

LONGEV-ITALIA · ASTI · 26 SETTEMBRE 2026

KOA

ADVISORY

URBAN REBIRTH · REDIVIVUS™

Un nuovo modo di vivere Asti, un nuovo modo di vivere l'età avanzata

L'abitare della longevità nei progetti di rigenerazione urbana

Pietro Nicolazzi · Koa Advisory

DA DOVE NASCE QUESTO INTERVENTO

Il punto di contatto

Sono Pietro Nicolazzi, CEO di Koa Advisory, e sono l'ideatore, lo sviluppatore di THE KEY Asti.

THE KEY, ad Asti, nell'area storica Saclà, con il sistema Redivivus nasce per restituire alla città verde, natura e spazi di vita. Ma il vero punto di contatto con questa conferenza è il centro diagnostico e il centro fitness dedicati alla longevity che abbiamo inserito nel progetto: diagnostica, prevenzione e movimento, in un luogo restituito alla natura — il passo più importante, credo, per arrivare a un'età avanzata in modo autonomo e felice. È qui che ho conosciuto il dott. Gorgoni, che oggi mi ha invitato con voi.



Centro Diagnostico e Centro Fitness — concept THE KEY, Asti

“Non demoliamo per ricostruire dal nulla: restituiamo valore a ciò che esiste.” — Redivivus™



*

,,n,t一.

、

、

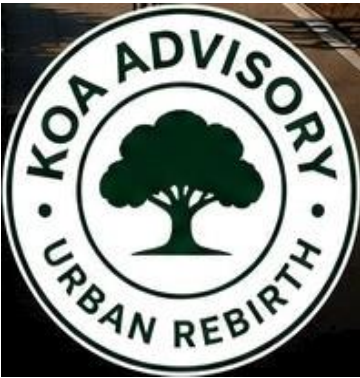
、

そ へ)迄に け

”

* * ~ - .

sir/1:4; へ 蟻 影 」 ”



COS'È VERA RIGENERAZIONE URBANA

Non è una ristrutturazione

Con Redivivus™ non parliamo di normali ristrutturazioni: ci occupiamo delle aree colpite da deindustrializzazione e abbandono — quasi sempre nate nella vecchia periferia cittadina, diventata poi centro città con l'ampliarsi delle nostre città.



L'esempio: l'area Saclà di Asti

Il più classico esempio dell'evoluzione industriale cittadina: nata fuori città, oggi è centro.

E perché no: la senior housing può essere uno dei motori della riqualificazione.

LA RIQUALIFICAZIONE NON HA LIMITI DI APPLICAZIONE



Aree commerciali



Studentati



RSA



Hotel e accoglienza



Senior housing

La rigenerazione urbana non è solo una risposta al commercio e all'ospitalità: è anche la risposta più concreta alla domanda di nuovi modelli abitativi per la terza età.

Le stesse aree dismesse che rigeneriamo per hotel, retail e cultura possono ospitare un modo diverso di invecchiare: autonomo, dignitoso, dentro la città e non ai suoi margini.

Una casa per l'età adulta

7 piani · piano terra comune + 6 residenziali · 58 appartamenti



Esempio reale con investimento privato.



35 mq a testa

Appartamento privato, non stanza.



Infermeria 24h · 100 mq

Piano 4: sorveglianza i semi-autonomi, su richiesta anche gli autonomi.



120cm, zero barriere

Ogni porta, ogni piano.



Breve o lungo termine

Residenzialità flessibile.

DISTRIBUZIONE DEI PIANI

Piano 6 10 app.	Autonomi
Piano 5 10 app.	Autonomi
Piano 4 8 app.	Autonomi · Infermeria
Piano 3 10 app.	Semi-autonomi · 24h
Piano 2 10 app.	Semi-autonomi · 24h
Piano 1 10 app.	Semi-autonomi · 24h
Piano Terra	Aree comuni

Stare bene, non solo essere assistiti



Cucina interna con cuoco

Pasti quotidiani, non catering esterno.



Sala burraco

Socialità e gioco, ogni giorno.



Sala conversazione, con caminetto

Uno spazio comune informale, non clinico.



Sala cinema

Cultura e intrattenimento in casa.



Servizio autista

Autonomia negli spostamenti in città.



Giardino intorno alla casa

Verde accessibile da ogni piano.

MOVIMENTO
OGNI GIORNO
UNA VITA
MIGLIORE


Benessere
in ogni età

*Corpo in movimento
Mente serena
Vita più lunga*

MOBILITÀ
EQUILIBRIO
FORZA
FLESSIBILITÀ
RESPIRAZIONE
BENESSERE
INSIEME

NON È MAI
TROPPO TARDI
PER STARE BENE



PICCOLI
MOVIMENTI
GRANDI
RISULTATI







'Il cinema
non è un sogno,
è una finestra
sul mondo.'
Martin Scorsese



Progettato per il corpo che cambia

Non una struttura sanitaria travestita da casa, ma una casa che non tradisce chi la abita quando l'autonomia cambia nel tempo.



Zero barriere architettoniche

Porte da 120 cm su ogni piano, nessuna eccezione: la casa non impone rinunce.



Mobili per la semi-degenza

Con Pianca Spa e Favero Health Projects: sedute e letti a comando autonomo, chiavi in mano sulla parte sanitaria. Presentato al Salone del Mobile di Milano.



Infermeria 24h

Presente dove serve — nei piani semi-autonomi — non diffusa ovunque.



Residenzialità flessibile

Breve o lungo termine: la casa si adatta alla fase di vita, non viceversa.

SENIOR HOUSE

APPARTAMENTO - 2 LETTI

35 m²



INGRESSO AMPIO
LUCE NETTA 120 cm
SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE

SENIOR HOUSE

APPARTAMENTO - 1 LETTO

35 m^{*}



INGRESSO AMPIO
LUCE NETTA 120 cm
SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE



SPAZI PENSATI PER IL BENESSERE

U
QI

Senza barriere
architettoniche

} . .

Doccia grande
e accessibile



Angolo cottura
attrezzato

1 o 2 letti
(secondo esigenza)

Comfort, autonomia
e indipendenza

VIVERE BENE,
OGNI GIORNO



 Salone del Mobile.Milano

IL VALORE DELL'ESTERNO

Fuori, ma protetti

Il giardino non è un accessorio: fa parte del piano di cura, per il corpo e per il ritmo delle giornate.



Il ritmo circadiano

La luce naturale scandisce le giornate: aiuta il sonno, l'umore e il benessere generale, specialmente nella terza età.



Passeggiare in sicurezza

Percorsi interni alla proprietà, sorvegliati: la libertà di camminare senza rischi, senza bisogno di essere accompagnati.



Attività e training all'aperto

Spazi pensati per il movimento, con possibilità di allenamento nelle stagioni più favorevoli.



SENIOR HOUSE

BENESSERE
RELAZIONI
MOVIMENTO
SERENITÀ



NATURA
IN BUONA
COMPAGNIA



IL METODO

Redivivus™

"che torna a vivere"

Rigenerare

Nuovo valore da ciò che esiste, senza consumo di suolo.

Ridurre

Meno cemento, meno traffico, meno impatto.

Valorizzare

Ambiente, cultura, lavoro e comunità restituiti alla città — a ogni età.

Ideato e fondato da Pietro Nicolazzi, Redivivus™ è il metodo proprietario di Koa Advisory per la rigenerazione urbana sostenibile — e, con questo intervento, per un nuovo modo di abitare la longevità.

Il patrimonio ASL come opportunità

Ex ospedali, ex infermerie, immobili sanitari dismessi: un patrimonio pubblico spesso fermo, nel cuore delle città, con le caratteristiche giuste per diventare senior house — vicino ai servizi, dentro il tessuto urbano, non isolato.

Non si tratta di mera speculazione edilizia — vendere, cambiare destinazione d'uso, sperare in un acquirente improbabile. Serve una formula diversa: evitare alle persone ancora autonome lo stazionamento in RSA, che non fa che accelerarne l'invecchiamento.



Il caso: l'ex ospedale del centro di Asti

Un immobile dismesso in pieno centro storico. Ne stiamo discutendo con il dott. Gorgoni: un possibile primo caso reale del modello.

“Le persone malate vanno curate. Le persone autonome hanno bisogno di un altro luogo: dove il morale, la compagnia e il benessere proteggano mente e corpo.”

UN'ULTIMA ISPIRAZIONE

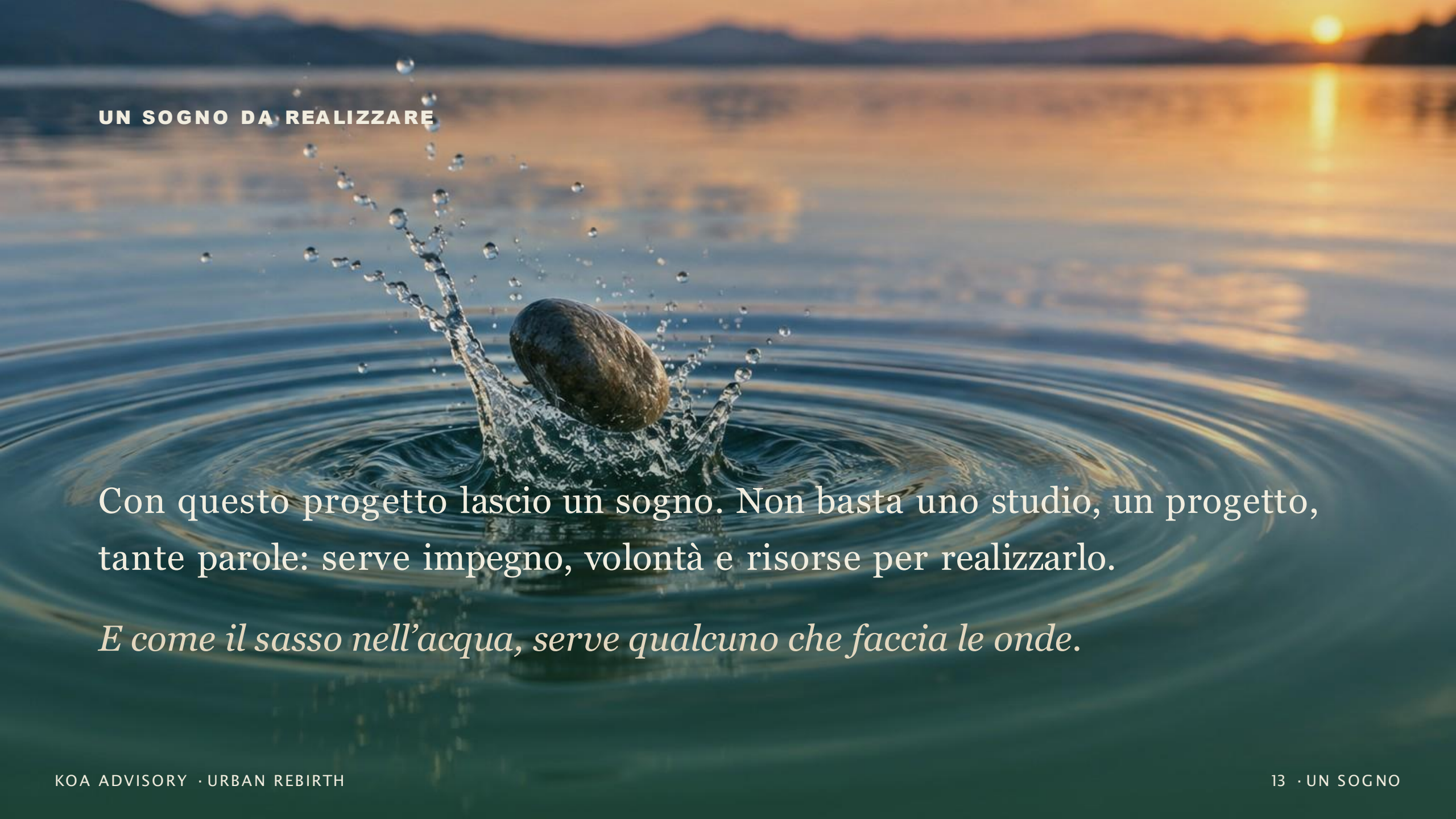
Sono andato a visitare lo studio del maestro Plessi. Chiacchierando con sua moglie, mi ha spiegato la teoria di Venezia e la visione del maestro: un uomo autonomo, forte, che ha vissuto appieno la sua vita fino a 86 anni.

A Venezia si dice: non stare a fare onde.
Fabrizio Plessi ha passato la vita a gettare
un sasso nell'acqua — e a guardarla
muoversi.

Ci ha lasciati lo scorso agosto, a 86 anni, dopo aver insegnato che l'acqua ferma non racconta nulla. Oggi tocca a noi: lasciare che tutto scorra così com'è, o gettare la nostra pietra per far muovere di nuovo questa città.



Fabrizio Plessi, nel suo studio

A photograph of a dark, smooth stone splashing into a body of water. The splash is captured in mid-air, with many water droplets frozen in time. Concentric ripples spread out from the point of impact. In the background, the sun is setting on the horizon, casting a warm, golden glow across the sky and reflecting on the water's surface. The overall mood is serene and contemplative.

UN SOGNO DA REALIZZARE

Con questo progetto lascio un sogno. Non basta uno studio, un progetto, tante parole: serve impegno, volontà e risorse per realizzarlo.

E come il sasso nell'acqua, serve qualcuno che faccia le onde.

EX OSPEDALE CIVILE DI ASTI

DAL PASSATO UNA NUOVA VITA

Rigenerazione urbana, sociale e sostenibile nel cuore della città

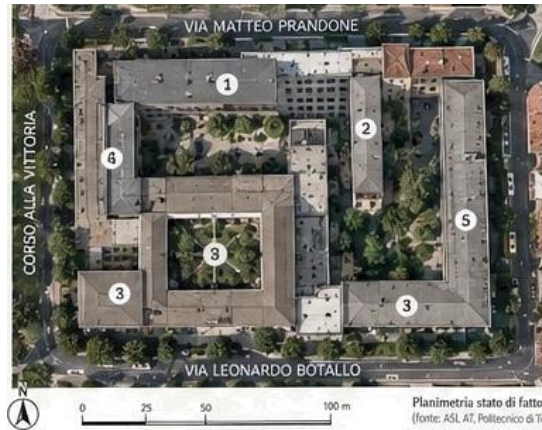
“Un luogo nato per prendersi cura delle persone torna a prendersi cura della città.”

ASTI, SEMPRE PIÙ VIVA

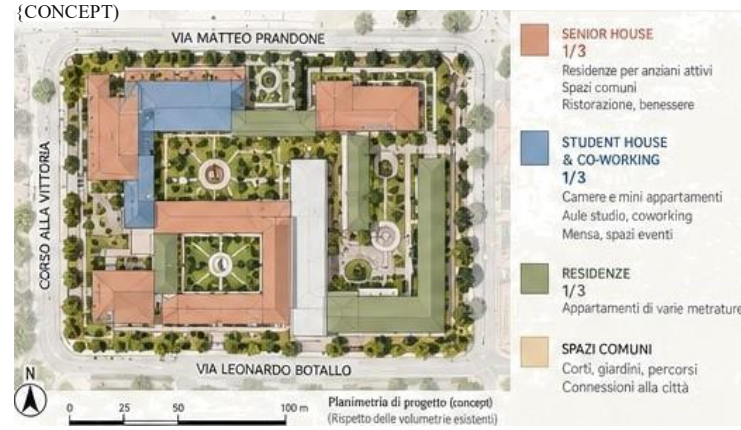


Vista aerea stato attuale
(fonte: ASL AT, Politecnico di Torino, rilievi fotografici)

STATO DI FATTO



MASTERPLAN DI RIGENERAZIONE (CONCEPT)



DATI DOCUMENTALI



Superficie fondiaria: circa 13.000 m²
(fonte: ASL AT)



Volume esistente: circa 107.000 m³
(oltre 110.000 m³)
(fonte: Gazzetta Ufficiale)

Edifici da 1 a 7 piani fuori terra



Parte storica vincolata dalla Soprintendenza



Destinazioni ammesse (secondo documentazione ASL): residenziale, diezionale, turistico-ricettiva,

“Conservare la storia, creare opportunità, costruire comunità.”

IL VERDE COME INFRASTRUTTURA SOCIALE



Corti interne – natura, benessere, relazioni

VISTE E RENDER DI PROGETTO (CONCEPT – STESSA VOLUMETRIA)



Ingresso principale da Corso alla Vittoria
(facciata restaurata)



Student House & Co-working
Ingresso da Via Botallo



Senior House
Benessere, socialità, autonomia



Residenze
Vivere la città, in un luogo unico

UNA CITTÀ NELLA CITTÀ

3 funzioni integrate



Valore storico e identità

Inclusione intergenerazionale

Spazi aperti alla cittadinanza

Sostenibilità ambientale



Nuova vita per Asti

“Persone, spazi, futuro. Tutto qui.”

ASTI
SEMPRE PIÙ VIVA

KOA

ADVISORY

URBAN REBIRTH · REDIVIVUS™

Grazie

direzione@koaadvisory.com · www.koaadvisory.com