

ilQI Life

DOVE IL COSTRUITO INCONTRA LA VITA

Biofilia e natura urbana

- Costruire valore, generare vita: la biofilia come nuova frontiera per il real estate di **Daniele Guglielmino**
- La natura come alleata del benessere: una sfida per il real estate di **Viola Follini**

Costruire città sostenibili

- Come progettare spazi urbani capaci di evolversi senza perdere la propria anima di **Lina Scavuzzo**

Misurare il valore del Real Estate

- La misura del valore nel RE oggi di **Gianluca Padula**
- **Fondazione Symbola**: il valore dell'abitare

C'è vita nell'immobiliare?

SOMMARIO

04

EDITORIALE



“C'è vita nell'immobiliare? Un manifesto per il futuro”

Ripensare il costruito mettendo al centro le persone, la natura e la comunità.

GUGLIELMO PELLICCIOLI

LEGGI

05

VISIONI



ilQI Life: un nuovo modo di guardare all'immobiliare

Oltre la sostenibilità: come costruire habitat di vita.

LARA PELLICCIOLI

LEGGI

09

VOCI DEL CAMBIAMENTO



Costruire città sostenibili: tra memoria, innovazione e inclusività

Come l'equilibrio tra tradizione e innovazione può trasformare i nostri spazi urbani.

LINA SCAVUZZO

LEGGI

12

VOCI DEL CAMBIAMENTO



La misura del valore nel RE oggi

Perché oggi il valore di un edificio si misura anche in benessere e impatto ambientale.

GIANLUCA PADULA

LEGGI

15

HABITAT UMANI



Costruire valore, generare vita: la biofilia come nuova frontiera per il real estate del futuro

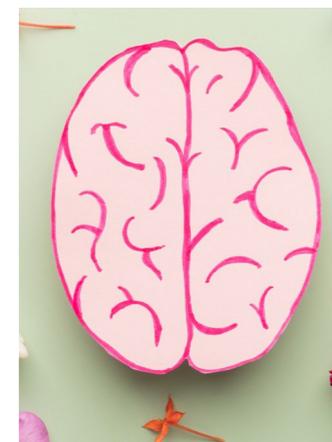
La natura come infrastruttura essenziale per città sane e inclusive.

DANIELE GUGLIELMINO

LEGGI

20

HABITAT UMANI



La natura come alleata del benessere: una sfida per il real estate

Ripensare le città attraverso il verde per migliorare salute, inclusione e resilienza urbana.

VIOLA FOLLINI

LEGGI

SOMMARIO

23

STORIE DI TRASFORMAZIONE



Api, comunità e biodiversità: il progetto UpTown Milano

Un laboratorio a cielo aperto dove natura, tecnologia e persone convivono.

VALERIA LORENZELLI

LEGGI

26

STORIE DI TRASFORMAZIONE



A Matera la rigenerazione urbana passa anche per l'ascolto

La rinascita urbana attraverso la valorizzazione delle persone, dei luoghi e delle energie locali.

VALENTINA SILVESTRINI

LEGGI

29

APPROFONDIMENTI



La Felicità come bussola per il real estate

È possibile misurare la qualità dei luoghi attraverso la felicità delle persone?

LEGGI

32

APPROFONDIMENTI



Fondazione Symbola, il valore dell'abitare

La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano.

LEGGI

34

RUBRICHE LEGGERE



I libri della buonanotte: scoprire una città dalla finestra

Viaggiare con lo sguardo: esplorare spazi urbani senza uscire dalla stanza.

CLAUDIA GIRAUD

LEGGI

36

GLOSSARIO



Real Estate umano centrico, biodiversità urbana, valore dell'abitare

Le tre parole chiave per costruire una nuova cultura immobiliare

LEGGI



C'È VITA NELL'IMMOBILIARE?

GUGLIELMO PELLICCIOLI

La risposta è nel titolo, che va letto nel modo giusto: **della vita nell'immobiliare** e non **dell'immobiliare**. Parafrasando il comico Pozzetto, possiamo dire che l'immobile ha sei lati: davanti, dietro, sopra, sotto, dentro e fuori.

L'industria del real estate si occupa dei primi quattro lati, mentre a noi interessa parlare soprattutto di ciò che accade dentro e fuori un edificio, di chi sta dentro e di cosa succede fuori. Dentro ci sono le persone, fuori le cose. Poi ci sono elementi che si trovano sia dentro che fuori, come la luce, l'aria, il clima, il rumore.

Vi facciamo una promessa: non useremo mai la parola *sostenibilità*, uno dei termini più abusati degli ultimi dieci anni. Preferiremo invece parole più specifiche e concrete, come **risorse, habitat, natura, materie prime, energia, persone, società, comunità, salute, benessere, economia**.

A noi interessa descrivere ciò che avviene come **conseguenza del costruito**, i **mutamenti** e le **trasformazioni** che intervengono nei luoghi dove sorgono gli edifici e come questi impattano sulla vita che li circonda.

Esistono molte definizioni di **vita**, ma a noi interessa quella **immobiliare**, non intesa come vita degli immobili, ma come il contesto in cui essi sorgono e di cui diventano protagonisti fin dal loro insediamento.

Vogliamo soprattutto riflettere sulle **connessioni** che si instaurano tra gli immobili e le persone, sia a livello individuale che collettivo.

Queste relazioni sono "**la questione**" affrontata da sociologi, urbanisti, pubblici amministratori e politici, ma che raramente ha interessato i promotori immobiliari, ovvero il settore del real estate.



Il nostro obiettivo è colmare questa lacuna attraverso riflessioni, commenti, studi, analisi e, talvolta, provocazioni, per offrire al mondo immobiliare una lettura innovativa del proprio lavoro e una visione più ampia del suo ruolo e delle sue responsabilità.

Siamo convinti che l'industria immobiliare sia il motore della ripresa del Paese e che possa renderlo più moderno, efficiente e vivibile. Non, però, con i parametri e la mentalità che attualmente guidano il settore, orientati esclusivamente alla ricerca del **ritorno economico** sull'investimento. Noi crediamo che debba esistere anche un **ritorno sociale. Non l'uno o l'altro, ma entrambi.**

Quotidiano Immobiliare Life è una proposta concreta di cambiamento, rivolta agli uomini e alle imprese che costituiscono la lunga filiera del settore: dai progettisti ai finanziatori, dai promotori ai costruttori, dai fornitori ai consulenti professionali, dai certificatori ai gestori, dagli intermediari ai ricercatori.

E, ultimi ma non meno importanti, ai giornalisti specializzati, come la squadra di Quotidiano Immobiliare, che da 23 anni si occupa a tempo pieno e in via esclusiva di real estate.

IL QI LIFE: UN NUOVO MODO DI GUARDARE ALL'IMMOBILIARE

LARA PELLICCIOLI



L'immobiliare raccontato non solo attraverso cifre e volumi, ma come spazio vivo, capace di generare relazioni, benessere e futuro. ilQI Life nasce per esplorare l'altro real estate: un approccio che mette al centro le persone, l'ambiente e il valore profondo dell'abitare.

Nel primo numero de *ilQI Life* ci poniamo una domanda tanto semplice quanto radicale: “C’è vita nell’immobiliare?”

Una domanda che non è retorica, ma profondamente necessaria. Perché troppo spesso il settore immobiliare viene raccontato solo attraverso numeri, rendimenti, volumetrie. Ma cosa accade quando il costruito entra davvero in relazione con chi lo abita? Cosa succede dopo che un edificio viene ultimato, consegnato, vissuto?

Con questo magazine vogliamo aprire uno spazio di riflessione e racconto su tutto **ciò che avviene dopo la posa dell’ultima pietra**. Uno spazio per esplorare ciò che abbiamo definito “*l’altro real estate*”: un modo nuovo di intendere il settore, capace di misurare non solo metri quadrati, ma anche impatto umano, ambientale, culturale.

ilQI Life nasce proprio da qui: dall’urgenza di costruire senso, non solo edifici. Dalla necessità di guardare agli immobili non come prodotti finiti, ma come elementi vivi di una rete più ampia che coinvolge persone, territori, relazioni.

Il primo numero de *ilQI Life* si apre con il nostro **MANIFESTO**: una dichiarazione di intenti per ridefinire le coordinate con cui valutiamo il valore immobiliare. Non più soltanto parametri economici, ma anche criteri **relazionali, ecologici ed esistenziali**. Costruire oggi significa assumersi la responsabilità di come vivremo domani: per questo servono nuove metriche e nuovi immaginari.

Ad accompagnarci in questo viaggio ci sono le voci di chi sta già guidando la trasformazione. Con **Viola Follini**, esperta di **C40**, esploriamo il legame profondo tra natura urbana e salute mentale: il verde, nelle città, non è solo decorazione ma infrastruttura del benessere. Con **Daniele Guglielmino**, Vicepresidente dell’**Accademia Italiana di Biofilia**, approfondiamo come gli edifici possano diventare veri e propri attivatori di vita, e non semplici contenitori. Costruire, oggi, significa generare relazioni: tra lo spazio, il tempo, le persone e il territorio. E con **Lina Scavuzzo** di **Lendlease**, ragioniamo su come progettare città che siano vivibili, lungimiranti, inclusive, dove innovazione e responsabilità ambientale vanno di pari passo.

Al dibattito si unisce anche il contributo di **Gianluca Padula** di **Drees & Sommer Italia** che ci invita a riflettere su come il concetto di valore stia profondamente cambiando anche nel real estate commerciale. Dopo anni in cui le certificazioni ambientali hanno avuto un ruolo trainante nella

diffusione della cultura della sostenibilità, oggi si sente il bisogno di andare oltre le etichette e lavorare su contenuti, competenze e qualità effettiva dei progetti.

Accanto a queste visioni, raccontiamo storie di trasformazione concreta.

Come quella dell’**apiario urbano nel Parco UpTown**, un progetto che intreccia biodiversità, educazione e senso di comunità. Oppure l’**esperienza di Matera**, dove la rigenerazione urbana passa per l’ascolto delle persone, la valorizzazione del patrimonio esistente, l’attivazione di nuove energie locali.

In questo numero ci interroghiamo anche sulle metriche del futuro. Il **World Happiness Report** ci offre lo spunto per una riflessione: è possibile misurare il valore di un luogo a partire dalla felicità che genera? E con la **Fondazione Symbola** approfondiamo il concetto di **Valore dell’Abitare**, che amplia la visione tradizionale del mercato includendo cultura, coesione, dignità dell’esperienza abitativa.

Non mancano contenuti più leggeri, ma sempre densi di significato, come nella rubrica “**Libri della Buonanotte**”, dove ci chiediamo se sia possibile esplorare una città semplicemente osservandola dalla finestra della propria camera d’albergo.

Questo primo numero vuole essere un punto di partenza. Una lente nuova attraverso cui osservare il costruito: non più solo “**che cosa costruiamo**”, ma “**per chi**” e “**perché**”. Perché se **c’è vita nell’immobiliare**, allora davvero **c’è speranza e futuro nel costruire**.

E per salutarci, ci lasciamo con **tre parole chiave**, un piccolo glossario per iniziare a costruire un nuovo linguaggio comune. **Real Estate umano-centrico**, ovvero un approccio che mette al centro le persone e le relazioni. **Biodiversità urbana**, per ricordarci che la città può essere anche habitat e natura. E infine **Valore dell’Abitare**, per restituire profondità e dignità a quel gesto quotidiano e universale che è abitare un luogo.

Buona lettura, buona vita.

Il manifesto

de IQI Life

Per un real estate **etico, sano e sostenibile** - al servizio delle persone e del pianeta.

1

CLIMA E COSTRUZIONI

Il settore immobiliare è protagonista della crisi climatica. Ridurre le emissioni, ripensare i materiali, progettare per il futuro: **l'edilizia deve diventare alleata del pianeta.**

2

SUOLO: RISORSA FINITA

Stop al consumo di territorio. **Ogni nuovo progetto deve rigenerare, non distruggere.** Riqualificare è l'unica via.

3

ARIA PULITA, VITA SANA

La **qualità dell'aria è un diritto.** Costruire bene significa costruire per la salute pubblica, dentro e fuori gli edifici.

4

MATERIE PRIME E RIFIUTI

Usiamo meno, usiamo meglio. Un'edilizia circolare riduce sprechi e rifiuti, valorizzando ogni risorsa.

5

SICUREZZA OVUNQUE

Dal cantiere alla casa, **la sicurezza è un dovere.** Nessun compromesso sulla salute dei lavoratori e degli abitanti.

6

SPAZI CHE CURANO

Gli ambienti costruiti influenzano il nostro equilibrio psicofisico. **Progettiamo spazi che ispirano benessere.**

7

CITTÀ PER TUTTI

L'edificio è parte della città. Inclusione, accessibilità e coesione sociale devono guidare ogni intervento urbano.

8

EQUITÀ ABITATIVA

La casa non può essere **privilegio per pochi.** Fermiamo la speculazione e proteggiamo il potere d'acquisto delle comunità.

9

INNOVAZIONE CHE SERVE

Tecnologia e sostenibilità devono servire le persone. L'innovazione non è un fine, è uno strumento per un futuro giusto.

10

TRASPARENZA ED ETICA

Corruzione, opacità e mala gestione minano la fiducia. **Serve una governance limpida, al servizio del bene comune.**

IL REAL ESTATE TRA ETICA, IMPATTO E FUTURO

L'ALTRO... REAL ESTATE

Il real estate è da sempre legato a parametri consolidati: la redditività dell'investimento, la solidità patrimoniale, la qualità costruttiva, la funzionalità degli spazi e la capacità dell'immobile di rispondere ai bisogni fondamentali dell'abitare. Ma oggi, questi criteri - pur necessari - non sono più sufficienti.

Il mondo cambia, le persone cambiano. E con loro, anche il concetto di valore immobiliare si trasforma.

Oggi, un edificio non può più essere valutato solo per quanto rende o per la metratura che offre, ma per **il ruolo che svolge nella vita delle persone, della comunità e dell'ambiente.**

La sua funzione si estende oltre la fisicità delle mura, abbracciando temi globali come la rigenerazione ambientale, il benessere collettivo, l'innovazione sociale e la responsabilità nella gestione.

RACCONTARE LA NUOVA DIMENSIONE DEL REAL ESTATE

Una prospettiva inedita e necessaria, che abbiamo chiamato "*l'altro real estate*": quella che osserva e analizza l'impatto del costruito nella sua "seconda vita", quella che inizia **quando l'edificio entra in relazione con chi lo abita, con chi lo vive, con il territorio che lo circonda.**

LA MISSION DE ILQI LIFE

Vogliamo essere la voce che mancava nel panorama editoriale immobiliare: un **punto di riferimento** autorevole e periodico, capace di esplorare, interpretare e collegare tra loro **dati, esperienze, visioni, progetti e regolamenti** che stanno ridefinendo il **futuro del costruito.**

Attraverso **pubblicazioni tematiche, approfondimenti** curati da esperti, **documenti, interviste e analisi**, offriremo strumenti critici e culturali per comprendere i cambiamenti in atto e che saranno da attuare.

IL NOSTRO PUNTO DI PARTENZA: GLI OBIETTIVI ESG

Gli **indicatori ESG** (Environmental, Social, Governance) non sono semplici linee guida: rappresentano una **nuova grammatica del valore immobiliare.**

Parlano di decarbonizzazione, di protezione degli ecosistemi, di utilizzo efficiente e circolare delle risorse, di salute e benessere, di sviluppo del capitale umano, di innovazione sociale, di etica e trasparenza nella governance.

Il real estate deve misurarsi con tutto questo. **Deve evolversi da "asset" a "ecosistema".**



Costruire città sostenibili: tra memoria, innovazione e inclusività

AUTRICE

LINA SCAVUZZO

Il dibattito sulla città è un palcoscenico complesso, dove politici, associazioni, stakeholder, investitori, operatori del settore e cittadini esprimono visioni e interessi spesso divergenti. Ognuno di questi attori contribuisce a plasmare il volto delle nostre città, portando in campo prospettive differenti e talvolta contrastanti. In questo scenario, il ruolo del Real Estate è cruciale. Dalla mia prospettiva, di operatrice del settore, vorrei approfondire quali siano gli aspetti specifici su cui possiamo incidere per guidare le trasformazioni urbane, mettendo in evidenza le tematiche più emergenti.

Costruire le città richiede una visione che sappia coniugare passato, presente e futuro, tenendo conto delle molteplici dimensioni che caratterizzano gli spazi urbani. Ogni scelta progettuale, che si tratti della configurazione di una piazza, della costruzione di un edificio o della pianificazione di un intero quartiere, è un atto che plasma non solo il territorio ma anche i comportamenti, le relazioni sociali e il senso di appartenenza delle comunità.

**LINA SCAVUZZO**

Dal mese di aprile 2024 è **Development Director** di **Lendlease**.

Esperto tecnico in materia di programmazione e progettazione complessa di riqualificazione urbana e sviluppo territoriale.

Dal 2022 al 2024 *Head of Real Estate Development* di **DeA Capital Real Estate SGR**. Dal 2011 al 2022 in **Prelios Integra** in qualità di *Head of Urban Planning* e segue lo sviluppo di iniziative di riqualificazione di aree e immobili, a partire dalla formulazione del business concept fino alla conclusione dei processi autorizzativi. Nel 2010 ha conseguito in titolo di Dottore di Ricerca in urbanistica e dal 2011 è Professore a contratto presso il Politecnico di Milano, dove svolge attività di ricerca su temi inerenti al Real Estate. Dal 2006 al 2009 ha lavorato per il Comune di Milano (Assessorato allo sviluppo del territorio e Assessorato Casa), partecipando alla costruzione di nuovi modelli gestionali per il Social Housing e al disegno di progetti volti a riqualificare porzioni di patrimonio pubblico.

Architetti, investitori e amministratori pubblici devono affrontare questa complessità con consapevolezza, adottando un approccio che sappia rispondere alle diverse istanze collettive, bilanciando tradizione e innovazione, creatività e responsabilità.

MEMORIA E INNOVAZIONE: IL DIALOGO TRA PASSATO E FUTURO

Un elemento essenziale per chi costruisce città è il **rispetto per la memoria dei luoghi**, intesa come il patrimonio storico, culturale e identitario. **Ogni spazio urbano custodisce una stratificazione di storie che definiscono l'identità di una comunità**. Conservare questo patrimonio culturale non significa vincolare le trasformazioni future, al contrario significa trovare un equilibrio tra la valorizzazione del passato e l'innovazione, preservando le radici storiche senza rinunciare a immaginare nuovi scenari. Questo **dialogo tra passato e futuro** permette di creare città che siano tanto radicate quanto dinamiche, capaci di evolversi senza perdere la loro anima.

Accanto alla memoria, c'è la dimensione più onirica del sogno, quella **capacità di guardare oltre il presente** per immaginare città che rispondano ai desideri e alle aspirazioni collettive. Le città non sono solo luoghi fisici, ma anche spazi immaginativi. **Chi progetta deve immaginare spazi capaci di ispirare, accogliere**

e trasformare le vite delle persone. Tuttavia, i sogni urbani devono poggiare su basi solide: visioni troppo astratte o scollegate dalla realtà rischiano di collassare sotto il peso delle loro stesse aspettative. Non basta progettare spazi visionari, bisogna garantire che siano sostenibili, funzionali e capaci di durare nel tempo. Questo significa tradurre i desideri in realtà concrete, bilanciando creatività e pragmatismo, attraverso un'attenta lettura del contesto e riconoscendo il valore dei luoghi.

CONTESTO: PROGETTARE NEL RISPETTO DELL'UNICITÀ DEI LUOGHI

Ogni territorio è unico, caratterizzato da condizioni fisiche, sociali, culturali ed economiche non ripetibili. **Progettare uno spazio urbano non significa** imporre un modello predefinito, ma **dialogare con le peculiarità del luogo, rispettando le complessità e valorizzando le potenzialità.** Questo approccio richiede una grande sensibilità: ogni strada, edificio o piazza deve inserirsi armonicamente nel tessuto esistente, rispettando non solo l'ambiente naturale, ma anche le comunità che lo abitano. È fondamentale imparare a **osservare i fenomeni urbani** con occhi attenti, consapevoli che **lo stesso spazio può assumere significati diversi a seconda di chi lo vive e del momento in cui viene vissuto.** La capacità di leggere e interpretare il territorio permette di progettare spazi che siano inclusivi e flessibili, capaci di accogliere molteplici narrazioni, senza avere l'ambizione di pianificare e programmare tutto. Questa flessibilità è ciò che rende le città vive, capaci di accogliere l'informalità e le dinamiche inattese che ne definiscono l'autenticità.

INFORMALITÀ

Per quanto si cerchi di organizzare e controllare lo spazio urbano, **le città, infatti, rimangono realtà vive e dinamiche,** attraversate da **usi imprevisti, pratiche informali e significati che emergono spontaneamente.** Questa dimensione imprevedibile è ciò che rende gli spazi urbani autentici e vitali. **Accettare che non tutto sia pianificabile significa lasciare spazio alla creatività sociale, agli adattamenti spontanei e alle trasformazioni inattese** che arricchiscono la vita delle città. È in questa apertura all'imprevisto che si nasconde la vera forza delle comunità urbane.

L'imprevedibilità è strettamente legata alla **diversità** che anima le città. Gli spazi urbani sono luoghi di incontri e scambi tra culture, lingue e tradizioni diverse, e proprio questa pluralità genera creatività e innovazione. Per valorizzare questa



ricchezza, bisogna superare la logica di quartieri chiusi, promuovendo invece **spazi misti e inclusivi.** Le città che accolgono la diversità e lasciano spazio all'imprevisto diventano non solo più dinamiche, ma anche più umane, capaci di offrire opportunità e appartenenza a chiunque le abiti.

PRATICHE E POLITICHE INCLUSIVE

Per evitare processi di esclusione urbana è necessario affrontare anche le sfide legate alla **gentrificazione**, un fenomeno che, se non governato, rischia di stravolgere il carattere autentico di molti quartieri. La trasformazione di aree urbane attraverso interventi di riqualificazione può infatti portare all'espulsione dei residenti più vulnerabili, sostituiti da una popolazione più benestante, con la conseguente perdita di diversità sociale e culturale. Questo processo non solo mina il senso di comunità, ma contribuisce ad ampliare le disuguaglianze all'interno delle città.

Per contrastare tali effetti, è fondamentale adottare **politiche abitative inclusive**, che tutelino il **diritto alla casa per tutte le fasce di reddito, preservare il patrimonio abitativo popolare**, garantendo **accesso ad alloggi a prezzi sostenibili** e impedendo che la riqualificazione si traduca in esclusione. Allo stesso tempo, è cruciale **investire in servizi pubblici di qualità** nei quartieri più svantaggiati, per offrire opportunità e migliorare la qualità della vita di chi li abita.

DENSIFICARE I TESSUTI CONSOLIDATI

Se la gentrificazione rischia di escludere le fasce di popolazione più vulnerabili, altrettanto urgente è la **sfida del consumo di suolo**. L'espansione incontrollata delle città su territori vergini minaccia la biodiversità, altera gli ecosistemi e contribuisce al riscaldamento globale. **La crescita urbana** non può più essere un fenomeno che si limita all'occupazione di nuovi spazi, ma **deve** necessariamente **orientarsi verso la rigenerazione e la densificazione dei tessuti urbani esistenti**. Ciò implica **riqualificare i quartieri degradati e recuperare le aree dismesse**, evitando di consumare ulteriori suoli agricoli o naturali. Solo così sarà possibile frenare il consumo di suolo e preservare il patrimonio naturale che ci circonda, prestando attenzione anche ai contesti fragili, che comprendono territori a rischio di spopolamento e ambienti naturalistici delicati. Questi luoghi, già in difficoltà, possono essere ulteriormente danneggiati da un'espansione urbana non rispettosa, esponendo le comunità più vulnerabili e i territori più sensibili a rischi ecologici e sociali.

Una fragilità che non deve essere vista come limite, ma come un'opportunità per ripensare la città in modo più sostenibile, evitando di reiterare gli errori del passato e cercando soluzioni che bilancino le esigenze umane con le tematiche ambientali.



Costruire in contesti fragili significa, quindi, **evitare interventi invasivi e promuovere modelli di sviluppo che rispettino il delicato equilibrio tra edificazione e natura**. In questi contesti, la fragilità deve diventare una guida per integrare sostenibilità sociale e ambientale, favorendo soluzioni che armonizzino le necessità umane con la salvaguardia degli ecosistemi.

PROGETTARE CON CURA

Progettare le città non è solo un esercizio tecnico, ma **un atto di cura verso il territorio e le persone che lo abitano**.

Ogni intervento deve saper coniugare memoria, sogno, contesto e sostenibilità, creando spazi che siano allo stesso tempo radicati nel passato e proiettati verso il futuro, inclusivi e adattabili.

Le **città** non sono entità statiche, ma **organismi in continua evoluzione**, e il loro successo dipenderà dalla capacità di abbracciare il cambiamento senza perdere la propria identità.

In questo processo, architetti, urbanisti e investitori non solo trasformano il territorio, ma se ne fanno custodi, costruendo spazi che rispondano alle reali esigenze delle persone, celebrino la diversità e affrontino le sfide della sostenibilità.

Ogni scelta progettuale deve essere guidata dalla consapevolezza che le città del futuro devono essere più giuste, più inclusive e più vivibili, in grado di rispondere alle sfide globali e locali in modo equilibrato.

L'**approccio** alla progettazione urbana deve dunque essere **integrato**, unendo **sostenibilità ambientale, giustizia sociale e inclusività**.

Solo così sarà possibile immaginare città che non solo siano in grado di evolversi, ma che lo facciano in modo equo e armonioso, per il benessere delle persone e dell'ambiente.

Costruendo meglio, possiamo imparare a vivere meglio, creando spazi che non solo soddisfano i bisogni del presente, ma che possano anche ispirare le generazioni future.

LA MISURA DEL VALORE NEL RE OGGI

In un mercato immobiliare in stallo, la sfida è puntare su qualità, competenze e una nuova visione sostenibile per ridefinire il valore con strumenti evoluti e realistici.

AUTORE

GIANLUCA PADULA

Interessante notare come, ultimamente, le conversazioni sull'andamento del **Commercial Real Estate**, in attesa di un effettivo ritorno degli investimenti, vadano a riflettere sulla nuova ricerca di **VALORE**, che si traduce in un aumento della **QUALITÀ**, e che presuppone una maggiore attenzione verso un tema che ci investe direttamente nel quotidiano, quello delle **COMPETENZE**.

Ma facciamo un rapido ripasso. Negli ultimi 20 anni, le certificazioni energetico-ambientali (LEED, BREEAM, WELL) hanno giocato un ruolo cruciale nella diffusione della **cultura della sostenibilità** in Italia. Poi è arrivata la ESG che, a distanza di 6 anni, sembra essere diventata una sorta di *Caverna di Platone*:

- la **"E"** viene ancora data per scontata, e tocca ripartire dalla D di Decarbonizzazione;
- la **"S"** sembra sia ancora quella di "Sirena di Ulisse";
- la **"G"** ha tratto dei benefici, e si sono costruiti processi migliorabili ma virtuosi.

Il Triple Bottom Line (TBL) è un modello di misurazione delle performance aziendali che va oltre il solo profitto economico, integrando anche l'impatto sociale e ambientale dell'organizzazione.

TRIPLE BOTTOM LINE (TBL)



PEOPLE

Rappresenta l'impatto sociale dell'organizzazione: promuovere il benessere dei dipendenti, delle comunità locali e di tutti gli stakeholder coinvolti. Include pratiche eque, condizioni di lavoro sicure e contributi positivi alla società.

PROFIT

Indica la sostenibilità economica dell'organizzazione: generare valore finanziario in modo etico e responsabile. Il profitto è visto non solo come guadagno per gli azionisti, ma anche come beneficio per l'intera società.

PLANET

Si riferisce all'impatto ambientale delle attività: ridurre le emissioni, gestire le risorse in modo sostenibile e minimizzare l'inquinamento. L'obiettivo è operare nel rispetto dell'ambiente per le generazioni presenti e future.

Nessuno ne può più di sentire nominare l'ESG, quindi non la menzioneremo più; ma questo non significa che non abbia giocato un ruolo importante per resettare le coscienze e guidare meglio gli investimenti.

Andiamo dunque a rispolverare la **TRIPLE BOTTOM LINE (People, Profit, Planet - PPP)**, antesignana delle tre lettere che tutti sono stufo di pronunciare, e fissiamo dei chiodi per proseguire la scalata alla sostenibilità in chiave realistica.

LA SOSTENIBILITÀ OGGI

+ **1,5**° sono stati già superati nel **2021**.

Oggi si guardano solo gli scenari di **stranding point** a +2°C, e non è difficile immaginare che anche questi arriveranno prima del previsto.

Non stiamo superando una tempesta - ricordate il film **ARMAGEDDON**? lungi da me voler fare la fine di Bruce Willis, il mondo non finirà nel 2035 né nel 2050 però dobbiamo essere realisti: potrebbe essere molto peggio di oggi.

Il **rischio climatico** non è l'unico da scongiurare.

Oggi siamo più preparati di ieri, **la Sostenibilità ha una cornice più definita di regole e di buone pratiche**;



L'attenzione su questi temi è ai **massimi livelli** e coinvolge, seppur in modo ancora preliminare, anche le **decisioni politiche** (seppur spesso in modo discutibile);

Si parla di sostenibilità anche nel **settore Pubblico**, non più solo nel CRE;

La **consapevolezza** dell'importanza di certe tematiche è arrivata oggi in tutte le case.

La **qualità media** dei progetti è **aumentata**;

La **domanda di sostenibilità** è oggi direttamente associata al **valore di un asset**, che sia per un Fondo immobiliare che si misura sul GRESB o che sia il mutuo "green" per un appartamento;

Abbiamo i **primi esempi realizzati**, seppure spesso migliorabili, **di nuove declinazioni della socialità e del senso di comunità**.

Già **si cercano le nuove metriche** per definire una **qualità di un edificio a prova di futuro** (e quindi di valori ancora maggiori).



GIANLUCA PADULA

Head of Sustainability di Dress & Sommer.

Nato nella città dei Sassi, Matera, uno degli insediamenti più antichi e sostenibili in tutto il mondo, nel 2001 si laurea in architettura a pieni voti presso l'Università 'La Sapienza' di Roma e ottiene la qualifica professionale nel 2002.

Nel 2007, ottiene anche una qualifica di Dottore in Filosofia (PhD) in Progettazione Ambientale e poi LEED GA.

Rimaniamo quindi realisticamente positivi, i progressi sono evidenti ma occhio al dirupo dietro l'angolo: **le certificazioni** non sono superate, si sono evolute e **rimangono**, oggi più che mai, **strumenti fondamentali per fornire dati oggettivi e guidare progetti di riqualificazione e sviluppo**, non solo in ambito edilizio ma, finalmente, su scala urbana.

Offrono un linguaggio internazionale per investitori e *occupiers*, e misurano sia lo stato dell'arte che l'innovazione. Su tutti e 3 i fronti.

Tuttavia, ci sono delle ombre:

- **Non tutti gli immobili certificati sono realmente sostenibili**, non sempre si usano gli strumenti adeguati.
- È importante concentrarsi su **contenuti e azioni concrete** piuttosto che sulla sola produzione di documentazione.
- **I protocolli di certificazione si evolvono** e, insieme ad altre piattaforme di elaborazione dati permettono, a chi ne ha le competenze, una consulenza olistica che va oltre il semplice "tick the box".

Oggi affrontiamo complessità sempre maggiori ma possiamo mettere in campo soluzioni per abbattere le barriere e sviluppare un approccio che non sia solo di "compliance" formali o di mero *risk management*.

Non essendoci un *framework* comune ma solo principi guida (SFDR o Tassonomia), ogni Asset Manager/ Investitore si è costruito la propria risposta che spesso si è rilevata troppo rigida e di difficile applicazione nella pratica. Oppure sono semplicemente limitate e/o limitanti.

Le **competenze diventano** quindi **un tema cruciale**, così come la **cultura profonda della sostenibilità** ancora troppo poco diffusa, anche solo nella stessa filiera del RE.

È necessaria dunque una **maggiore consapevolezza** e una **capacità di legame tra “azioni” di sostenibilità nel ciclo di investimento e misurazione del “valore”** (es. processo di *letting*, valutazioni, PM, FM...).

Ecco alcuni esempi per ogni asset class:

- **I&L:** La certificazione è diventata un *must-have*, ma il consumo di suolo è aumentato. È necessario introdurre obblighi o incentivi per rendere i magazzini quantomeno energeticamente autosufficienti e integrare sistematicamente le NBS.
- **Office:** Una certificazione da sola non basta più. È necessario un approccio basato sulle performance continuative e l'uso di tecnologie innovative, soprattutto a supporto di gestione e manutenzione. In particolare a beneficio del comfort, benessere e socialità degli occupanti.
- **Residenziale:** I costi e i consumi aumentano nonostante le alte classi di efficienza energetica. Sarebbe opportuno introdurre, come già accade in altri Paesi UE, l'obbligo di quantificazione dell'*embodied carbon* e l'adozione sistematica di pratiche *Cradle to Cradle*.
- **Hospitality:** Mancano offerte di prodotti sostenibili che offrano un'esperienza concretamente green e innovativa agli utenti finali. Basti solo pensare alla qualità dell'ambiente interno (IEQ) e alla gestione delle acque.
- **Retail:** I centri commerciali potrebbero diventare veri hub di *ESG* e *Sustainability*, magari integrando le NBS e diventando luoghi identitari per le *community*. Autosufficienti come una nave da crociera spiaggiata.



Il vero valore non si ottiene compilando tabelle, ma ricercando elementi che diano identità e valore agli spazi costruiti.

Una parola per sintetizzare di quali strumenti deve dotarsi il mercato per rimuovere gli ostacoli e su cosa lavorare per la percezione del valore della sostenibilità per favorire lo sviluppo sostenibile dell'ambiente costruito è **“contaminazione”**.

In conclusione: le certificazioni continueranno a evolversi e, insieme

a un uso appropriato delle piattaforme di elaborazione e restituzione dati, permetteranno una consulenza olistica che consentirà di generare ulteriore valore.

Non si tratta solo di compilare documenti, ma di **creare spazi costruiti con identità e qualità**, anche chiedendo ai progettisti, architetti in primis, un maggiore sforzo.

Possibilmente alla ricerca dell'eccellenza e, in fin dei conti, della **bellezza**.

Costruire valore, generare vita: la biofilia come nuova frontiera per il real estate del futuro

Quando l'edificio diventa organismo: la biofilia rivoluziona il modo di progettare, abitare e investire nel real estate.

CONVERSAZIONE CON **DANIELE GUGLIELMINO**

Nel settore immobiliare emerge con forza una consapevolezza nuova: il vero fascino dell'edilizia non risiede più solo nella complessità del processo costruttivo, ma nelle fasi che lo precedono e lo seguono. Sempre più sviluppatori, investitori e committenti avvertono l'urgenza di pensare l'edificio non solo come oggetto, ma come organismo vivo capace di dialogare con il contesto in cui si inserisce, con la comunità che lo abita, con l'ambiente che lo accoglie.

Si delinea così una distinzione netta, ma complementare, tra due tempi del real estate: il primo, operativo, che va dal progetto alla consegna dell'immobile; il secondo, culturale e

sociale, che comincia dopo, quando l'edificio deve inserirsi armoniosamente nel territorio, contribuendo al paesaggio, alla qualità urbana e al benessere di chi lo vive.

In questo secondo tempo si fa spazio un concetto sempre più strategico: la biofilia. Intesa come connessione naturale tra uomo e ambiente, la biofilia diventa oggi uno strumento progettuale e una leva di valore immobiliare. Lo confermano le evidenze scientifiche, che mostrano come la presenza di verde urbano incida sul benessere psicofisico, riduca l'inquinamento e mitighi gli effetti del cambiamento climatico. Ma lo conferma anche il mercato: edifici biofilici sono più desiderabili, più vivibili, più resilienti – quindi, più performanti nel tempo.

Di tutto questo abbiamo parlato con **Daniele Guglielmino**, Vicepresidente Vicario dell'**Accademia Italiana di Biofilia** e CEO di **GET S.r.l.**, per capire come i principi della biofilia possano guidare lo sviluppo immobiliare verso un futuro in cui gli edifici non siano più semplici contenitori, ma veri attivatori di vita. Perché costruire oggi, significa prendersi cura non solo del "prodotto finale", ma della relazione continua tra lo spazio costruito, il *genius loci* e la comunità che lo abita.

COS'È LA BIOFILIA?

La biofilia è la naturale inclinazione dell'essere umano a connettersi con la natura e con altri esseri viventi.

Il termine, coniato dal biologo **Edward O. Wilson**, descrive un bisogno ancestrale che oggi torna al centro della progettazione urbana e architettonica.

La biofilia esprime il **bisogno profondo** dell'essere umano di entrare in contatto con la natura e di beneficiare degli **effetti positivi** che essa genera sul corpo e sulla mente.

Integrare la biofilia nel real estate significa:

- 1. Portare la natura negli spazi costruiti**, attraverso verde, luce naturale, materiali organici e forme ispirate al mondo vivente.
- 2. Favorire il benessere psicofisico delle persone**, migliorando la qualità dell'aria, riducendo lo stress e aumentando la produttività.
- 3. Creare valore immobiliare durevole**, rendendo gli edifici più desiderabili, resilienti e sostenibili.



BIOFILIA E PROGETTAZIONE URBANA: UN CAMBIO DI PARADIGMA

Daniele, come definiresti oggi il ruolo della biofilia nel contesto della progettazione urbana contemporanea?

La crescente concentrazione della popolazione all'interno di contesti edificati e urbani rischia di affievolire il rapporto uomo-natura. Si tratta di un trend in aumento, infatti secondo una [relazione delle Nazioni Unite \(ONU\)](#), l'espansione della popolazione prevista nei prossimi anni sarà assorbita in larga misura dalle aree urbane, contesti caratterizzati da elevate esigenze energetiche e significative emissioni di CO₂.

Inserire **elementi naturali all'interno della progettazione urbana** diventa più di una scelta estetica, si tratta di ripensare al modo in cui costruiamo le nostre città,

mettendo al centro il benessere delle persone e l'equilibrio con l'ambiente.

Inserire **la natura nei contesti urbani infatti apporta dei benefici pratici che riguardano gli aspetti ambientali, sociali, psicologici ed economici** come: il miglioramento della qualità dell'aria, la valorizzazione della biodiversità, lo sviluppo di un maggior senso di comunità e appartenenza...

Il ruolo del *Biophilic Design* diventa un elemento strategico del progetto che permette di ottenere città più sane, resilienti e inclusive.

Perché è sempre più urgente adottare un approccio interdisciplinare alla pianificazione degli spazi urbani?

Adottare un approccio interdisciplinare alla pianificazione



DANIELE GUGLIELMINO

Daniele Guglielmino è architetto e Dottore di Ricerca in Innovazione Tecnologica per l'Ambiente Costruito presso il Dipartimento Energia del Politecnico di Torino. È stato fondatore e primo segretario del Chapter "Piemonte" del Green Building Council Italia nel 2011, già vice-coordinatore del Comitato Tecnico "Energia e Atmosfera" di GBC Italia.

Da gennaio 2022 è Amministratore Delegato di GET S.r.l.

Attualmente è attivo nelle seguenti attività associative:

- Vice Presidente dell'Accademia Italiana di Biofilia (AIB);
- Delegato per l'ambiente costruito della Società Italiana di Medicina Ambientale (SIMA);
- Socio fondatore della sezione italiana di IBPSA (International Building Performance Simulation Association);
- Membro del Tavolo congiunto del Ministero della Cultura "Cultura, Ambiente e Salute";
- Membro dell'Urban Land Institute (ULI) e dello European Sustainability Product Council di ULI.

La sua carriera professionale è focalizzata sui sistemi di rating di sostenibilità per edifici e città e sul loro impatto nei mercati italiano ed europeo, come leva per accrescere la consapevolezza del mercato, operando in qualità di formatore e consulente strategico.

Il Biophilic Design è una scienza applicata che mira a connettere efficacemente gli esseri umani con la natura nell'ambiente costruito e negli spazi confinati, dove viene trascorso il 90% del tempo.

degli spazi urbani è ormai imprescindibile perché le decisioni progettuali devono rispondere simultaneamente a pressioni climatiche, sociali ed economiche che si influenzano a vicenda.

In particolare, l'integrazione dell'analisi di rischio fisicoclimatico - basata su modelli che simulano inondazioni, ondate di calore, innalzamento del livello del mare, subsidenza e incendi - ha spostato l'asticella della complessità:

- **Prevedere l'esposizione:** Climatologi e *data scientist* forniscono scenari probabilistici che, attraverso metriche come il *Climate Value at Risk (CVaR)* o gli *hazard maps* ad alta risoluzione, quantificano le perdite attese lungo il ciclo di vita di edifici, infrastrutture e servizi urbani.
- **Trasformare il dato in progetto:** Ingegneri idraulici, strutturisti e architetti traducono tali *output* in requisiti tecnici (quote di sicurezza, materiali resilienti, reti verdebili, soluzioni basate sulla natura) che riducono la vulnerabilità fisica degli asset e dei quartieri.
- **Valutarne la fattibilità socioeconomica:** *Urban economist*, sociologi e *policy maker* pesano costi,

benefici distributivi e impatti sulla coesione sociale, assicurando che gli interventi di resilienza non generino nuove disuguaglianze ma, al contrario, migliorino l'accessibilità e la qualità della vita.

- **Garantire la compliance e l'attrattiva finanziaria:** Esperti ESG e *investor relations* allineano i progetti ai framework TCFD, CSRD e GRESB, dimostrando ai capitali istituzionali che la città riduce il proprio rischio sistemico e preserva valore nel lungo periodo.

Senza questa osmosi disciplinare, i piani urbani rischierebbero di sovrastimare le capacità degli ecosistemi urbani di assorbire stress climatici, sottostimare le ricadute sociali delle scelte di adattamento o mancare di solidità finanziaria.

BENEFICI AMBIENTALI E SOCIALI CON RITORNI CONCRETI

Secondo le vostre ricerche, un aumento del 10% della copertura verde riduce del 4% il rischio di depressione. Quanto incide questo tipo di dato sulla qualità abitativa



percepita da chi acquista o investe in un immobile?

Il verde urbano non incide solo sul benessere individuale, ma ha ricadute – misurabili – sull'intero tessuto sociale:

- **Coesione di comunità.** Ricerche longitudinali indicano che nei quartieri con parchi di prossimità gli indici di “*neighbourhood cohesion*” sono in media più alti del 15%: le persone si salutano di più, presidiano le strade e attivano reti di mutuo aiuto (*University of Exeter, 2023*).
- **Inclusione e risparmi sanitari.** Una review su 83 casi di *nature based solutions* mostra che oltre il 70% degli interventi è *cost effective* e, in un terzo dei casi, taglia fino al 6% la spesa sanitaria locale legata a patologie cardio-respiratorie e a disturbi dell'umore (*Asensio et al., 2024*).
- **Sicurezza percepita.** Laddove le strade sono alberate o i lotti abbandonati vengono rinaturalizzati, i reati contro la persona calano fra il 5% e il 9%: migliore sorveglianza naturale e senso di cura del luogo disincentivano vandalismo e violenza (*Donovan & Prestemon, 2010*).
- **Giustizia ambientale.** Aggiungere copertura arborea nei quartieri più caldi raffredda l'isola di calore

Gli spazi verdi migliorano la qualità dell'aria, fungendo da filtri naturali



urbana di circa 2°C, con benefici diretti per anziani e famiglie a basso reddito che non dispongono di climatizzazione domestica (Wang et al., 2024).

- **Qualità di vita percepita.** L'indagine "Quality of Life in European Cities 2023" della Commissione UE ci dice che oltre il 75% dei cittadini è soddisfatto di parchi e giardini; la quota supera l'85% nelle città dove il verde è realmente accessibile a piedi. In pratica, la presenza di alberi e spazi naturali entra nella top three dei fattori che fanno "sentire bene" un quartiere, più ancora del numero di negozi o di servizi.

In che modo la presenza di spazi verdi impatta sulla qualità dell'aria e sulla mitigazione del calore urbano, e come questi aspetti si traducono in vantaggi tangibili per chi sviluppa immobili residenziali o direzionali?

La presenza di spazi verdi (parchi, giardini...) impatta sulla qualità dell'aria attraverso l'assorbimento di inquinanti gassosi (come NO₂, SO₂, O₃) e di particolato atmosferico, fungendo da filtri naturali. Un altro beneficio è la mitigazione dell'isola di calore urbano (ICU) tramite l'evapotraspirazione e l'ombreggiamento. Mitigando

le temperature locali si ha la possibilità di rendere l'ambiente più gradevole e contribuire alla riduzione del consumo energetico per il raffrescamento degli edifici. Per gli *stakeholders* che sviluppano immobili residenziali o direzionali questi vantaggi si traducono in aumento del valore degli immobili e diminuzione dei costi operativi.

IL VERDE COME ASSET IMMOBILIARE

Oltre ai benefici per la salute, quali sono gli impatti economici e di mercato per chi investe in progetti immobiliari che integrano la natura in chiave biofilica?

Gli effetti sono tutt'altro che marginali. La *metaanalisi di Bockarjova et al. (Environmental Science & Policy, 2020)*, che ha esaminato 37 studi in dodici Paesi, dimostra che **avvicinare un'abitazione a un parco o incrementare di circa il 10% la copertura verde può generare un premio di prezzo fino al 1012% sul valore di vendita**. Questo riscontro – il *premium* di mercato e l'elevatissima soddisfazione degli abitanti – mostrano che il dato clinico "**+10 % di verde = -4% di rischio di depressione**" viene già internalizzato dagli acquirenti e dagli investitori come indicatore di qualità abitativa: il verde non è un

semplice abbellimento estetico, ma un asset che migliora salute, comfort microclimatico e resilienza dell'immobile. In pratica, chi sceglie dove vivere o allocare capitali riconosce nel verde un fattore di benessere tangibile e, di conseguenza, è disposto sia a pagare di più sia a preferire quelle soluzioni che lo garantiscono in modo strutturale.

Possiamo dire che la biofilia contribuisce a un incremento del valore immobiliare, della desiderabilità dell'immobile e della sua resilienza nel tempo? Ci sono dati o casi studio a supporto di questa visione?

L'integrazione del *Biophilic Design* ha come obiettivo principale la progettazione di edifici più resilienti, capaci di fronteggiare le sfide ambientali future.

Oltre a migliorare la sostenibilità, questa filosofia progettuale comporta vantaggi collaterali, quali un **incremento del valore dell'immobile** e una **riduzione dei costi operativi**, grazie a una **maggiore efficienza energetica** e a una **gestione ottimizzata delle risorse**.

[Secondo il Green Building Council Italia l'aumento del valore degli immobili certificati LEED, che integra anche](#)



Accademia
Italiana
di Biofilia

L'ACCADEMIA PROMUOVE IL DIALOGO TRA PROGETTISTI, ISTITUZIONI E REAL ESTATE

L'impegno dell'Accademia Italiana di Biofilia per i temi di ricerca, formazione e promozione culturale riguardo la possibilità di offrire proposte concrete per integrare strategie di biofilia all'interno dei progetti e facilitare il dialogo tra i diversi stakeholders è sempre attivo.

L'Accademia si propone di sensibilizzare professionisti, imprese e istituzioni sull'importanza di progettare spazi che favoriscano il benessere umano attraverso la connessione con la natura, promuovendo un approccio interdisciplinare che integra architettura, neuroscienze, psicologia ambientale e sostenibilità. Pertanto è costantemente all'opera per trovare soluzioni innovative e proporre momenti di scambio tra i diversi attori del real estate.

[la visione biofilica, è riconosciuto tra il 7% e l'11% rispetto agli immobili senza certificazioni.](#)

Inoltre, una [ricerca condotta da REbuild Italia](#) ha rivelato che l'effetto della certificazione non riguarda solo la valorizzazione degli immobili, ma influisce anche sui **tempi di commercializzazione**.

Lo studio, effettuato sul mercato milanese, mostra infatti un notevole miglioramento nei tempi di vendita o locazione delle superfici destinate ad uso terziario per gli immobili certificati.

SFIDE, STRUMENTI E PROSPETTIVE

Quali strumenti o certificazioni (come LEED, WELL, BREEAM) supportano l'integrazione della biofilia nei progetti edilizi?

Le certificazioni **LEED®**, **WELL™** e **BREEAM®** offrono linee guida solide per integrare il *Biophilic Design* in un progetto edilizio, ma ciascun protocollo lo inquadra in aree tematiche diverse: la scelta va quindi tarata sugli

obiettivi specifici dello sviluppatore.

- **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)**. La biofilia non ha un *credit* dedicato, ma rientra in più categorie di *rating*:
 - **Sustainable Sites** (p.e. *Site Development - Protect or Restore Habitat*),
 - **Indoor Environmental Quality** (*Quality Views, Daylight*),
 - **Innovation** (crediti "pilot" su *Biophilic Design*).

LEED è dunque indicato per progetti che intendono coniugare efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale e connessione visiva sensoriale con la natura, rafforzando la resilienza complessiva dell'edificio.

- **WELL Building Standard**. Il protocollo pone il rapporto ambiente costruito-salute umana al centro, trattando la biofilia in modo espresso nel **Mind Concept** (v2: *M02 Enhanced Mind and Response*; v1: *Feature 88 Biophilia I e Feature 100 Biophilia II*). Le strategie

verdi vengono valutate per la loro capacità di ridurre stress, migliorare l'umore e aumentare produttività e comfort degli occupanti.

- **BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)**. L'integrazione di elementi naturali è incoraggiata in due categorie:
 - **Health & Wellbeing** (parametri di vista, luce diurna, comfort),
 - **Land Use and Ecology** (p.e. *Biodiverse Landscaping, Ecological Enhancement*).

BREEAM premia l'uso di vegetazione, spazi esterni fruibili e soluzioni che migliorano qualità dell'aria interna, comfort termico e benessere psicologico, contribuendo al valore estetico e funzionale del progetto.

Che ruolo possono giocare gli sviluppatori immobiliari nel promuovere un modello urbano più sostenibile e centrato sul benessere delle persone?

Gli sviluppatori immobiliari rivestono un ruolo strategico nella transizione verso modelli urbani più sostenibili, in quanto hanno la possibilità di integrare soluzioni ambientali e progettuali avanzate già nelle fasi iniziali del processo edilizio.

Per farlo in modo efficace, è fondamentale mantenersi aggiornati sulle innovazioni tecnologiche e collaborare con professionisti specializzati attraverso un approccio interdisciplinare.

Questo consente di definire strategie mirate in funzione delle caratteristiche del sito, delle esigenze degli stakeholder e della destinazione d'uso dell'immobile.

In questo contesto, **gli sviluppatori possono diventare attori chiave nel promuovere ambienti costruiti orientati alla sostenibilità e al benessere delle persone.**

La natura come alleata del benessere: una sfida per il real estate

Ripensare le città attraverso il verde significa migliorare salute, inclusione e resilienza: una sfida cruciale per il real estate, che oggi ha l'opportunità di guidare il cambiamento.

AUTRICE

VIOLA FOLLINI

Nel contesto urbano contemporaneo, la natura non è un lusso estetico, ma una componente essenziale per costruire città più eque, sane e giuste. La crescente urbanizzazione – che oggi vede oltre il 70% della popolazione mondiale vivere in aree urbane – ci pone davanti a una sfida cruciale: trasformare gli spazi urbani in luoghi capaci di promuovere salute, inclusione sociale e resilienza climatica.

Diverse ricerche scientifiche, compreso lo studio pilota *The Green Pill* che ho condotto su un campione di persone che camminavano nella città di Milano – tutte monitorate con strumenti neuroscientifici (elettroencefalogramma, *eye tracker* e *galvanic skin response*) che ci hanno permesso di **analizzare le reazioni emotive e cognitive agli ambienti esterni e al contatto con la natura** – hanno evidenziato un dato allarmante: **vivere in città, rispetto alle aree**

rurali, aumenta del 21% il rischio di sviluppare disturbi d'ansia e del 39% quello di soffrire di disturbi dell'umore. Con questi dati e consapevolezza, è fondamentale esplorare il profondo legame tra natura urbana e benessere psicofisico, con l'obiettivo di creare città più verdi, sane ed eque.

Non è difficile comprenderne le cause, se consideriamo in molte aree urbane i fattori quali il rumore, l'inquinamento, la scarsità di ombra e la mancanza di spazi verdi accessibili possano ancora ostacolare il benessere quotidiano.

L'ambiente urbano, quando non progettato tenendo conto dei bisogni psicofisici delle persone, può diventare una fonte cronica di stress e disuguaglianze.

Sebbene molte città stiano già investendo in soluzioni innovative e inclusive, resta evidente la necessità di progettare spazi più attenti ai



VIOLA FOLLINI



Viola è **Senior Project Manager** presso **C40 Cities** a Londra. Da oltre cinque anni collabora con città di tutto il mondo per promuovere un approccio inclusivo, collaborativo e basato sulla scienza, con l'obiettivo di dimezzare le emissioni entro il 2030 e contribuire a limitare il riscaldamento globale. Recentemente è stata protagonista della **docu-serie RAI Le Città del Futuro**, accompagnando il pubblico in un viaggio tra sfide e soluzioni urbane su energia, inquinamento, rifiuti e mobilità.

È autrice del **TEDx Talk “Natura e neuroni: come il verde migliora il benessere mentale in città”** e ideatrice del progetto pilota **The Green Pill**, in cui ha esplorato i benefici della natura urbana sul cervello umano attraverso tecnologie e metodologie neuroscientifiche.

È laureata in Environmental Management e ha conseguito una laurea magistrale in Sustainable Cities presso il King's College London.



bisogni psicofisici delle persone. Troppe aree urbane sono ancora caratterizzate da ambienti costruiti per la mobilità e la produttività, più che per il benessere, la connessione sociale e la rigenerazione. Ripensare questi spazi significa anche rafforzare la resilienza delle città agli impatti climatici estremi, come le ondate di calore o le inondazioni urbane, e offrire habitat essenziali per la biodiversità urbana, oggi più che mai minacciata. Una città che integra la natura nei suoi tessuti urbani è una città più pronta ad affrontare le crisi, più viva, più equa.

Molti studi confermano che **l'esposizione regolare al verde urbano è associata a livelli più bassi di stress, a un miglior funzionamento del sistema immunitario, a una riduzione delle malattie croniche e a una maggiore longevità.** Inoltre, l'evidenza scientifica suggerisce che le città con una maggiore copertura verde registrano tassi più bassi di malattie cardiovascolari, depressione e obesità, riducendo così anche la spesa sanitaria pubblica. I benefici riguardano tutte le fasce d'età: nei bambini migliora lo sviluppo cognitivo, negli adulti favorisce la produttività e la salute mentale, negli anziani riduce il rischio di isolamento e declino cognitivo.

Eppure, nonostante questi benefici siano ampiamente riconosciuti, l'integrazione della natura nel tessuto urbano è ancora spesso trascurata. E questo rappresenta una grande occasione mancata, perché le soluzioni esistono - e funzionano.

Ma per comprendere il vero impatto della natura urbana sulla nostra salute, è utile andare oltre i dati epidemiologici e guardare al funzionamento del nostro

cervello. Per esempio, con la ricerca pilota *"The Green Pill"*, abbiamo voluto esplorare **cosa accade a livello neurologico quando una persona si trova in un ambiente naturale, anche all'interno della città.** I risultati parlano chiaro: **la natura attiva specifiche aree del cervello legate alla calma, all'empatia e alla concentrazione.** Anche una breve esposizione a spazi verdi - come un giardino, un viale alberato o una terrazza vegetata - è in grado di generare effetti positivi misurabili a livello neurochimico, abbassando i livelli di cortisolo e migliorando la risposta allo stress.

In altre parole, il verde urbano non è semplicemente "piacevole": è curativo. Rappresenta una vera e propria infrastruttura della salute mentale e del benessere collettivo.

È da queste evidenze che dobbiamo partire per ripensare il modo in cui costruiamo le città. Il settore immobiliare ha oggi una responsabilità - e un'opportunità - cruciale. Integrare la natura nei luoghi in cui le persone vivono, lavorano e si incontrano non è solo un gesto ambientale: è una leva strategica per migliorare la qualità della vita, aumentare il valore degli immobili, rafforzare la coesione sociale e costruire città più giuste e resilienti.

Ma come può il settore immobiliare trarre vantaggio da questa tendenza? Numerose ricerche hanno dimostrato che **gli edifici progettati con criteri di biofilia ottengono un valore di mercato più alto, attraggono più facilmente inquilini e registrano una maggiore soddisfazione da parte degli utenti.** Per esempio, l'inserimento di pareti verdi negli uffici può ridurre lo stress e migliorare la concentrazione dei dipendenti, mentre le residenze con accesso a spazi verdi tendono ad avere una domanda più elevata e un turnover inferiore. Inoltre, la creazione di ambienti urbani che favoriscono la biodiversità può avere un impatto positivo sul benessere collettivo, migliorando la qualità della vita e la sicurezza percepita negli spazi pubblici.

Non si tratta semplicemente di aggiungere verde, ma di riprogettare l'intero ecosistema urbano: tetti verdi, pareti vegetali, giardini condivisi, corridoi ecologici e infrastrutture blu-verdi devono diventare parte integrante dello sviluppo urbano.

Il ruolo del settore immobiliare è quindi fondamentale. Creare spazi verdi accessibili non significa solo rispondere a una domanda crescente di sostenibilità, ma anche costruire un valore economico e sociale duraturo. La presenza di verde urbano incide direttamente sulla percezione della qualità

C40 CITIES

[C40 Cities](#) è una rete globale di quasi 100 sindaci delle principali città del mondo che sono uniti nell'azione per affrontare la crisi climatica.

I sindaci delle città che fanno parte di C40 si impegnano a utilizzare un approccio inclusivo, basato sulla scienza e collaborativo per dimezzare le emissioni entro il 2030, per aiutare il mondo a limitare il riscaldamento globale e costruire comunità sane, eque e resilienti.



Più informazioni sulla ricerca pilota The Green Pill in questa [TEDx Talk](#)

GUARDA QUI

della vita e, di conseguenza, sul valore degli immobili. Un progetto che integra la natura non è solo più sostenibile, ma è anche più resiliente alle sfide economiche e ambientali del futuro. Gli investitori stanno iniziando a comprendere che un immobile con una forte componente di verde urbano rappresenta un asset più solido, in grado di mantenere il proprio valore nel tempo.

Ma il vero cambiamento passa attraverso una **visione integrata e collaborativa**: istituzioni, progettisti, investitori e comunità devono lavorare insieme per promuovere soluzioni che rendano la natura una componente essenziale dello sviluppo urbano. La sfida è duplice: da un lato, è necessario superare le barriere burocratiche e normative che spesso rallentano l'implementazione di progetti innovativi; dall'altro, bisogna sensibilizzare l'opinione pubblica e gli stakeholder affinché comprendano il valore strategico della natura in città.

Questa trasformazione richiede **politiche urbane lungimiranti** e un **impegno condiviso tra pubblico e privato**. Programmi di incentivi fiscali per lo sviluppo di infrastrutture verdi, regolamenti che favoriscono la creazione di tetti verdi e corridoi ecologici, e piani urbanistici che promuovono la biodiversità sono solo alcune delle strategie che possono accelerare questa transizione. Inoltre, l'adozione di strumenti di misurazione dell'impatto ambientale e sociale degli interventi immobiliari può aiutare a quantificare i benefici derivanti dall'integrazione della natura nelle città.



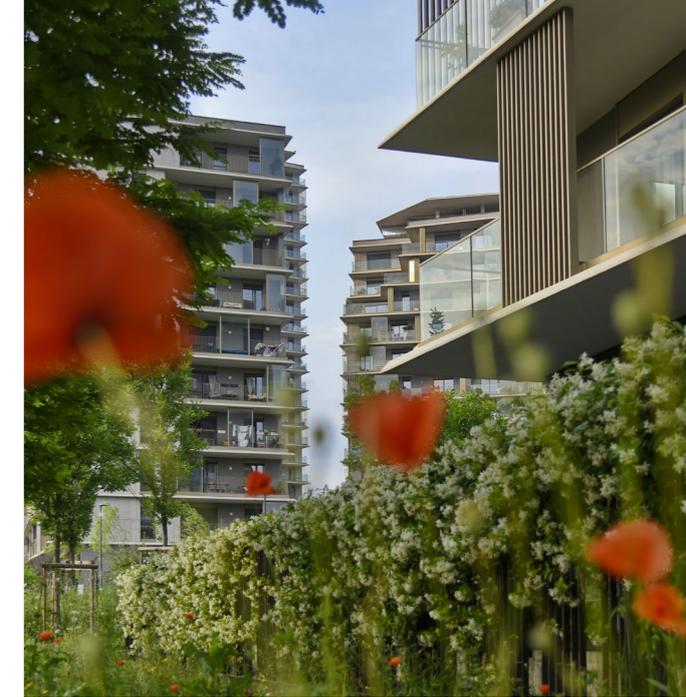
Sapevi che vivere in città aumenta del 39% il rischio di disturbi dell'umore? In un mondo sempre più urbanizzato, la natura diventa un'infrastruttura essenziale per la salute mentale.

In definitiva, la sfida non riguarda solo il futuro delle città, ma il benessere delle persone che le abitano. Se vogliamo costruire un futuro urbano più sano e sostenibile, dobbiamo ripensare il nostro rapporto con la natura e riconoscere il suo valore intrinseco nel plasmare spazi di vita più armoniosi e resilienti.

È ora che riportiamo la natura dove è giusto che sia: ovunque.

Non come un elemento decorativo, ma come parte integrante della vita urbana. È tempo di agire, **trasformando le città in luoghi in cui la connessione con la natura non sia un privilegio per pochi, ma un diritto fondamentale per tutti.**

Dobbiamo iniziare a vedere questo movimento non come una sfida, ma come una straordinaria opportunità. Perché la natura è un win-win: migliora la salute, rafforza le comunità, valorizza gli investimenti e costruisce città più eque, resilienti e vivibili.



STORIE DI TRASFORMAZIONE

Lettura: 7 minuti

Biodiversità urbana: l'apiario di UpTown come laboratorio di sostenibilità sociale e ambientale

Un progetto innovativo nel cuore di Milano trasforma un quartiere residenziale in un laboratorio a cielo aperto, dove api, tecnologia e cittadini collaborano per la tutela della biodiversità urbana.

VALERIA LORENZELLI, EUROMILANO

Nel panorama dello sviluppo immobiliare contemporaneo, la biodiversità urbana rappresenta senza dubbio un elemento centrale per garantire la qualità della vita delle persone che abitano le metropoli. Tra le diverse iniziative realizzate presso il quartiere UpTown Milano, l'inserimento di un apiario all'interno del parco urbano è un progetto emblematico, che coniuga tutela ambientale, partecipazione comunitaria e un approccio fuori dagli schemi tradizionali.

L'APIARIO URBANO: GENESI DI UN PROGETTO PIONIERISTICO

Il progetto dell'apiario ha preso vita nel 2021 come parte integrante di un sistema di interventi a sostegno della biodiversità urbana, ideati a seguito dell'ottima condizione rilevata dal monitoraggio ambientale realizzato da un esperto naturalista.

Volendo portare all'attenzione degli abitanti e dei visitatori il tema della biodiversità è stato quindi attivato il progetto apicoltura urbana con sei arnie produttive, così la presenza delle api è divenuta un presidio attivo di biodiversità oltre che uno strumento educativo di comunicazione e di ingaggio della popolazione.

Nella fase iniziale è stato organizzato un primo corso di apicoltura che ha permesso a 30 cittadini di conoscere il mondo delle api e un secondo momento

formativo per approfondire le tecniche necessarie per diventare collaboratori dell'apicoltore. Questa dimensione partecipativa rappresenta uno degli aspetti più innovativi dell'iniziativa che hanno trasformato un progetto di tutela ambientale in un'esperienza comunitaria condivisa.

Nel contesto della certificazione Gold secondo il protocollo GBC Quartieri ottenuta da UpTown Milano - primo distretto in Italia a raggiungere questo traguardo - l'apiario rappresenta un elemento qualificante che contribuisce concretamente alle prestazioni di sostenibilità ambientale del quartiere.

EVOLUZIONE E IMPATTO DELL'APIARIO NEL TEMPO

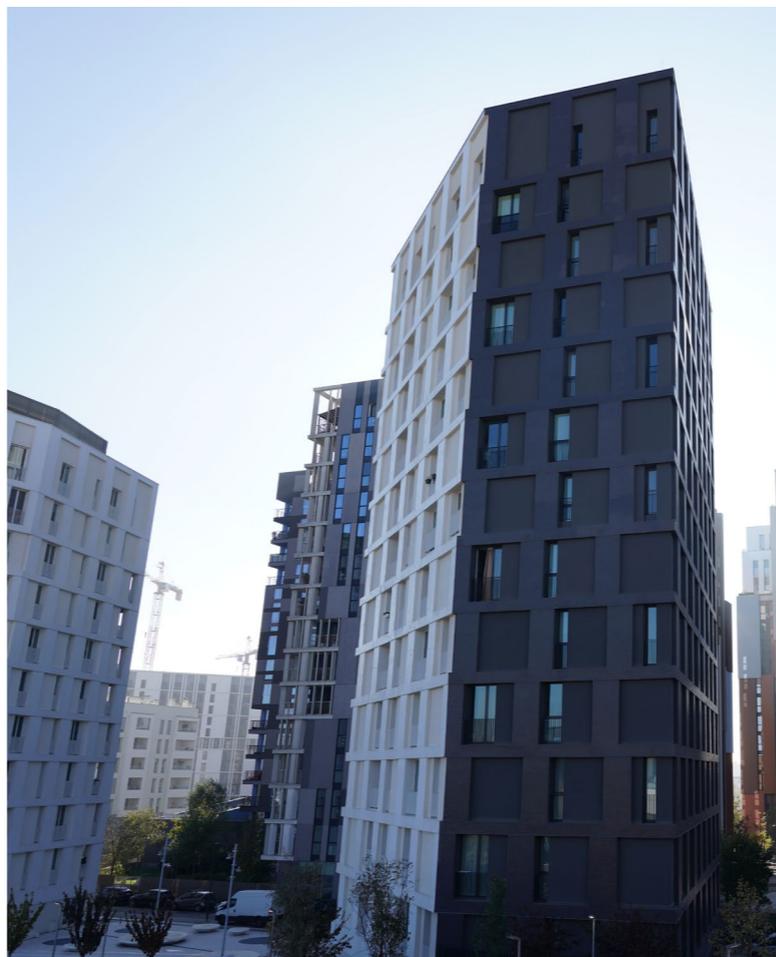
Dal 2021 ad oggi l'apiario ha conosciuto un'evoluzione significativa e ogni settembre, sono stati distribuiti diversi quintali di miele frutto del percorso condiviso di apicoltura.

Recentemente l'apiario è stato rinnovato grazie alla collaborazione con **Apicoltura Urbana** e **Alveario**, e abbiamo avviato una nuova fase di sviluppo del progetto: la nuova installazione di arnie e la nuova curatela hanno provveduto a rinnovare il messaggio educativo e scientifico, con una gestione maggiormente dinamica verso le persone interessate e gli aspetti professionali della apicoltura.

Particolarmente rilevante è l'aspetto scientifico del progetto: le analisi di biomonitoraggio della biodiversità del parco e dell'inquinamento della zona circostante, rese possibili dal lavoro continuo delle api che ogni giorno raccolgono milioni di micro campionamenti di acqua, aria e suolo, rappresentano un contributo concreto alla comprensione dell'ecosistema urbano e alla sua tutela.

UN MODELLO DI APICOLTURA PARTECIPATA

L'apiario di UpTown si distingue per il suo approccio aperto e divulgativo. L'iniziativa infatti coinvolge attivamente i residenti attraverso attività formative e divulgative per ogni fascia di età che trasformano la comunità in protagonista del processo di tutela ambientale.



I laboratori didattici per bambini e famiglie, le visite guidate all'apiario, le passeggiate botaniche nel parco rappresentano opportunità preziose per sensibilizzare i cittadini sull'importanza degli impollinatori e, più in generale, sulla necessità di preservare la biodiversità urbana.

IL MONITORAGGIO BIENNALE: FONDAMENTO SCIENTIFICO DEL PROGETTO

Come si diceva, l'apiario si inserisce nel più ampio contesto del monitoraggio biennale della biodiversità promosso da **EuroMilano**, avviato nel 2019 sotto la guida del naturalista **Francesco Tomasinelli**. Questo approccio metodico ha permesso di valutare l'evoluzione dell'ecosistema locale, con particolare attenzione ai bioindicatori.

I risultati del monitoraggio hanno rivelato aspetti

incoraggianti: oltre alla presenza di numerose specie di uccelli, incluse alcune minacciate in Europa, sono state rilevate dieci specie di libellule e dodici di farfalle, tra cui alcune rare in Pianura Padana.

Questi dati costituiscono la base scientifica con cui abbiamo orientato le azioni di gestione e miglioramento del parco, in un processo di continuo affinamento delle strategie di sostenibilità.

Grazie a questo monitoraggio abbiamo individuato delle strategie di gestione a sostegno della presenza di insetti e impollinatori come la riduzione del numero degli sfalci d'erba in alcune parti del parco e la creazione di porzioni a prato fiorito.

Abbiamo inoltre creato una oasi delle farfalle, con essenze che ne favoriscono la presenza. I risultati di queste azioni sono stati evidenti: l'ultimo biomonitoraggio ha rilevato un aumento del 40% dei bioindicatori.

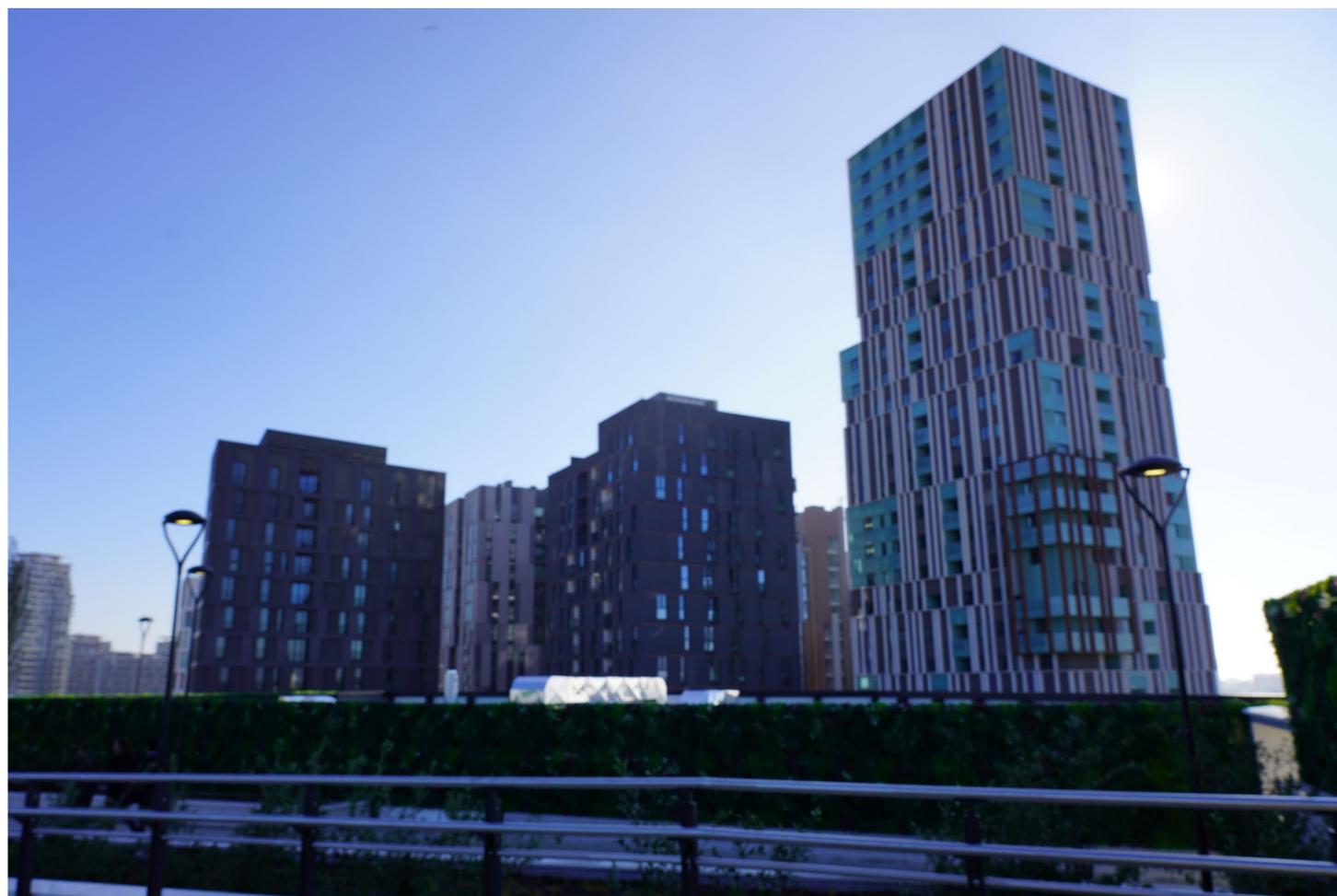
TECNOLOGIA E NATURA: L'APIARIO NEL CONTESTO DEL PROGETTO CITCOM.AI

Nel 2024, l'iniziativa dell'apiario ha trovato un'ulteriore dimensione di sviluppo grazie alla collaborazione con il **Politecnico di Milano** nel quadro del **progetto europeo CitCom.AI**. Questa partnership ha portato all'implementazione di un sistema di monitoraggio basato su sensori IoT intelligenti alimentati a energia solare.

Sebbene questi sensori siano principalmente focalizzati sul rilevamento di bioindicatori come uccelli, farfalle diurne e libellule, essi forniscono un contesto tecnologico avanzato in cui anche il monitoraggio dell'attività delle api può essere integrato e valorizzato.

Come spiega il professor **Luca Mottola**, responsabile del **NESLab** del **Politecnico di Milano**: “Nel nostro laboratorio abbiamo sviluppato sensori IoT intelligenti, basati

“L'apiario di UpTown dimostra che la sostenibilità non è solo un obiettivo ambientale, ma un'esperienza collettiva che unisce natura, tecnologia e comunità”



sull'intelligenza artificiale, che monitorano continuamente la presenza e le variazioni dei bioindicatori all'interno dell'UpTown Park. Questi sensori, a zero impatto ambientale, forniscono dati costanti sulla biodiversità del parco.”

Questa integrazione tra il progetto dell'apiario e le tecnologie più avanzate rappresenta un esempio concreto di come la sostenibilità urbana possa beneficiare dell'innovazione, creando sinergie virtuose tra natura e tecnologia.

UN MODELLO REPLICABILE DI SOSTENIBILITÀ URBANA

L'esperienza dell'apiario di UpTown/Cascina Merlata offre un modello replicabile di intervento a favore della biodiversità urbana, che integra dimensione ambientale, sociale e tecnologica.

In un contesto globale segnato da crescenti preoccupazioni per la perdita di biodiversità, iniziative come questa dimostrano che è possibile intervenire concretamente e sensibilizzare i cittadini sull'importanza di ripensare lo sviluppo urbano in una chiave di rispetto dell'ambiente naturale e sulla necessità di adottare stili di vita legati a scelte di maggiore sostenibilità.



STORIE DI TRASFORMAZIONE

Lettura: 8 minuti

A Matera la rigenerazione urbana passa anche per l'ascolto

Promossa dal Comune di Matera, l'iniziativa "La voce dei quartieri di Matera" si qualifica come un esperimento di ascolto partecipativo unico nel suo genere, potenzialmente replicabile altrove, non solo in queste tre fondamentali aree cittadine

VALENTINA SILVESTRINI, ARTRIBUNE

Foto: Carlo Vannini | Fonte: Artribune - www.artribune.com

I quartieri materani di **Lanera, Serra Venerdi e Spine Bianche** costituiscono un brano rilevante per la storia dell'architettura moderna dell'Italia del secondo dopoguerra. Riflettono, a vario modo, le posizioni teoriche che contraddistinguevano a metà del Novecento la "scuola romana": da **Luigi Piccinato** a **Luisa Anversa**, da **Carlo Aymonino** a **Mario Coppa, Marcello Fabbri** e altri ancora. Tutti e tre furono progettati dai citati architetti e costruiti negli Anni Cinquanta del Novecento in seguito allo scandalo che portò all'emanazione della Legge Speciale n. 619 per il *Risanamento dei rioni Sassi* e al successivo affidamento all'architetto e urbanista Luigi Piccinato del nuovo piano regolatore di Matera. A quasi sette decenni da allora, la locale amministrazione ha attivato un percorso per la loro riqualificazione in cui è coinvolta una pluralità di professionisti. Vincitori di un bando pubblico, lo studio DeAssociati, oggi guidato dall'architetto Georg Josef Frisch, e il laboratorio CITERA di Sapienza Università di Roma, coordinato da Spartaco Paris, architetto e professore ordinario di progettazione tecnologica, si stanno attualmente occupando della redazione delle schede norma da attuare per le prossime trasformazioni dei tre quartieri. Un incarico, gravoso e appassionante, che costituisce una sorta di *unicum* nel panorama nazionale e deriva dallo "speciale riconoscimento" attribuito, nell'ultimo piano regolatore, dal Comune di Matera a Lanera, Serra Venerdi e Spine Bianche.

IL FUTURO DEI QUARTIERI LANERA, SERRA VENERDI E SPINE BIANCHE A MATERA

"In nome della loro qualità i tre quartieri sono stati inseriti in quelli che si chiamano tecnicamente 'tessuti A', ovvero i centri storici, pur essendo quartieri moderni" spiega Paris. Tale condizione, non ricorrente per il patrimonio moderno italiano, giustifica il lavoro in corso, finalizzato - entro la fine della primavera 2025 - a stilare le linee guide entro cui potranno compiersi la loro rigenerazione e il loro riuso. Condotta in forma consortile da Sapienza e DeAssociati, tale attività è strutturata in più fasi e ha volutamente carattere interdisciplinare. "Nella progettazione di Lanera, Serra Venerdi e Spine Bianche particolare attenzione è stata destinata al rapporto tra costruito e spazi pubblici" chiarisce Maria Clara Ghia, ricercatrice in storia dell'architettura di Sapienza Università di Roma, sottolineando che i tre casi esaminati sono emblematici perché "pensati a partire dall'idea di unità di vicinato, quindi lasciando aperta la possibilità di uso degli spazi comuni da parte degli abitanti".



LE SCHEDE NORMA PER LA RIGENERAZIONE URBANA, ARCHITETTONICA E SOCIALE

Proprio l'attuale comunità dei residenti è stata coinvolta nei mesi scorsi in un processo di **"costruzione della consapevolezza"** circa le peculiarità di questi manufatti edilizi, divenuti nei decenni di proprietà privata secondo il meccanismo della **"casa a riscatto"**: realizzate con risorse pubbliche, le singole unità immobiliari sono state concesse in locazione e, al termine di un definito periodo di tempo, sono divenute di proprietà degli stessi (ex) locatari. *"Abbiamo iniziato con una fase di acquisizione di consapevolezza e conoscenza, attraverso la consultazione e lo studio di documenti, carteggi, materiali d'archivio"* prosegue Paris. *"È quindi seguita un'esperienza di sensibilizzazione e ascolto. Ora siamo alle prese con la fase di indirizzo normativo, ovvero quella più tecnica, in cui stabiliremo che cosa riteniamo sia consentito fare e cosa riteniamo sia non consentito fare in queste zone di Matera. Di questo strumento disporrà l'amministrazione, che potrà farlo proprio e attuarlo"*. In sostanza il Comune potrà decidere se considerarle norme di raccomandazione, norme di indirizzo oppure assegnargli carattere restrittivo.

L'INIZIATIVA PARTECIPATIVA "LA VOCE DEI QUARTIERI DI MATERA"

Nell'attività a carattere partecipativo, che si è conclusa lo scorso dicembre e ha avuto una concreta ricaduta "fisica" nella comunità materana, un ruolo centrale è stato svolto dall'ingegnere Francesco Maggiore, docente di storia dell'architettura presso l'Università della Basilicata e presidente della **Fondazione Gianfranco Dioguardi**. Attraverso il coinvolgimento di associazioni attive sul territorio e di Carlo Picerno, laureando che ha svolto una tesi focalizzata su questo processo, sono stati realizzati tre totem, collocati in luoghi strategici dei quartieri in questione. "Li abbiamo chiamati dispositivi di ascolto" racconta Maggiore, evidenziando che sono stati costruiti "con materiali da cantiere, quindi riconvertibili e reindirizzati verso l'impiego in edilizia al termine delle settimane di attivazione". Triplice la loro funzione: "sono stati espositori e sui loro pannelli abbiamo mostrato le fotografie di com'erano questi luoghi al termine dei cantieri, negli Anni Cinquanta e Sessanta, a confronto con lo stato di fatto restituito attraverso gli scatti recenti di Carlo Vannini, eseguiti dai medesimi punti di vista. Inoltre hanno agito come macro cassette postali, in cui i cittadini sono stati invitati a recapitare lettere, cartoline e le risposte al questionario messo a punto con il gruppo di lavoro. Non da ultimo sono divenuti delle lanterne urbane, perché nelle ore serali e notturne erano illuminati".



L'EREDITÀ DEL MODERNO A MATERA E LA SUA RIGENERAZIONE

In parallelo, nel periodo di attivazione dei totem sono state promosse ulteriori azioni di partecipazione e dialogo, tra cui delle camminate collettive. Pur con le differenze riferibili a ciascun contesto, dagli oltre 150 questionari visionati a conclusione di questo iter emerge un comune, forte, senso di appartenenza ai luoghi espresso dalla comunità residente. Un punto di forza destinato a fare la differenza, anche nel lungo periodo. L'obiettivo del progetto di ascolto, più che finalizzato alla raccolta delle criticità relative alle singole abitazioni, ovviamente esistenti, "era orientato a definire un insieme di desiderata e di possibilità principalmente **orientate alla migliore qualità dei quartieri**, e all'articolazione dei loro spazi pubblici di Lanera, Serra Venerdì e Spine Bianche" conclude Maggiore, indicando come la loro principale dote vada proprio identificata nell'impostazione urbana, figlia dell'epoca della loro progettazione. Proprio tale aspetto acquisisce per il team incaricato della stesura delle schede norma un valore irrinunciabile, destinato a incidere sulla permanenza del valore storico e architettonico e sulla qualità delle trasformazioni future dei tre quartieri, accanto alle questioni più strettamente derivanti dall'età e dall'usura degli edifici che afferiscono al vasto (e sempre acceso) dibattito sul restauro del Moderno.

La Felicità come bussola per il Real Estate: cosa ci insegna il World Happiness Report 2025?

Dai paesi nordici al Centro America, la felicità collettiva diventa un nuovo indicatore strategico per scegliere dove investire e costruire valore nel real estate.

A cura della Redazione ilQI Life

CONSULTA IL REPORT

Nel mondo degli investimenti immobiliari, la valutazione del valore di un asset va ben oltre i metri quadri e la posizione. Il **World Happiness Report 2025**, pubblicato dal *Wellbeing Research Centre* dell'Università di Oxford, in occasione della Giornata Internazionale della Felicità, offre una nuova lente strategica: quella del **benessere collettivo**.

Oggi più che mai, la felicità di una popolazione è indicatore chiave di **stabilità**, **domanda abitativa** e **resilienza urbana**. Vediamo come i risultati del report possono guidare le scelte di chi investe, progetta o gestisce asset immobiliari nel mondo.



I PAESI PIÙ FELICI: UN SEGNALE PER GLI INVESTITORI

I Paesi nordici continuano a dominare la classifica, con la **Finlandia** al primo posto per l'ottavo anno consecutivo. A seguire, troviamo **Danimarca, Islanda, Svezia e Norvegia**. Ma la vera sorpresa è l'ingresso nella top 10 di **Costa Rica e Messico**, mentre Lituania, Slovenia e Repubblica Ceca consolidano l'ascesa dell'Europa orientale.

Cosa significa per il real estate?

Nei mercati immobiliari, questi Paesi rappresentano **costesti stabili**, dove:

- La fiducia sociale è alta
- La domanda abitativa è costante e di qualità
- La governance locale è percepita come trasparente

Sono quindi ambienti ideali per **investimenti a lungo termine**, soprattutto nei settori **residenziale, hospitality** e **second home**.

TOP 10 DEI PAESI PIÙ FELICI - WORLD HAPPINESS REPORT

Rank ↑	Country ↑	Life evaluation (3-year average) ↑	Change (since 2012) ↑	Inequality ↑	Social support ↑	GDP per capita ↑	Healthy life expectancy ↑	Freedom ↑	Generosity ↑	Perceptions of corruption ↑	Positive emotions ↑	Negative emotions ↑	Donated ↑	Volunteered ↑	Helped a stranger ↑
1	Finland	7.736	0.347	2	2	15	-	4	56	2	25	7	56	75	77
2	Denmark	7.521	-0.172	28	4	5	-	10	31	4	11	35	31	60	70
3	Iceland	7.515	0.160	5	1	8	-	3	5	31	8	8	5	66	102
4	Sweden	7.345	-0.135	11	27	12	-	21	20	5	23	24	20	78	71
5	Netherlands	7.306	-0.206	1	28	6	-	41	9	11	41	34	9	46	128
6	Costa Rica	7.274	0.017	58	36	50	-	13	115	70	9	75	115	84	60
7	Norway	7.262	-0.393	17	19	2	-	17	18	8	29	46	18	25	92
8	Israel	7.234	-0.067	15	13	25	-	87	19	32	100	80	19	49	63
9	Luxembourg	7.122	0.068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Mexico	6.979	-0.109	71	61	57	-	27	104	59	6	14	104	81	44

Fonte Dati: World Happiness Report - Ranking 2024 - <https://data.worldhappiness.report/table>

“Gli investitori che propongono spazi in grado di ricostruire relazioni e connessione sociale rispondono a una domanda reale e crescente.”

NUOVE FORME DELL'ABITARE: RISPOSTE A ISOLAMENTO E SOLITUDINE

Il report sottolinea dati preoccupanti:

- Negli Stati Uniti, le persone che mangiano da sole sono aumentate del **53% in 20 anni**
- Il **19% dei giovani adulti nel mondo** dichiara di non avere nessuno su cui contare

Allo stesso tempo, vivere in **nuclei familiari da 4-5 persone** è associato a livelli di felicità molto più alti. Questi dati rafforzano il ruolo strategico di **modelli abitativi collettivi** come:

- **Co-housing e Co-living**, pensati per giovani e single
- **Senior living**, con servizi integrati e aree comuni
- **Progetti residenziali con spazi condivisi**, come cucine comuni, coworking o palestre.

CITTÀ FELICI = MERCATI PIÙ RESILIENTI

Secondo gli autori del rapporto, **la felicità è strettamente legata alla fiducia nella comunità**. Un esperimento globale sulla restituzione di portafogli smarriti ha dimostrato che **le persone sono molto più gentili di quanto si pensi**. I luoghi dove si crede che “gli altri si prendano cura di te” sono anche quelli dove le persone si dichiarano più felici.

Le città e i quartieri con **forte coesione sociale** tendono a:

- Avere tassi di criminalità più bassi
- Essere più resistenti nei periodi di crisi economica
- Offrire rendimenti più stabili nel lungo periodo

Chi investe in immobili deve quindi iniziare a considerare anche **indicatori “soft”** come la percezione di sicurezza, la fiducia e la gentilezza sociale.



FIDUCIA E FELICITÀ: LA LEZIONE DEI PORTAFOGLI SMARRITI

Secondo il *World Happiness Report 2025*, la **fiducia nella gentilezza degli altri è molto più importante per la felicità di quanto si pensasse**.

Uno studio globale sulla restituzione dei portafogli smarriti ha rivelato che:

- Le persone sono troppo pessimiste sulla disponibilità altrui ad aiutare.
- I portafogli vengono restituiti il doppio delle volte rispetto a quanto la gente si aspetti.

Crederci che gli altri siano disposti ad aiutare è un potente predittore di benessere collettivo.

Non a caso, le nazioni nordiche – tra le più fiduciose – guidano sia la classifica della felicità sia quella della restituzione reale dei portafogli.

FELICITÀ E ESG: L'IMPATTO SOCIALE COME NUOVA LEVA DI VALORE

Il World Happiness Report si allinea ai principi **ESG** (*Environmental, Social, Governance*) sempre più centrali nel mondo immobiliare.

I dati parlano chiaro:

- Dove si **condividono pasti e si promuovono atti di gentilezza**, i **decessi** per disperazione (come suicidi e overdose) sono significativamente **inferiori**.
- La **generosità** e la **fiducia sono determinanti della felicità**.

Applicazione al real estate:

- Valorizzare progetti con **spazi che incentivano la socialità**
- Sviluppare immobili ad **alto impatto sociale**, come case accessibili o studentati con servizi comuni
- Integrare metriche di **wellbeing** nelle valutazioni ESG di portafoglio

In questo scenario, il settore real estate può essere un **potente motore di benessere collettivo**, e allo stesso tempo ottenere un premium reputazionale e finanziario.

VERSO UNA NUOVA DUE DILIGENCE: INTEGRARE INDICATORI DI FELICITÀ

Gli investitori immobiliari più attenti stanno già affiancando agli indicatori tradizionali (rendimenti, occupazione, cap rate) nuovi fattori qualitativi:

- **Happiness Score** medio nazionale o cittadino
- Indicatori di **fiducia sociale e supporto percepito**
- Accesso a **servizi di salute, cultura, educazione e spazi verdi**
- **Tendenze demografiche** legate alla solitudine e all'invecchiamento

Facciamo un esempio operativo...

Un fondo potrebbe scegliere tra due città europee per un nuovo sviluppo residenziale. Se una presenta un Happiness Score crescente, coesione sociale alta e un aumento del co-living, questa città rappresenta una scelta più solida e resiliente anche se con minore rendimento immediato.

CONCLUSIONE: INVESTIRE DOVE LA GENTE È FELICE CONVIENE (ANCHE SUL LUNGO TERMINE)

Il World Happiness Report 2025 ci ricorda una verità semplice ma potente:

La felicità è l'infrastruttura invisibile che sostiene città, economie e comunità.

Per chi opera nel real estate, questo si traduce in una nuova prospettiva: **costruire e investire non solo in mattoni, ma in relazioni, fiducia e benessere.**

È lì che si nasconde il valore più duraturo.



APPROFONDIMENTI

Lettura: 6 minuti

Il valore dell'abitare: una sfida per il futuro del patrimonio edilizio italiano

Italia, leader in Europa per numero di abitazioni procapite, si trova oggi davanti alla necessità di rinnovare un patrimonio edilizio vetusto e inefficiente per costruire un futuro più sostenibile, competitivo e inclusivo.

A cura della Redazione ilQI Life

In Italia, la questione energetica del patrimonio edilizio residenziale rappresenta una delle sfide più urgenti e strategiche per l'economia, l'ambiente e la società. Il recente rapporto **"Il valore dell'abitare"**, realizzato da **Cresme, Fondazione Symbola e Assimpredil Ance**, con il supporto della **European Climate Foundation**, delinea un quadro chiaro e complesso della situazione e delle prospettive future.

Il **72% degli edifici residenziali italiani è stato costruito prima del 1980**, in epoca antecedente alle prime normative sull'efficienza energetica. Questo patrimonio vetusto si traduce in un'**elevata incidenza di edifici nelle classi energetiche meno performanti** (E, F e G), con un forte impatto sui consumi energetici nazionali: il settore residenziale assorbe circa il 27% dell'energia finale consumata.

La **predominanza di abitazioni unifamiliari** (51,7%) e la **concentrazione geografica nelle zone climatiche più fredde** aggravano ulteriormente la situazione, rendendo indispensabile un'azione mirata di riqualificazione. Il mercato delle costruzioni è già in gran parte orientato alla manutenzione, che rappresenta il 77% delle attività, con **141,5 miliardi di euro** investiti nella riqualificazione del patrimonio edilizio.

Un ruolo fondamentale è stato svolto dagli **incentivi fiscali**, in particolare dal Superbonus 110%, che ha contribuito a spingere il 79% degli interventi di



La ricerca “Il valore dell’abitare”, promossa da **Assimpredil Ance, Fondazione Symbola, CRESME e European Climate Foundation**, analizza il rapporto tra valore immobiliare, benessere abitativo e impatto ambientale. Coordinata da **Lorenzo Bellicini** (CRESME) e **Domenico Sturabotti** (Fondazione Symbola), con il contributo di un ampio gruppo di esperti, lo studio evidenzia come la riqualificazione energetica degli edifici sia una leva strategica per aumentare il valore degli immobili, migliorare la qualità della vita delle famiglie italiane e accelerare la transizione ecologica del settore edilizio.

[CONSULTA IL REPORT](#)

riqualificazione realizzati nel 2022. Gli effetti sono stati notevoli: incremento del PIL (+9,9% nel 2021 e +25,8% nel 2022), creazione di circa 959.000 posti di lavoro nel settore e un miglioramento della produttività del comparto costruzioni.

Tuttavia, il bilancio per le finanze pubbliche non è privo di ombre: il saldo netto stimato è negativo per circa 58,9 miliardi di euro, sebbene mitigato dall’effetto leva sugli investimenti privati e dai ritorni fiscali.

Dal punto di vista immobiliare, riqualificare energeticamente un’abitazione comporta vantaggi evidenti: **una casa ristrutturata vale in media il 44,3% in più** rispetto a una da ristrutturare, **con picchi fino al 50,8% in aree extra-metropolitane**.

La recente approvazione della **Direttiva Europea “Case Green”** impone ora obiettivi ambiziosi: **ridurre del 16% il consumo medio del patrimonio edilizio entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035**. Per raggiungere tali traguardi serviranno investimenti imponenti, stimati in circa **910 miliardi di euro**, di cui 338 potrebbero ritornare allo Stato attraverso maggior gettito fiscale e risparmi energetici.

Il rapporto “**Il valore dell’abitare**” traccia una rotta chiara: riqualificare il patrimonio edilizio non è solo una necessità ambientale, ma un’opportunità per rilanciare l’economia, ridurre la vulnerabilità energetica, migliorare il benessere delle famiglie e rendere più competitive le nostre città. Un investimento sul futuro, e non un semplice costo.

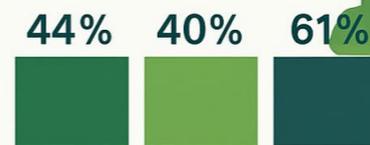
Valore immobiliare ed Efficienza Energetica

Gli immobili nelle prime 4 classi energetiche registrano un prezzo di vendita superiore del 25% rispetto agli immobili nelle classi più basse

Migliorare la classe energetica di un immobile comporta una riduzione della bolletta energetica annuale di 1.067 euro



Un salto di almeno due classi energetiche permette una riduzione media del 40% della bolletta energetica



Le case ristrutturate valgono in media **il 44,3% in più** e il 50,8% in più al di fuori delle aree metropolitane

Fonte Dati: Report Il Valore dell’Abitare

Libri della Buonanotte. Si può andare alla scoperta di una città a partire dalla propria camera d'albergo

È del Gruppo Duetorrihotels l'idea di una collana dedicata al racconto del patrimonio artistico delle città italiane sede dei suoi alberghi. Il nuovo titolo su Verona fa scoprire l'ipogeo di Santa Maria in Stelle, chiesa sotto una chiesa

CLAUDIA GIRAUD, ARTRIBUNE

Foto: Claudia Giraud, Ana Blagojevic | Fonte: Artribune - www.artribune.com

L'albergo come punto di partenza di una nuova narrazione della città. È l'obiettivo del Gruppo Duetorrihotels che da anni produce una serie editoriale dedicata al racconto originale del patrimonio artistico delle città italiane in cui hanno sede le sue strutture ricettive. È la collana dei **Libri della Buonanotte**, giunta quest'anno alla nona edizione con quattro nuovi titoli: si trovano gratis in hotel oppure in vendita nelle librerie e nei maggiori store online. A Verona è stato appena presentato il volumetto **L'ipogeo di Santa Maria in Stelle**. Prima è stato il turno di **Firenze** (Lo Spedale degli Innocenti), poi seguono **Genova** (*Genova in jeans*) e **Bologna** (*Seta di potere*) nei rispettivi alberghi del Gruppo, alla presenza degli autori dei singoli racconti.



dell'Italia. *“La filosofia di questi libri”*, ci racconta **Silvano De Rosa**, direttore del Due Torri Hotel 5 stelle Lusso di Verona, con sede in un edificio del 1300 affacciato sulla Chiesa di Sant'Anastasia, con tele del Seicento conservate all'interno, *“è di sostituire il cioccolatino sul cuscino come cadeau, per offrire qualcosa di diverso sulla città, non scontato, al di là di Giulietta e Romeo e dell'Arena”*. Chi soggiorna in albergo trova, infatti, sul comodino della propria camera questo breve racconto, da leggere tutto d'un fiato, che regala spunti per itinerari turistici poco conosciuti.

IL NUOVO LIBRO DELLA BUONANOTTE: L'IPOGEO DI SANTA MARIA IN STELLE

È il caso dell'**Ipogeo di Santa Maria in Stelle**, oggetto dell'omonimo libro della giornalista **Germana Cabrelle** che lo definisce *“un luogo mistico, affascinante e misterioso risalente al periodo paleocristiano.*

LA COLLANA DEI LIBRI DELLA BUONANOTTE

La collana letteraria, edita da Minerva e curata dalla storica dell'arte **Beatrice Buscaroli**, rappresenta l'occasione per scoprire storie inusuali e nascoste

Completamente affrescato. Una chiesa sotto una chiesa. Sconosciuto agli stessi veneti". Si tratta di un sito archeologico e un luogo di culto cristiano che si trova in una frazione di Verona, nell'omonimo paese, **Santa Maria in Stelle**, situato nel cuore della Valpantena (l'altura veronese che insieme alla Valpolicella è nota per la produzione di pregiato vino rosso), e che deve il suo nome a un affresco dipinto sulla volta.

LA STORIA DELL'IPOGEO DI SANTA MARIA IN STELLE

Nata come acquedotto romano, questa struttura a forma di pantheon, **cinque metri sotto l'attuale chiesa 500esca di Santa Maria Assunta**, ha conosciuto nel corso dei secoli molte trasformazioni, anche nella sua funzione comunitaria. Dal 2018, questo luogo nascosto e fragile, dagli affreschi da preservare, è gestito da un'Associazione di volontari che ne permette la fruizione tramite visite guidate su appuntamento e a offerta libera. "Dopo la sua chiusura per restauro, siamo andati a pieno regime dal 2022 e attualmente abbiamo circa 1500 visitatori all'anno", ci spiega una volontaria: "Un numero discreto per noi, considerando che possiamo fare massimo 20 persone al giorno, a gruppetti di 5 persone, per questioni di tutela".



L'Ipogeo di Santa Maria in Stelle: "un luogo mistico, affascinante e misterioso risalente al periodo paleocristiano. Completamente affrescato. Una chiesa sotto una chiesa. Sconosciuto agli stessi veneti".

ANCHE PALAZZO MAFFEI NELLA COLLANA DEL LIBRO DELLA BUONANOTTE

L'anno scorso, sempre a Verona, il Libro della Buonanotte, era stato dedicato a un'altra eccellenza del territorio un po' fuori dai soliti circuiti Arena-Casa di Giulietta: la **Casa-Museo Palazzo Maffei** che proprio quest'anno ha compiuto cinque anni dalla sua apertura al pubblico. All'interno di uno dei più scenografici e noti palazzi seicenteschi della città, sorto nell'area dell'antico Capitolium romano, quinta suggestiva di Piazza delle Erbe con la sua facciata barocca, la dimora è sede di una **raccolta d'arte di grande interesse** che spazia dall'archeologia greco-romana a oggi - frutto di oltre cinquant'anni di passione collezionistica dell'imprenditore veronese Luigi Carlon. Per festeggiare questo anniversario si è dotato di una nuova video-installazione multimediale *Aeterna Mente* di **CamerAnebbia** sulla storia di Palazzo, ed è aperto 6 giorni alla settimana.

REAL ESTATE UMANO-CENTRICO

Un approccio al real estate che mette al centro le persone, il loro benessere e le relazioni con lo spazio costruito. Non si limita a valutare un immobile per il suo rendimento economico, ma considera anche l'impatto che ha sulla vita quotidiana, sulla salute, sull'ambiente e sulla coesione sociale.



VALORE DELL'ABITARE

Un concetto che amplia la nozione tradizionale di "valore immobiliare" includendo dimensioni culturali, sociali e ambientali. Abitare non è solo occupare uno spazio, ma vivere un luogo che deve rispondere a bisogni materiali, emozionali e relazionali. Il valore dell'abitare tiene conto della dignità, accessibilità e qualità dell'esperienza abitativa.

BIODIVERSITÀ URBANA

La presenza e la varietà di specie vegetali e animali all'interno delle città. Integrare la biodiversità negli spazi urbani - attraverso parchi, tetti verdi, apiari, corridoi ecologici - contribuisce alla salute dell'ecosistema, al raffrescamento naturale, ma anche al benessere mentale e alla qualità della vita dei cittadini.

