

150

4 GIUGNO 2016

IL SETTIMANALE
de il Quotidiano Immobiliare

F&M INGEGNERIA
ALLA CONQUISTA
DELL'EUROPA
E DEI PAESI
ARABI

LA VERA SOSTENIBILITÀ

INTERVISTA ALL'ARCHITETTO **ISABELLA GOLDMANN**



SOMMARIO



ARTICOLI



PAGINA 7

LA RICERCA DEL GIUSTO EQUILIBRIO



PAGINA 15

F&M PUNTA ALL'ESTERO



PAGINA 21

GUIDA ALLA COMPRAVENDITA SICURA
DELLA CASA



PAGINA 22

IL BIM ORIENTATO ALLA GESTIONE
DELLA SICUREZZA



PAGINA 26

10 BUONI MOTIVI PER UNA POLIZZA
"DICHIARAZIONI E GARANZIE"



RUBRICHE



EDITORIALE



REPORT



QITV



SOMMARIO



S



2



ARCHITETTURA PER IL FUTURO

Isabella Goldmann, dopo Emma Marcegaglia, Isabella Bruno Tolomei Frigerio, Valeria Falcone, Ada Lucia De Cesaris e Paola Gianasso, si aggiunge alle donne del real estate a cui abbiamo dedicato la copertina del nostro Settimanale.

Una testimonianza, quella dell'architetto Goldmann, a tutto tondo, che abbraccia un ampio settore della progettazione e della gestione in chiave ecosostenibile, ma con un'attenzione particolare alla finanza e alla comunicazione. Come dovrebbe essere per tutti coloro che operano nel sistema immobiliare. A Isabella siamo grati per aver portato questi temi anche davanti alle nostre telecamere, con una serie di trasmissioni di grande impatto culturale che continueranno per tutto il 2016 come minimo.

Oggi il real estate e più in generale il mondo immobiliare hanno bisogno di forti spunti propositivi, di idee innovative, di una nuova visione che sia anche culturale. A questa chiamata devono rispondere tutti, con rinnovato entusiasmo. Il mercato può offrire grandi opportunità a chi si ingegna per coglierle, partendo da valori assoluti come appunto la sostenibilità e l'ottimizzazione nella gestione dei patrimoni immobiliari. Compito della stampa è dare il più ampio risalto a queste professionalità.



GUGLIELMO PELLICCIOLI
fondatore ed editorialista de
il Quotidiano Immobiliare

LA RICERCA DEL GIUSTO EQUILIBRIO

Alle origini della sostenibilità in architettura

di Guglielmo Pelliccioli



Architetto, esperta in edilizia sostenibile, critico dell'architettura. Isabella Goldman è anche direttore del Centro Studi per la Sostenibilità Applicata Goldman & Partners, una struttura di ricerca per l'implementazione della sostenibilità nella gestione immobiliare e nei processi aziendali.

In questa intervista ci accompagna nella scoperta dell'architettura sostenibile alla quale stiamo dedicando un ciclo di trasmissioni, insieme a lei che in questo particolare ambito opera da diversi anni.



ISABELLA GOLDMANN

Cara Isabella ci troviamo in una fase di forti cambiamenti culturali che investono i saperi e i modi di lavorare. Personalmente credo che nel settore specifico dell'immobiliare debbano formarsi prima sinergie e poi competenze trasversali tra l'architettura, l'ingegneria, la finanza, la gestione dell'ambiente e la comunicazione. Credo che tu e la tua struttura siate indirizzati proprio in questa direzione...

Il mondo dell'immobiliare è come una cartina di tornasole delle tendenze culturali che stanno interessando tutto il mondo occidentale: la necessità di razionalizzare ogni azione riferita al patrimonio in un'ottica più



GOLDMANN & PARTNERS

di sistema, in cui si possa ambire a un risultato ottimale calibrando tutte le scelte con maggiore equilibrio, senza esagerare in un senso o nell'altro. In ambito real estate questo significa far dialogare tutte le discipline come la finanza, l'architettura, l'ingegneria, la tecnologia e l'economia tra loro, riconoscendo a ognuna la dignità necessaria per l'ottenimento degli obiettivi.

Un edificio è più paragonabile a un organismo vitale che a un bond: ogni immobile è un'entità dinamica, non paragonabile a nessun altro, e non classificabile in maniera statica. Ha una storia, una struttura più o meno intelligente, uno stato di salute, viene gestito bene o male, e il suo valore varia molto sensibilmente a seguito di queste variabili che fino ad ora sono state sottovalutate dalla finanza immobiliare. In questo l'architettura bioclimatica è di grande supporto: un edificio va valutato per la forma che ha in relazione a dov'è, come "usa" il sole, come è colpito dal vento, con quali materiali è costruito, che impianti ha, come viene mantenuto e come si difende dai propri errori progettuali. Queste sono tutte variabili che in pochi considerano, che però producono costi enormi, che si aggiungono a tutti gli altri più noti.

La nostra struttura si è organizzata per mappare tutti questi costi, per dare a loro un peso, fondendo competenze altamente scientifiche nella analisi e diagnosi degli edifici, con competenze gestionali di avanguardia, così che finalmente si possa individuare per ogni caso il mix corretto di azioni sulla base di informazioni oggettive e fondate di varia natura.

In particolare quale supporto e con quali strumenti operate per consentire alla committenza di individuare quelle soluzioni che valorizzino il patrimonio immobiliare di proprietà?

Goldmann & Partners è una società di project management, focalizzata sulla valorizzazione sostenibile dei patrimoni immobiliari, che opera in maniera un po' anomala, perché fonda tutta la sua attività su un centro di ricerca bioclimatica: il Centro Studi per la Sostenibilità Applicata Goldmann & Partners. Ogni cliente è un caso a sé, ha un patrimonio differente, e ha necessità di soluzioni differenti perché differenti sono le potenzialità per ognuno di massimizzare il valore dei propri asset. Come si fa con un organismo vitale, il primo passo che facciamo è sempre un'anamnesi molto approfondita dell'edificio analizzato sotto otto differenti punti di vista, che rimandano a otto tipi di sostenibilità: territoriale, sociale, ambientale, antropica, tecnologica, energetica, gestionale ed economica, e usiamo per questo il nostro protocollo proprietario GEEA® – Green Energy & Efficiency Audit®, applicato ormai in più di 300 casi. In questo modo riusciamo ad avere tutte le risposte che servono per individuare il Giusto Mix di azioni che costituiscono la diagnosi ottimale di intervento per una riqualificazione/valorizzazione da attivare sull'edificio, con il perfetto rapporto costi/benefici.

Vai alla [pagina web dedicata all'Architettura bioclimatica](#), il ciclo di trasmissioni a cura di Isabella Goldmann.

VAI AL SITO

Il nostro centro studi ci supporta in questo con molti strumenti scientifici di ultima generazione, dall'Analisi Fluidodinamica Computazionale (CFD) effettuata modellando in 3D un edificio e inserendolo in una "galleria del vento" virtuale, fino al WE&EEF® (Wasted Energy & Efficiency Evaluation Flow®) che visualizza in maniera severa la perdita economica corrente nella gestione di un edificio.

A seguito di tali studi, è poi conseguente la calibrata stesura, per ogni differente caso, del giusto progetto di riqualificazione, che noi eseguiamo in prima persona, o seguiamo come project management, come anche di Linee Guida di Progettazione Sostenibile e Bioclimatica ad uso del committente.

Per mettere in campo tutte le competenze necessarie a svolgere il vostro incarico come hai articolato il tuo studio?

Essendo noi, prima di ogni altra cosa, un centro di ricerca, abbiamo la fortuna di disporre in tempo reale dell'aggiornamento di tutti i migliori professionisti o altre realtà che operano in campi utili alle nostre attività nel mondo, e siamo in contatto costante con la maggior parte di loro. Noi abbiamo una struttura costituita da due tipologie di figure: i ricercatori e i partner storici, con alle spalle moltissimi anni di esperienza di progetti e cantieri sostenibili. A questi si aggiungono, a seconda dei progetti a cui ci dedichiamo, altri partner focalizzati sugli specifici casi da risolvere che scegliamo all'interno del panorama scientifico internazionale.





Il patrimonio immobiliare residenziale italiano è vecchio e obsoleto. Purtroppo presenta anche varie criticità che vanno dalla parcellizzazione della proprietà, alle lentezze e complessità pubbliche amministrative al reperimento delle risorse per la rigenerazione. È un tema complesso ma indifferibile di cui si discute molto ma senza trovare adeguate soluzioni. Dal tuo osservatorio particolare e con l'esperienza del vostro studio hai qualche suggerimento da proporre in merito?

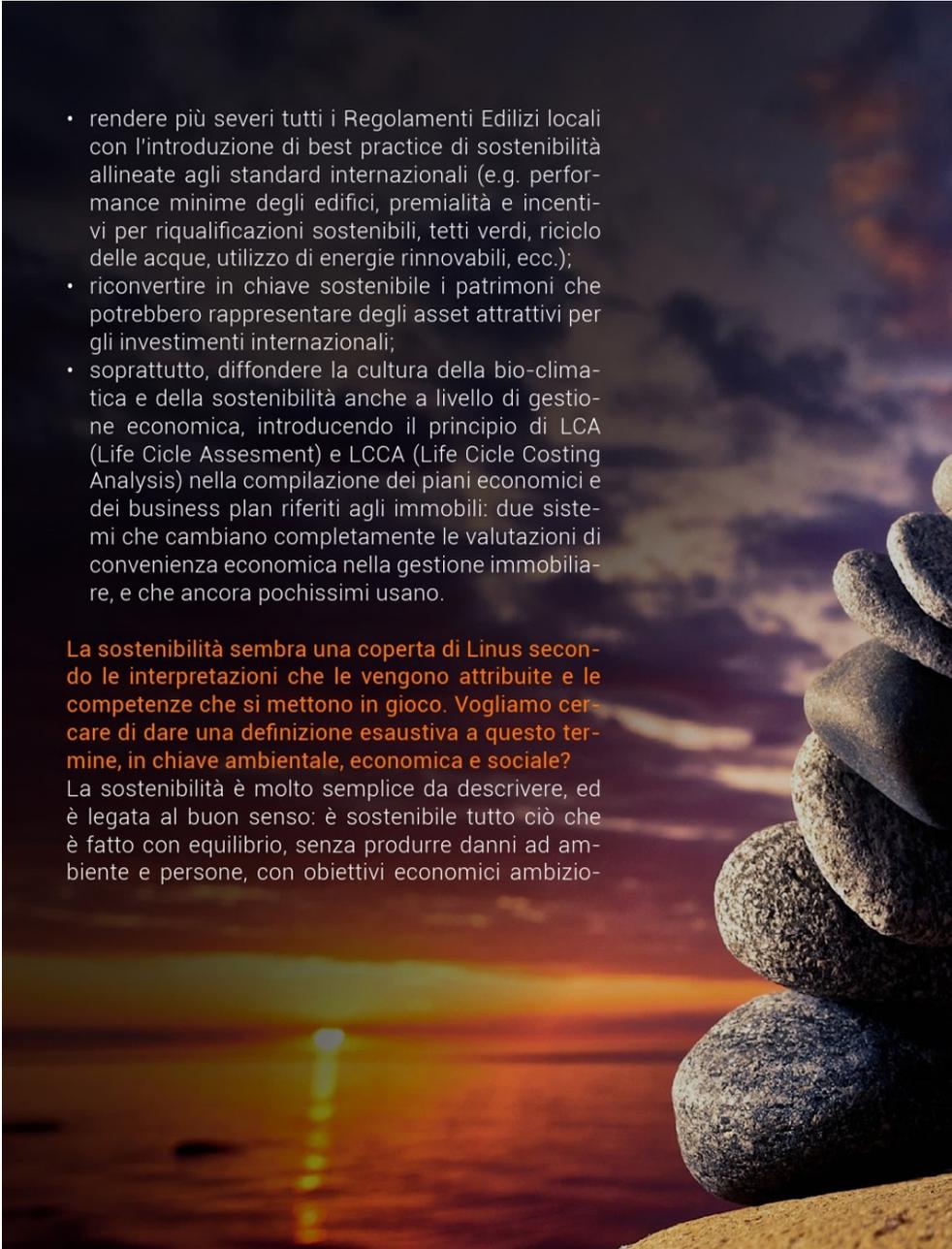
Analizzando col nostro centro studi sia il nostro scenario che quelli internazionali, siamo arrivati a qualche conclusione:

- in Italia c'è ancora oggi una diffusa mancanza di cultura architettonica, soprattutto se sostenibile. Ognuno di noi è un allenatore di calcio in pectore, ma sorprendentemente anche architetto sostenibile, ed esperto di materiali e di tecnologia. L'architettura invece è una disciplina scientifica estremamente complessa, in continua evoluzione, a cui non vede riconosciuta, soprattutto dagli operatori del real estate, la sua componente di altissima pericolosità se mal progettata, eseguita o gestita;
- il pubblico non gioca lo stesso ruolo di guida e training che svolge negli altri Paesi occidentali nella gestione dei propri asset.

Bisognerebbe:

- innanzitutto introdurre rigorose Linee Guida per la riqualificazione bioclimatica e sostenibile del patrimonio pubblico;



- 
- rendere più severi tutti i Regolamenti Edilizi locali con l'introduzione di best practice di sostenibilità allineate agli standard internazionali (e.g. performance minime degli edifici, premialità e incentivi per riqualificazioni sostenibili, tetti verdi, riciclo delle acque, utilizzo di energie rinnovabili, ecc.);
 - riconvertire in chiave sostenibile i patrimoni che potrebbero rappresentare degli asset attrattivi per gli investimenti internazionali;
 - soprattutto, diffondere la cultura della bio-climatica e della sostenibilità anche a livello di gestione economica, introducendo il principio di LCA (Life Cycle Assessment) e LCCA (Life Cycle Costing Analysis) nella compilazione dei piani economici e dei business plan riferiti agli immobili: due sistemi che cambiano completamente le valutazioni di convenienza economica nella gestione immobiliare, e che ancora pochissimi usano.

La sostenibilità sembra una coperta di Linus secondo le interpretazioni che le vengono attribuite e le competenze che si mettono in gioco. Vogliamo cercare di dare una definizione esaustiva a questo termine, in chiave ambientale, economica e sociale?

La sostenibilità è molto semplice da descrivere, ed è legata al buon senso: è sostenibile tutto ciò che è fatto con equilibrio, senza produrre danni ad ambiente e persone, con obiettivi economici ambizio-

si, ma onesti e al giusto costo. Detta così potrebbe sembrare banale, ma la notizia vera è che, operando in questo modo su un edificio, gli si regala il massimo valore in ogni momento del suo ciclo di vita, cosa importantissima e non a tutti ancora molto chiara. Non è semplice da ottenere, ci vuole innanzitutto la costanza di studiare in continuazione e non smettere mai di farlo, e l'esperienza nel calibrare poi tutte le azioni migliori e più adeguate secondo il principio del Giusto Mix: su questo noi da anni basiamo la nostra attività, sull'equilibrio rigoroso delle scelte che suggeriamo, sull'opportunità degli scenari che indichiamo, sulla maniacale esecuzione delle azioni che progettiamo. È l'unico modo secondo noi per arrivare a risultati duraturi.



GUARDA LA LEZIONE N.4
ERGONOMIA