



Real Estate 24

Acqua, luce, energia:
l'architettura verde
apre i cantieri

Paola Pierotti — a pag. 13

Acqua, luce, energia e natura: i cantieri dell'architettura verde

Sostenibilità. L'Italia è partita in ritardo, ma sono già diversi i progetti che operano secondo i parametri Esg e l'efficienza energetica. Non mancano gli strumenti normativi e gli immobili rendono di più

Paola Pierotti

Se i parametri Esg (*Environmental, social and governance*) definiscono la cornice di riferimento, tenendo insieme ambiente, inclusione sociale e gestione societaria, scendendo nella pratica bisogna tradurre in progetti e cantieri i temi della ricerca che riguarda la sostenibilità del mondo costruito.

L'architettura verde si sostanzia con soluzioni sostenibili che scelgono ad esempio l'energia e l'acqua come elementi per l'efficientamento di un nuovo complesso industriale, in fase di progettazione nella provincia del Nord Ovest, sotto il coordinamento di Arcadis Italia.

«Inedita la scelta di un cliente manifatturiero – racconta Antonello Magliozzi, *head of sustainability solutions* di Arcadis Italia – di certificare Leed un luogo dove si produ-

cono componenti per l'automotive, optando per un protocollo usato per altre asset class». Magliozzi aggiunge che in Italia non mancano strumenti normativi che aiutano a raggiungere i protocolli internazionali, come nel caso specifico è stato il piano paesistico che ha dato indicazioni puntuali sulla scelta

delle essenze arboree, pensando a come contenere l'uso dell'acqua. «Nella filiera, è chi guarda al valore immobiliare a prestare maggior attenzione alle questioni Esg. La maturità del mercato – aggiunge Magliozzi – si misura tramite il Gresb (*Global real estate sustainability benchmark*) e dagli ultimi report, l'Italia è partita in ritardo, ma deve fare i conti anche con un patrimonio più vetusto di cui è spesso difficile recuperare i dati». «Per Generali – dice Paolo Micucci, *head of european engineering & project management* di Generali Real Estate – la sostenibilità è una strategia europea che si traduce in progetti di rigenerazione urbana, in una sistematica valorizzazione e riqualifi-

cazione del patrimonio costruito in ottica sostenibile, ma anche in nuovi progetti che nascono sostenibili ed innovativi "by design". Un nostro caso di studio è CityLife a Milano, dove entro il 2025 sorgerà anche il primo edificio progettato per avere un impatto ambientale positivo, CityWave; un intero quartiere che è uno dei primi esempi di smart city con soluzioni digitali e di efficienza energetica all'avanguardia». Valorizzare per rinnovare gli





asset immobiliari preservandone l'appetibilità sul mercato. E ancora, passare dal negative al positive impact, con ricadute positive sull'ambiente e la società.

Tra le storie italiane che fanno letteratura, gran parte milanesi, coniugando "certificazioni" e architettura c'è il nuovo edificio VP22, boschi nascosti, promosso da Antonello Manuli Holdings e firmato Tectoo. Dall'incidenza della luce solare, al recupero di energia dalle acque di falda, dallo studio dell'illuminazione alle simulazioni dei flussi termici interni, ogni aspetto è stato analizzato per garantire il massimo comfort ambientale e un'alta efficienza energetica. «Il tutto con parametri misurabili per conseguire le certificazioni Leed e Well. La grande facciata è a celle prefabbricate (e l'involucro è rivestito con un trattamento innovativo autopulente, che trasforma gas nocivi in sali inerti), un cubo in sommità identifica l'intervento nello skyline milanese» Susanna Scarabicchi, founder di Tectoo, dettaglia le soluzioni frutto del dialogo con la committenza.

People first: questo sembra essere un filo conduttore. Kelly Russell Catella, *head of sustainability & communication* di Coima Sgr racconta: «Nei nostri progetti si cerca di affrontare la sostenibilità a 360 gradi, dal singolo edificio, alla scala del quartiere. La vera sfida sono le ricadute sul sociale, la cura dello spazio verde e pubblico come luoghi di attrazione». A Coima è stato assegnato il *Greenbuild Europe Leadership Award 2020*, per il suo impegno per uno sviluppo urbano sostenibile e il progetto Gioia 22, il più grande edificio nZEB italiano, è in finale tra i Mipim Awards.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La penisola deve recuperare sui partner europei e deve fare i conti con un patrimonio più vetusto da riqualificare

L'IMPATTO
Il Consiglio degli architetti d'Europa ha pubblicato un dossier per spiegare le opportunità

I casi concreti

VP22, I BOSCHI NASCOSTI



Uffici in centro ma nel verde
 È la nuova iniziativa di sviluppo a Milano di AM Holdings dopo il successo della riqualificazione di Palazzo Ricordi. Un intervento di sostituzione edilizia in itinere (pronto tra un anno), firmato Tectoo, a pochi passi dalla stazione centrale di Milano. Il nuovo edificio si articola su 18mila mq e si caratterizza per un giardino di 800 mq con alberi ad alto fusto. La facciata è costituita da elementi in UHPC (Ultra High Performance Concrete) trattati con un prodotto che elimina i principali inquinanti nell'aria.

CITYWAVE



La porta di Citylife
 L'edificio per uffici di nuova generazione progettato dallo studio BIG a CityLife (Milano) è il primo progetto in Italia certificato Platinum da WiredScore. L'architettura che ha già ottenuto la pre-certificazione Leed Platinum sarà alimentata solo da fonti rinnovabili, rappresentando il primo edificio ad uffici a superare l'impatto zero. I due volumi saranno rivestiti da 11mila mq di fotovoltaico: sarà il più grande parco fotovoltaico di Milano e uno dei più grandi nel Paese.



GIOIA 22



Primo edificio nZEB

Nell'area di Porta Nuova a Milano, finalista al Mipim di Cannes, è il primo distretto al mondo candidato ad ottenere le certificazioni Leed e Well for Community. Gioia 22 fissa nuovi standard di innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale per gli uffici, diventando un riferimento rispetto alle nuove esigenze del mondo del lavoro. Una torre di 26 piani che ha già raggiunto gli obiettivi di decarbonizzazione EU 2°C entro il 2050.

TECNOPOLO BOLOGNA



Hi-tech nell'ex Manifattura

Nato da un concorso aggiudicato dieci anni fa a Gmp Architekten, il nuovo tecnopolo di Bologna nascerà dalla trasformazione del monumento industriale dell'ex Manifattura Tabacchi. Sarà un centro per innovazione e ricerca tecnologica promosso dalla Regione Emilia-Romagna. Un intervento contemporaneo che preserva un progetto di Pierluigi Nervi, permettendo l'adeguamento sismico di un edificio vincolato con un approccio circolare e green.

