A portrait of Isabella Goldmann, a woman with blonde hair and glasses, wearing a brown blazer and a necklace with orange and gold beads. She is looking directly at the camera with a slight smile.

PROGETTARE PER IL BENESSERE, PROGETTARE CON BUON SENSO

*Intervista a Isabella Goldmann, Fondatrice
di Goldman & Partners*

di Pietro Zara



Con la pandemia che ancora ci costringe a sacrifici enormi, benessere e salute si sono guadagnati i primi posti in termini di priorità in qualsiasi ambito di attività, economico, sociale e politico. Il tema non è nuovo per il settore immobiliare, ma tra gli effetti dell'emergenza sanitaria sicuramente ci sarà una maggiore attenzione verso la salubrità degli edifici. Il benessere può creare valore aggiunto in un'iniziativa immobiliare? Lo abbiamo chiesto a **Isabella Goldman**, Fondatrice di **Goldmann & Partners**.



**ISABELLA
GOLDMANN**

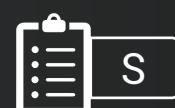


**GOLDMANN
& PARTNERS**

**ISABELLA, QUANTO
INCIDONO LE
CARATTERISTICHE
DI UNO SVILUPPO
IMMOBILIARE SULLA
SALUTE DELLE PERSONE
CHE VI ABITANO O
LAVORANO?**

Le caratteristiche edili e impiantistiche di uno spazio abitato sono cruciali nel determinare la sua salubrità, che può essere seriamente compromessa da un mix errato di soluzioni progettuali, fino a favorire

l'insorgenza di malattie croniche e letali di varia natura, come confermano recenti ricerche



condotte in collaborazione tra la Fondazione Umberto Veronesi e Goldman & Partners. La presenza di inquinanti, chimici e fisici, in ambiente indoor è infatti ancora molto alta laddove non viene monitorata la loro presenza nei materiali da costruzione e finitura e negli arredi, e la rispondenza alle relative normative vigenti oggi, in termini di quantitativi di inquinanti tollerati, non garantisce purtroppo ancora la piena tutela della salute.

**COME SI PUÒ CAPIRE
SE UN IMMOBILE
INFLUISCE
NEGATIVAMENTE O
POSITIVAMENTE SUL
BENESSERE DELLE
PERSONE CHE LO
VIVONO?**

Quando si parla di "benessere" oggi ci si riferisce a uno stato psicologico positivo. Questo è dato da un buono stato di salute, ma anche da condizioni favorevoli relative all'ergonomia, all'illuminazione

naturale e artificiale, al mix delle presenze elettromagnetiche, alle sollecitazioni cromatiche, e alle textures dei materiali utilizzati. In sintesi, oltre al carico chimico dovuto ai materiali, molte sono le condizioni esterne a noi che determinano il nostro stato dell'umore, e da qui il nostro benessere. Molto si può fare per migliorarlo in ambiente chiuso: si tratta di trovare un equilibrio tra tutte le componenti sopracitate. La presenza abbondante di luce naturale certamente è cruciale, come anche la dimensione degli ambienti in relazione al nostro corpo: spazi troppo estesi o troppo angusti producono stati di disagio dovuti a un nostro non sufficiente controllo sulla spazialità.



QUALI SONO NEL DETTAGLIO GLI ASPETTI DI UN EDIFICIO CHE BISOGNA CURARE PER GARANTIRE UNA MIGLIORE QUALITÀ DI VITA AI SUOI UTILIZZATORI?

Innanzitutto la prima cosa da fare è controllare l'orientamento di un edificio, ossia verso quali punti cardinali guardano le sue facciate. Questo è determinante per capire il livello di soleggiamento

dell'immobile durante tutto il corso dell'anno e il carico solare a cui sono sottoposte.

Poi va controllato come le facciate si difendono dagli agenti esterni (sole e vento), ossia se sui diversi orientamenti sono capaci di auto-ombreggiarsi nella maniera corretta. Da questo dipende la necessità di energia dell'immobile per alimentare gli impianti di climatizzazione: più sono efficienti le facciate, minore è il fabbisogno energetico generale dell'edificio, e maggiore è il comfort termico percepito.

“ Sono diversi gli elementi di un edificio che concorrono a garantire una migliore qualità di vita, ad esempio il suo orientamento, l'efficienza delle facciate e i contenuti chimici e fisici dei materiali utilizzati

Oltre a questo, per garantire una migliore qualità di vita agli utilizzatori bisogna, come già accennato, esercitare un controllo capillare sui contenuti chimici e fisici di tutti i materiali così da poter scegliere quelli più virtuosi, progettare gli spazi in maniera oculatamente



ergonomica a seconda delle funzioni d'uso, scegliere i colori adatti al contesto, garantire l'illuminazione naturale migliore, solo per fare qualche sintetico e banale esempio. In realtà gli aspetti progettuali da coordinare sono molti di più e molto più cruciali, dal momento che un risultato ottimale si ottiene solo a fronte di un bilanciamento complesso e competente di tutte le variabili in gioco.

IN TERMINI DI SALUTE E BENESSERE, QUAL È LO STATO DELL'ARTE DEL COSTRUITO IN ITALIA? CI SONO DIFFERENZE SIGNIFICATIVE RISPETTO AD ALTRI PAESI DELL'OCCIDENTE EUROPEO?

Il tema della salute e del benessere, dopo il Covid, ha visto una sensibilissima impennata di interesse da parte di tutti gli operatori del settore. Va detto per contro che la maggioranza del patrimonio immobiliare

disponibile sul mercato italiano risale a prima del Covid, anche quando si parla di nuove costruzioni. In realtà le pratiche progettuali di cui abbiamo parlato sopra sono semplici pratiche di buon senso che erano valide anche prima, ma la consuetudine di progetto e di cantiere non le ha viste mai capillarmente applicate.

Dall'osservatorio del nostro centro studi IRCAS sul costruito sta emergendo dunque una corsa ai ripari che vede un grande successo dei criteri di monitoraggio digitale degli inquinanti indoor, e conseguenti azioni di mitigazione impiantistica, spesso anche molto costose ed energivore.



Meglio sarebbe una rilettura, anche se parziale, sui carichi tossici propri degli spazi in esame, con la volontà di effettuare qualche modifica o sostituzione delle fonti più patogene, e solo successivamente intervenire con sistemi di monitoraggio.

All'estero sono più avanti di noi, ma non dappertutto. I Paesi più virtuosi in termini di controllo generale del processo di progetto e costruzione sono quelli scandinavi, capitanati dalla Danimarca. È lì che bisogna guardare per prendere spunti da applicare alla nostra realtà.



QUAL È OGGI L'APPROCCIO DEGLI SVILUPPATORI AI TEMI DEL BENESSERE E DELLA SALUTE?

L'interesse è massimo, anche perché gli sviluppatori più avveduti sanno che essere compliant con i criteri più avanzati

riferiti alla protezione dell'ambiente e della salute sono molto premianti anche dal punto di vista finanziario internazionale, e dunque aumentano sensibilmente l'attrattività. Quello che in Italia stiamo registrando, come IRCAS, è ancora una volta un approccio strettamente legato alle certificazioni di sostenibilità che però, pur consegnando al mercato edifici che si distinguono per "sostenibilità", quasi sempre mantengono tutte le promesse in termini di effettiva economicità di gestione ed efficienza generale (oltre che energetica) del sistema-edificio.

“ In Italia stiamo registrando, come IRCAS, un approccio legato alle certificazioni di sostenibilità che però, pur generando edifici che si distinguono per “sostenibilità”, mantengono tutte le promesse in termini di economicità di gestione ed efficienza

La cosa migliore è aggiungere alle indicazioni generiche da certificazione, azioni virtuose volontarie che alzino l'asticella in termini di qualità sia della progettazione sia dei materiali utilizzati, usando infine la digitalizzazione in maniera scalabile per una gestione sostenibile competente e aggiornata.





**INVESTIRE NELLA
QUALITÀ, IN TERMINI
DI SALUTE, DEGLI
IMMOBILI PREMIA A
LIVELLO DI MERCATO?
LA DOMANDA
PERCEPISCE IL VALORE
AGGIUNTO DI UN
IMMOBILE PENSATO PER
IL BENESSERE?**

Il mercato sta cambiando in maniera radicale. Per ora richiede maggiore salubrità e benessere. È però poco attento alle modalità con cui questo viene offerto, se intrinseco nell'immobile, o procurato successivamente

con una "sanificazione" in corsa. C'è molto spazio quindi per un approfondimento nella consapevolezza di questa differenza sostanziale e per una informazione più dettagliata di cosa è meglio richiedere in termini di qualità quando ci si avvicina a un immobile. Certamente, se descritto come luogo di "benessere", un edificio oggi può godere del riconoscimento di un valore maggiore economico rispetto a un edificio analogo non corredato da questo tipo di storytelling. Ma, come in tutte le cose, bisogna poi vedere se nella sostanza questo valore aggiunto è autentico oppure no.



www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A service@ilqi.it

info@ilqi.it - www.ilqi.it

IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

FONDATA DA
Guglielmo Pelliccioli

REDAZIONE
Cristina Giua, Kevin Massimino,
Patrizio Valota, Pietro Zara

CONSULENZA EDITORIALE
Daily Real Estate sas
di Lara Pelliccioli

GRAFICA E IMPAGINAZIONE
Massimo Ghilardi

**RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE,
SERVIZI E ABBONAMENTI**
Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

IMMAGINI E VIDEO
Andrea Bassis, Giuliano Bellini

WEB E DIGITALE
Matteo Belotti

EDITORE
DAILY REAL ESTATE S.R.L.
Via Copernico, 40
24069 Trescore B.rio (BG)
Iscrizione ROC N.22163

LEGALE RAPPRESENTANTE
Luca Pelliccioli

DIRETTORE RESPONSABILE
Marco Luraschi

CONTATTI
Tel. +39 035-211356
www.ilqi.it - info@ilqi.it

**AUTORIZZAZIONE
TRIBUNALE DI AREZZO
N.1/13 DEL 03.01.2013**

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.
- Bergamo

La pubblicità non supera il 45%
del numero delle pagine della
rivista.

Foto e immagini dell'editore o di
©Shutterstock a eccezione di quelle
fornite direttamente dagli autori.
Foto pag. 21: © D. Asbach.
Foto pag. 22: © Gianluca Bianco.
Foto pag. 23: © LAND.
Foto pag. 30: © Nicola Colella.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice
di deontologia relativo al trattamento
dei dati personali nell'esercizio
dell'attività giornalistica, si rende nota
l'esistenza di una banca dati personali
di uso redazionale presso la sede di Via
Copernico, 40 Trescore B.rio (BG).
Gli interessati potranno rivolgersi
al responsabile del trattamento dei
dati presso detta sede per esercitare i
diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del
Regolamento UE 2016/679 "GDPR"
Informativa sulla Privacy alla pagina
web www.ilqi.it/condizioni#privacy.



41