

Quando green è il colore dei soldi

Sostenibilità, benessere e risparmio energetico, se applicati all'edilizia, permettono di abbattere i costi di gestione anche dell'80%. E si rientra dell'investimento in tre anni. Come? Lo spiega Isabella Goldmann, esperta di bioclimatica

di Aldo Bolognini Cobianchi

Green, bio, sostenibile sono parole molto di moda anche nel settore degli investimenti, dove non sempre vanno a braccetto con il profitto. Nell'immobiliare, però, queste non sono solo parole, ma fatti concreti. Infatti ristrutturando, dai palazzi interi al singolo appartamento o negozio, ai capannoni industriali, i **risparmi da efficientamento** che si possono ottenere sono enormi. Non solo, mediamente in tre anni si rientra dall'investimento.

Isabella Goldmann, architetto di grande esperienza, particolarmente attenta ai temi della sostenibilità e del risparmio, grazie anche a un Mba, ha creato con un gruppo di 25 esperti provenienti da vari settori dell'università un centro ricerca che opera nel campo della **bioclimatica** (da dove si possono trarre i maggiori vantaggi economici), in modo da evidenziare scientificamente le lacune o le debolezze dei progetti architettonici e trovare le soluzioni più adeguate anche per l'utilizzo dei materiali.

«Attraverso questo istituto abbiamo messo a punto una metodologia per valutare ogni singolo progetto realizzato o da realizzare», spiega l'architetto manager, «e grazie a questo, possiamo fare un bilancio dei costi dell'edificio o del progetto di costruzione e capire **come e dove intervenire per ottimizzare la struttura**. Prendiamo in esame anche le problematiche meno visibili e spesso trascurate dai miei

Isabella Goldmann, architetto, ha creato Goldmann & Partners, società di project management



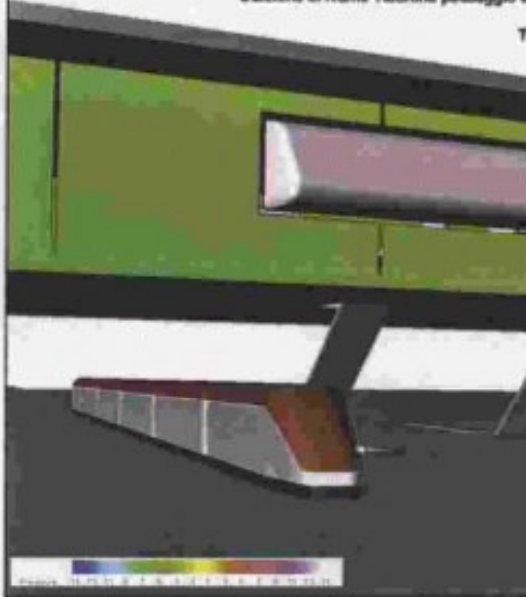
colleghi: dalle spese legali ai

costi sociali legati al buon vivere o, se si tratta di un ambiente di lavoro, quelli connessi alla produttività o a eventuali vertenze sindacali. Molti degli architetti, anche famosi, dagli anni Settanta in poi hanno spesso badato più all'aspetto estetico che a quello del vivere bene, creando delle belle scatole, ma non sempre razionali da vivere, e costose da gestire. E questo ci ha permesso, purtroppo, di avere un vasto campo di azione su cui lavorare».

Goldmann & Partners, società di progettazione e project management che opera in tutti i settori interessati alla implementazione di pratiche di sostenibilità, applica una **metodologia proprietaria formata da 105 variabili**, grazie alla quale può analizzare e ottimizzare ogni tipo di edificio, dal piccolo appartamento a un intero isolato; o contribuire alla definizione delle principali linee guida, come ha fatto per Telecom Italia all'interno del progetto 10

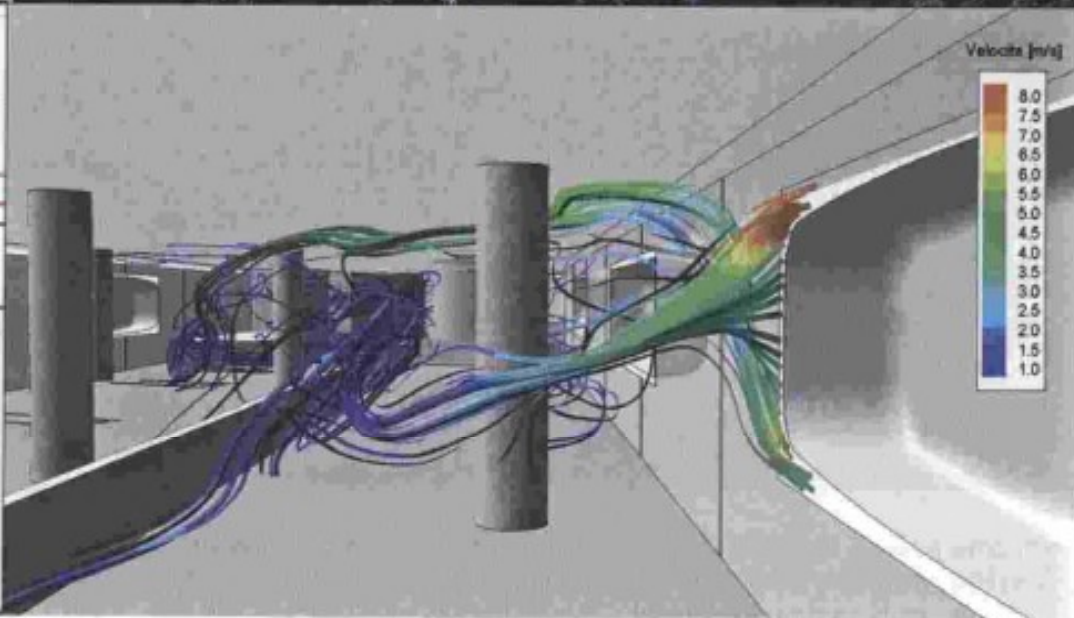
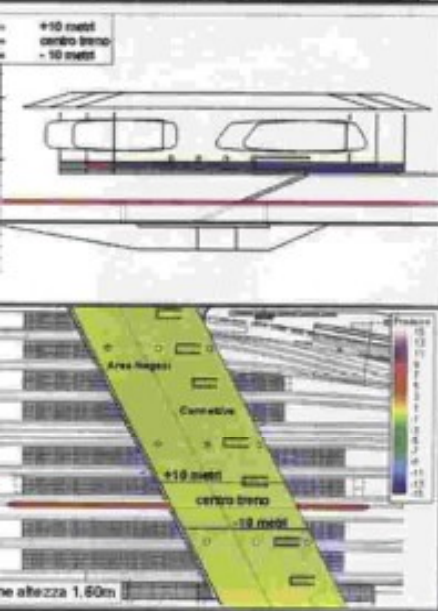


Stazione di Roma Tiburtina passaggio



Città e del programma di Smart Working, per l'ottimizzazione degli spazi di lavoro dedicati a ufficio, al fine di garantire un maggiore benessere del personale oltre a un razionale utilizzo delle risorse economiche nella gestione.

«Le indagini preliminari edili e impiantistiche sul patrimonio immobiliare esistente, e quindi anche preparatorie alle Torri Eur», commenta Isabella Goldmann, «per contribuire all'ottimizzazione delle risorse e della gestione delle proprietà e locazioni, sono state condotte dal Centro studi per la sostenibilità applicata di Goldmann & Partners che, attraverso il protocollo di indagine originale **Geea - Green energy and efficiency audit**, ha identificato tutte le opportunità di riqualificazione bioclimatica edile e impiantistica degli edifici interessati, di risparmio nella loro gestione immobiliare ordinaria e straordinaria, e le eventuali opportunità di valorizzazione».



ne degli immobili, verificandone anche le migliori destinazioni. Costruire o ristrutturare secondo i dettami green, non solo permette di vivere meglio gli ambienti sia domestici sia di lavoro ma di **abbattere i costi di gestione anche dell'80%**. Di recente abbiamo ristrutturato un edificio residenziale di circa 10mila mq in centro a Milano e avevamo stimato, a lavori di ristrutturazione ultimati, un risparmio gestionale del 79%. Che in realtà si è trasformato in un 84%. Inoltre se si costruisse e ristrutturasse seguendo i dettami green si potrebbe dare un forte impulso a **raggiungere gli obiettivi di Cop 21** (la conferenza sul clima di Parigi, ndr). Alla base delle soluzioni da adottare c'è la correzione dell'involucro in funzione dell'orientamento dell'edificio, la scelta dei materiali, la loro qualità e quantità e la natura e il bilanciamento degli impianti: **l'obiettivo è rendere ogni edificio il più**

CONSUMARE IL MINIMO DI ENERGIA E GARANTIRE IL MASSIMO BENESSERE INTERNO

passivo possibile così da consumare il minimo di energia e contemporaneamente garantire il massimo benessere interno. «Il nostro Centro studi sviluppa la ricerca su argomenti tecnici applicativi riferiti a casi concreti posti dai nostri clienti: in fase di analisi facciamo una due diligence anche sui singoli materiali e prodotti per poi scegliere i componenti migliori e più adatti ai vari progetti, normalmente sviluppati poi in 3D con procedura Bim (Building information modeling) o, quando necessario, con Analisi CFD (fluidodinamica computazionale) come fatto per le stazioni Tiburtina (Roma) e Centrale (Milano). Analizziamo la qualità, il ciclo di vita e ovviamente il costo e il rendimento.

Siamo molto esigenti e quando capita che qualche potenziale fornitore non ci dia le indicazioni richieste su un prodotto, come per esempio l'Lca, ossia il bilancio del suo ciclo di vita, lo scartiamo perché non abbiamo la possibilità di valutarlo sia singolarmente sia nella complessità del progetto. Siamo in grado di garantire in questo modo grandi economie in fase di realizzazione e poi di gestione perché l'impiego di ogni materiale o componente impiantistico, la sua quantità e disposizione sono calcolati nei minimi dettagli. La differenza nel risultato è come si costruisce il mix e la nostra esperienza unita alle soluzioni del Centro studi ci portano a trovare il peso giusto per ogni componente. Alla fine si risparmia su tutto il costo di costruzione: sul dimensionamento degli impianti, molto più leggero e sull'utilizzo dei materiali ma non certo nella loro qualità, anzi...»