

**Tutto in uno:  
dallo sviluppo  
al progetto e cantiere**

La formula del Bio-quartiere rappresenta per Marlegno un'importante operazione edilizia che vede l'azienda coinvolta nella gestione dell'intero processo: dall'investimento e sviluppo

immobiliare dell'area, alla progettazione delle unità immobiliari personalizzate sulle richieste dei clienti dal team multidisciplinare interno. Ogni abitazione prevede soluzioni di qualità elevata, ad alta performance ecologica, con dispositivi tecnologici per massimizzare l'efficienza.



● **I metri quadrati.** Marlegno si è occupata della fabbricazione di 20.550 metri quadrati di abitazioni, costruiti o in procinto di essere ultimati nel 2022.

● **Le unità abitative.** Dal primo Bio-quartiere a Bolgare (Bergamo) che vede 47 unità abitative, è stato realizzato un totale di 137 abitazioni e 33 sono in fase di realizzazione.

● **I Bio-quartieri.** Attualmente Marlegno ha costruito 8 Bio-quartieri tra le province di Bergamo e Brescia. Due sono in fase di costruzione entro il 2021 e due in fase di sviluppo.

# CASE IN LEGNO ALL'INSEGNA DELL'ORIGINALITÀ



## Bio-quartiere

■ Negli ultimi tre anni, tra la provincia di Bergamo e quella di Brescia sono nati, o in procinto di essere ultimati, ben dieci Bio-quartieri: complessi abitativi da dieci fino a 47 ville indipendenti, costruite secondo i principi della bio-edilizia e della sostenibilità ambientale.

Si tratta di un progetto di sviluppo immobiliare curato da Marlegno, azienda di Bolgare (Bergamo) guidata dai principi dell'economia circolare, che progetta e realizza costruzioni in legno eco-sostenibili.

**La tracciabilità.** È proprio da Bolgare che prende inizio questo progetto. Qui l'azienda può mostrare la villa campione, i clienti possono toccare i prodotti, vedere il processo produttivo a partire dalla materia prima e si può innescare il passaparola dall'esperienza diretta di coloro che abitano in una casa Marlegno.

In un momento in cui il km zero è sinonimo di qualità e la tracciabilità dei prodotti è garanzia di sicurezza, Marlegno instaura un legame diretto con i clienti finali, partendo dal territorio che conosce meglio.

**Il complesso a Nigoline.** Nel

2020 è iniziata l'operazione immobiliare a Nigoline di Corte Franca, nella splendida cornice della Franciacorta. In una collocazione al confine con i vigneti e nei pressi del Golf Club, sono nate 23 villette a schiera, già vendute sulla carta prima di essere edificate.

Il layout delle residenze ha voluto rispettare il contesto circostante: il tetto a doppio spiovente, l'involucro intonato e porzioni con un rivestimento continuo in Biopietra®. Analogamente, i colori degli esterni rievocano quelli delle terre di Franciacorta.

Le case sono alimentate unicamente con energia elettrica in parte generata dai

pannelli fotovoltaici in copertura. Il sistema in pompa di calore, che provvede sia al riscaldamento che al raffrescamento, oltre alla produzione dell'acqua calda sanitaria, è integrato al sistema di ventilazione meccanica, per garantire il massimo comfort climatico e la salubrità dell'aria indoor.

Oltre all'efficienza energetica delle strutture prefabbricate, sin dalla fase progettuale, è possibile prevedere dispositivi domotici per la gestione più efficiente e a distanza dei consumi.

**I prossimi sviluppi.** Ciascun Bio-quartiere è per Marlegno un banco di prova e di implementazione del modello edilizio. Come a Nigoline di Corte Franca, così nel prossimo complesso in fase di costruzione a Paratico, sul Lago d'Iseo, si tratta di ville monofamiliari su due piani, indipendenti e con giardino e box auto privati, per una superficie commerciale di circa 150 metri quadrati.

Rispetto alla morfologia più classica delle residenze di Nigoline, queste di Paratico avranno tonalità più fredde dell'intonaco e un rivestimento in legno in facciata.

L'esperienza di Nigoline e i continui feedback dai residenti dei vari Bio-quartieri consente al team progettuale di Marlegno di operare migliorie nelle planimetrie delle zone living o nelle tecnologie degli elementi prefabbricati e implementazioni impiantistiche, in modo da efficientarne ulteriormente il rendimento.

Forti di un'esperienza sempre più consolidata, le Residenze di Marlegno puntano nel prossimo futuro a espandersi oltre il Bresciano e in direzione di Milano. //

## Le Residenze, strumenti di una crescita sostenibile

### L'evoluzione

■ I Bio-quartieri sono per Marlegno, che da oltre vent'anni costruisce edilizia in legno su misura, l'occasione anche per trasformare il proprio business. Non si tratta soltanto di fabbricare degli immobili sostenibili in legno, quanto di mettere in atto lo sviluppo urbanistico di un'area e di progettare nuove tipologie edilizie.

Di questo si occupa la divisione interna Le Residenze di Marlegno, strutturata per valutare i terreni su cui investire, definire il masterplan e il progetto delle abitazioni, stringere partnership con le agenzie immobiliari per la vendita e gestire tutta la fase di cantiere. Dal primo esperimento, la villa campione di quattro anni fa, i fabbricati sono cresciuti rapidamente: sono dieci i Bio-quartieri costruiti e in corso di realizzazione per oltre ventimila metri quadrati commerciali e centosessanta unità abitative.

**La crescita.** «La divisione Residenze di Marlegno - commenta Emanuele Beati, responsabile Area Immobiliare in Marlegno - è cresciuta con una velocità esponenziale: solo l'anno scorso sono state vendute 60 delle 160 unità abitative tra realizzate e in corso di realizzazione. Con conseguenze positive su tutto l'indotto locale dei nostri fornitori e subappaltatori. L'azienda ha aumentato i dipendenti da trenta a quasi cento. È stata una questione di scala: abbiamo trasferito il know-how delle ville private, che eravamo soliti costruire su



**Responsabile.** Emanuele Beati, Divisione immobiliare Marlegno

misura definendo tutti i dettagli del progetto, al settore dello sviluppo immobiliare, offrendo un livello di specializzazione che raramente si incontra».

**Qualità dell'abitare.** «Negli ultimi anni - continua Beati - il mercato immobiliare ha visto la crescita dell'interesse dei clienti sulle tematiche della sostenibilità. Sono clienti solitamente più giovani, che cercano un prodotto nuovo e tecnologicamente avanzato. C'è chi guarda al comfort termico e acustico, che il legno è in grado di dare a livelli superiori; chi guarda alla qualità dei materiali e al dettaglio estetico dell'abitazione; chi si fa guidare dalla questione dell'impatto ambientale.

Questo aspetto è conferito dalla scelta dei materiali - il legno è riciclabile e rigenerabile se proviene da foreste certificate Pefc -, dalle tecnologie della prefabbricazione che riducono lo spreco di materie prime già nella fase di lavorazione e dalla riduzione dei consumi impiantistici che, nel lungo periodo, impattano meno sulle risorse ambientali e si ripercuotono positivamente anche sul portafoglio dei clienti». //

# MARLEGNO®

LA CASA IN LEGNO CHE PROTEGGE CHI AMI

marlegno.it

