



Milano Rogoredo
Sorgerà nel quartiere Santa Giulia Spark One (nella foto). Accanto si innalzerà Spark 2. Il progetto è firmato dallo studio Cmr. Sarà così completato il nuovo business district, su cui già sorge lo Sky Campus.

Lavoro A Milano i primi edifici italiani certificati Well. Cibo, luce, natura: ogni aspetto definito con indicatori di benessere

Lo smart building che recupera la produttività

Alessia Maccaferri

«Luminose opere d'arte lungo le scale inondate da musica soffusa, grandi pareti verdi, cibo di qualità e ben bilanciato. Tutto vien da pensare fuorché ad ambienti doveristici. Eppure nei nuovi palazzi Spark ogni giorno andranno al lavoro circa quattromila persone, tra due tre anni quando si chiuderanno i cantieri di Milano Santa Giulia. Gli edifici, come tutto il distretto, saranno tra i primi in Italia a essere certificati Well, lo standard per il benessere fisico e psicologico delle persone.

«Con l'esperienza maturata nei progetti di rigenerazione urbana l'importanza dello spazio fisico è affiancata se non addirittura superata dall'esperienza di uso di questi spazi - spiega Andrea Ruckstuhl, responsabile Italia e Continental Europe di Lendlease, la società che, in joint venture con Risanamento, completerà il quartiere rimasto incompiuto per anni - Abbiamo un impegno sia verso i nostri dipendenti che verso le persone che vivranno i nostri progetti: le persone devono poter lasciare il luogo di lavoro più sani di quando ci sono arrivati. Ecco, la certificazione Well ci permette di allinearci a questo principio e di renderlo reale».

Ogniminimo aspetto della vita dei lavoratori è pianificato sulla base di indicatori di benessere frutto di anni di ricerche scientifiche. Per arrivare alla certificazione vengono analizzati circa 120 indicatori stabiliti dall'International Well Building Institute. Lo

standard è stato lanciato nel 2014 dopo anni di ricerca, con studi scientifici che hanno coinvolto decine di università e centri internazionali. Well considera tutte le dimensioni di vita delle persone. A cominciare dall'aria, con monitoraggi di anidride carbonica e di inquinanti, il divieto di fumo fino a sette metri e mezzo fuori dall'edificio e ancora il divieto di tenere il motore delle auto acceso per più di 30 secondi nelle zone limitrofe. Per l'acqua sono previsti controlli rigorosi di qualità, trattamenti anti-legionella e dispenser in tutte le aree occupate. La fastidiosa luce artificiale tipica degli uffici viene ridotta dal dosaggio con la luce naturale, grazie a un sistema di bilanciamento che salvaguarda il ritmo circadiano dell'organismo.

Il comfort è curato in ogni aspetto: per i diversamente abili la promessa è di potersi muovere liberamente nell'edificio; inoltre i suoni e i rumori esterni saranno attutiti da materiali fonoisolanti e la temperatura ricalibrata di continuo. Sul versante alimentare si orientano gli stili di consumo, dal divieto di vendita di bevande con più di 30 grammi di zucchero alla distribuzione di cibo con abbondanza di frutta e verdura, fino all'orto condiviso. La salute fisica è curata non solo con l'abituale area fitness - tipica delle grandi corporation - ma con l'intero design dell'edificio: lenoiose scale vengono poste in primo piano rispetto agli ascensori e rese appetibili con musica e opere d'arte; mentre all'esterno un parco è attrezzato per l'attività fisica. Ovviamente è incentivato l'uso della bicicletta con

parcheeggi estemi e deposito riservati con tanto di pompe e cerchioni. E poi piante ovunque e tanto verde perché si sa - e gli studi scientifici di biofilo di mostrano - che il contatto con la natura riduce i livelli di stress psicologico: le aree esterne avranno una rete wifi libera e l'arredo urbano è provvisto di punti per la ricarica di laptop e smartphone.

La certificazione Well si inserisce in una visione di sostenibilità ambientale che negli anni ha portato gli edifici di Lendlease alle certificazioni Leed. «Passiamo il 90% della nostra vita in luoghi chiusi. E più di un terzo del tempo in ufficio. Inoltre si stima che il 96% della spesa pubblica è dedicata alla cura delle malattie e solo il 4% in prevenzione. Noi vogliamo investire in quest'ultimo ambito», spiega Nadia Boschi, responsabile sostenibilità Italia ed Europa continentale di Lendlease, la società australiana che ha già ottenuto la certificazione Well per altri edifici tra cui l'International Towers a Sidney e il Paya Lebar Quarter di Singapore.

Il primo edificio completato a Milano sarà Spark One, a cui seguirà il più piccolo Spark Two. Entrambi sono concepiti in maniera integrata con il contesto urbanistico dove gli spazi



Sidney Barangaroo South è il più grande progetto di rigenerazione urbana avviato a Sidney. L'International Towers ha la certificazione Well.

all'aperto e il verde sono al servizio di tutta la comunità. Inoltre si vuole dare al progetto un'impronta marcatamente sociale. Si sta lavorando con il Ministero della Giustizia, Comune e Tribunale per un progetto pilota di esecuzione esterna della pena. «Il tavolo di lavoro istituzionale procede molto bene - fa sapere Ruckstuhl - e la firma del protocollo è in dirittura di arrivo». Un approccio sociale, quello di Lendlease, che verrà messo in campo anche nell'Area Expo2015, dove con una operazione di finanza a impatto sociale (impact investing) la profittabilità di lungo termine dell'investimento sarà legata al benessere e alla qualità della vita delle comunità che vivono e lavorano nell'area interessata.

Ma a proposito di conti, quanto costa progettare e certificare gli edifici con criteri Well? «C'è un costo legato alla certificazione sui 70mila euro, poi un costo aggiuntivo legato ai materiali e alle tecnologie che si aggira attorno all'1-1,5% dell'investimento».

Che complessivamente per l'operazione milanese è sui 120 milioni di euro. Costi che sul lungo periodo potranno essere ampiamente recuperati. Il professor Anthony Grant, docente di psicologia all'Università di Sidney ha infatti studiato l'argomento, introducendo il concetto di Positive Built Workplace Environment. In particolare ha preso in esame l'International Towers di Sidney arrivando a quantificare i vantaggi di un layout progettato mettendo al centro le persone. Tra i risultati una diminuzione del 30% di problemi respiratori e di mal di testa: un investimento di 40 dollari sulla qualità dell'aria per dipendente si traduce in un aumento di 6,500 dollari di produttività. A livello generale gli edifici ben progettati contribuiscono a un aumento del 61% delle performance degli individui a livello cognitivo. E sale fino a 19% la produttività organizzativa. Insomma, all'azienda conviene. Seppure piacevole, è pur sempre lavoro.



Andrea Ruckstuhl Responsabile Italia e Continental Europe di Lendlease dal 2014. Precedentemente è stato country manager della società in cui è entrato nel 2005.

È RIPRODUZIONE RISERVATA