle Capex relative alle criticità e difetti riscontrati.

FACILITY CONSULTANCY ASSET EUROCOMMERCIAL PROPERTIES (2016 - 2017)

Attività di verifica, analisi dei costi, analisi cicli di vita delle componenti impiantistiche e programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli asset (dodici centri commerciali in Italia) di Eurocommercial Properties.

CERTIFICAZIONE BREEAM CENTRO COMMERCIALE CAROSELLO (2016 – 2017)

Direzione del progetto di certificazione con protocollo BREEAM in Use del Centro Commerciale Carosello. La consulenza ha accompagnato la proprietà nella certificazione very-good della mall e di tutte le parti comuni.

JIHUA PARK CINA (2014 - 2015)

Progettazione di Quattro destination center in Cina (Congqing, Changchun, Yangzhong, Shijiazhuang). I Jihua Park sono destination center che offrono una combinazione di aree tematiche, ognuna con specifica funzione, in grado di diventare poli di attrazione che esaltano la peculiarità del territorio in cui vengono realizzati, e soddisfare le esigenze del cliente finale. I Jihua Park sono dedicati alla comunità ed offrono al cliente una esperienza di shopping in un outlet di lusso con qualità e prezzi competitivi, Sport Hub e Skislope con le più avanzate attrezzature, alberghi e centri benessere. Ogni Destination Center è un format costituito da: un parco commerciale di circa 100.000 mq, un hospitality (normalmente un albergo da 200/300 camere), uno sport hub di circa 10.000 mq e da servizi vari (logistiche per immagazzinamento merci, centrali impianti, sottoservizi, etc.). Per l'attività in oggetto Massimiliano ha diretto il team di progettazione dell'ingegneria (ME&P, fire engineering e strutture) sino al livello schematic.

CENTRO COMMERCIALE I PORTALI (2014 – 2015)

Rigenerazione della galleria (circa 10.000 mq) del Centro Commerciale I Portali a Modena (Italy). Il refurbishment ha interessato la riprogettazione architettonica ed impiantistica dell'intero volume in ogni sua parte (strutture, finiture, illuminazione, condizionamento dell'aria, impianti di sicurezza, antincendio ed ogni altro impianto elettrico). Massimiliano, ha svolto l'attività di Senior Project Leader e direttore della progettazione, installazione e delle operazioni finali di Collaudo e certificazione di tutti i servizi ME&P.

ARESE SHOPPING CENTER (2013 - 2016)

Realizzazione del Centro Commerciale di Arese (Italy). Il progetto è costituito dal Centro Commerciale di ca. 92.000 mq e 200 negozi e da a un polo sportivo sia indoor che outdoor. Nell'attività in oggetto Massimiliano si è occupato della consulenza di cost control, in fase di progettazione e gara d'appalto e del project construction in fase di realizzazione.

ADEGUAMENTI NORMATIVI CENTRO COMMERCIALE "IL CENTAURO" (2012)

Attività di due diligence, consulenza tecnica di parte in ATP, progettazione e direzione delle opere di adeguamento impianto antincendio, sicurezza elettrica, e allontanamento delle acque meteoriche del Centro Commerciale il Centauro a Chieti (Italy). Massimiliano ha condotto la due diligence tecnica, ha assunto l'incarico di consulente tecnico di parte della proprietà in ATP ed ha diretto il team di progettisti e DL delle opere di adeguamento.

CENTRO COMMERCIALE METROPOLIS (2011)

Rigenerazione della galleria, adeguamenti di prevenzione incendi e sostituzione impianto di condizionamento del Centro Commerciale Metropolis di Rende (Italy), ca. 100 negozi. Massimiliano ha condotto la consulenza preliminare di diagnosi energetica e di prevenzione incendi per la sostituzione degli impianti di condizionamento, e per la regolarizzazione dei sistemi attivi di prevenzione incendi.

DIAGNOSI ENERGETICHE CENTRO COMMERCIALE LE CUPOLE E UFFICI DELLA TORRE BETA (2011)

Consulenze per la produzione di diagnosi energetiche rispettivamente del Centro Commerciale "Le Cupole" di S. Giuliano Mil.se, dell'edificio ad uso uffici denominato "Torre Beta" in S. Donato.

CENTRO COMMERCIALE IL DESTRIERO (2009 - 2010)

Realizzazione del Centro Commerciale di Arluno (Italy) denominato Il Destriero. Il centro è costituito da circa 27.000 mq. di attività commerciale, 5.500 mq. di galleria un grande ipermercato e 50 spazi commerciali, una proposta diversificata di ristorazione e servizi e 2.200 posti auto, di cui 1.600 coperti circa 600 dipendenti. Nell'attività in oggetto Massimiliano ha svolto il ruolo di senior advisor per le attività di quality & quantity surveyor dei servizi M&EP e della fire engineering ed ha diretto il Collaudo tecnico-amministrativo delle opere impiantistiche.

Selected Key Projects (altre tipologie)

DUE DILIGENCE TECNICHE (2022)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica di:
Villa storica in Ravenna costituita da quattro corpi di fabbrica e da relativa area verde. Attività di due diligence di verifica della regolarità urbanistica, catastale ed edilizia.

Fondi immobiliari Picasso e Pegaso. Fondo costituito da venticinque building cielo-terra a destinazione prevalentemente di uffici, per un complessivo di ca. 252.700 mq. Attività di due diligence di verifica della regolarità degli impianti meccanici.

FATTIBILITA' RIGENERAZIONE LOGISTICHE NPL (2021)

Studio di fattibilità per la rigenerazione di cinque asset immobiliari destinati alla logistica e ad oggi "incagliati". Massimiliano ha supportato One Works nello studio di fattibilità, richiesto da un Committente riservato che sviluppa NPL, finalizzato a ricercare soluzioni tecnologiche per rigenerare gli asset in oggetto mediante l'installazione di parchi fotovoltaici sulle coperture (lastrico solare). Nello specifico Massimiliano si è occupato della valutazione impiantistica e della relativa attività di prevenzione incendi.

DUE DILIGENCE TECNICA "DELIVERY" (2021)

Due Diligence tecnica per l'acquisizione di asset immobiliari destinati ad attività di produzione e magazzino per delivery. Nello specifico Massimiliano, per Stoneweg SA, ha diretto le attività di due diligence che hanno comportato le analisi dello stato di fatto degli asset, l'analisi della regolarità urbanistica, catastale, impiantistica e delle stime costi e tempistiche per la rigenerazione degli spazi valutati secondo le indicazioni del conduttore a cui saranno destinati gli asset immobiliari, oggetto di Due Diligence. Gli asset esaminati sono stati cinque distribuiti tra Roma, Torino e Milano.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (2021)

Massimiliano nel 2021 ha Certificato energeticamente (Attestato di Prestazione Energetica) un edificio un edificio cielo terra destinato ad uffici (di circa 5.700 mq), denominato "Blue Building" (Milano, via Galeno 36), ed un building di cinque piani fuori terra, sempre a destinazione uffici, a Milano in via Borghetto, 5.

ESG FONDO SSH - OLBIA, QUARTU E ORISTANO (2021)

Dopo una consulenza per la raccolta e strutturazione dei dati necessari all'assessment per il rating GRESB del fondo Immobiliare Sardegna Social Housing (SSH) costituito da tre building residenziali (ca. 11.500 mq di slp), Massimiliano ha assistito l'SGR, gestore del fondo, nel definire gli obiettivi, le strategie e gli interventi operativi finalizzati a definire la politica ESG del fondo immobiliare in oggetto. Nello specifico sono stati progettati anche gli algoritmi di calcolo dei Key Performance Indicator necessari a monitorare i valori reali di miglioramento ottenibili attraverso la realizzazione degli interventi ambientali identificati.

GRESB FONDO RSH – MILANO (2021)

Consulenza per la raccolta e strutturazione dei dati necessari all'assessment per il rating GRESB del fondo Residenze Social Housing (RSH) costituito da sette building residenziali (ca. 10.000 mq di slp)

HANGAR 10 AEROPORTO DI LINATE - MILANO (2021)

Progetto definitivo ed esecutivo degli impianti meccanici (Aerazione, riscaldamento e raffrescamento, sistema idrico-sanitario e idrico-antincendio) e diagnosi energetica ai sensi del D. Lgs. 192/05 degli uffici e dell'area di ricovero aeromobili dell'edificio definito "Hangar 10" all'interno dell'area aeroportuale di Linate. Il progetto è realizzato completamente con il supporto della Building Information Modeling (BIM).

EDIFICIO VIA GALLIERA E MILAZZO IN BOLOGNA (2020)

Studio di fattibilità per il revamping impiantistico (MEP) dell'edificio di via Galliera da 66 a 70 e via Milazzo 4, a Bologna. Lo studio di fattibilità prevedeva l'analisi dello stato di fatto, la progettazione dell'architettura MEP e la relativa stima dei costi per quattro tipologie di soluzioni per la definizione dell'edificio che potrà essere costituito da un piano destinato ad uffici, un piano destinato ad albergo e ca. settanta unità abitative residenziali.

DUE DILIGENCE TECNICHE (2019)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica ed ambientale di:
Palazzo d'Avalos del Vasto, un edificio costruito in epoca rinascimentale per ordine del Marchese Ferdinando Francesco D'Avalos.

Building uffici e retail ubicato a Torino, adiacente a Piazza C.N.L. Si tratta di un edificio cielo-terra di sette piani fuori terra e due interrati. L'immobile è stato realizzato contestualmente all'intervento urbano, sviluppato tra la prima e la Seconda guerra mondiale sotto la direzione dell'Architetto Marcello Piacentini.

Building uffici ubicato a Milano in via Bernina 12. L'oggetto della Due Diligence è un complesso direzionale costituito da due edifici collegati: un corpo A ristrutturato ed un corpo B di nuova costruzione.

Villa storica, destinato ad uffici, il fabbricato si sviluppa su sei livelli, di cui il primo parzialmente seminterrato, oltre ad un piano copertura.

Building industriale ed area edificabile nel Comune di Cassina de Pecchi (MI). L'opificio si sviluppa longitudinalmente al lotto di terreno, ed è composto da un piano terra ed un piano primo.

TALENT GARDEN OSTIENSE, ROMA (2019)

Talent Garden Ostiense è uno spazio innovativo nel cuore di Roma per favorire le connessioni, creare impatto e accelerare la crescita digitale. Talent Garden Ostiense sorge all'interno di un building di 5.000 metri quadrati di cui più di 500 dedicati interamente agli eventi e al networking, pensati per ospitare una community con più di 300 membri.

Un nuovo polo del digitale a Roma con spazi di lavoro innovativi, una Innovation School, FabLab, aree relax e wellbeing. Massimiliano ha diretto il Team di professionisti che hanno assistito TAG nelle attività di contrattualizzazione con la proprietà dell'immobile, nel project monitoring dei lavori di fit-out e nel collaudo tecnico-amministrativo finale.

THE COMPLEX LAURENTINA, Roma (2018)

Massimiliano ha diretto il Team di consulenti che ha assistito investitori istituzionali nell'attività di due diligence tecnica ed ambientale del complesso direzionale di via Laurentina a Roma. Il complesso oggetto di Due Diligence è costituito da sette edifici cielo terra destinati ad uso uffici e da landscape e parcheggi. Il complesso direzionale si estende per una superficie totale di circa 35.000 mq.

TRANSPORTATION EDUCATION CENTER (TEC), Doha (2018 – 2019)

Il nuovo Transportation Education Center (TEC), firmato da One Works, sorgerà tra Lusail Boulevard e la stazione della metropolitana Al Qassar. Oltre a una fonte di istruzione, il nuovo centro fornirà anche spazi espositivi e strutture ricreative. La combinazione di queste tre funzioni principali, in un unico insieme armonioso, interpreterà la visione di Qatar Rail, migliorando nel contempo i fattori e le caratteristiche ambientali dell'area, per rappresentare il vero approccio innovativo del progetto. Massimiliano ha diretto il Team di progettazione MEP in BIM ed ha sviluppato il modello per la gestione ed il cost control di facility management.

AMPLIAMENTO AEROPORTO DI LINATE, Milano (2018)

Ampliamento e riqualifica del terminal passeggeri dell'Aeroporto di Linate, in Milano. Il progetto prevede la parziale costruzione di un nuovo edificio sull'impronta dell'esistente, con una maglia strutturale più ampia rispetto all'attuale.

La nuova configurazione comporta la creazione di un secondo piano che ospiterà una nuova area commerciale e l'avanzamento dell'intero nuovo corpo di fabbrica verso il piazzale. L'intervento interesserà superfici per ca. 14.000 mq. Massimiliano ha diretto il Team di progettazione preliminare MEP.

METRO WESTERN STATION (2018)

Western Station è una delle quattro stazioni iconiche della nuova metropolitana di Riyadh.

L'area di 110.000 mq si sviluppa con la metropolitana, la stazione degli autobus, il mercato, la moschea e la principale piazza urbana, tutti sullo stesso livello. Sul lato est, una grande piazza urbana si estende verso l'esterno dal mercato.

Massimiliano si occupa del Project management degli impianti elettrici e meccanici e del coordinamento della progettazione per la certificazione LEED.

RIGENERAZIONE EDIFICIO CENTRO MILANO (2017 – 2018)

Recupero edificio destinato a residenziale ed in parte ad uffici ubicato in via Tibaldi a Milano. Il progetto architettonico di recupero è opera dello studio Albori. La rigenerazione è condotta secondo le più innovative ricerche di eco-sostenibilità e secondo i più innovativi principi dell'utilizzo di materiali naturali ad impatto zero ed economia circolare dell'edificio. Massimiliano dirige il progetto di efficientamento energetico e la progettazione degli impianti.

CONCORSO DI PROGETTAZIONE MALAUN (2017)

L'intervento prevede la progettazione di quattordici alloggi nel Comune di Silandro,

Il concept architettonico è ingegnerizzato per garantire elevati standard di efficienza energetica, comfort indoor e sostenibilità ambientale. Sotto il profilo energetico l'intervento segue le linee guida di CasaClima Bolzano per la realizzazione di case a classificazione A. Massimiliano ha svolto la consulenza impiantistica ed energetica in fase di studio preliminare.

AUDIT CHURCH PALACE HOTEL (2017)

Audit tecnico della struttura e degli impianti a servizio del The Church Palace Hotel (220 camere). L'attività prevede, a seguito della diagnosi sullo stato di fatto, uno studio di efficientamento energetico e manutentivo dell'intera struttura (edificio-impianti). Massimiliano ha svolto l'attività di rilievo e di studio dell'audit.

LOGISTICA BASIANO (2017)

Riqualificazione commerciale dell'asset al fine di stipula di nuovo contratto di conduzione. Massimiliano ha assistito l'Asset Manager per tutti gli aspetti tecnici di regolarizzazione e valorizzazione del bene. Nello specifico ha assistito l'Asset Manager:

nella verifica dello stato manutentivo dell'immobile producendo un report delle attività da realizzare per regolarizzare e valorizzare il bene;

con i legali nelle fasi di stesura del contratto di locazione fornendo gli allegati tecnici;

nella regolarizzazione della prevenzione incendi;

nel ripristino delle attività manutentive;

nel project & construction management di tutte le opere edili ed impiantistiche di valorizzazione dell'edificio.

MAPPATURA DELLE CONSISTENZE E CERTIFICAZIONE BREEAM 15 ASSET DESTINAZIONE UFFICI (2017)

Consulenza per il rilievo e mappatura di tutte le consistenze e per la certificazione ambientale con il protocollo BREEAM in USE, di due lotti di immobili ubicati nella città di Milano, per un totale di quindici asset. Massimiliano ha diretto l'attività di rilievo strumentale, di verifica dello stato delle componenti e manutenzione edili ed impiantistiche e della redazione delle evidenze necessarie al fine di poter accertare le best practice da certificare secondo il protocollo volontario adottato.

COMPLESSO SCOLASTICO CO DE LA BROYGE (2017)

Progetto di un complesso scolastico da realizzare nel Comune di Friburgo in Svizzera Francese. Massimiliano ha partecipato al gruppo di lavoro, guidato da IT'S, occupandosi della direzione di progetto del comfort indoor, del risparmio energetico e della progettazione delle strutture in legno. Il complesso scolastico è stato progettato con strutture in legno e sistemi di controllo dell'aria, particolare attenzione alla luce naturale e all'insonorizzazione per il miglior comfort indoor. Sono stati studiati una serie di accorgimenti architettonici ed edili per garantire un efficientamento energetico nZEB. Da ultimo il progetto ha previsto lo studio modulare della costruzione in due fasi temporali mediante una metodologia industrializzata.

RESORT MARINA D'OR (2017)

Studio per realizzazione di un Resort di ca. 724.000 mq a Santo Domingo. Il villaggio turistico è costituito da un'area HO.RE.CA (comprensiva di tre alberghi, una piastra retail ed una di ristorazione), un'area residenziale formata da residence e da villette ed un'area servizi. Massimiliano ha assistito il cliente nella fase preliminare di studio ed analisi del progetto, dei costi e dei modelli costruttivi al fine di gestire la proposta commerciale ed organizzare la gestione complessiva di realizzazione di tutte le opere da realizzare.

VILLAGGIO RESIDENZE PARADISO (2015 – 2018)

Trattasi della realizzazione di piccolo Villaggio costituito da quadri-unità e-HOME realizzate con lo scopo di annullare completamente qualsiasi ponte termico al fine di avere edifici secondo la logica Active House (Comfort, Energia, Sostenibilità) a consumo quasi zero (nZEB). Le costruzioni sono soggette a collaudo finale mediante commissioning con Blower test, certificazione Passive House Institute e validazione da parte di Active House Italia. Massimiliano svolge attività di Project Manager dell'intero sviluppo.

CITY OF SCIENCE (2015)

Concorso per la progettazione della nuova città della Scienza nel Comune di Roma. Il Gruppo di lavoro che ha partecipato al concorso era composto dallo Studio di architettura Purini – Thermes di Roma; lo Studio Peter Eisenman Architects di New York; la società ArcoEngineering Srl e la società Europrogetti & Finanza Srl di Roma/ Milano.

Il Progetto prevedeva una struttura composta da Housing, da un Commerciale/Leisure Facilities, spazio museale ed il landscape. Nel gruppo di lavoro Massimiliano ha sviluppato il concept energetico, gli impianti e la ricerca dei materiali per la sostenibilità ambientale.

ALBERGO COLUMELLA (2015)

Realizzazione dell'Albergo Columella a Milano (Italy). L'albergo è costituito da ca. 200 camere ed un'autorimessa interrata. Massimiliano ha ricoperto il ruolo di direttore del team di cost control e della Commissione di Collaudo degli impianti e della prevenzione incendi.

OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI COMPLESSO DENOMINATO MAC 4,5,6 (2014 - 2015)

La consulenza consisteva nel coordinamento gestionale e tecnico-amministrativo delle opere di fit-out dei conduttori del centro direzionale denominato MAC 4, 5 e 6 di Maciachini Center in via Imbonati a Milano. Il coordinamento ha avuto lo scopo, poi raggiunto, di portare la proprietà all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi. Massimiliano ha diretto il team di tecnici antincendio, impiantistici e del property per sviluppare l'intera attività di consulenza sino all'ottenimento finale del CPI.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL'EX ISTITUTO GEOLOGICO LARGO DI SANTA SUSANNA - ROMA (2014)

La Cassa Depositi e Prestiti spa, attraverso la controllata Fintecna, ha predisposto il recupero dell'ex. Istituto Geologico Nazionale. L'attività professionale di consulenza ed alta sorveglianza alle attività di progettazione, è stata mirata al restauro ed al risanamento conservativo del fabbricato, tenendo conto delle varie preesistenze e complessità tipologiche.

Massimiliano si è occupato dell'advisory, in fase di progettazione, della prevenzione incendi e di tutte le opere impiantistiche.

MORMON TEMPLE (2013 – 2016)

Realizzazione del primo Centro Religioso della La Chiesa di Gesù Cristo dei Santi degli Ultimi Giorni a Roma (Italy). Il centro Religioso è costituito da quattro edifici a destinazione di culto di hospitality e formazione e da un edificio ad uso esclusivo delle centrali di cogenerazione, dei Power center e delle centrali termofrigorifere. Massimiliano nel progetto ha ricoperto il ruolo di Senior advisor del cost control delle opere ME&P.

CENTRO DIREZIONALE CASSINA PLAZA (2013 – 2014)

Adeguamento e regolarizzazione degli edifici del Centro Direzionale Cassina Plaza Milano (Italy), circa 9.000 mq. La consulenza ha riguardato la realizzazione di opera strutturali ed impiantistiche necessarie a regolarizzare i sistemi di prevenzione incendi e ad adeguare gli impianti al fine di poter valorizzare gli edifici del Centro aumentandone la capacità locativa.

Nello Specifico Massimiliano ha svolto l'attività di Project & Construction manager collaudi e certificazioni di tutti gli interventi edilizi, strutturali e ME&P.

RISTRUTTURAZIONE PALAZZO STORICO (2013)

Intervento di ristrutturazione di palazzo storico in via S. Prospero a Milano. L'intervento in oggetto consisteva nelle opere di ristrutturazione degli uffici, degli impianti e dell'adeguamento di prevenzione incendi dell'edificio in oggetto. Massimiliano si è occupato dell'advisory in fase di due diligence tecnica per conto del fondo d'investimento tedesco che ha acquisito l'immobile ed ha condotto l'attività di quality surveyor e collaudo delle opere di fire engineering durante la progettazione e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

HEAD QUARTER DELLA CDP (2012 – 2013)

Attività di consulenza ingegneristica per la ristrutturazione dell'edificio storico sede della Cassa Depositi e Prestiti (CDP) di via Goito a Roma (Italy). L'attività prevedeva lo studio di fattibilità al fine di ristrutturare l'edificio, di circa 23.000 mq, ottenendo un importante risultato sotto il profilo dell'efficientamento energetico, al riutilizzo degli spazi e delle postazioni di lavoro, al consolidamento strutturale ed all'adeguamento della prevenzione incendi. Massimiliano ha diretto il team di professionisti che hanno prodotto tutte le analisi preliminari per il consolidamento strutturale, la prevenzione incendi, la diagnosi energetica ed il concept impiantistico.

ENERGY E FACILITY PERFORMANCE CONTRACT (E&FPC) EDIFICIO UFFICI (2012 – 2013)

La consulenza consisteva nell'attività di advisory per la proprietà dell'immobile destinato ad uso uffici di via Montefeltro a Milano (ca. 5.000 mq). L'advisory aveva lo scopo di svolgere la diagnosi energetica, delle attività di facility e dei costi delle utilities al fine di indire una gara per Energy Service Company. L'obiettivo delle diagnosi era finalizzato alla realizzazione delle necessarie opere di efficientamento dell'immobile per la riduzione dei costi di facility ed utilities in linea con i parametri di mercato della zona e quindi di conseguente valorizzazione del bene immobiliare. L'attività di Massimiliano è stata quella di coordinare i professionisti che hanno eseguito la diagnosi energetica, realizzare il piano e programma di manutenzione, redigere il capitolato d'appalto dell'E&FPC, assistere i legali della proprietà nelle fasi di closing e collaudare i lavori di efficientamento eseguiti.

HEAD QUARTER EUROCOMMERCIAL PROPERTIES (2012)

Intervento di allestimento della nuova sede di Eurocommercial a Milano (Italy). Le opere comprendevano la completa ristrutturazione di ampi spazi all'ottavo piano del Palazzo storico di Gio' Ponti, in via della Moscova 3. È stato richiesto dalla committenza un elevato livello qualitativo. È stato ridisegnato il lay-out per la nuova distribuzione interna. L'intervento ha compreso anche la fornitura dei sistemi di building management system. Mansioni ricoperte da Massimiliano: attività di direzione della progettazione e dei lavori delle opere ME&P.

PIANO DI MANUTENZIONE CITY LIFE (2012)

La consulenza in oggetto consisteva nella produzione di un piano e programma della manutenzione degli impianti a servizio delle parti comuni dei lotti residenziali di City Life. Nello specifico Massimiliano ha svolto l'attività di direzione tecnica per la stesura del piano e programma di manutenzione.

MACIACHINI CENTER (2007 – 2012)

Realizzazione del complesso immobiliare "Maciachini Business Park". Originariamente sede della Carlo Erba, storica azienda farmaceutica, è stato oggetto di un processo di riconversione, che ha portato alla trasformazione dell'intera superficie disponibile (80.147,40 mq di Superficie Lorda di Pavimento), verso la destinazione terziario/commerciale. Tale processo ha portato alla realizzazione di 11 edifici privati (identificati in 4 diverse "Fasi") e alla riqualificazione delle urbanizzazioni esterne al contorno con rifacimento della viabilità, dell'arredo urbano e realizzazione di una pista ciclabile. Completano l'intervento un'ampia area attrezzata a verde, con sottostante parcheggio pubblico, ed un edificio polifunzionale da cedere al Comune di Milano come standard. I servizi forniti hanno riguardato l'attività di due diligence dell'intero complesso durante la realizzazione della fase 1 e 2, l'attività di project monitoring durante la realizzazione delle fasi 2 e 3, e l'attività di project management ed i collaudi tecnico amministrativi delle opere private delle fasi 2 e 3. Nello specifico dell'attività Massimiliano ha ricoperto il ruolo di Senior advisor in fase di due diligence tecnica di tutte le fasi, di quality & quantity surveyor delle opere ME&P e del collaudo degli impianti delle fasi 2 e 3 e di Direzione di progetto degli impianti a servizio del Teatro, realizzato a scomputo oneri.

EDIFICIO UFFICI AMENDOLA (2010)

Lavori di adeguamento e regolarizzazione di prevenzione incendi di un edificio, adibito ad uso uffici, ubicato nel centro storico (Roma) di ca. 5.000 mq. L'attività comprendeva tutti i servizi di ingegneria necessari al consolidamento strutturale dell'edificio ed al rifacimento e nuova installazione degli impianti antincendio, meccanici, di protezione attiva degli incendi e di tutti gli impianti elettrici ai fini all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi. Massimiliano ha ricoperto il ruolo di Senior Project Manager delle attività di ME&P e di fire engineering.

TORRE GARIBALDI (2010)

Rigenerazione della Torre Garibaldi in Milano (Italy). La torre, che ha un'altezza di 100 mt si sviluppa su 25 piani. Nell'attività in oggetto Massimiliano ha ricoperto il ruolo di direzione della Commissione di Collaudo delle opere impiantistiche (ME&P).