

CASA E ELEGANZA

CULTURA, DIMORE DI LUSO, ELLENZA

LA MONALDINA

Gardini's villa, the signature of Gae Aulenti

FABRIZIO ZAMPETTI

The art of giving back

MASSIMO EDOLO MARINELLI

Milan - New York - Miami

MARILYN MONROE

One hundred years later



EDITION No.13 | 2026

INTRODUCTION

BEFORE THE ALGORITHM

by Gianluca Pirolì

Mi è sempre piaciuto studiare le nuove tecnologie. Leggo, mi informo e osservo con attenzione tutto ciò che riguarda l'intelligenza artificiale. Forse perché ho avuto la fortuna di conoscere molto bene anche quelle

precedenti. Appartengo infatti a una generazione che per fare una telefonata doveva trovare una cabina telefonica, avere un gettone in tasca e sperare che qualcuno rispondesse. Per trovare un indirizzo c'era il Tuttocittà,

un mattone di carta che viveva sul sedile dell'auto.

Ho comprato libri negli Stati Uniti perché in Italia non esistevano, fotografato negozi, allestimenti e architetture che probabilmente non interessavano a nessun altro e riempito valigie di carta e scatoloni di fotografie. Oggi basta digitare una parola e il mondo compare in pochi secondi. Allora il mondo bisognava andarselo a prendere.

Forse è proprio per questo che non riesco a condividere

né l'entusiasmo eccessivo né il panico che accompagnano ogni nuova tecnologia. Ho visto arrivare il fax, Internet, i telefoni cellulari, i social network e ora l'intelligenza artificiale. Ogni volta qualcuno annunciava la fine di qualcosa. In realtà cambiavano gli strumenti. La differenza continuavano a farla le persone.

I have always been fascinated by new technologies. I read, research and closely follow everything related to artificial intelligence. Perhaps because I have also

known the technologies that came before it. I belong to a generation that had to find a phone booth, carry a token and hope someone would answer the call. To find an address, there was a paper city map sitting on the passenger seat of the car.

I bought books in the United States because they simply did not exist in Italy, photographed stores, displays and architecture that probably interested no one else, and filled suitcases with paper and boxes of photographs. Today,

all it takes is a search to find almost anything. Back then, you had to go out and find the world yourself.

Perhaps that is why I do not share either the excessive enthusiasm or the fear that accompanies every new technology. I have witnessed the arrival of fax machines, the Internet, mobile phones, social media and now artificial intelligence. Each time, someone predicted the end of something. In reality, the tools changed. The difference was still made by people.





SUMMARY

CASA ED ELEGANZA

CULTURE, LUXURY RESIDENCES, DESIGN, EXCELLENCE



CADILLAC ELDORADO 8
When the future had fins

LA SCALA DI MILANO 16
Where Verdi still lives

KNOWLEDGE AND COMPETENCE 22
The art of giving back

PALAZZO MEZZANOTTE 28
Where wealth learned to whisper

SIGNATURE HOMES
La Monaldina 36
The Residences Mandarin Oriental Miami 50
Palazzo Grola 70

WORLD CUP 44
How heroes are born in one of the most beloved sports

MARCELLO PIETRANTONI 56
Turning consciousness into matter

MASSIMO EDOLO MARINELLI 62
Milan - New York - Miami

BERND BECHER AND HILLA BECHER 76
The hidden order of the industrial world

ABBAYE DE SENANCLE 82
The scented silence of Provence

MARILYN MONROE 88
One hundred years later

RETHINKING AUTOIMMUNITY 94
Presented at Mondadori Duomo, Milan



ROAD ICONS

CADILLAC ELDORADO

WHEN THE FUTURE HAD FINS

Editorial Text - Photographs by Phil Silverman, Karolis Kavolelis, Chorche de Prigo, Archive



Ci sono automobili che appartengono a una categoria. E poi ci sono automobili che appartengono a un immaginario.

La Cadillac Eldorado del 1959 non fu semplicemente una delle vetture più iconiche della storia americana. Fu la rappresentazione fisica di un'idea di futuro, nata in un momento in cui gli Stati Uniti guardavano all'orizzonte con una fiducia sconfinata.

Per capirla davvero bisogna dimenticare il mondo dell'automobile

There are cars that belong to a category. And then there are cars that belong to an imagination.

The 1959 Cadillac Eldorado was not simply one of the most iconic automobiles in American history. It was the physical expression of an idea of the future, created at a moment when the United States looked toward the horizon with boundless confidence.

To truly understand it, one must forget the world of automobiles and





e pensare a Graceland, alle insegne di Las Vegas, alle fotografie di Slim Aarons e alle note che uscivano dai jukebox lungo le highway americane. La Cadillac appartiene a quella stessa cultura. Non nasce per spostare persone: nasce per celebrare il successo e la convinzione che il domani possa essere qualcosa di straordinario.

Era la Jet Age: l'aviazione commerciale stava cambiando il mondo, la corsa allo spazio era appena iniziata. I designer Cadillac trasformarono quell'entusiasmo in metallo. Le pinne posteriori sembrano appartenere più a un razzo che a un'automobile, le cromature catturano la luce come la fusoliera di un aereo, le proporzioni sfidano qualsiasi concetto di misura. Con i suoi oltre cinque metri e mezzo, la Eldorado non chiedeva spazio: lo conquistava.

Elvis Presley trasformò il marchio in simbolo universale. Frank Sinatra lo fece proprio come naturale prolungamento di uno stile di vita fatto di grandi hotel e viaggi senza fretta. Per quella generazione, automobile ed eleganza erano elementi inseparabili.

Osservata oggi, la Eldorado non sembra provenire dal passato. Sembra provenire da un futuro alternativo, quello di un mondo che immaginava città collegate da autostrade infinite e viaggi capaci di trasformare il pianeta in un unico grande territorio da esplorare.

La Cadillac Eldorado non rappresenta ciò che è stato. Rappresenta ciò che avrebbe potuto essere. Un'ipotesi sul domani costruita in acciaio, cromo e sogni.

think instead of Graceland, the neon signs of Las Vegas, Slim Aarons photographs, and the music flowing from jukeboxes along America's highways. The Cadillac belonged to that same culture. It was not built merely to transport people. It was built to celebrate success and the belief that tomorrow could be something extraordinary.

It was the Jet Age. Commercial aviation was transforming the world, and the Space Race had only just begun. Cadillac's designers turned that optimism into metal.



La Cadillac Eldorado del 1959 era l'auto perfetta per rappresentare Elvis Presley: come lui, era eccessiva, spettacolare e simbolo dell'America di quegli anni.

Elvis non si limitava a collezionare Cadillac, le regalava con generosità istintiva, ad amici, collaboratori e persino a sconosciuti. L'Eldorado, con le sue pinne gigantesche e quasi sei metri di lunghezza, incarnava l'ottimismo di un'epoca che guardava allo spazio e immaginava un futuro senza limiti.

Proprio come Elvis stesso.

The 1959 Cadillac Eldorado was the perfect car to represent Elvis Presley: like him, it was extravagant, spectacular, and a symbol of America at its most confident.

Elvis did not simply collect Cadillacs. He gave them away with instinctive generosity, gifting them to friends, associates, and even complete strangers. The Eldorado, with its enormous tailfins and nearly six-meter length, embodied the optimism of an era looking toward space and imagining a future without limits.

Much like Elvis himself.



The rear fins seemed to belong more to a rocket than to a car, the chrome captured light like the fuselage of an aircraft, and the proportions challenged every conventional idea of scale. At more than five and a half meters long, the Eldorado did not ask for space. It claimed it.

Elvis Presley helped transform the brand into a universal symbol. Frank Sinatra embraced it as a natural extension of a lifestyle defined by grand hotels and unhurried travel. For that generation, the automobile and elegance were inseparable.

Seen today, the Eldorado does not feel as though it comes from the past. It feels as though it comes from an alternative future, one imagined through endless highways, connected cities, and journeys capable of turning the planet into a single vast territory waiting to be explored.

The Cadillac Eldorado does not represent what was. It represents what might have been. A vision of tomorrow built from steel, chrome, and dreams.



Per tutta la vita, Frank Sinatra fu naturalmente associato alle grandi Cadillac: eleganti, ostentate, perfettamente allineate con l'immagine di successo che incarnava sul palco. Nel 1964, però, accettò di comparire in una celebre campagna pubblicitaria per Chrysler, un episodio che per molti appassionati sembrò quasi un tradimento. La cosa non incrinò il rapporto tra Sinatra e le sue amate automobili di Detroit. Anzi, col passare degli anni quell'episodio è diventato poco più di una curiosità nella sua biografia. Perché, al di là delle campagne pubblicitarie e dei contratti, nell'immaginario collettivo Frank Sinatra rimane ancora oggi legato a una Cadillac scintillante, ferma sotto le luci di Las Vegas, pronta a partire verso una notte che sembra non finire mai.

Throughout his life, Frank Sinatra was closely associated with Cadillac: elegant, imposing, and perfectly aligned with the image of success he embodied on stage. In 1964, however, he appeared in a Chrysler advertising campaign, a move some enthusiasts viewed as a betrayal.

It changed little. Over time, the episode became a footnote in his story. Because beyond contracts and advertising, Sinatra remains inseparable from the image of a gleaming Cadillac beneath the lights of Las Vegas, ready to disappear into a night that seems never to end.





WONDERS OF MILAN

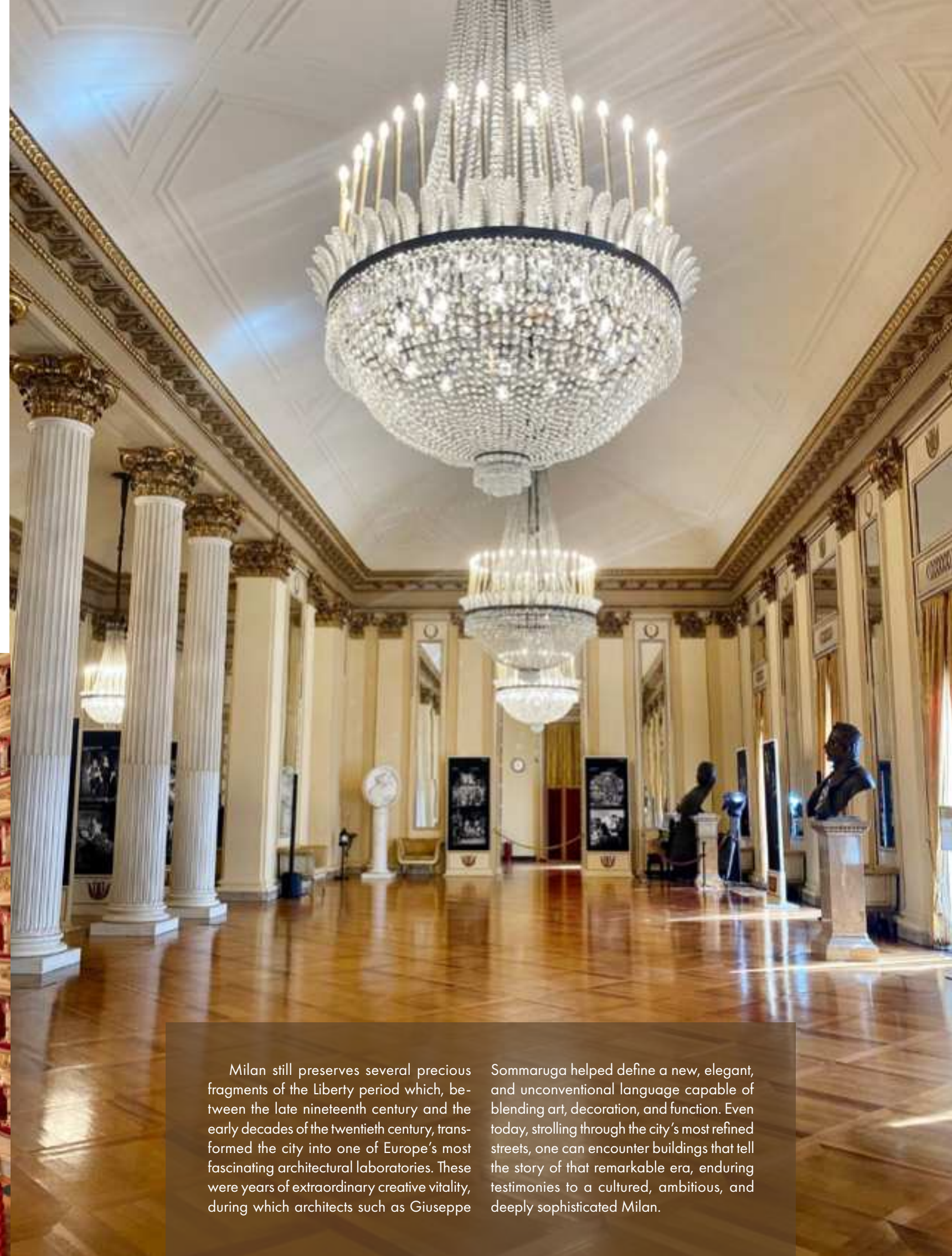
LA SCALA DI MILANO

WHERE VERDI STILL LIVES

Editorial Text - Photographs by Joseph Creamer, German Vizulis, Trabantos, Posztos, Kirill Neiezhmakov

Milano custodisce ancora alcuni preziosi frammenti della stagione Liberty che, tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento, trasformò la città in uno dei più interessanti laboratori architettonici europei. Furono anni di grande fermento creativo, nei quali architetti come Giuseppe Sommaruga contribuirono a definire

un linguaggio nuovo, elegante e anticonvenzionale, capace di fondere arte, decorazione e funzione. Ancora oggi, passeggiando tra le vie più eleganti della città, è possibile imbattersi in edifici che raccontano quella stagione irripetibile, testimonianze di una Milano colta, ambiziosa e profondamente raffinata.



Milan still preserves several precious fragments of the Liberty period which, between the late nineteenth century and the early decades of the twentieth century, transformed the city into one of Europe's most fascinating architectural laboratories. These were years of extraordinary creative vitality, during which architects such as Giuseppe

Sommaruga helped define a new, elegant, and unconventional language capable of blending art, decoration, and function. Even today, strolling through the city's most refined streets, one can encounter buildings that tell the story of that remarkable era, enduring testimonies to a cultured, ambitious, and deeply sophisticated Milan.



Una stagione irripetibile

Il Liberty milanese non è mai stato una semplice corrente decorativa. È stato il riflesso di una città che guardava al futuro senza rinunciare alla bellezza. Facciate scolpite, ferri battuti, decorazioni floreali e proporzioni monumentali hanno dato vita a residenze che ancora oggi rappresentano uno dei patrimoni architettonici più affascinanti del capoluogo lombardo.

In questo contesto si inserisce una straordinaria proprietà di circa 470 metri quadrati, situata all'interno di una prestigiosa villa Liberty immersa in una delle zone più riservate e affascinanti della città. L'ingresso indipendente conduce a un giardino privato che sembra appartenere a un'altra epoca. Una fontana Liberty, una raffinata piscina e un maestoso ulivo secolare trasformano questo spazio in un'oasi verde dove il ritmo della città si attenua fino quasi a scomparire. Una scenografica doppia scalinata accompagna quindi all'ingresso principale, impreziosito da dettagli decorativi e fregi storici perfettamente conservati. Gli interni conservano tutta la nobiltà delle grandi dimore milanesi. Soffitti alti oltre tre metri e mezzo, pavimenti in parquet realizzati a mano con disegno Versailles, marmi pregiati e ambienti di rappresentanza si

An Unrepeatable Era

Milanese Liberty was never merely a decorative movement. It was the expression of a city looking toward the future without sacrificing beauty. Sculpted façades, wrought-iron details, floral ornamentation, and monumental proportions gave rise to residences that still represent some of the most captivating architectural treasures of the Lombard capital.

Within this context stands an extraordinary property of approximately 470 square meters, located within a prestigious Liberty villa nestled in one of the city's most private and enchanting neighborhoods. A private entrance leads to a secluded garden that seems to belong to another era. A Liberty-style fountain, an elegant swimming pool, and a majestic centuries-old olive tree transform this space into a green sanctuary where the rhythm of the city gradually fades away. A grand double staircase leads to the main entrance, enriched by decorative details and beautifully preserved historic friezes. The interiors retain all the nobility of Milan's great historic residences. Ceilings soaring over three and a half meters high, handcrafted Versailles-pattern parquet floors, fine marble finishes, and elegant reception rooms





alternano in una sequenza armoniosa di spazi luminosi e accoglienti. Il soggiorno, lo studio, il salotto e la sala da pranzo dialogano con una grande cucina affacciata su un portico avvolto da un glicine secolare, uno degli angoli più suggestivi

dell'intera proprietà. La suite padronale occupa una zona riservata della residenza e gode di una piacevole vista sul verde, mentre gli ulteriori ambienti distribuiti su livelli differenti consentono di organizzare la casa con grande flessibilità, garantendo indipendenza e privacy a familiari e ospiti. A rendere ancora più esclusiva questa dimora contribuiscono cinque ingressi indipendenti, una grande cantina e tre box privati, elementi estremamente rari in un contesto urbano di questo livello.

Da Sommaruga a Portaluppi

Se Sommaruga rappresenta l'anima più espressiva e decorativa del Liberty milanese, negli anni successivi figure come Piero Portaluppi accompagneranno la città verso una modernità più geometrica e razionale, senza mai perdere il gusto per l'eleganza e la qualità del dettaglio. È proprio questa continuità tra tradizione e innovazione a rendere Milano unica nel panorama europeo: una città capace di evolversi conservando la memoria della propria bellezza.

Più che una semplice abitazione, questa proprietà rappresenta un incontro tra la Milano storica e quella contemporanea. Una casa che conserva il fascino dell'epoca Liberty e lo interpreta attraverso un modo di abitare elegante, discreto e profondamente milanese. Un luogo dove l'architettura, il verde e la qualità della vita convivono in un equilibrio sempre più raro da trovare.

unfold in a harmonious sequence of bright and welcoming spaces. The living room, study, sitting room, and dining room connect seamlessly with a spacious kitchen overlooking a portico draped in centuries-old wisteria, one of the most evocative

corners of the entire property. The principal suite occupies a private wing of the residence and enjoys pleasant views of the surrounding greenery, while additional rooms distributed across different levels offer exceptional flexibility in organizing the home, ensuring privacy and independence for both family members and guests. Further enhancing the exclusivity of this residence are five independent entrances, a large cellar, and three private garages, features that are exceptionally rare in an urban setting of this caliber.

From Sommaruga to Portaluppi

If Sommaruga embodied the most expressive and decorative spirit of Milanese Liberty, the following years saw figures such as Piero Portaluppi guide the city toward a more geometric and rational modernity, while never losing sight of elegance and meticulous craftsmanship. It is precisely this continuity between tradition and innovation that makes Milan unique within the European landscape: a city capable of evolving while preserving the memory of its own beauty.

More than simply a residence, this property represents a meeting point between historic and contemporary Milan. A home that preserves the charm of the Liberty era while interpreting it through a refined, discreet, and distinctly Milanese way of living. A place where architecture, greenery, and quality of life coexist in a balance that is becoming increasingly rare to find.



FABRIZIO ZAMPETTI

KNOWLEDGE AND COMPETENCE

THE ART OF GIVING BACK

Photographs by Francesco Mandelli



Francesca Bulgari



Federica Masolin

Esiste un momento nella vita professionale di ogni imprenditore in cui la domanda smette di essere “come crescere ancora?” e diventa “cosa lasciare dopo di sé?”. Quando un percorso raggiunge la maturità, emerge una nuova responsabilità: trasformare l’esperienza accumulata in conoscenza condivisa.

Per Fabrizio Zampetti questo passaggio coincide con una nuova fase della storia aziendale. Dopo oltre trent’anni di attività e la costruzione di una delle realtà più riconoscibili nel settore del real estate di alta gamma, l’azienda ha raggiunto livelli di redditività che oggi si attestano intorno a un EBITDA del 50%. Il tema non è più soltanto la crescita, ma la trasmissione di un metodo.

Un metodo che non nasce da formule teoriche, ma dall’esperienza concreta sul campo.

There comes a moment in every entrepreneur’s professional life when the question ceases to be “How can I keep growing?” and becomes “What will I leave behind?”. When a journey reaches maturity, a new responsibility emerges: transforming accumulated experience into shared knowledge.

For Fabrizio Zampetti, this transition marks the beginning of a new chapter in the company’s history. After more than thirty years in business and the creation of one of the most recognizable brands in the high-end real estate sector, the company has achieved profitability levels that today stand at around a 50% EBITDA margin. The focus is no longer solely on growth, but on passing on a method.

A method that is not built on theoretical formulas, but on hands-on experience in the field.





Federica Fendi

Il secondo progetto è rappresentato dal libro e dal ciclo di presentazioni previste tra Milano e Roma.

Un'occasione per aprire il dialogo con imprenditori, professionisti e nuove generazioni. Non una raccolta di successi, ma una riflessione sul valore della reputazione, della costruzione di relazioni e della capacità di generare fiducia nel lungo periodo.

Il terzo tassello è la Zampetti Academy, probabilmente il progetto che più rappresenta questa evoluzione. Un luogo di formazione e confronto nato per trasferire competenze, strumenti e visione a chi desidera costruire un percorso professionale nel settore immobiliare e non solo.

In un'epoca in cui molti inseguono la velocità, la visibilità e il risultato immediato, questi progetti rappresentano una scelta differente.

La consapevolezza che il vero successo non coincida esclusivamente con ciò che si è riusciti a costruire, ma con ciò che si è in grado di trasmettere.

Perché esiste un momento in cui il valore dell'esperienza supera quello del risultato. Ed è proprio lì che inizia il tempo della restituzione.

The second project is a book, accompanied by a series of presentations scheduled in Milan and Rome.

An opportunity to open a dialogue with entrepreneurs, professionals, and younger generations. Not a collection of successes, but a reflection on the value of reputation, the importance of building relationships, and the ability to generate trust over the long term.

The third pillar is the Zampetti Academy, arguably the project that best embodies this evolution. A place for education and exchange, created to transfer expertise, tools, and vision to those who aspire to build a professional path in the real estate sector and beyond.

At a time when many pursue speed, visibility, and immediate results, these projects represent a different choice.

The awareness that true success lies not only in what one has managed to build, but in what one is able to pass on.

Because there comes a moment when the value of experience surpasses that of achievement. And it is precisely there that the time for giving back begins.

Dalla capacità di interpretare il mercato prima degli altri, di costruire relazioni durature, di sviluppare un modello di servizio profondamente diverso da quello tradizionalmente associato all'intermediazione immobiliare.

Questa nuova fase prende forma attraverso tre progetti che, pur diversi tra loro, condividono la stessa direzione: restituire valore.

Il primo è il docufilm dedicato alla storia professionale e imprenditoriale di Fabrizio Zampetti. Non un semplice racconto biografico, ma il percorso che ha trasformato una visione personale in un modello imprenditoriale riconoscibile, attraverso le scelte, le intuizioni e i principi che lo hanno reso possibile.

On the ability to anticipate market trends, build lasting relationships, and develop a service model fundamentally different from the one traditionally associated with real estate brokerage.

This new phase takes shape through three projects which, while different in nature, share the same purpose: giving back value.

The first is a documentary film dedicated to Fabrizio Zampetti's professional and entrepreneurial journey. Not simply a biographical account, but the story of how a personal vision evolved into a recognizable business model, shaped by the decisions, insights, and principles that made it possible.



Federica Fendi

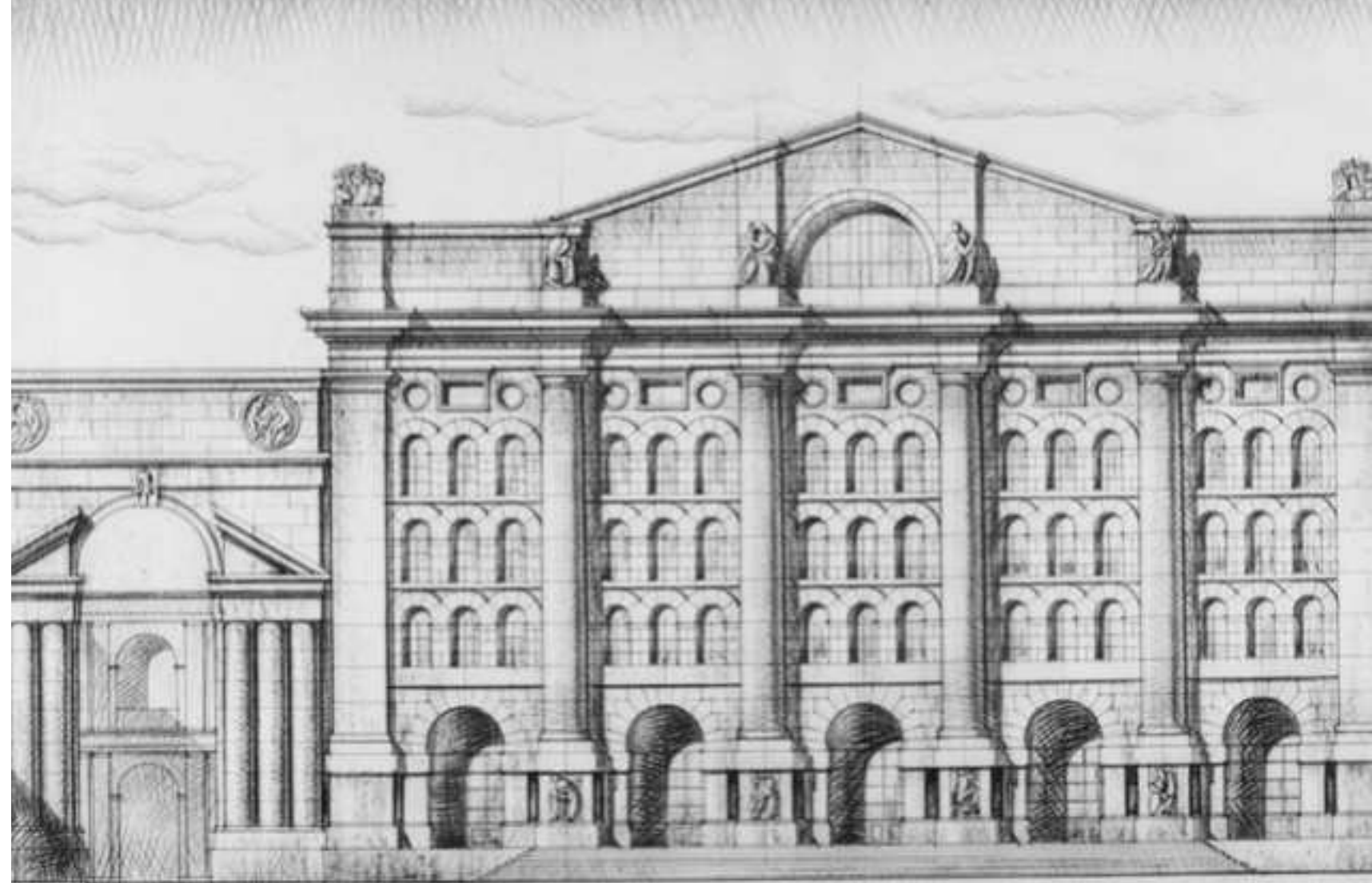
Francesca Bulgari

MILAN

PALAZZO MEZZANOTTE

WHERE WEALTH LEARNED TO WHISPER

Editorial Text - Photographs by Marco Rubino, Paolo Mezzanotte



A Milano ci sono palazzi che si fanno notare. E poi ce ne sono altri che non hanno bisogno di alzare la voce.

Palazzo Mezzanotte appartiene a questa seconda categoria.

Sta in Piazza Affari come un uomo abituato a essere ascoltato. Non si muove, non cambia espressione, non cerca simpatia. È lì dal 1932, quando l'Italia voleva sembrare più forte di quello che era davvero, e gli edifici servivano anche a questo: a rassicurare.

In Milan, there are buildings that demand attention. And then there are others that have no need to raise their voice.

Palazzo Mezzanotte belongs to the latter category.

It stands in Piazza Affari like a man accustomed to being listened to. It does not move, it does not change expression, it does not seek approval. It has been there since 1932, when Italy wanted to appear stronger than it truly was, and buildings served that purpose too: they offered reassurance.





Lo progettò Paolo Mezzanotte, che gli diede il suo nome e una forma che non concede molto. Travertino, colonne alte, proporzioni severe. Un tempio, ma senza dei. O forse con uno solo: il mercato.

Davanti, oggi, c'è una scultura che divide. Si chiama L.O.V.E., ed è di Maurizio Cattelan. Una mano con tutte le dita mozzate tranne il medio. È un gesto che qualcuno ha preso come una provocazione, altri come una fotografia. In fondo, la finanza non è mai stata un luogo gentile.

Dentro, una volta, si urlava.

Lo chiamavano "Salone delle Grida". Non era un nome poetico, era una descrizione. Uomini in piedi, fogli in mano, gesti veloci. Si comprava e si vendeva così, a voce, come al mercato. Solo che qui si scambiavano aziende, futuro, a volte illusioni.

Poi è arrivato il silenzio. I computer, le reti, le operazioni che non hanno più bisogno di un volto. E il palazzo si è svuotato di quel rumore che lo aveva definito. È rimasta la luce che scende dall'alto, filtrata da una copertura elegante, dove si intravede anche la mano di Gio Ponti. Una luce che sembra dire: qualcosa è cambiato, ma non tutto.

Sotto, nei sotterranei, c'è un'altra storia. Durante i lavori emersero i resti del teatro romano. Milano non li ha mai davvero nascosti. Li tiene lì, sotto i piedi di chi passa, come a ricordare che ogni modernità è costruita sopra qualcosa che c'era prima.

It was designed by Paolo Mezzanotte, who gave it both his name and a form that offers little concession. Travertine, soaring columns, austere proportions. A temple, but without gods. Or perhaps with only one: the market.

In front of it now stands a sculpture that divides opinion. It is called L.O.V.E., created by Maurizio Cattelan. A hand with every finger severed except the middle one. Some have interpreted it as a provocation, others as a portrait of reality. After all, finance has never been a particularly gentle world.

Inside, people once shouted.

They called it the "Hall of Cries". It was not a poetic name. It was simply an accurate description. Men standing shoulder to shoulder, papers in hand, rapid gestures. Buying and selling took place by voice, much like in a traditional marketplace. Except that here the commodities being exchanged were companies, futures, and sometimes illusions.

Then came the silence. Computers, networks, transactions that no longer required a face. The building was emptied of the noise that had once defined it. What remained was the light descending from above, filtered through an elegant roof structure in which one can also glimpse the influence of Gio Ponti. A light that seems to say: something has changed, but not everything.

Beneath the building, in its underground levels, lies another story. During construction, the remains of the ancient Roman theatre emerged. Milan has never truly hidden them. It keeps them there, beneath the feet of passersby, as a reminder that every form of modernity is built upon something that came before.



Today, the Italian Stock Exchange no longer inhabits the building as it once did. Palazzo Mezzanotte has become something else: a venue for meetings, conferences, and events. Finance has become invisible. The place has remained.

And perhaps that is what matters.

Because Palazzo Mezzanotte is not merely a building. It is a testament. To a time when money needed a voice. To a time when power expressed itself through stone. To a time when Milan, in its pursuit of modernity, built monuments that never asked for permission.

Today we pass through them distractedly.

But they remain.

And they continue to watch us.

Oggi Borsa Italiana non vive più qui come una volta. Il palazzo è diventato altro: incontri, conferenze, eventi. La finanza si è fatta invisibile, il luogo è rimasto.

E forse è questo che conta.

Perché Palazzo Mezzanotte non è solo un edificio. È una testimonianza. Di quando il denaro aveva bisogno di una voce. Di quando il potere si rappresentava con la pietra. Di quando Milano, per sentirsi moderna, costruiva monumenti che non chiedevano permesso.

Oggi li attraversiamo distratti.

Ma loro restano.

E continuano a guardarci.



LA MONALDINA

GARDINI'S VILLA, THE SIGNATURE OF GAE AULENTI

Editorial Text - Photographs from the Gardini Archive

Ci sono luoghi che nascono per essere mostrati. E altri che nascono per funzionare. La Monaldina appartiene a questi ultimi, ed è forse proprio questo a renderla oggi qualcosa di raro. Non cerca lo sguardo, non lo trattiene con effetti immediati. Sta lì,

There are places born to be shown. And others born to function. La Monaldina belongs to the latter, and perhaps that is precisely what makes it something rare today. It does not seek the eye, nor does it hold it through immediate effects. It stands



nella campagna ravennate, tra la città e il mare, con una presenza che non ha bisogno di spiegarsi. Non è una semplice proprietà di pregio. È un organismo. Un luogo costruito nel tempo, dove ogni parte ha una ragione e ogni trasformazione ha rispettato ciò che esisteva prima. Il nucleo originario risale al Settecento ed è attribuito a Camillo Morigia. Qui non si trova nulla che voglia stupire, e proprio per questo tutto convince.

La disposizione degli spazi, il rapporto con il paesaggio, la naturalezza con cui gli edifici si appoggiano alla terra raccontano un'architettura nata per vivere e lavorare. Questa origine non è mai stata cancellata.

there, in the countryside of Ravenna, between the city and the sea, with a presence that does not need to explain itself. It is not simply a prestigious property. It is an organism. A place built over time, where every part has a reason and every transformation has respected what existed before. The original nucleus dates back to the eighteenth century and is attributed to Camillo Morigia. Here there is nothing that tries to impress, and for that very reason everything convinces.

The arrangement of the spaces, the relationship with the landscape, the natural way the buildings rest upon the land speak of an architecture born to live and work. This origin was never erased.





È uno spazio che non cerca consenso. Cerca permanenza. E in mezzo a tutto questo, quasi fuori scena, c'è anche la possibilità di arrivare dall'alto.

Un'area discreta, pensata per l'atterraggio, che non interrompe nulla e non altera l'equilibrio del luogo. È lì perché serve, non perché deve essere vista. È una funzione che si integra, non che domina. Alla Monaldina le cose non sono mai isolate. Si tengono tra loro.

La luce cambia durante il giorno, gli spazi si aprono e si richiudono, interno ed esterno non sono mai davvero separati. È un luogo che non si concede subito. Va capito. Va attraversato. E forse è proprio questo il punto. Non è una casa per chi cerca qualcosa da mostrare.

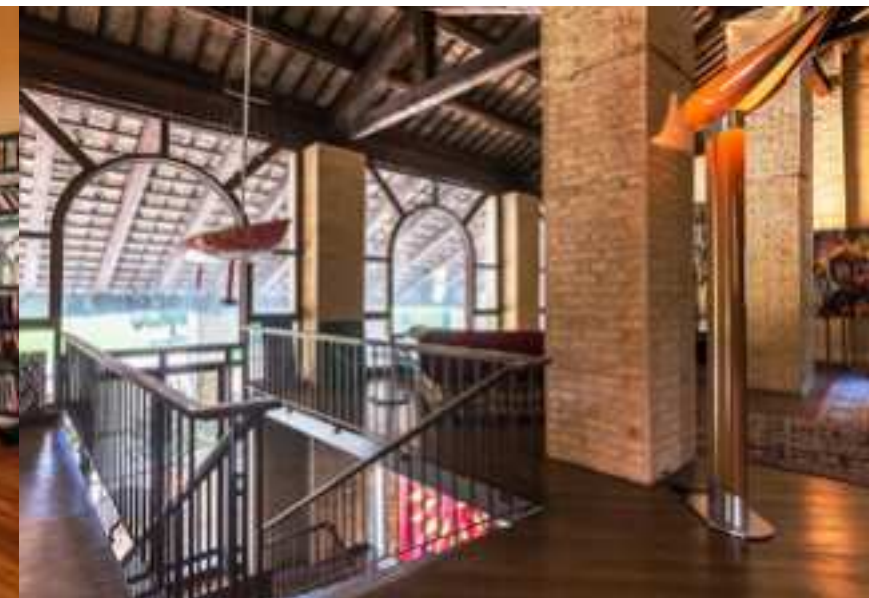
È per chi riconosce qualcosa che può durare. Non si entra solo in una proprietà. Si entra in una continuità. E certe continuità, quando le incontri, non le lasci più andare.

to chance. It is a space that does not seek approval. It seeks permanence. And in the middle of all this, almost offstage, there is also the possibility of arriving from above.

A discreet area designed for landing, which interrupts nothing and alters none of the balance of the place. It is there because it is needed, not because it must be seen. It is a function that integrates, not one that dominates. At La Monaldina, things are never isolated. They hold together.

The light changes during the day, spaces open and close, interior and exterior are never truly separated. It is a place that does not give itself away immediately. It must be understood. It must be crossed. And perhaps that is precisely the point. It is not a house for those looking for something to show.

It is for those who recognize something that can endure. One does not enter only a property. One enters a continuity. And certain continuities, once encountered, are never let go.



È rimasta, come una memoria bassa, continua, che tiene insieme tutto. Poi arriva Raul Gardini. E qualcosa cambia, senza rompersi. Gardini non aggiunge spettacolo. Aggiunge intenzione. Lo aveva fatto con il Moro di Venezia, portando un'idea italiana dentro una sfida internazionale. Qui fa qualcosa di simile, ma più silenzioso. Trasforma un luogo in una visione abitabile. Si entra e si capisce. Non è solo un accesso. È un passaggio. Una distanza pensata, una progressione che accompagna. La casa non si mostra subito, si lascia raggiungere. E quando appare, non ha bisogno di spiegarsi. Il parco è uno di quei luoghi dove il tempo si vede. Non è disegnato per essere perfetto, ma per essere giusto. Gli alberi hanno una presenza, non una funzione decorativa. Tra questi, quasi senza dichiararlo, compare l'albero del Moro di Venezia. Non è un simbolo esibito. È una traccia. Un segno lasciato da qualcuno che non voleva dimenticare cosa aveva costruito altrove. Poi l'acqua. La piscina arriva senza interrompere nulla, come se fosse sempre stata prevista. Non è un elemento che si impone. È uno spazio che accoglie il silenzio, il tempo lento, la misura di chi non ha bisogno di dimostrare. E poi il cuore. L'antico fabbricato rurale della tenuta, trasformato in uno spazio monumentale, prende una forma nuova attraverso l'intervento di Gae Aulenti. Qui la materia cambia, ma non perde memoria. Il salone non è solo grande. È denso. Le pareti, gli arredi, le scelte — tutto parla di un'attenzione quasi ostinata. Non c'è nulla che sia stato lasciato al caso.

It remained, like a low and continuous memory, holding everything together. Then Raul Gardini arrives. And something changes, without breaking. Gardini does not add spectacle. He adds intention. He had done it with the Moro di Venezia, bringing an Italian idea into an international challenge. Here he does something similar, but quieter. He transforms a place into a habitable vision. You enter and understand. It is not only an entrance. It is a passage. A designed distance, a progression that accompanies. The house does not reveal itself immediately; it allows itself to be reached. And when it appears, it has no need to explain itself. The park is one of those places where time can be seen. It is not designed to be perfect, but to be right. The trees have a presence, not a decorative function. Among them, almost without announcing itself, appears the tree of the Moro di Venezia. It is not an exhibited symbol. It is a trace. A sign left by someone who did not wish to forget what he had built elsewhere. Then comes the water. The swimming pool arrives without interrupting anything, as if it had always been planned. It is not an element that imposes itself. It is a space that welcomes silence, slow time, the measure of those who do not need to prove anything. And then the heart. The ancient rural building of the estate, transformed into a monumental space, takes on a new form through the intervention of Gae Aulenti. Here the material changes, but does not lose memory. The hall is not only large. It is dense. The walls, the furnishings, the choices — everything speaks of an almost stubborn attention. Nothing has been left



Leonardo's Horse, a Steel Sentinel in the Villa's Garden

Within the vast park surrounding the estate stands a presence that immediately captures the eye: the celebrated Leonardo's Horse, a monumental 14-meter-high sculpture created by artists Ben Jakober and Yannick Vu. Entirely constructed of iron, the work asserts itself within the landscape as a figure suspended between historical memory and contemporary vision, transforming the garden into a place where art, architecture, and nature engage in dialogue.

Presented at the 1993 Venice Biennale, the sculpture draws inspiration from the great horse designed by Leonardo da Vinci for the monument dedicated to Francesco Sforza, one of the Renaissance's most famous unrealized projects. Its presence on the estate also reflects the sensibility of Raul Gardini, who, during the 1980s and 1990s, developed a deep interest in contemporary art and in the integration of monumental works within his properties.

Leonardo's Horse is therefore far more than a decorative element. It stands as a symbol of ambition, innovation, and the dialogue between tradition and modernity. Situated beside the helipad, its silhouette dominates the landscape and helps define the very identity of the estate, transforming the park into a place of contemplation and storytelling, where Gardini's entrepreneurial vision continues to leave its mark to this day.



Il Cavallo di Leonardo, sentinella d'acciaio nel giardino della villa

Nel vasto parco che circonda la proprietà emerge una presenza capace di catturare immediatamente lo sguardo: il celebre Cavallo di Leonardo, una monumentale scultura alta 14 metri realizzata dagli artisti Ben Jakober e Yannick Vu. Interamente costruita in ferro, l'opera si impone nel paesaggio come una figura sospesa tra memoria storica e visione contemporanea, trasformando il giardino in un luogo dove arte, architettura e natura dialogano tra loro. Presentata alla Biennale di Venezia 1993, la scultura si ispira al grande cavallo progettato da Leonardo da Vinci per il monumento dedicato a Francesco Sforza, uno dei più celebri sogni incompiuti del Rinascimento. La sua presenza nella tenuta riflette anche la sensibilità di Raul Gardini, che negli anni Ottanta e Novanta sviluppò un profondo interesse per l'arte contemporanea e per l'inserimento di opere monumentali nei propri spazi. Il Cavallo di Leonardo non rappresenta quindi un sempli-



ce elemento decorativo, ma un simbolo di ambizione, innovazione e dialogo tra tradizione e modernità. Accanto all'eliporto, la sua silhouette domina il paesaggio e contribuisce a definire l'identità stessa della proprietà, trasformando il parco in un luogo di contemplazione e racconto, dove la visione imprenditoriale di Gardini continua ancora oggi a lasciare il proprio segno.

Le piscine della Monaldina

Nel parco della Monaldina, le piscine raccontano un aspetto meno noto ma significativo della personalità di Raul Gardini: il rapporto tra sport, disciplina e piacere di vivere. Il complesso comprende una piscina dedicata al relax e una corsia di nuoto lunga 50 metri, pensata per l'allenamento e l'attività sportiva, inserite con discrezione nel paesaggio della tenuta.

A rendere questo spazio davvero unico è un dettaglio carico di significato: la doccia esterna è ricavata dall'albero maestro del Moro di Venezia, l'imbarcazione con cui Gardini portò per la prima volta una sfida italiana fino alla finale di Coppa America. Un elemento che trasforma un semplice oggetto nautico in una testimonianza della sua più grande passione sportiva.

Tra il verde del parco, il Cavallo di Leonardo e la villa, le piscine diventano così parte di un racconto più ampio, nel quale ogni elemento conserva la memoria di una visione imprenditoriale, sportiva e culturale che continua ancora oggi a caratterizzare la proprietà.



The Monaldina Swimming Pools

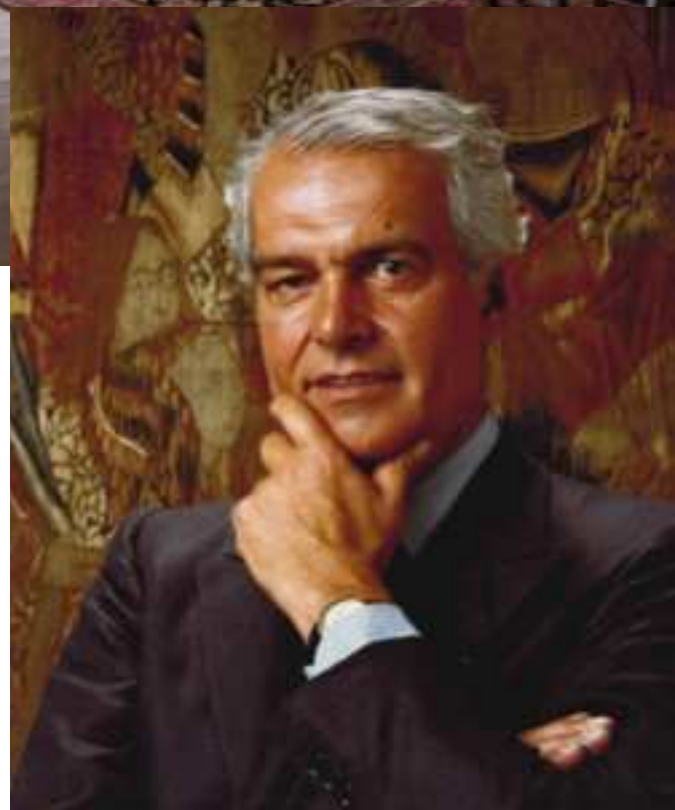
Within the grounds of Monaldina, the swimming pools reveal a lesser-known yet significant aspect of Raul Gardini's personality: his relationship with sport, discipline, and the enjoyment of life. The complex includes a leisure pool and a 50-meter lap pool designed for training and athletic activity, both discreetly integrated into the landscape of the estate.

What makes this area truly unique is a detail rich in meaning: the outdoor shower

is fashioned from the mast of Moro di Venezia, the yacht with which Gardini led the first Italian challenge to reach the America's Cup final. This feature transforms a simple nautical element into a tangible reminder of his greatest sporting passion.

Set among the greenery of the park, alongside Leonardo's Horse and the villa, the pools become part of a broader narrative in which every element preserves the memory of an entrepreneurial, sporting, and cultural vision that continues to define the estate to this day.





Raul Gardini (1933–1993)

È stato uno dei più influenti imprenditori italiani del Novecento. Alla guida del gruppo Ferruzzi ne ha guidato l'espansione internazionale ed è ricordato anche per il Moro di Venezia, primo yacht italiano finalista di Coppa America nel 1992.

Was one of Italy's most influential entrepreneurs of the twentieth century. He led the international expansion of the Ferruzzi Group and is also remembered for Moro di Venezia, the first Italian yacht to reach the America's Cup final in 1992.



Una preposta immobiliare



ZAMPETTI

IMMOBILI DI PREGIO
LA PRIMA NON AGENZIA

WWW.ZAMPETTICLASS.COM

BEYOND THE GAME

WORLD CUP

HOW HEROES ARE BORN IN ONE OF THE MOST BELOVED SPORTS

Editorial Text - Photographs by Maciej Rogowski, Fabideciria, Orange Pictures, Victor Velter, Alizada Studios, Vitalii Vitleo

La storia dei Mondiali di calcio è, in fondo, la storia del Novecento e di ciò che è venuto dopo raccontata attraverso un campo da gioco. Non è solo sport: è identità nazionale, politica, estetica, trasformazione sociale. E soprattutto è una sequenza di protagonisti che, di volta in volta, hanno ridefinito cosa significhi essere i migliori.

The history of the FIFA World Cup is, ultimately, the history of the twentieth century and everything that followed, told through a football pitch. It is not just sport. It is national identity, politics, aesthetics, and social transformation. Above all, it is a succession of players who, generation after generation, have redefined what it means to be the best.



Tutto comincia nel 1930, in Uruguay, dove la prima edizione della Coppa del Mondo consacra i padroni di casa. È un calcio ancora primitivo, ma già carico di simboli: l'Europa guarda da lontano, il Sudamerica detta il ritmo. Negli anni '30 emerge la figura di Giuseppe Meazza, leader dell'Italia che vince due titoli consecutivi (1934 e 1938), in un'epoca in cui il calcio è anche strumento di propaganda.

Dopo la pausa forzata della guerra, il torneo riparte nel 1950 e trova una delle sue prime grandi fratture narrative nel "Maracanazo": l'Uruguay che sconfigge il Brasile in casa, davanti a un intero paese paralizzato. È qui che il calcio smette definitivamente di essere solo gioco e diventa dramma collettivo.

Gli anni '50 e '60 sono dominati da un nome che ancora oggi rappresenta l'essenza del talento: Pelé. Con il Brasile vince tre Mondiali (1958, 1962, 1970), trasformando il calcio in arte. Accanto a lui, figure



It all begins in 1930 in Uruguay, where the first World Cup crowns the host nation. Football is still young, but already rich in symbolism: Europe watches from afar while South America sets the pace. The decade belongs in part to Giuseppe Meazza, who leads Italy to consecutive titles in 1934 and 1938, in an era when football also serves as a tool of political propaganda.

After World War II, the tournament returns in 1950 and delivers one of its first defining moments: the "Maracanazo," as Uruguay defeats Brazil on home soil before a stunned nation. It is a turning point that transforms football from a game into a collective drama.

The 1950s and 1960s are dominated by Pelé, who wins three World Cups with Brazil in 1958, 1962, and 1970, helping turn football into an art form. Alongside him, players such as Garrincha embody



come Garrincha incarnano una dimensione quasi poetica del gioco, fatta di libertà e improvvisazione.

Negli anni '70 e '80 il calcio cambia pelle. Diventa più fisico, più tattico, più europeo. Il Mondiale del 1974 introduce il "calcio totale" dell'Olanda di Johan Cruyff, che pur senza vincere lascia un'impronta definitiva. Nel 1982 l'Italia torna sul tetto del mondo con Paolo Rossi, simbolo di redenzione sportiva e personale.

Poi arriva un'altra figura che trascende lo sport: Diego Armando Maradona. Il Mondiale del 1986, in Messico, è il suo teatro assoluto. La "Mano de Dios" e il gol del secolo contro l'Inghilterra condensano tutto: genio, provocazione, contesto storico. Maradona è forse il primo calciatore a diventare mito globale in senso pieno.

Gli anni '90 e 2000 segnano la globalizzazione definitiva del calcio. Le icone si moltiplicano, il gioco diventa industria. Zinedine Zidane domina il 1998 con eleganza e controllo, mentre il Brasile continua a produrre talenti come Ronaldo, protagonista assoluto nel 2002.

Nel nuovo millennio la rivalità tra Lionel Messi e Cristiano Ronaldo ridefinisce il concetto di eccellenza. Due approcci opposti, due estetiche diverse, ma una stessa ossessione per la perfezione. Messi, con la vittoria nel 2022 in Qatar, chiude un cerchio personale e storico, entrando definitivamente nel pantheon.

Un inciso sui nomi che hanno segnato il tempo

a more poetic vision of the game, built on freedom, creativity, and improvisation.

During the 1970s and 1980s, football becomes more tactical, more physical, and increasingly shaped by European influence. The 1974 World Cup introduces Johan Cruyff's "Total Football," whose impact endures despite the Netherlands never lifting the trophy. In 1982, Italy returns to the summit of world football with Paolo Rossi, a symbol of sporting redemption.

Then comes Diego Armando Maradona. The 1986 World Cup in Mexico becomes his defining stage. The "Hand of God" and the Goal of the Century against England capture everything that made him unique: genius, controversy, and historical significance. Maradona is perhaps the first footballer to become a truly global myth.

The 1990s and early 2000s mark football's full globalization. Icons multiply and the game becomes a global industry. Zinedine Zidane defines the 1998 World Cup with elegance and control, while Brazil continues to produce extraordinary talent, most notably Ronaldo, the star of the 2002 tournament.

In the new millennium, the rivalry between Lionel Messi and Cristiano Ronaldo reshapes the idea of excellence. Two contrasting styles, united by the same relentless pursuit



Se si dovesse isolare una linea essenziale, quasi una genealogia del talento mondiale, i nomi sarebbero pochi ma inevitabili: Meazza, Pelé, Cruyff, Maradona, Zidane, Ronaldo, Messi. Non è solo una questione di vittorie. È il modo in cui ciascuno di loro ha spostato il baricentro del gioco, introducendo una nuova idea di calcio.

Pelé ha reso il calcio universale.
Cruyff lo ha reso pensiero.
Maradona lo ha reso umano, nel senso più contraddittorio del termine.
Zidane lo ha reso estetica.
Messi lo ha riportato a una forma di purezza quasi matematica.

Oggi i Mondiali continuano a essere il palcoscenico massimo, ma qualcosa è cambiato: non esiste più un solo centro. Il calcio è diffuso, frammentato, globale. Eppure, ogni quattro anni, ritorna quella stessa tensione originaria. Non tanto per vedere chi vince, ma per capire chi, tra i protagonisti, riuscirà a lasciare un segno che vada oltre il risultato.

Perché alla fine, più delle nazioni, sono gli uomini a restare. E sono loro a costruire davvero la storia.

of perfection. Messi's triumph in Qatar in 2022 completes both a personal and historical journey, securing his place among the game's immortals.

A Brief Reflection on the Names That Defined an Era

If one were to trace an essential lineage of footballing greatness, the list would be short but unavoidable: Meazza, Pelé, Cruyff, Maradona, Zidane, Ronaldo, and Messi.

It is not simply a matter of trophies. Each of them shifted the center of gravity of the game, introducing a new vision of what football could be.

Pelé made football universal.
Cruyff made it intellectual.
Maradona made it human, in the most contradictory sense of the word.
Zidane made it aesthetic.
Messi brought it back to a form of almost mathematical purity.

Today, the World Cup remains football's ultimate stage, but there is no longer a single center of gravity. The game is dispersed, fragmented, and global. Yet every four years the same original tension returns, not merely to discover who will win, but to see which player will leave a mark that transcends the result itself.

Because in the end, more than nations, it is individuals who endure. And it is they who truly build history.



WORLD CUP 2026 AND REAL ESTATE

I Mondiali di Calcio 2026 rappresentano un'opportunità che va ben oltre lo sport. Con milioni di visitatori attesi negli Stati Uniti, città come Miami, New York, Los Angeles e Dallas diventeranno il centro dell'attenzione internazionale, attirando investitori, imprenditori e professionisti da tutto il mondo. Questa straordinaria esposizione può generare nuove opportunità per il settore immobiliare, in particolare nei comparti del lusso, dell'ospitalità e delle residenze destinate a una clientela internazionale.

Anche l'Italia può beneficiare di questo scenario. Molti investitori che scopriranno o rafforzeranno i propri interessi negli Stati Uniti durante il periodo dei Mondiali guardano infatti all'Europa come destinazione complementare per investimenti, seconde case e progetti legati allo stile di vita. Milano, Roma, Firenze e le principali destinazioni italiane hanno l'opportunità di intercettare questa domanda attraverso relazioni internazionali sempre più strette tra i mercati immobiliari delle due sponde dell'Atlantico.

The 2026 FIFA World Cup represents an opportunity that extends far beyond sport. With millions of visitors expected across the United States, cities such as Miami, New York, Los Angeles and Dallas will become global stages for investors, entrepreneurs and professionals from around the world. This unprecedented visibility is expected to create new opportunities for the real estate sector, particularly in luxury residential properties, hospitality developments and international lifestyle investments.

Italy may also benefit from this momentum. Many investors who strengthen their presence in the U.S. market during the World Cup period often view Europe as a complementary destination for second homes, real estate investments and lifestyle-driven projects. Milan, Rome, Florence and Italy's most desirable locations have a unique opportunity to attract this international interest, further strengthening the connection between the Italian and American property markets.

Gianmarco Bizzoni

Direttore Commerciale
Zampetti Immobili di Pregio

SIGNATURE HOMES

MANDARIN ORIENTAL

WHERE MIAMI FOUND A NEW LUXURY

Editorial Text - Photographs from Archive of Mandarin Oriental Residences, Miami

Ci sono luoghi che non appartengono del tutto alla città che li ospita. Brickell Key è uno di questi.

Mentre Miami continua a crescere verso l'alto, tra torri sempre più spettacolari e una competizione che sembra non conoscere limiti, questa piccola isola artificiale sospesa tra la baia e lo skyline ha sempre mantenuto una propria identità.

There are places that never fully belong to the city that hosts them. Brickell Key is one of those places.

While Miami continues to grow upward, with ever more spectacular towers and a competition that seems to know no limits, this small man-made island suspended between the bay and the skyline has always maintained its own identity.



Più riservata, più silenziosa, quasi distante dal rumore che l'ha resa famosa.

Per oltre venticinque anni il Mandarin Oriental è stato il suo punto di riferimento. Non il più alto, non il più appariscente, ma probabilmente uno dei più riconoscibili. Un luogo che apparteneva a una Miami diversa, quando il lusso non aveva ancora bisogno di essere urlato.

Nell'aprile del 2026 quell'edificio è scomparso in pochi secondi, demolito con un'implosione controllata che ha segnato simbolicamente la fine di una stagione della città. Al suo posto sorgerà oggi uno dei progetti residenziali più ambiziosi mai realizzati sul waterfront di Miami: The Residences at Mandarin Oriental.

Il progetto occupa l'ultimo grande lotto disponibile sul fronte mare di Brickell Key e rappresenta il capitolo conclusivo di oltre quarant'anni di sviluppo dell'isola da parte di Swire Properties. Due torri, un nuovo hotel Mandarin Oriental destinato a diventare il flagship nordamericano del marchio e una collezione di residenze private che ridefiniscono il concetto stesso di branded residence.

L'architettura, firmata da Kohn Pedersen Fox (KPF), evita deliberatamente la geometria rigida che caratterizza gran parte dello skyline di Miami. Le due torri sembrano vele modellate dal vento o sculture levigate dall'acqua della baia. Forme morbide, superfici luminose, una presenza che cerca il dialogo con il mare più che la competizione con gli edifici circostanti. Gli stessi progettisti parlano di un faro e di un'ancora: un punto di riferimento visivo e, allo stesso tempo, un elemento capace di radicare il progetto nel luogo che lo ospita.

More private, quieter, almost detached from the noise that made the city famous.

For more than twenty-five years, the Mandarin Oriental served as its landmark. Not the tallest, not the most ostentatious, but perhaps one of the most recognizable. A place that belonged to a different Miami, when luxury did not yet need to announce itself.

In April 2026, that building disappeared in a matter of seconds, demolished through a controlled implosion that symbolically marked the end of an era for the city. In its place will rise one of the most ambitious residential developments ever conceived on Miami's waterfront: The Residences at Mandarin Oriental.

The project occupies the last major waterfront parcel available on Brickell Key and represents the final chapter in more than four decades of the island's development by Swire Properties. Two towers, a new Mandarin Oriental hotel destined to become the brand's North American flagship, and a collection of private residences that redefine the very concept of branded living.

Designed by Kohn Pedersen Fox (KPF), the architecture deliberately avoids the rigid geometry that characterizes much of Miami's skyline. The two towers resemble sails shaped by the wind or sculptures smoothed by the waters of the bay. Soft forms, luminous surfaces, and a presence that seeks dialogue with the sea rather than competition with the surrounding buildings. The architects themselves describe the towers as a lighthouse and an anchor: a visual landmark and, at the same time, an element capable of grounding the project within its setting.



Ma ciò che rende davvero interessante questa operazione non è l'altezza, né il valore delle vendite già registrate, che hanno superato il miliardo di dollari ancora prima dell'inizio dei lavori. È il tentativo di trasformare una residenza in un'esperienza permanente.

Da anni il mercato immobiliare internazionale osserva la crescita delle branded residences. Tuttavia pochi marchi possiedono l'autorevolezza necessaria per trasformare il proprio linguaggio alberghiero in una forma abitativa credibile. Mandarin Oriental appartiene a questa ristretta categoria. Qui il servizio non è un accessorio del progetto ma una parte integrante dell'architettura stessa.

La promessa non è semplicemente quella di abitare una casa affacciata su Biscayne Bay. È quella di vivere in un luogo in cui ogni dettaglio è stato progettato per eliminare attriti, tempi morti e compromessi. Una forma contemporanea di privilegio che non coincide più soltanto con la dimensione degli spazi ma con la qualità del tempo che vi si trascorre.

Yet what makes this development truly compelling is not its height, nor the value of the sales already recorded, which surpassed one billion dollars even before construction began.

It is the attempt to transform a residence into a permanent experience.

For years, the international real estate market has watched the rise of branded residences. Few brands, however, possess the authority required to translate a hospitality philosophy into a truly credible residential model. Mandarin Oriental belongs to that select group. Here, service is not an accessory to the project but an integral part of its architecture.

The promise is not simply that of living in a home overlooking Biscayne Bay. It is the promise of inhabiting a place where every detail has been designed to eliminate friction, downtime, and compromise. A contemporary form of privilege that is no longer defined solely by the size of a residence, but by the quality of the time spent within it.



Le residenze guardano verso Downtown Miami, Coconut Grove, l'oceano e le acque della baia.

Tuttavia la vera vista privilegiata potrebbe essere un'altra: quella su una città che continua a reinventarsi senza perdere la propria capacità di attrarre capitale, talento e immaginazione.

Quando sarà completato nel 2030, The Residences at Mandarin Oriental non rappresenterà soltanto un nuovo indirizzo esclusivo. Sarà il punto finale di una lunga storia iniziata decenni fa con la trasformazione di Brickell Key e, probabilmente, uno dei luoghi destinati a raccontare il prossimo capitolo del lusso residenziale internazionale.

The residences overlook Downtown Miami, Coconut Grove, the Atlantic Ocean, and the waters of the bay.

Yet the most privileged view may be another entirely: that of a city that continues to reinvent itself without losing its ability to attract capital, talent, and imagination.

When completed in 2030, **The Residences at Mandarin Oriental** will represent more than just a new exclusive address. It will stand as the culmination of a story that began decades ago with the transformation of Brickell Key and, quite possibly, as one of the places destined to define the next chapter of international luxury residential living.

Una proposta immobiliare



ZAMPETTI
IMMOBILI DI PREGIO
LA PRIMA NON AGENZIA

WWW.ZAMPETTICLASS.COM

ARTISTS

MARCELLO PIETRANTONI

TURNING CONSCIOUSNESS INTO MATTER

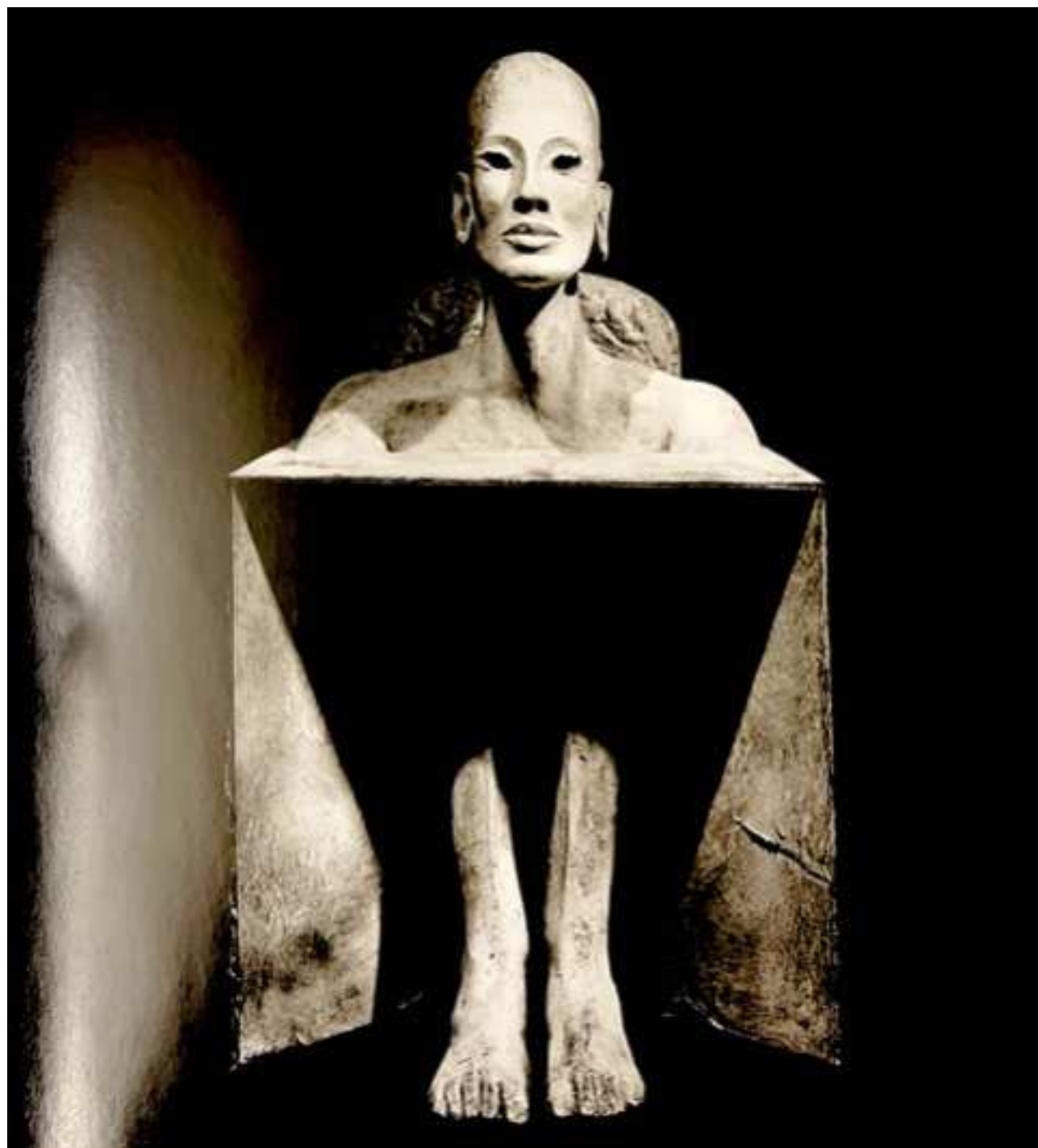
Editorial Text - Photographs from the Marcello Pietrantoni Archive



Esistono artisti che producono opere. E poi esistono artisti che semplicemente non possono fare altrimenti. Marcello Pietrantoni apparteneva a questa seconda categoria. La sua non era una professione, una strategia o una ricerca di consenso. Era una necessità. Un impulso profondo che lo portava a trasformare la coscienza in materia, a dare forma visibile a qualcosa che prima esisteva soltanto nel territorio invisibile del pensiero. Ogni artista, in fondo, è un ricevitore. Una radio sintonizzata su frequenze che sfuggono alla maggior parte delle persone. Idee, intuizioni, immagini, frammenti di verità attraversano la mente come onde nell'aria. Alcuni le ignorano. Altri le dimenticano. L'artista, invece, sente l'urgenza di trattenerle e di renderle visibili. L'opera nasce esattamente in quel passaggio: quando ciò che è immateriale trova finalmente una forma. Parlando con sua figlia, ho compreso quanto Marcello fosse presente non soltanto nelle sue opere, ma nel modo stesso in cui ha scelto di vivere. È emersa con forza la figura di un uomo guidato

There are artists who produce works. And then there are artists who simply cannot do otherwise. Marcello Pietrantoni belonged to the latter category. For him, art was not a profession, a strategy, or a search for approval. It was a necessity. A profound impulse that drove him to transform consciousness into matter, to give visible form to something that had previously existed only within the invisible territory of thought. Every artist, ultimately, is a receiver. A radio tuned to frequencies that escape most people. Ideas, intuitions, images, fragments of truth pass through the mind like waves moving through the air. Some ignore them. Others forget them. The artist, instead, feels the urgency to capture them and make them visible. A work of art is born precisely in that transition: when something immaterial finally finds a form. Speaking with his daughter, I came to understand how deeply Marcello was present not only in his works, but in the very way he chose to live. What emerged was the portrait of a man guided by a rigorous personal





da una rigorosa etica personale, da una totale assenza di compromesso, da una fedeltà assoluta alla propria visione. Oggi questa eredità sopravvive ben oltre la materia delle sue creazioni. Non è soltanto una collezione di opere. È un modo di stare al mondo. Per coglierlo davvero bisogna andare oltre la superficie dell'oggetto artistico. Bisogna entrare in relazione con ciò che quell'opera contiene: l'uomo che l'ha generata e, forse, quella dimensione più grande, quasi divina, che attraversa ogni autentico atto creativo. Durante la nostra conversazione, sua figlia ha espresso con semplicità quella che considera la propria missione: fare in modo che le opere di Marcello Pietrantoni continuino il loro viaggio e trovino casa in ogni parte del mondo. Non come oggetti da distribuire, ma come nodi di una rete globale di arte e bellezza. Un disegno affascinante, perché trasforma ogni collezionista in un

ethic, a complete absence of compromise, and an absolute fidelity to his own vision. Today, that legacy survives far beyond the materiality of his creations. It is not merely a collection of artworks. It is a way of being in the world. To truly understand it, one must look beyond the surface of the artistic object. One must enter into a relationship with what the work contains: the man who created it and, perhaps, that greater, almost divine dimension that flows through every authentic act of creation. During our conversation, his daughter expressed with remarkable simplicity what she considers her mission: to ensure that Marcello Pietrantoni's works continue their journey and find homes across the world. Not as objects to be distributed, but as nodes within a global network of art and beauty. It is a fascinating vision because it transforms every collector into a temporary custodian and every artwork into a point of





custode temporaneo e ogni opera in un punto di connessione tra persone, luoghi e sensibilità differenti. In questo senso, il mercato diventa quasi secondario. Mi torna alla mente una frase che avrebbe potuto appartenere a Pietrantoni stesso: «Non voglio vendere. Ma tu, se vuoi, puoi comprare l'urgenza che ho di creare». È una distinzione fondamentale. L'opera non nasce per essere acquistata. Nasce perché deve esistere. L'artista risponde a una necessità interiore che non può ignorare. Lavora perché deve farlo. Crea perché non creare sarebbe tradire sé stesso. Solo in un secondo momento arriva chi osserva. Chi acquista non compra semplicemente un oggetto. Compra il frammento materiale di un'intuizione, il risultato visibile di una battaglia interiore, la testimonianza concreta di un istante in cui il pensiero ha trovato forma. L'opera ha necessità di essere. L'artista ha necessità di fare. Chi la accoglie, forse, ha necessità di custodire ciò che, per un fugace momento, è appartenuto all'assoluto prima ancora che all'uomo. E forse è proprio questa la vera missione che oggi continua attraverso sua figlia: costruire una geografia invisibile fatta di opere disseminate nel mondo, una costellazione di bellezza capace di collegare persone, città e culture diverse attraverso un unico gesto creativo. Non una semplice diffusione di quadri o sculture, ma una rete globale di sensibilità, pensiero ed emozione. Perché le opere di Marcello Pietrantoni non appartengono davvero a chi le acquista. Appartengono a quel dialogo silenzioso che continua ogni volta che qualcuno si ferma davanti a una di esse e ne ascolta la frequenza.

connection between people, places, and different sensibilities. In this sense, the market becomes almost secondary. I am reminded of a phrase that Pietrantoni himself might have spoken: "I do not want to sell. But if you wish, you may buy the urgency I feel to create." It is a fundamental distinction. The artwork is not created to be purchased. It is created because it must exist. The artist responds to an inner necessity that cannot be ignored. He works because he must. He creates because not creating would mean betraying himself. Only afterward does the observer arrive. The person who acquires the work is not simply buying an object. They are acquiring the material fragment of an intuition, the visible result of an inner struggle, the tangible testimony of a moment in which thought found form. The artwork has a necessity to be. The artist has a necessity to create. The person who welcomes it into their life may have a necessity to safeguard something that, for a fleeting moment, belonged to the absolute before it belonged to humanity. And perhaps this is the true mission that continues today through his daughter: to build an invisible geography made of artworks scattered throughout the world, a constellation of beauty capable of connecting people, cities, and cultures through a single creative gesture. Not a simple dissemination of paintings or sculptures, but a global network of sensitivity, thought, and emotion. Because Marcello Pietrantoni's works do not truly belong to those who acquire them. They belong to that silent dialogue that continues every time someone pauses before one of them and listens to its frequency.



ARCHITECT, UOA-W FOUNDER

MASSIMO EDOLO MARINELLI

MILAN - NEW YORK - MIAMI

Editorial Text - Photographs from the Marinelli Archive



Oggi molte città sembrano oscillare tra logiche di controllo, efficienza e riduzione dell'esperienza umana. In che modo l'architettura contemporanea può tornare a essere dispositivo di evoluzione dell'individuo dal punto di vista percettivo ed etico, senza rinunciare alle esigenze funzionali e infrastrutturali della città contemporanea?

Non credo che l'architettura abbia smesso di possedere una funzione Etica. Come progettista, la mia domanda è: "che tipo di essere umano produce lo spazio progettato?"

La modernità ha sostituito il concetto di "Etica" con quello di "performance": tutto deve essere misurabile, certificabile, monetizzabile. Sostenibile. Ma ricordiamoci che l'essere umano continua a vivere secondo dinamiche profondamente immateriali: desiderio, paura, memoria, trascendenza, appartenenza. L'architettura non dovrebbe limitarsi a organizzare funzioni. Dovrebbe aiutare le persone a vivere e pensare meglio e persino diventare una versione più consapevole di sé stesse.

Non credo neanche che l'architetto possa diventare un demiurgo del comportamento umano. Sarebbe una deriva pericolosa. Deve invece costruire ambienti che amplifichino le possibilità di scelta dell'individuo. La differenza è sostanziale.

Today, many cities seem to oscillate between logics of control, efficiency, and the reduction of human experience. How can contemporary architecture once again become a device for the perceptual and ethical evolution of the individual, without abandoning the functional and infrastructural demands of the modern city?

I do not believe architecture has ever ceased to possess an ethical function. As a designer, my question is: "What kind of human being does a designed space produce?"

Modernity has replaced the concept of "Ethics" with that of "performance." Everything must be measurable, certifiable, monetizable. Sustainable. Yet we should remember that human beings continue to live according to profoundly immaterial dynamics: desire, fear, memory, transcendence, belonging.

Architecture should not merely organize functions. It should help people live and think better, and even become a more conscious version of themselves.

At the same time, I do not believe architects should become demiurgic directors of human behavior. That would be a dangerous drift. Instead, they should create environments that amplify an individual's possibilities for choice. The distinction is substantial.

Uno spazio imposto riduce la libertà. Uno spazio evolutivo la aumenta. Perché un edificio ben progettato produce più vita di quella che consuma.

L'architettura cognitiva ed in genere le ricerche scientifiche applicate allo spazio dimostrano che l'ambiente costruito incide sul comportamento e sui processi fisiologici, sino a coinvolgere la biochimica delle persone. Alla luce di questo, come interpreta il ruolo del progettista: custode della libertà percettiva dell'individuo o regista consapevole di condizioni ambientali che inevitabilmente orientano l'esperienza umana?

Lo spazio ha sempre condizionato l'uomo. La differenza è che oggi iniziamo finalmente a comprendere scientificamente ciò che per secoli avevamo intuito solo empiricamente. L'architettura cognitiva lo rende finalmente misurabile. La luce modifica il sistema endocrino e le proporzioni influenzano il livello di stress. La densità urbana altera la percezione del tempo ed il rumore modifica i livelli di benessere. La geometria influenza orientamento e sicurezza psicologica.

Una scala monumentale induce una percezione gerarchica. Una luce bassa rallenta il ritmo cardiaco. Cambia lo stress cognitivo. Una piazza ben proporzionata favorisce interazione sociale. Vitruvio, Leon Battista Alberti, Borromini o Michelangelo avevano già intuito empiricamente questi meccanismi molto tempo fa. La vera questione non è dunque se l'architettura condizioni l'uomo.

An imposed space reduces freedom. An evolutionary space increases it. A well-designed building generates more life than it consumes.

Cognitive architecture, and scientific research applied to space in general, demonstrate that the built environment affects behavior and physiological processes, even influencing human biochemistry. In light of this, how do you interpret the role of the designer: guardian of the individual's perceptual freedom, or conscious director of environmental conditions that inevitably shape human experience?

Space has always influenced human beings. The difference is that today we are finally beginning to understand scientifically what for centuries we only grasped empirically. Cognitive architecture has made it measurable.

Light modifies the endocrine system. Proportions influence stress levels. Urban density alters the perception of time. Noise affects well-being. Geometry shapes orientation and psychological security.

A monumental staircase induces a hierarchical perception. Low lighting slows the heart rate. It changes cognitive stress. A well-proportioned square encourages social interaction. Vitruvius, Leon Battista Alberti, Borromini, and Michelangelo had already intuited these mechanisms empirically long ago.

The real question, therefore, is not whether architecture influenc-

es people. It always has. The ethical question is: for whose benefit?

Esistono spazi progettati scientificamente per aumentare permanenza, dipendenza, consumo impulsivo. Pensiamo agli aeroporti, alle grandi hall degli hotel. Sono ecosistemi comportamentali, costruiti come vere architetture dopaminergiche in cui lo spazio diventa uno strumento di estrazione cognitiva.

Ma esiste anche la possibilità opposta: progettare ambienti che aumentino lucidità, contemplazione, autonomia mentale. La libertà non nasce dall'assenza di influenza — cosa impossibile — ma dalla qualità e dalla direzione dell'influenza. Oggi sappiamo che la qualità dello spazio incide su attenzione, livelli di stress e persino sulla qualità delle relazioni familiari.

Un'architettura Etica amplia la coscienza dell'individuo senza manipolarla. Considero l'architettura una vera tecnologia biologica in grado di accompagnare una persona verso maggiore benessere e longevità. L'antropoarchitettura rischia di diventare sia la più pericolosa forma di controllo spaziale mai esistita, sia uno dei più straordinari strumenti di emancipazione umana.

L'architettura può essere considerata un sistema sensibile, capace di trasmettere memoria, cultura e significati influenzando intuitivamente l'esperienza umana? È una visione poetica o una realtà progettuale?

Credo che questa sia una delle grandi verità dimenticate dell'architettura.

es people. It always has. The ethical question is: for whose benefit?

There are spaces scientifically designed to increase dwell time, dependency, and impulsive consumption. Think of airports and large hotel lobbies. They are behavioral ecosystems, constructed as genuine dopaminergic architectures in which space becomes a tool of cognitive extraction.

But the opposite possibility also exists: designing environments that enhance clarity, contemplation, and mental autonomy. Freedom does not arise from the absence of influence, which is impossible, but from the quality and direction of that influence.

Today we know that the quality of space affects attention, stress levels, and even the quality of family relationships.

An Ethical architecture expands human consciousness without manipulating it. I consider architecture a true biological technology capable of guiding a person toward greater well-being and longevity. Anthropoarchitecture risks becoming both the most dangerous form of spatial control ever devised and one of the most extraordinary tools of human emancipation..

Can architecture be considered a sensitive system, capable of transmitting memory, culture, and meaning while intuitively influencing human experience? Is this a poetic vision or a design reality?

I believe this is one of architecture's great forgotten truths..

Spatial experience is first and foremost corporeal. We do



L'esperienza spaziale è innanzitutto corporea. Non osserviamo semplicemente l'architettura, la attraversiamo. Esistono luoghi che producono un effetto sul sistema nervoso umano ancora prima che intervenga il pensiero cosciente. Alcuni generano quiete, altri inquietudine. Alcuni amplificano la percezione del tempo, altri sembrano sospenderlo.

Perché l'uomo non percepisce soltanto con la mente razionale. Percepisce attraverso campi simultanei: corpo e sensi, proporzione ed orientamento, materia e temperatura, memoria e densità simbolica. Credo che possiamo progettare luoghi "intelligenti", non nel senso tecnologico del termine, ma nel senso di una profonda coerenza tra geometria, memoria e presenza umana.

Quando entri nella Cappella Sistina, in un tempio giapponese o in certi paesaggi alpini, non stai semplicemente osservando geometrie. Sti entrando in una struttura di risonanza energetica cognitiva. Taluni luoghi, antropizzati o no, sembrano così custodire sedimentazioni invisibili di tempo umano.

Dal punto di vista operativo, ho sempre pensato alla memoria come ad una "materia costruttiva" metaprogettuale. Innovare non significa cancellare ciò che precede ma permettere al passato di evolvere in nuove forme. Le grandi rovine sono maestre preziose di futuri possibili.

not simply observe architecture. We move through it. There are places that affect the human nervous system before conscious thought even intervenes. Some generate tranquility, others unease. Some amplify the perception of time, while others seem to suspend it.

Human beings do not perceive solely through rational thought. They perceive through simultaneous fields: body and senses, proportion and orientation, material and temperature, memory and symbolic density.

I believe we can design "intelligent" places, not in the technological sense of the term, but in the sense of a profound coherence between geometry, memory, and human presence.

When you enter the Sistine Chapel, a Japanese temple, or certain Alpine landscapes, you are not simply observing geometries. You are entering a structure of cognitive and energetic resonance.

Certain places, whether human-made or natural, seem to preserve invisible sedimentations of human time.

From an operational standpoint, I have always considered memory a form of metadesign construction material. Innovation does not mean erasing what came before. It means allowing the past to evolve into new forms.

Great ruins are precious teachers of possible futures.



Architetto Marinelli, l'architettura contemporanea sembra dominata dall'immagine. Molti edifici sembrano progettati per la loro rappresentazione digitale più che per l'esperienza diretta. È un problema?

Per secoli l'architettura è stata un'arte temporale: bisognava attraversarla, abitarla.

Una parte significativa dell'architettura contemporanea è ormai concepita per essere consumata attraverso immagini visivamente efficaci ma spesso povere dal punto di vista percettivo. Pochi secondi bastano per consumare un edificio attraverso uno schermo.

Occorre ricondurre l'architettura a un equilibrio tra riconoscibilità iconica e qualità reale dello spazio vissuto. Il problema non è la tecnologia, ma il momento in cui un algoritmo egoista commissiona il progetto. L'architettura reale non è un'immagine: è un'esperienza che deve funzionare nel tempo, nella vita quotidiana delle persone. *Richiede tempo.*

Sta dicendo che il sistema delle archistar ha fallito?

Ha avuto un ruolo importante nel rendere l'architettura un linguaggio globale, ma oggi il cliente high-end è cambiato. Non cerca soltanto un'icona. Cerca salute, benessere, qualità dell'aria, rapporto con la natura, privacy e valore nel tempo. Cerca architetture oneste che migliorino concretamente la qualità della vita.

Architect Marinelli, contemporary architecture seems increasingly dominated by image. Many buildings appear designed more for their digital representation than for direct experience. Is this a problem?

For centuries, architecture was a temporal art. It had to be traversed and inhabited.

A significant portion of contemporary architecture is now conceived to be consumed through visually effective images that are often poor in perceptual richness. A few seconds are enough to consume a building through a screen.

We need to restore architecture to a balance between iconic recognizability and the actual quality of lived space.

The problem is not technology itself, but the moment an ego-driven algorithm effectively commissions the project.

Real architecture is not an image. It is an experience that must function over time, within the daily lives of people.

It requires time.

Are you saying that the starchitect system has failed?

It played an important role in making architecture a global language, but today the high-end client has changed.

Clients no longer seek only an icon. They seek health, well-being, air quality, connection with nature, privacy, and long-term value. They seek honest architecture that concretely improves quality of life.



Il futuro apparterrà sempre meno all'ego dell'architetto e molto più alla capacità di costruire architetture neurologicamente equilibrate.

Eppure, le sue architetture sono sempre riconoscibili. Esiste un "Manifesto Marinelli"?

Esiste, ma non è formale. La forma deriva invece dall'ascolto profondo delle strutture ecologiche, culturali, antropologiche e simboliche che preesistono al progetto.

Ogni progetto è unico e nasce dall'incontro tra l'identità del luogo, quella del committente e la visione culturale del nostro studio. La forma del progetto è semplicemente la conseguenza finale di questo equilibrio. Perché il progetto è un atto di cura rivolto alle persone, alle comunità, alle specie viventi e ai territori. È una responsabilità morale prima ancora che tecnica.

Secondo lei cosa distingue una vera residenza di lusso da una semplice casa costosa?

Una casa costosa può essere piena di materiali preziosi e tecnologie sofisticate. Una vera residenza di lusso migliora la vita di chi la abita. Il vero lusso oggi non è l'ostentazione ma la qualità dell'esperienza quotidiana. Per questo sintetizziamo il nostro approccio con una frase molto semplice: "True Luxury Improves Life".

Se dovesse progettare oggi uno spazio orientato alla crescita e alla consapevolezza dell'individuo, quali principi riterrebbe non negoziabili e quali aspetti dell'architettura contemporanea sentirebbe la necessità di ripensare?

Eliminerei innanzitutto la tirannia della standardizzazione. Gran parte dell'architettura contemporanea nasce da parametri industriali, normativi e finanziari che producono ambienti intercambiabili psicologicamente anestetizzati. Spazi senza profondità emotiva.

Eliminerei il rumore. Visivo, cognitivo, informativo. Siamo neurologicamente esausti

Immagino ambienti spettacolari ed eleganti profondamente sincronizzati con l'eleganza del sistema nervoso umano. Sì, reintrodurrei il silenzio come materiale progettuale, perché oggi quasi nessuno progetta il silenzio.

Reintrodurrei qualcosa che oggi manca quasi completamente: il mistero.

La contemporaneità tende a spiegare tutto, controllare tutto, illuminare tutto.

Eppure, l'essere umano ha bisogno anche di spazi non completamente decifrabili, che producano introspezione e possibilità di trascendenza.

Infine, soffriamo di una gigantesca carenza di bellezza. Ma la bellezza è una necessità biologica, non è un lusso. È una condizione evolutiva capace di generare benessere, appartenenza e significato.

L'obiettivo è progettare lo spazio come sequenza calibrata di micro-ricompense percettive. Non euforia, ma piacere sofisticato e progressivo. Insomma, uno spazio Humancentered capaci di aumentare la qualità dell'esperienza umana. Una sorta di eleganza della dopamina.

The future will belong less and less to the architect's ego, and far more to the ability to create neurologically balanced environments.

Yet your architecture is always recognizable. Does a "Marinelli Manifesto" exist?

It does, but it is not formal. Form emerges from a deep listening to the ecological, cultural, anthropological, and symbolic structures that preexist the project.

Every project is unique and arises from the encounter between the identity of the place, the identity of the client, and the cultural vision of our studio. The project's form is simply the final consequence of this balance. Because design is an act of care directed toward people, communities, living species, and territories. It is a moral responsibility before it is a technical one.

In your opinion, what distinguishes a true luxury residence from a merely expensive house?

An expensive house may be filled with precious materials and sophisticated technologies. A true luxury residence improves the life of the person who lives in it. Today, true luxury is not ostentation. It is the quality of everyday experience. That is why we summarize our approach with a very simple phrase: "True Luxury Improves Life."

If you were to design a space today aimed at fostering individual growth and self-awareness, which principles would you consider non-negotiable, and which aspects of contemporary architecture would you feel compelled to rethink?

First and foremost, I would eliminate the tyranny of standardization. Much of contemporary architecture is shaped by industrial, regulatory, and financial parameters that produce interchangeable, psychologically anesthetized environments. Spaces devoid of emotional depth.

I would eliminate noise. Visual noise, cognitive noise, informational noise. We are neurologically exhausted.

I envision spectacular and elegant environments that are deeply synchronized with the elegance of the human nervous system. Yes, I would reintroduce silence as a design material, because today almost no one designs silence. I would also reintroduce something that is now almost entirely absent: mystery. Contemporary culture tends to explain everything, control everything, illuminate everything. Yet human beings also need spaces that are not entirely decipherable, spaces capable of generating introspection and the possibility of transcendence.

Finally, we suffer from a profound shortage of beauty. Beauty is not a luxury. It is a biological necessity. It is an evolutionary condition capable of generating well-being, belonging, and meaning.

The goal is to design space as a calibrated sequence of perceptual micro-rewards. Not euphoria, but a sophisticated and progressive form of pleasure. In short, a truly human-centered space capable of enhancing the quality of human experience. A kind of elegance of dopamine.



Courtesy of www.uoa-w.com



SIGNATURE HOMES

PALAZZO GROLA

THE VALUE OF POSSIBILITY

Editorial Text - Photographs from the Palazzo Grola Archive

Ci sono edifici che raccontano ciò che sono stati. E altri che raccontano ciò che potrebbero ancora diventare. Palazzo Grola appartiene a questa seconda categoria.

Sorge in posizione dominante sulle colline della Valpolicella, con una vista che attraversa i vigneti e arriva fino al Lago di Garda.

There are buildings that tell the story of what they once were. And others that tell the story of what they could still become. Palazzo Grola belongs to the latter category.

Set in a commanding position on the hills of Valpolicella, it enjoys views that stretch across the vineyards all the way to Lake Garda.



Costruito nel 1919 come sanatorio in stile Liberty, conserva ancora oggi il fascino delle grandi architetture del primo Novecento, quando luce, aria e paesaggio erano considerati elementi fondamentali del progetto.

Palazzo Grola è però soprattutto una possibilità. La struttura richiede un importante intervento di recupero e rifunzionalizzazione e proprio per questo rappresenta una rara occasione per immaginare nuovi scenari. Le immagini che accompagnano questo articolo non documentano lo stato attuale dell’immobile, ma ne propongono una possibile interpretazione: una residenza contemporanea, una struttura ricettiva di alto livello o un luogo dedicato all’ospitalità e al benessere.

Ogni progetto di recupero nasce da una domanda semplice: cosa può diventare uno spazio quando si guarda oltre ciò che appare oggi?

Built in 1919 as a Liberty-style sanatorium, it still retains the charm of the great early twentieth-century architecture, when light, air and landscape were considered essential elements of design.

Yet Palazzo Grola is above all a possibility. The property requires significant restoration and redevelopment, and it is precisely this condition that makes it such a rare opportunity. The images accompanying this article do not document the building as it stands today; rather, they present a possible vision of its future: a contemporary private residence, a high-end hospitality destination or a place dedicated to wellbeing and retreat.

Every restoration project begins with a simple question: what can a space become when we look beyond what it is today?



THE CONSULTANT’S VIEW

«Nel mercato immobiliare di fascia alta esistono proprietà che vengono acquistate per ciò che sono e altre che vengono acquistate per ciò che possono diventare. Palazzo Grola appartiene senza dubbio alla seconda categoria. La sua posizione dominante sulla Valpolicella, la vicinanza al Lago di Garda e l’unicità della struttura ne fanno un asset raro nel panorama immobiliare italiano. Oggi richiede un importante intervento di recupero, ma proprio questa caratteristica offre a investitori e operatori la possibilità di sviluppare un progetto con una forte identità e un elevato potenziale di valorizzazione. Sono immobili come questo che, se interpretati correttamente, possono trasformarsi in operazioni di grande rilievo sia dal punto di vista economico sia da quello patrimoniale.»

«In the luxury real estate market, some properties are acquired for what they are, while others are acquired for what they have the potential to become. Palazzo Grola clearly belongs to the latter category. Its commanding position overlooking Valpolicella, its proximity to Lake Garda and the uniqueness of the building itself make it a rare asset within the Italian property market. The property currently requires significant redevelopment, yet this is precisely what offers investors and developers the opportunity to create a project with a strong identity and substantial upside potential. Properties like Palazzo Grola, when approached with the right vision, can become exceptional opportunities from both an investment and a long-term asset perspective.»

Glenda Catarame

Direttore Commerciale
Zampetti Immobili di Pregio





Nel caso di Palazzo Grola la risposta risiede nell'equilibrio tra memoria e trasformazione. Le architetture storiche non vengono negate, ma reinterpretate attraverso un linguaggio contemporaneo capace di valorizzarne l'identità.

È forse questo il suo aspetto più interessante. Non tanto ciò che è oggi, quanto ciò che potrebbe diventare. In un'epoca in cui molte architetture nascono già finite, Palazzo Grola conserva ancora il privilegio della possibilità.

In the case of Palazzo Grola, the answer lies in the balance between memory and transformation. Its historic architecture is not erased, but reinterpreted through a contemporary language capable of enhancing its identity.

Perhaps this is what makes it so fascinating. Not what it is today, but what it could become. In an age when many buildings are conceived as finished products from the very beginning, Palazzo Grola still retains the privilege of possibility.

Una proposta immobiliare



ZAMPETTI

IMMOBILI DI PREGIO

LA PRIMA NON AGENZIA

WWW.ZAMPETTICLASS.COM

HIDDEN GLANCES

BERND BECHER AND HILLA BECHER

THE HIDDEN ORDER OF THE INDUSTRIAL WORLD

Editorial Text - Photographs by Bernd Becher and Hilla Becher



Bologna. C'è un momento, nella storia della fotografia, in cui lo sguardo smette di essere interpretazione e diventa sistema. È lì che si colloca il lavoro di Bernd Becher e Hilla Becher, coppia di artisti che ha ridefinito il linguaggio fotografico del Novecento trasformando l'osservazione in metodo, e il metodo in una forma di pensiero visivo.

Bologna. There is a moment in the history of photography when the gaze stops being interpretation and becomes a system. It is there that the work of Bernd Becher and Hilla Becher is situated, a pair of artists who redefined the photographic language of the twentieth century by transforming observation into method and method into a form of visual thought.



A partire dagli anni Sessanta, i Becher iniziano un'indagine rigorosa sulle architetture industriali europee e nordamericane: torri d'acqua, altiforni, gasometri, silos. Strutture nate per funzionare, non per essere osservate, e proprio per questo capaci di rivelare una bellezza inattesa quando sottratte al rumore del contesto.

Il loro approccio è radicale nella sua semplicità: stesso punto di vista, stessa luce neutra, stessa distanza. Nessuna concessione all'estetica tradizionale, nessuna ricerca di spettacolarità. Eppure, è proprio in questa disciplina quasi ossessiva che emerge un nuovo ordine visivo. Le immagini, accostate in sequenze e griglie, non sono più singole fotografie ma sistemi comparativi, strumenti di lettura.

Starting in the 1960s, the Bechers began a rigorous investigation of European and North American industrial architecture: water towers, blast furnaces, gas tanks, silos. Structures built to function, not to be observed, and for this very reason capable of revealing an unexpected beauty when removed from the noise of their context.

Their approach is radical in its simplicity: same viewpoint, same neutral light, same distance. No concessions to traditional aesthetics, no pursuit of spectacle. And yet, it is precisely within this almost obsessive discipline that a new visual order emerges. The images, arranged in sequences and grids, are no longer single photographs but comparative systems, tools for reading.



È qui che il loro lavoro si distacca definitivamente dal reportage e si avvicina a una forma di classificazione quasi scientifica. Le “tipologie”, serie di immagini dedicate a un’unica categoria di edifici, diventano il cuore della loro ricerca. Non si tratta di documentare, ma di comprendere. Non di raccontare, ma di costruire un linguaggio.

Il risultato è un’estetica che dialoga con il minimalismo e l’arte concettuale, influenzando generazioni di fotografi e artisti visivi. Un’eredità che non si misura solo nello stile, ma soprattutto nel metodo: un modo di guardare che impone distanza, coerenza, ripetizione.

In questo senso, i Becher non hanno semplicemente fotografato il mondo industriale: lo hanno reso leggibile.

Un contesto espositivo

Un’ampia retrospettiva dedicata ai due artisti è attualmente in corso presso la Fondazione MAST di Bologna, che presenta oltre 350 fotografie originali in bianco e nero insieme a materiali di approfondimento tra disegni, libri e documenti d’archivio. La mostra ripercorre l’intero sviluppo della loro ricerca, articolata in sezioni tematiche che mettono in evidenza il rigore e la coerenza del loro metodo, offrendo una lettura completa di un lavoro che ha ridefinito i confini della fotografia contemporanea.

Here their work definitively departs from reportage and moves closer to a form of almost scientific classification. The “typologies”, series of images dedicated to a single category of buildings, become the core of their research. The aim is not to document, but to understand. Not to narrate, but to construct a language.

The result is an aesthetic that engages with minimalism and conceptual art, influencing generations of photographers and visual artists. A legacy measured not only in style, but above all in method: a way of seeing that imposes distance, coherence, repetition.

In this sense, the Bechers did not simply photograph the industrial world. They made it readable.

An exhibition context

A large retrospective dedicated to the two artists is currently on view at the Fondazione MAST in Bologna, presenting more than 350 original black and white photographs alongside supporting materials including drawings, books, and archival documents. The exhibition retraces the entire development of their research, organized into thematic sections that highlight the rigor and coherence of their method, offering a comprehensive reading of a body of work that redefined the boundaries of contemporary photography.



ECHOES OF TIMELESS PLACES

ABBAYE DE SENANCLE

THE SCENTED SILENCE OF PROVENCE

Editorial Text - Photographs by Emily Marie Wilson, QQuynh, Anna,
Tatyana Soares, Valentyn Volkov, Awana JF



Nel cuore della Provenza, nascosta tra le colline del Luberon e poco distante da Gordes, sorge l'Abbaye de Sénanque, uno dei luoghi più iconici e fotografati della Francia. Ogni estate i suoi campi di lavanda trasformano la valle in una distesa viola che sembra dipinta, attirando visitatori da tutto il mondo. Eppure la vera forza di Sénanque non risiede soltanto nella sua bellezza. Risiede nella capacità di raccontare, attraverso la pietra, il lavoro e il profumo dei suoi campi, una storia che dura da quasi nove secoli.

L'abbazia fu fondata nel 1148 da una comunità di monaci cistercensi che cercava un luogo appartato dove vivere secondo i principi di semplicità, disciplina e autosufficienza. La valle di Sénanque offriva acqua, terreni coltivabili e soprattutto isolamento. Qui i monaci costruirono uno dei più straordinari esempi di architettura cistercense d'Europa, essenziale e rigorosa, perfettamente integrata nel paesaggio circostante.

In the heart of Provence, nestled among the hills of the Luberon and not far from Gordes, stands Abbaye de Sénanque, one of the most iconic and photographed landmarks in France. Every summer, its lavender fields transform the valley into a sea of purple that seems almost painted, drawing visitors from around the world. Yet Sénanque's true strength lies not only in its beauty. It lies in its ability to tell, through stone, labor, and the fragrance of its fields, a story that has endured for nearly nine centuries.

The abbey was founded in 1148 by a community of Cistercian monks seeking a secluded place where they could live according to the principles of simplicity, discipline, and self-sufficiency. The Sénanque Valley offered water, fertile land, and above all, isolation. Here, the monks built one of the most remarkable examples of Cistercian architecture in Europe, austere and elegant, perfectly integrated into the surrounding landscape.



Fin dalle origini la vita del monastero fu legata alla terra. I monaci coltivavano cereali, ulivi, ortaggi e piante officinali. Tra queste, la lavanda divenne progressivamente una presenza fondamentale, fino a trasformarsi nel simbolo stesso dell'abbazia e dell'intera regione.

La storia della lavanda accompagna quella dell'uomo da oltre duemila anni. I Romani la utilizzavano per profumare l'acqua delle terme e per la cura del corpo. Nel Medioevo veniva coltivata nei monasteri per le sue proprietà aromatiche e medicinali. Durante le epidemie era impiegata per purificare gli ambienti e allontanare gli insetti, mentre nelle case trovava posto tra la biancheria come profumo naturale.

From its earliest days, life at the monastery was closely tied to the land. The monks cultivated cereals, olive trees, vegetables, and medicinal plants. Among them, lavender gradually became a defining presence, eventually evolving into the very symbol of the abbey and of the entire region.

The history of lavender has accompanied humanity for more than two thousand years. The Romans used it to perfume the waters of their baths and for personal care. During the Middle Ages, it was cultivated in monasteries for its aromatic and medicinal properties. In times of epidemic, it was used to purify indoor spaces and repel insects, while in households it was placed among linens as a natural fragrance.





Oggi sappiamo che molte delle qualità attribuite a questa pianta non erano soltanto frutto della tradizione. L'olio essenziale di lavanda possiede proprietà rilassanti, antisettiche e lenitive. Viene utilizzato per favorire il sonno, ridurre lo stress e trovare applicazione in cosmetica, profumeria e fitoterapia. Il suo profumo è diventato uno dei segni distintivi della Provenza, una vera e propria firma olfattiva del territorio.

Osservando i campi che circondano Sénanque si comprende come la lavanda rappresenti molto più di una coltura agricola. È il risultato di un dialogo secolare tra uomo e natura, tra spiritualità e lavoro quotidiano. Ogni filare racconta una storia di pazienza, stagioni e conoscenza tramandata nel tempo.

Forse è proprio questo il segreto dell'Abbaye de Sénanque. Non essere soltanto un monumento o una meta turistica, ma un luogo dove la bellezza nasce ancora dall'equilibrio tra ciò che l'uomo costruisce e ciò che la natura concede. Un equilibrio raro, che continua a fiorire ogni estate nel profumo discreto della lavanda provençale.

Today, we know that many of the qualities traditionally attributed to this plant were not merely the result of folklore. Lavender essential oil possesses relaxing, antiseptic, and soothing properties. It is widely used to promote sleep, reduce stress, and finds applications in cosmetics, perfumery, and herbal medicine. Its fragrance has become one of the defining signatures of Provence, a true olfactory emblem of the region.

Observing the fields surrounding Sénanque, one quickly realizes that lavender represents far more than an agricultural crop. It is the result of a centuries-old dialogue between humanity and nature, between spirituality and daily labor. Each row tells a story of patience, changing seasons, and knowledge passed down through generations.

Perhaps this is the true secret of Abbaye de Sénanque. It is not merely a monument or a tourist destination, but a place where beauty still arises from the balance between what human hands create and what nature provides. A rare balance that continues to bloom each summer in the delicate fragrance of Provençal lavender.

PERSONALITIES

MARILYN MONROE

ONE HUNDRED YEARS LATER

Editorial Text - Photographs by SeoHeaMin, Stefano Chiacchiarini, Lucian Milasan, Mikele Dray, Noah Sauve, Jaroslav Moravcik, Archive



Nel 2026 ricorrono i cento anni dalla nascita di Marilyn Monroe, nata Norma Jeane Mortenson il 1° giugno 1926 a Los Angeles. Un secolo dopo, il fenomeno Marilyn continua a rappresentare qualcosa di unico nella cultura contemporanea: non soltanto una delle attrici più celebri del cinema, ma un'immagine capace di sopravvivere alla persona, trasformandosi in simbolo, linguaggio visivo e oggetto culturale globale.

In 2026, the centenary of Marilyn Monroe's birth is being celebrated. Born Norma Jeane Mortenson on June 1, 1926, in Los Angeles, Marilyn remains, a hundred years later, a phenomenon unlike any other in contemporary culture. She is not only one of the most famous actresses in cinema history, but also an image that has outlived the person herself, evolving into a symbol, a visual language, and a global cultural object.





La sua carriera cinematografica fu relativamente breve. Eppure bastarono pochi anni e una manciata di film per costruire un'immagine destinata a entrare nell'immaginario collettivo del Novecento. Il celebre abito bianco sollevato dal vento, il sorriso luminoso, i capelli biondi platino e quella miscela di fragilità e sicurezza hanno creato uno dei volti più riconoscibili della storia.

Ma il vero fenomeno Marilyn inizia dopo Marilyn stessa.

Negli anni Sessanta, quando la Pop Art comincia a riflettere sul rapporto tra celebrità, consumo e riproduzione dell'immagine, Andy Warhol individua proprio in Marilyn Monroe il soggetto perfetto. Le sue celebri serigrafie trasformano il volto dell'attrice in un'icona ripetuta all'infinito. Da quel momento Marilyn entra definitivamente nel mondo dell'arte contemporanea.

Her film career was relatively brief. Yet only a few years and a handful of movies were enough to create an image destined to become part of the collective imagination of the twentieth century. The iconic white dress billowing in the wind, the radiant smile, the platinum blonde hair, and that unique combination of vulnerability and confidence helped shape one of the most recognizable faces in history.

But the true Marilyn phenomenon began after Marilyn herself.

In the 1960s, as Pop Art started to explore the relationship between celebrity, consumer culture, and the reproduction of images, Andy Warhol recognized Marilyn Monroe as the perfect subject. His famous silkscreen portraits transformed the actress's face into an endlessly repeated icon. From that moment on, Marilyn became firmly established within the world of contemporary art.



Warhol non è stato il solo. Artisti come Richard Hamilton, Mimmo Rotella, Robert Rauschenberg, James Rosenquist e Russell Young hanno utilizzato la sua immagine per esplorare fama, desiderio e memoria collettiva.

Il suo volto è diventato una sorta di tela universale sulla quale ogni epoca continua a proiettare le proprie ossessioni.

Parallelamente, nessun'altra figura del cinema ha avuto un impatto così duraturo sul fashion system. Fin dagli anni Settanta la sua immagine ha iniziato a comparire su t-shirt, felpe, giacche, accessori, poster, borse e oggetti di ogni genere. Dallo streetwear ai marchi del lusso, Marilyn è stata continuamente reinterpretata e ristampata.

Molti personaggi famosi diventano ricordi. Marilyn Monroe è diventata un marchio culturale. Un volto che continua a vendere opere d'arte, capi di abbigliamento, fotografie e oggetti da collezione a oltre sessant'anni dalla sua scomparsa.

Forse il segreto risiede proprio nella sua natura incompiuta. Marilyn rappresenta contemporaneamente il successo e la vulnerabilità, il glamour e la solitudine, il sogno americano e il suo lato più fragile.

A cento anni dalla nascita, Marilyn Monroe non appartiene più soltanto alla storia del cinema. Appartiene all'arte, alla moda, alla pubblicità e alla cultura visuale contemporanea. È diventata qualcosa di più raro di una celebrità: un'icona che continua a vivere, reinventata da ogni generazione che la incontra.

Warhol was not alone. Artists such as Richard Hamilton, Mimmo Rotella, Robert Rauschenberg, James Rosenquist, and Russell Young have all used her image to explore themes of fame, desire, and collective memory.

Her face has become a kind of universal canvas onto which every era continues to project its own obsessions.

At the same time, no other figure from cinema has had such a lasting impact on the fashion industry. Beginning in the 1970s, her image started appearing on T-shirts, sweat-shirts, jackets, accessories, posters, handbags, and countless other products. From streetwear to luxury brands, Marilyn has been continuously reinterpreted and reproduced.

Many famous figures become memories. Marilyn Monroe became a cultural brand. More than sixty years after her death, her image continues to sell artworks, clothing, photographs, and collectibles around the world.

Perhaps the secret lies precisely in her unfinished nature. Marilyn simultaneously embodies success and vulnerability, glamour and loneliness, the American Dream and its more fragile side.

One hundred years after her birth, Marilyn Monroe no longer belongs solely to the history of cinema. She belongs to art, fashion, advertising, and contemporary visual culture. She has become something rarer than a celebrity: an icon that continues to live on, reinvented by every generation that encounters her.



RETHINKING AUTOIMMUNITY

PRESENTED AT MONDADORI DUOMO, MILAN

Editorial Text - Photographs by Leonardo Cavalieri



La Libreria Mondadori Duomo di Milano ha ospitato la presentazione di *Autoimmuni*, il libro del Dott. Dimitris Tsoukalas dedicato all'approfondimento delle malattie autoimmuni e del rapporto tra salute, alimentazione e stile di vita.

Accanto all'autore è intervenuta la Dott.ssa Daniela Fava, dando vita a un dialogo sui temi della prevenzione, dell'infiammazione cronica e della crescente importanza di un approccio integrato alla salute.

L'incontro è stato curato da Gianluca Piroli, autore della prefazione e della postfazione del volume, che ha sottolineato il valore divulgativo dell'opera e la necessità di rendere accessibili a un pubblico più ampio temi scientifici sempre più rilevanti.

La serata ha registrato una significativa partecipazione di lettori e professionisti, confermando il forte interesse verso una medicina orientata alla prevenzione e alla consapevolezza.

Mondadori Duomo Bookstore in Milan hosted the presentation of *Autoimmuni*, the book by Dr. Dimitris Tsoukalas exploring autoimmune diseases and the relationship between health, nutrition and lifestyle.

Joining the author was Dr. Daniela Fava, discussing key topics including prevention, chronic inflammation and the growing importance of an integrated approach to health.

The event was curated by Gianluca Piroli, who also wrote the book's foreword and afterword. During the discussion, he highlighted the importance of making complex scientific subjects accessible to a broader audience.

The presentation attracted a large audience of readers and professionals, reflecting the increasing interest in prevention, education and long-term well-being.



CASA ED ELEGANZA

CULTURE, LUXURY RESIDENCES
DESIGN, EXCELLENCE

EDITION No. N.13 | 2026

Registered with the court of Modena, General Register Number 4482/2023 | 18/12/2023

EDITOR-IN-CHIEF

Silvia Marchetti

CREATIVE DIRECTOR

Gianluca Piroli

POST-PRODUCTION

Giovanni Mecati

GRAPHICS DEPARTMENT

Ilenia Carloni

Cassandra Sena

TEXTS

Gianluca Piroli

Editorial Text

PHOTOGRAPHERS

Phil Silverman

Karolis Kavolelis

Chorche de Prigo

Joseph Creamer

German Vizulis

Trabantos

Posztos

Kirill Neiezhmakov

Francesco Mandelli

Marco Rubino

Paolo Mezzanotte

Maciej Rogowski

Fabideciria

Orange Pictures

Victor Velter

Alizada Studios

Vitalii Vitaleo

Bernd Becher and Hilla Becher

Emily Marie Wilson

Tatyana Soares

Valentyn Volkov

Stefano Chiacchiarini

Lucian Milasan

Mikele Dray

Noah Sauve

Jaroslav Moravcik

Leonardo Cavalieri

AGENCY

Acmesign.it

INFORMATION

redazione@casaedeleganza.it

PUBLISHER

Edizioni Artestampa Fioranese

PRINTED BY

Artestampa Fioranese Srl

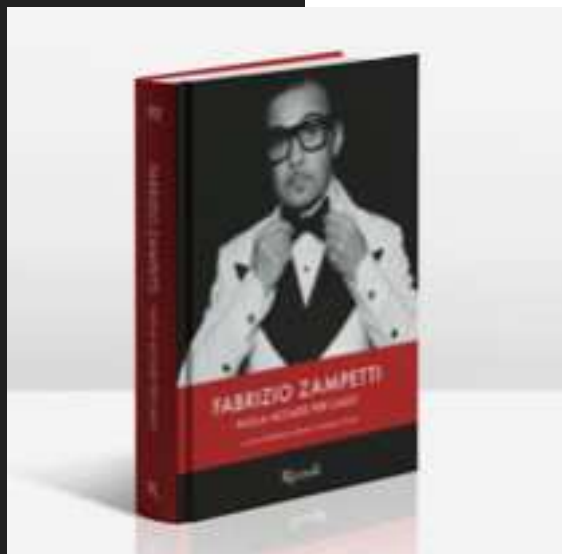
PRINTED IN

July 2026



The opinions expressed by the journalists do not necessarily reflect those of the publisher.
Data and information regarding the individual articles were supplied to Artestampa Editore by Zampetti Immobili di Pregio
Srl, which accepts full liability for the accuracy thereof.





Nulla accade per caso

La storia di una carriera costruita con intuizione e determinazione da Fabrizio Zampetti, rinomato esperto del real estate di lusso e protagonista della serie TV "Casa contro Casa" nel ruolo di house hunter coach. Nato a Roma in una famiglia modesta, ha costruito il suo successo a Milano, raggiungendo traguardi sempre più ambiziosi.

Nothing happens by chance

The story of a career built through intuition and determination by Fabrizio Zampetti, a renowned luxury real estate expert and a star of the TV series Casa contro Casa, where he serves as a house hunter coach.

Born in Rome into a modest family, he built his success in Milan, achieving increasingly ambitious goals.



All'insegna del bello

Il libro racconta la vita e la carriera di Fabrizio Zampetti attraverso i testi di Alessandro Feroldi, le fotografie di Sheila Rock e immagini storiche della città. Tra lusso, cultura e memoria, il volume intreccia luoghi simbolo, curiosità e atmosfere milanesi, restituendo il ritratto di un romano che ha trovato a Milano la propria dimensione professionale e personale.

In Pursuit of Beauty

The book tells the story of Fabrizio Zampetti's life and career through the texts of Alessandro Feroldi, the photographs of Sheila Rock, and historical images of the city. Blending luxury, culture, and memory, the volume weaves together iconic places, fascinating anecdotes, and the distinctive atmosphere of Milan, portraying a Roman who found in the city his professional and personal fulfillment.



AUTOIMMUNI

Un libro che indaga le cause delle malattie autoimmuni e dell'infiammazione cronica, approfondendo temi come alimentazione, carenze nutrizionali e stili di vita. Attraverso un approccio che unisce ricerca scientifica e visione globale della persona, l'autore propone una nuova prospettiva per comprendere e migliorare la salute e il benessere.

AUTOIMMUNE

A book that explores the causes of autoimmune diseases and chronic inflammation, examining topics such as nutrition, nutrient deficiencies, and lifestyle factors. Through an approach that combines scientific research with a holistic view of the individual, the author offers a new perspective on understanding and improving health and well-being.





ZAMPETTI

IMMOBILI DI PREGIO

LA PRIMA NON AGENZIA