Oltre la superficie utile



↗ Che valore generano gli spazi che non si calpestano?

il prisma
DESIGN HUMAN LIFE

Abitare è sempre stato qualcosa di più dello spazio che occupiamo

Misuriamo quasi sempre il valore dello spazio in base a ciò che può essere occupato. Superficie utile, capienza, densità e rendimento descrivono il progetto attraverso l'efficienza dei metri quadrati calpestabili. Tutto ciò che sfugge a questa logica – altezze, interstizi, margini, vuoti, coperture e superfici difficili da raggiungere – tende a essere considerato un residuo: uno spazio privo di valore perché non può ospitare in modo stabile un corpo o una funzione. La superficie utile è una misura necessaria, ma, quando diventa l'unico criterio, riduce l'architettura a ciò che può essere contabilizzato.

Eppure **l'architettura non ha mai coinciso soltanto con la superficie disponibile**. Ha dato forma a credenze, gerarchie, appartenenze e idee di futuro. Una cupola, una corte, una soglia o un'apertura lontana non erano sempre raggiungibili, ma partecipavano pienamente all'esperienza del luogo: orientavano il corpo, generavano attesa, protezione o meraviglia e rendevano visibile un ordine politico, religioso o collettivo.

Scritto da:

Luca Mustacchi, Workplace & Innovative Experience Strategist - Il Prisma

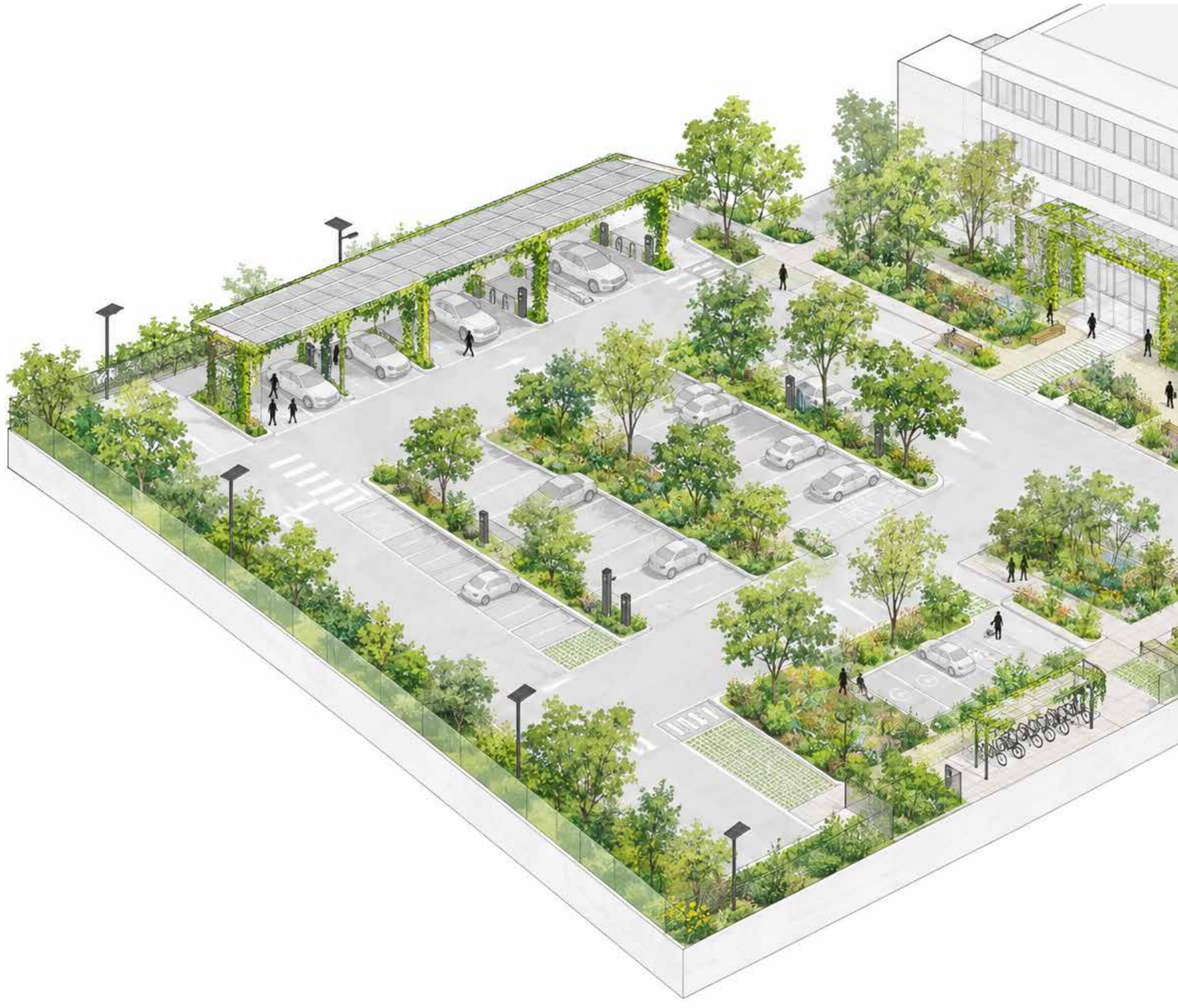
Abbiamo sempre abitato anche con lo sguardo, il suono, la luce e l'immaginazione. Lo spazio percepito è più ampio di quello fisicamente disponibile: comprende ciò che vediamo oltre una finestra, il cielo sopra una corte, la profondità di un giardino che non possiamo attraversare e la presenza di qualcosa che cambia nel tempo.

Il problema nasce quando questa complessità viene valutata soltanto in base all'uso. Quando diventa il criterio principale, la superficie utile orienta anche l'investimento e relega a sfondo ciò che non è direttamente accessibile, anche se continua a incidere sulla qualità degli ambienti circostanti

La domanda, allora, non è come rendere occupabile ogni superficie, ma se il progetto possa attribuire valore anche a ciò che sceglie di lasciare fuori dall'uso.

Guardare questi spazi in modo diverso significa accorgersi che **ciò che oggi sembra improduttivo può già avere un ruolo**. Una copertura visibile, una corte non accessibile o un margine verde possono migliorare gli ambienti di lavoro, aiutare l'edificio a gestire meglio acqua e calore e renderlo più riconoscibile per chi lo vive.

Definiamo non occupabile uno spazio il cui valore non dipende dalla capacità di ospitare in modo stabile una persona o una funzione. Non deve essere necessariamente irraggiungibile: può essere attraversabile, soltanto visibile o riservato alla manutenzione. In ogni caso, agisce sugli ambienti che lo circondano





Bodio Center, Milano - Il Prisma

L’ipotesi è che ciò che resta fuori dall’uso possa contribuire alla qualità dello spazio occupato. Un vuoto, una distanza o una superficie inaccessibile diventano componenti attive dell’esperienza quando producono profondità, orientamento, benessere, immaginazione o riconoscibilità.

Il verde può dare valore a ciò che normalmente resta ai margini. Non significa trasformare ogni superficie inutilizzata in un giardino, né pensare che basti aggiungere qualche pianta. Vegetazione, luce e stagioni introducono vita e cambiamento. Rendono percepibile uno spazio anche quando non possiamo entrarvi e trasformano una superficie passiva in una presenza con cui entriamo in relazione.

Un cavedio può diventare una *landscape room* osservata dagli ambienti che lo circondano. Una copertura tecnica può trasformarsi in una quinta facciata. Il margine tra un edificio e un’infrastruttura può diventare un filtro visivo e ambientale. Persino un parcheggio può essere pensato come un paesaggio attraversato dalle automobili, invece che come una distesa minerale.

In questi casi il verde non aggiunge superficie utile. Agisce indirettamente: modifica le viste, l’orientamento, la profondità percepita e la qualità degli ambienti che vi si affacciano.

Abbiamo sempre progettato anche ciò che poteva essere soltanto guardato



Hi Green, Roma - Il Prisma

L’idea non è nuova. Oggi, però, deve essere difesa all’interno di una cultura del progetto dominata dalla misurazione della superficie utile.

Nei giardini cinesi e giapponesi il paesaggio preso in prestito – *jie jing* in Cina, *shakkei* in Giappone – integra nella composizione elementi esterni ai suoi confini: una montagna lontana, la chioma di un albero, il profilo di un tempio. Il giardino diventa più grande non perché possieda quel paesaggio, ma perché costruisce il punto di vista da cui percepirlo. Il limite non interrompe lo spazio: lo mette in relazione con ciò che sta oltre.

Nel paesaggio inglese del Settecento, l’*ha-ha* produce un effetto analogo attraverso un dispositivo quasi invisibile. Un fossato separa il giardino dagli animali senza interrompere la continuità dello sguardo. Lo spazio appare aperto proprio perché il confine fisico viene sottratto alla percezione.

Anche la corte e il cortile appartengono a questa storia. Nell’architettura mediterranea e italiana non sono soltanto superfici da attraversare: portano luce, aria, cielo, orientamento e misura nel cuore dell’edificio. A volte sono luoghi d’uso, altre volte vuoti centrali osservati da logge, finestre e percorsi. In entrambi i casi il loro valore supera la superficie che rendono direttamente disponibile.

Questi esempi hanno in comune una scelta precisa: usare un limite per costruire una relazione. Lo stesso principio può guidare il progetto delle superfici residue contemporanee. Il confine smette di essere soltanto una separazione e acquista un ruolo nello spazio. Il verde è uno dei materiali possibili, perché rende viva la distanza e lascia vedere il cambiamento.

Uno spazio comincia ad agire prima ancora che qualcuno lo attraversi

Prima di usare uno spazio, ne percepiamo l'apertura, la profondità, la luce e le possibilità di orientamento. Questa lettura comprende anche ciò che non possiamo raggiungere: una vista o una superficie distante possono modificare l'esperienza dell'ambiente senza diventare una destinazione.

Stephen e Rachel Kaplan hanno descritto come alcuni ambienti naturali favoriscano il recupero dell'attenzione volontaria. Una delle quattro qualità restaurative della loro Attention Restoration Theory è l'extent: la sensazione che un ambiente sia abbastanza ampio e coerente da poter essere esplorato mentalmente. L'ampiezza dell'esperienza non dipende quindi soltanto dai metri quadrati percorribili, ma anche dalla profondità e dalla continuità suggerite dallo spazio.

Gli studi di Roger Ulrich sulle viste dalle stanze di degenza e di Kate Lee sulle pause di appena 40 secondi davanti a una copertura verde mostrano che ciò che si trova oltre un limite fisico può influire sul recupero dallo stress e sull'attenzione. In ambito lavorativo, i tre esperimenti di Marlon Nieuwenhuis hanno rilevato maggiore soddisfazione, una migliore concentrazione percepita e una maggiore produttività negli uffici arricchiti da piante. L'incremento del 15% osservato in una delle prove resta un risultato specifico e non può essere generalizzato.

Queste evidenze non dimostrano che il verde aumenti direttamente lo spazio percepito. Sostengono però un passaggio essenziale dell'ipotesi:

una superficie può influenzare l'esperienza anche quando non è accessibile.



Allianz via Oglio, 12, Milano - Il Prisma

La natura non è un’immagine: è materia, tempo e relazione



Allianz via Oglio, 12, Milano - Il Prisma

Anche la parola natura rischia di diventare una categoria astratta. In "Le otto montagne", Paolo Cognetti contrappone al termine generico parole che indicano cose precise: bosco, pascolo, torrente, roccia. La distinzione è utile anche al progetto. Non basta dichiarare la presenza della natura; occorre dire di quali elementi, cicli e relazioni è fatta.

Qui il verde non indica un’immagine indistinta di natura, ma elementi concreti: vegetazione, suolo, acqua, ombra, habitat, variazione stagionale, crescita e decadimento. Questi elementi possono produrre effetti percettivi, ambientali e temporali anche quando non sono direttamente fruibili.

Il design biofilico ha riportato questa relazione al centro del progetto, studiando come il contatto diretto e indiretto con i sistemi naturali possa sostenere il benessere. Qui la domanda è più precisa:

> una presenza naturale posta fuori dallo spazio occupato può produrre valore al suo interno?



LVMH Beauty Italia, Milano - Il Prisma

Stephen Kellert ha distinto tre modi in cui la natura entra nell'ambiente costruito: l'esperienza diretta, l'esperienza indiretta e l'esperienza dello spazio e del luogo. La terza categoria comprende qualità come prospettiva e rifugio, complessità ordinata, transizioni, attaccamento e identità. Non conta soltanto quanta natura sia presente, ma anche quale configurazione spaziale renda possibile la relazione.

Il valore non risiede quindi nella pianta come oggetto isolato, ma nel rapporto tra presenza naturale, distanza, cornice, luce, posizione dell'osservatore e durata dell'esposizione. Dipende inoltre dalla frequenza del contatto e dal numero di ambienti che beneficiano della stessa presenza naturale.

↗ Una superficie acquista valore quando lavora su più fronti



Bodio Center, Milano - Il Prisma

Un intervento su uno spazio non occupabile comporta costi iniziali e di gestione: struttura, impermeabilizzazione, irrigazione, manutenzione e accesso tecnico. Per giustificarlo, non basta affermare che “il verde fa bene”. Occorre indicare quali prestazioni produce, per chi e per quanto tempo.

Il ritorno può essere valutato su tre livelli. Il primo riguarda le persone: qualità delle viste, recupero dell’attenzione, riduzione dello stress, soddisfazione e riconoscibilità del luogo. Il secondo riguarda l’edificio: gestione dell’acqua, mitigazione del calore, protezione delle superfici, biodiversità e riduzione dell’impatto delle aree tecniche o minerali. Il terzo riguarda l’asset e l’organizzazione: attrattività per tenant e talenti, differenziazione dell’immobile, obiettivi ESG e certificazioni.

L’investimento diventa più solido quando una stessa superficie risponde a più bisogni. Una copertura che migliora soltanto la vista è un costo difficile da difendere. Se trattiene anche l’acqua, riduce il surriscaldamento, sostiene habitat, contribuisce a una certificazione e migliora l’esperienza di più piani, entra nell’infrastruttura dell’edificio. Il business case nasce dalla somma di questi effetti nel tempo, non da un solo beneficio.

In alcuni casi questa somma di prestazioni è stata quantificata. Secondo l’analisi costi-benefici della U.S. General Services Administration, una copertura verde su edifici pubblici e commerciali presenta un **payback medio di 6,2 anni e un ROI del 224% su 50 anni**. La stessa fonte indica riduzioni del picco di deflusso fino al 65% e ritardi fino a tre ore. Questi valori si riferiscono al contesto statunitense e dipendono da clima, stratigrafia, scala e manutenzione. Non costituiscono un benchmark universale, ma mostrano che il ritorno deriva dalla sovrapposizione delle prestazioni.

Il mercato non chiede soltanto più spazio, ma spazi capaci di fare di più

Questa idea di performance compare anche nelle ricerche sul workplace.

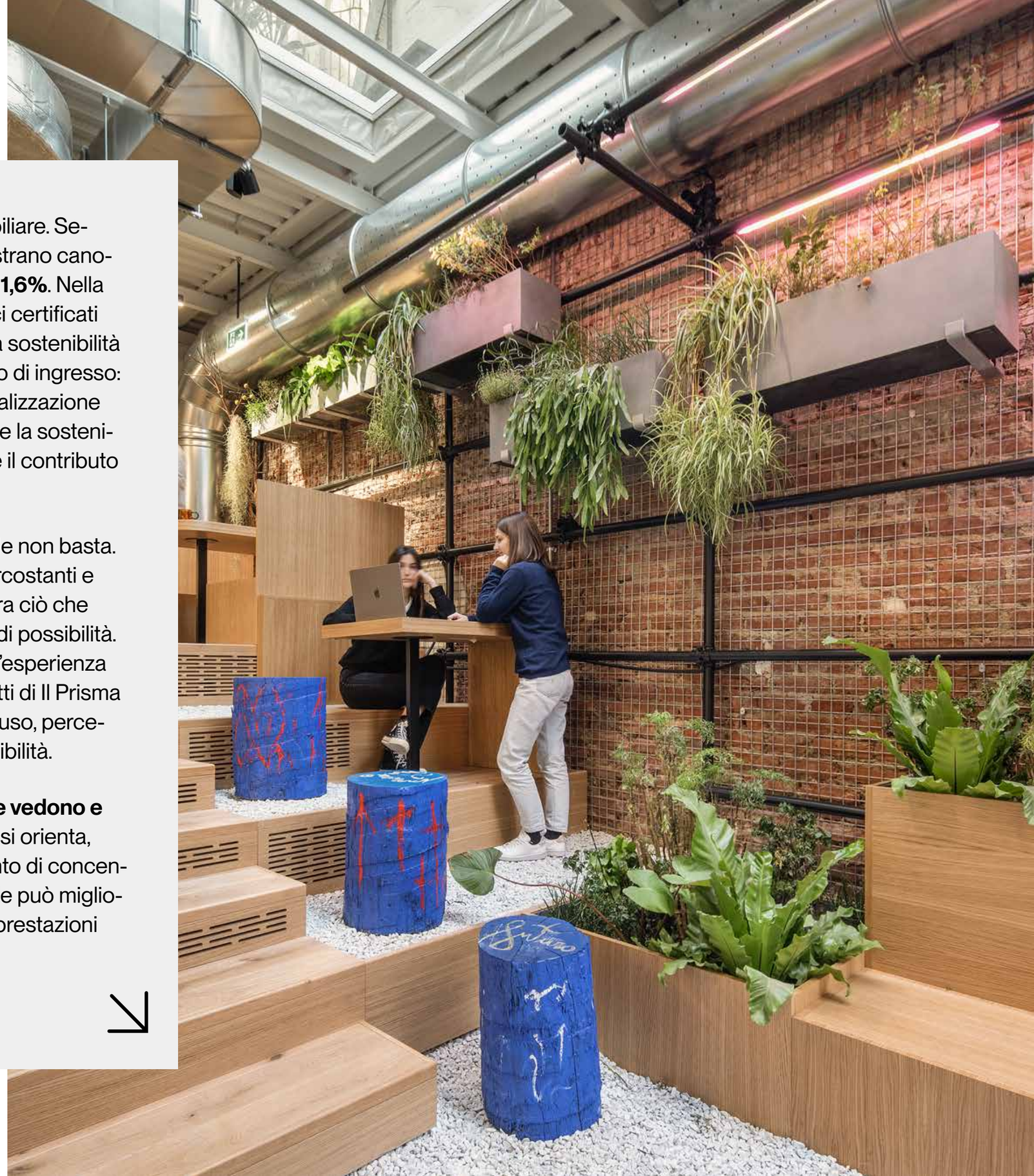
Il Gensler Global Workplace Survey 2024, condotto su 16.040 lavoratori in 15 Paesi e 10 settori, rende esplicito questo cambiamento: la performance del workplace dipende sia dalla capacità di sostenere il lavoro, sia dall'esperienza delle persone. Il dato non dimostra che il verde produca valore da solo, ma conferma che la risposta emotiva allo spazio è ormai una delle dimensioni usate per valutare un ambiente di lavoro.

Per HR e leadership, la qualità del workplace non coincide soltanto con ciò che le persone riescono a fare. Conta anche come si sentono mentre lavorano e che rapporto costruiscono con il luogo. Gli spazi non occupati direttamente partecipano a questa esperienza: possono offrire sollievo visivo, aiutare a orientarsi e rendere più riconoscibile la cultura dell'organizzazione. È un tema concreto quando l'ufficio deve dare alle persone un motivo per sceglierlo, non soltanto per usarlo.



Sorgenia, Milano - Il Prisma

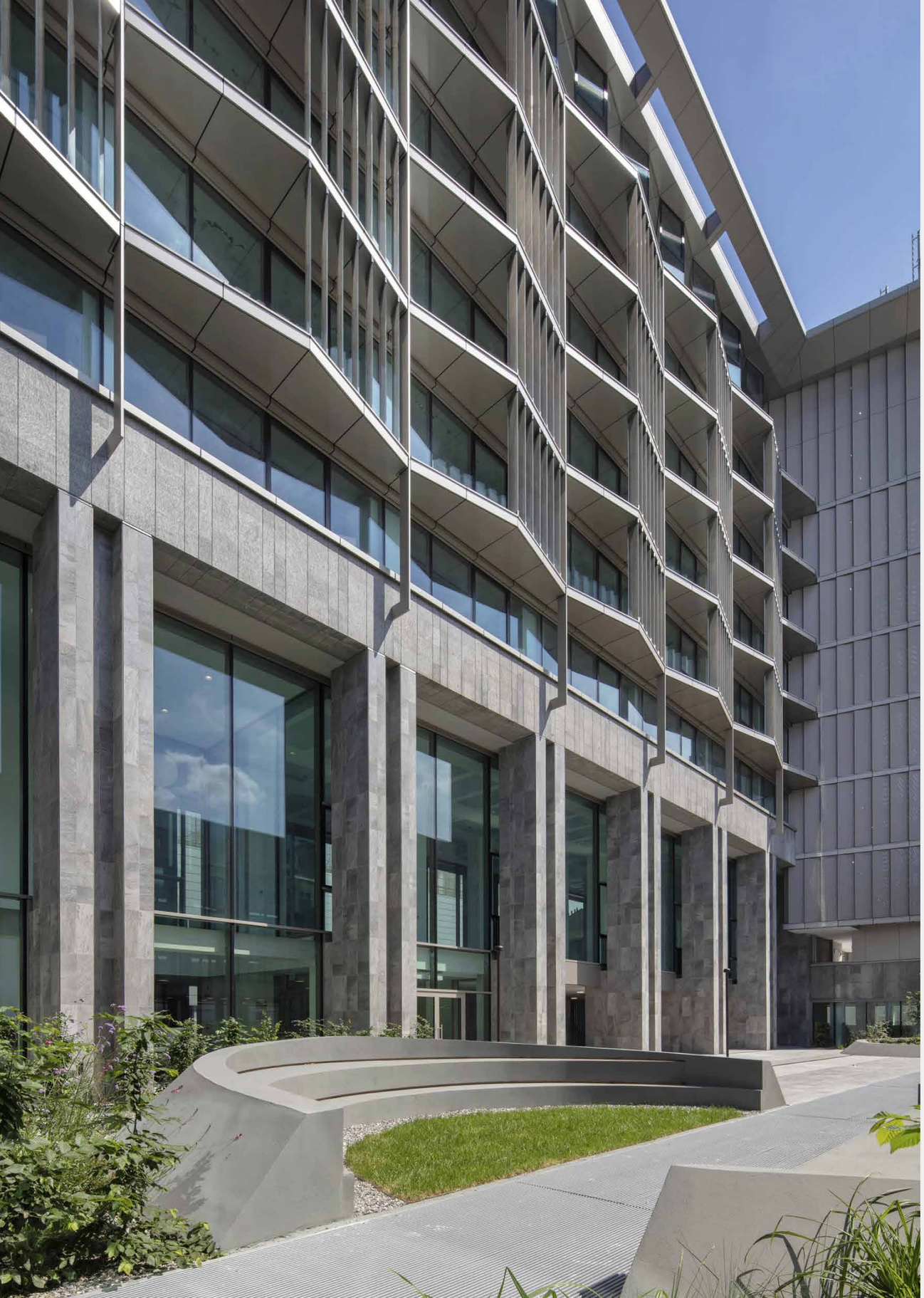
Il Prisma Live, Milano - Il Prisma



Lo stesso cambiamento è visibile nel mercato immobiliare. Secondo JLL, gli uffici con certificazioni ambientali registrano canoni medi più elevati, con premi compresi **tra il 7,1% e l'11,6%**. Nella maggior parte dei mercati analizzati, tuttavia, gli edifici certificati rappresentano già oltre il 50% dello stock Class A. La sostenibilità sta quindi passando da elemento distintivo a requisito di ingresso: il premio può ridursi, mentre aumenta il rischio di penalizzazione per gli edifici non certificati. Il dato riguarda comunque la sostenibilità complessiva dell'asset e non permette di isolare il contributo del verde.

Per valutare un edificio, quindi, la superficie disponibile non basta. Occorre considerare anche l'effetto sugli ambienti circostanti e il contributo alle prestazioni complessive dell'asset. Tra ciò che guardiamo e ciò che usiamo esiste un intero spettro di possibilità. Il passaggio dalla superficie efficiente alla qualità dell'esperienza non genera un nuovo tipo standard di spazio. I progetti di Il Prisma permettono invece di osservare come il rapporto tra uso, percezione e prestazione cambi in base al grado di accessibilità.

Per Il Prisma, **il progetto parte da ciò che le persone vedono e fanno ogni giorno**: dove si posa lo sguardo, come ci si orienta, dove avvengono una pausa, un incontro o un momento di concentrazione. Da qui si capisce se una superficie marginale può migliorare l'esperienza di lavoro e, insieme, contribuire alle prestazioni ambientali e al valore dell'asset.



Estendere il paesaggio oltre il perimetro dell’edificio significa trasformare il margine in una relazione. Nell’Open Landscape di Bernina 7, coperture e aree esterne diventano piazze verdi, terrazze e giardini che anticipano, dentro l’asset, il futuro paesaggio di Scalo Farini. Anche quando l’uso è intermittente, la continuità visiva fa percepire il workplace come parte di una trasformazione urbana più ampia.

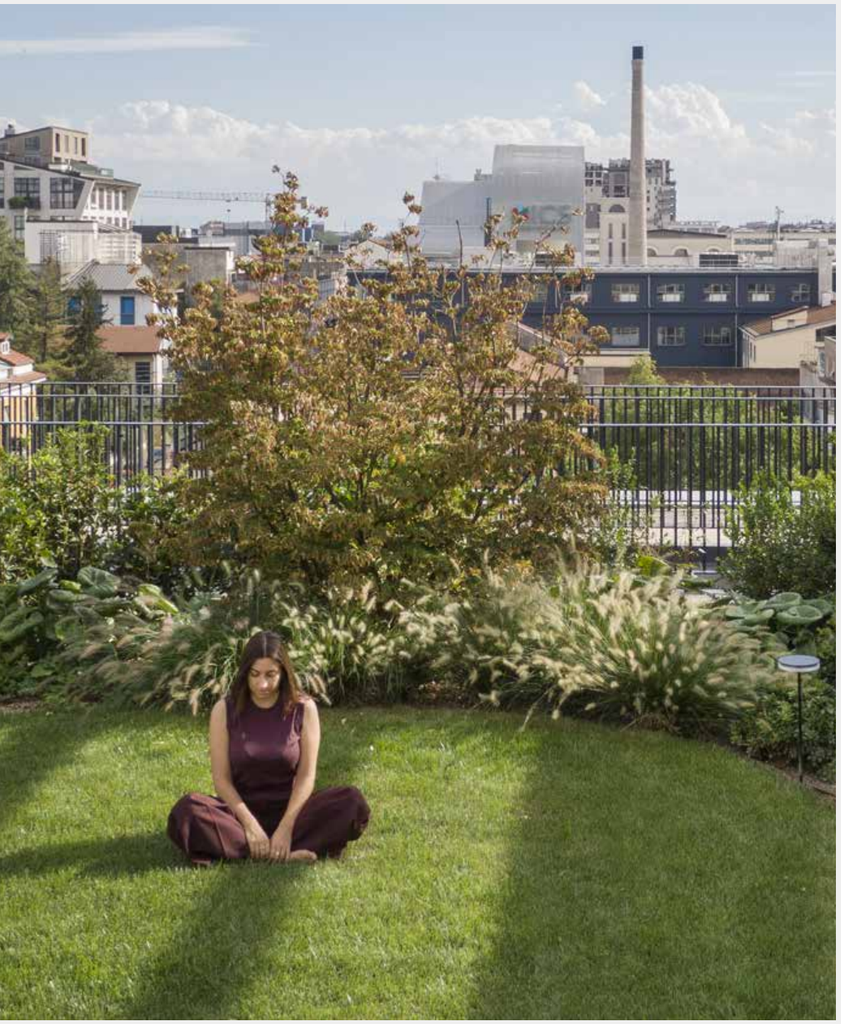


Bernina 7, Milano - Il Prisma

Trasformare un suolo tecnico

permette di riunire prestazioni solitamente considerate separate. In Via Oglio 12 per Allianz, il verde non si limita a mascherare il parcheggio: alberi, vegetazione aromatica, pergole e superfici permeabili ne cambiano la gerarchia. Mobilità, infiltrazione dell'acqua, mitigazione del calore, qualità delle viste e lavoro all'aperto si concentrano sulla stessa superficie.

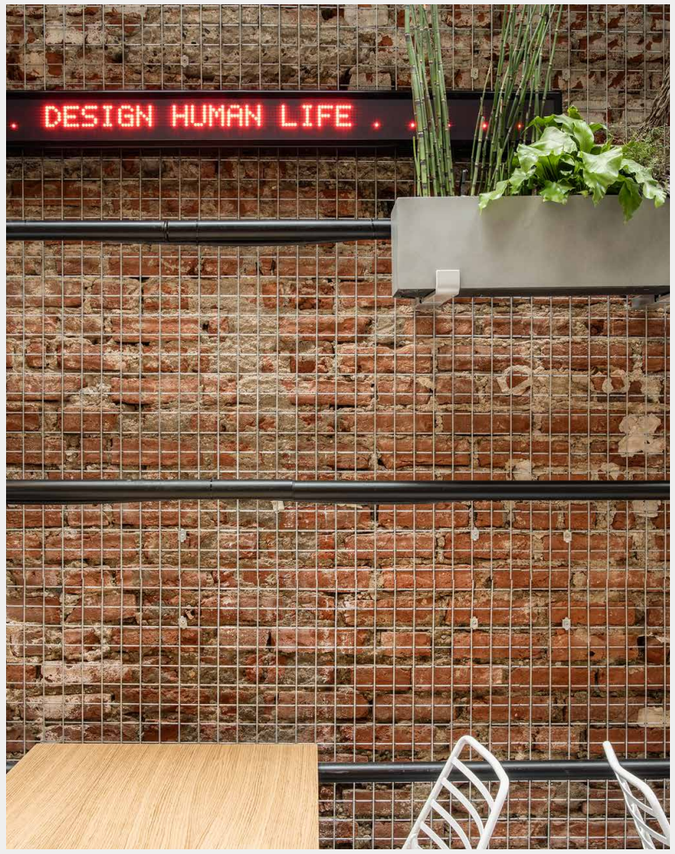
Allianz via Oglio, 12, Milano - Il Prisma





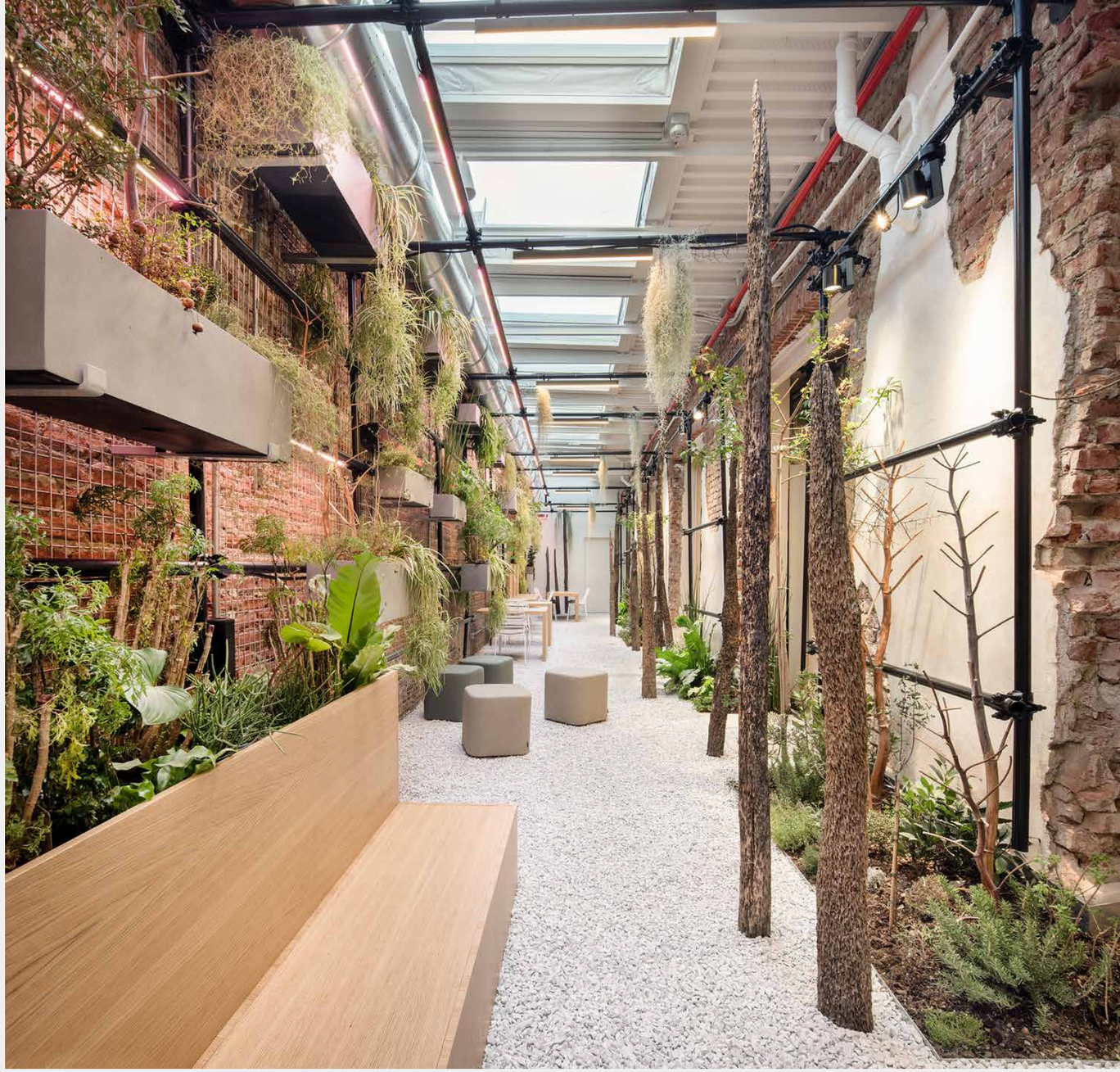
LVMH Beauty Italia, Milano - Il Prisma

Per rendere il paesaggio realmente lavorabile, non basta l’immagine. Sulla terrazza di circa 2.000 metri quadrati di LVMH Beauty Italia, Sensorial Garden, Biodiversity Garden, Event Garden, Secret Garden e Working Garden permettono di lavorare, incontrarsi e sostare. Curve, ombre, trasparenze, essenze e variazioni stagionali estendono l’esperienza anche agli interni. Il progetto mostra una condizione concreta: senza ombra, protezione, arredi adeguati, connettività e alimentazione, l’outdoor resta una promessa.



In altri casi il valore nasce senza aggiungere una nuova destinazione.

Il Serendipity Garden di Il Prisma Live arricchisce uno spazio di passaggio con essenze mediterranee, profumi, materiali tattili, luce, parole e un tappeto sonoro composto da registrazioni di foreste europee. L'attraversamento può così diventare una breve pausa, un incontro non programmato o un momento di lavoro informale. Qui la biofilia non coincide soltanto con la vegetazione: attribuisce qualità a un tempo normalmente considerato residuale.



Il Prisma Live, Milano - Il Prisma





Sorgenia, Milano - Il Prisma

Distribuire questa relazione lungo l’edificio

può essere più efficace che concentrarla in un solo giardino. Nel workplace di Sorgenia, il verde accompagna i cinque piani con viste sulla vegetazione, pareti verdi ed elementi sospesi, mentre l’Energy Surface collega fisicamente e concettualmente i dipartimenti. La natura non è una destinazione unica da raggiungere, ma una presenza quotidiana che sostiene orientamento, identità e relazione.



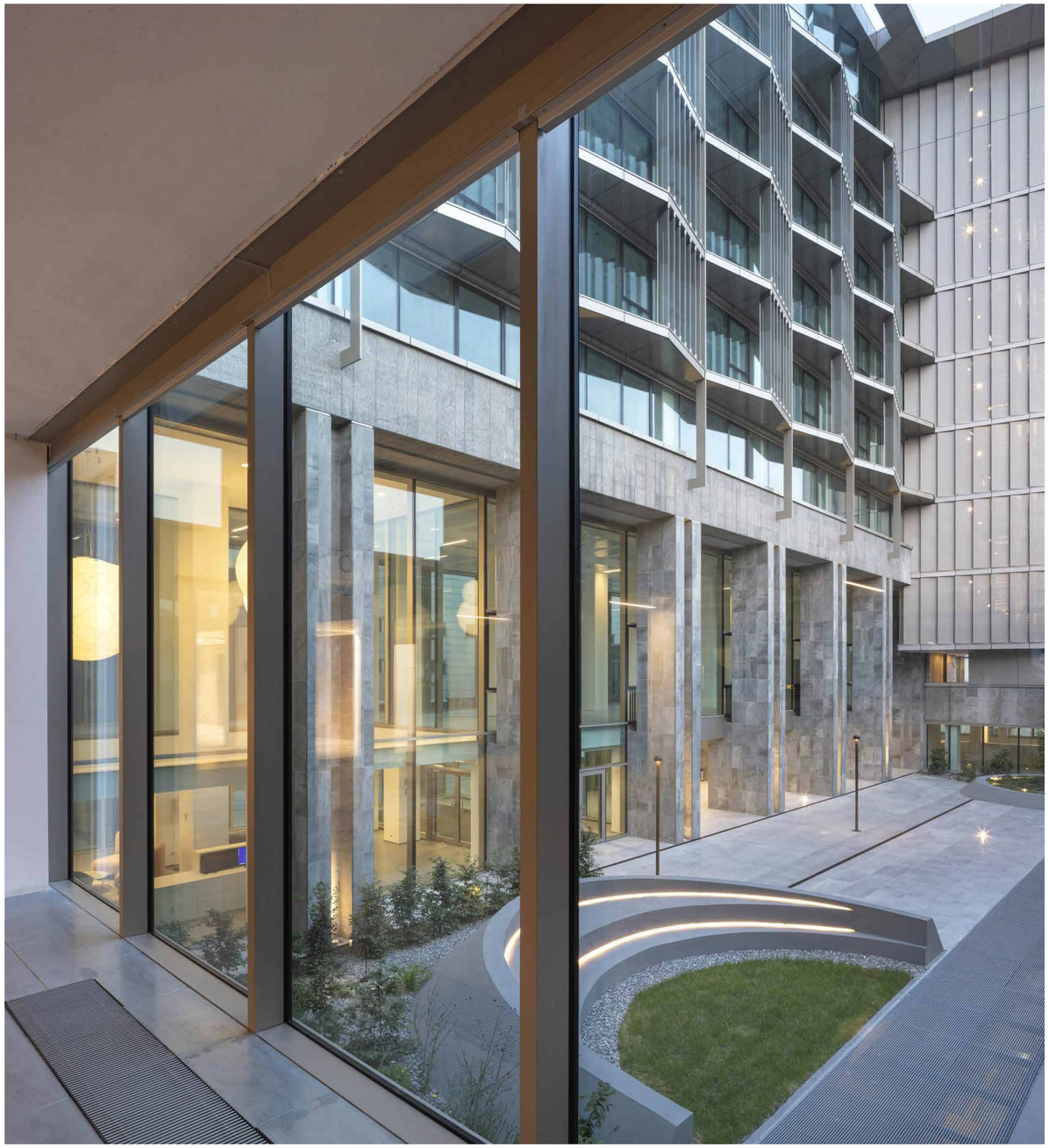
Editoriale Domus, Milano - Il Prisma

Ridurre la superficie, d’altra parte, non significa rinunciare alla qualità.

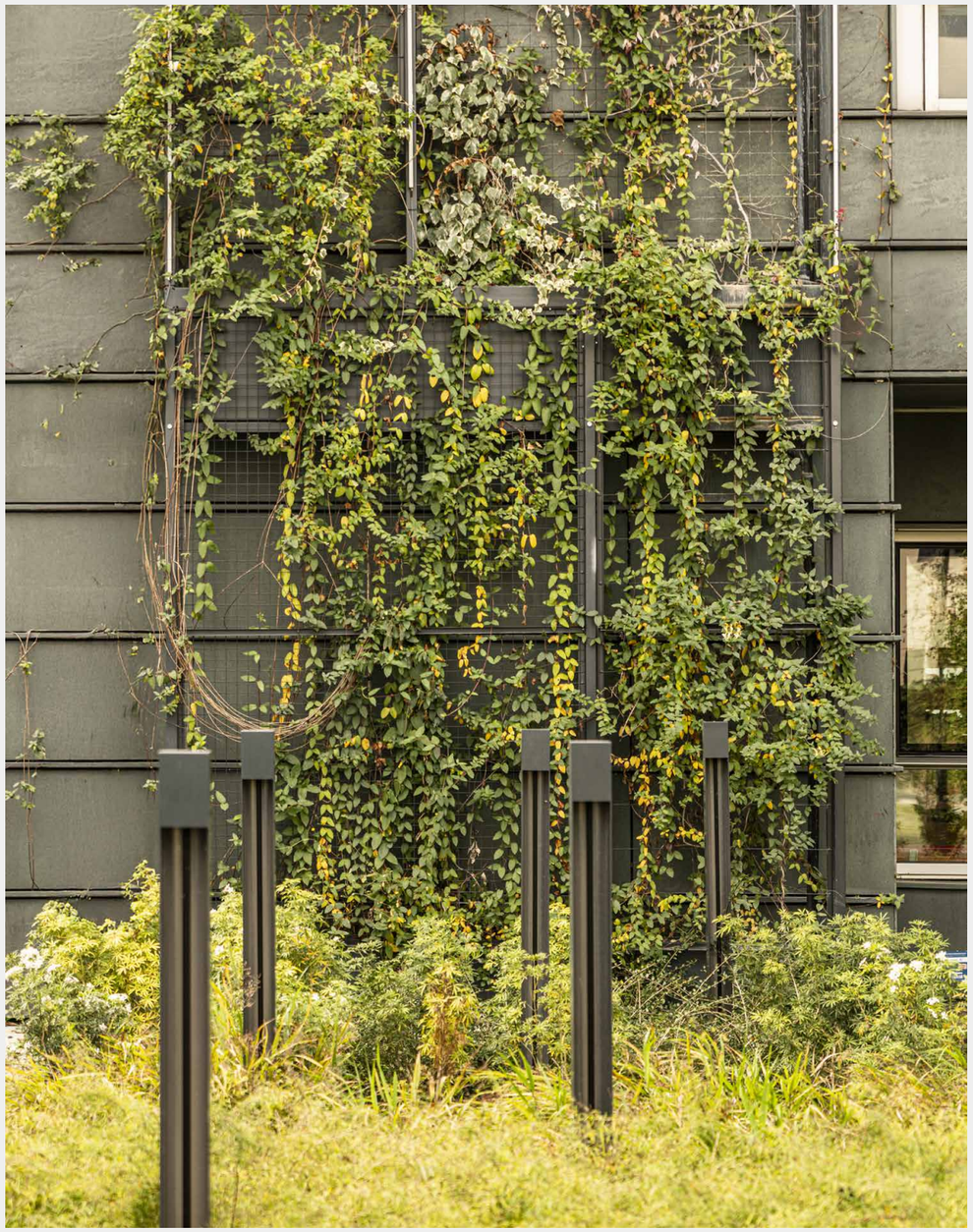
Dopo lo smart working, lo storico complesso di Editoriale Domus a Rozzano – circa 17.000 metri quadrati – era diventato sovradimensionato. Il progetto non ha cercato di riempire nuovamente ogni spazio, ma ha ridefinito gli ambienti necessari e l’identità costruita dalle loro relazioni. Il dossier di Domus sulla nuova sede progettata da Il Prisma la presenta come «Uno spazio che sente, pensa e progetta»: collaborazione, sostenibilità e bellezza definiscono un workplace il cui valore dipende dalle relazioni tra gli ambienti, non dalla loro quantità.

Questo cambiamento ha anche una misura economica. Secondo Annalisa Calastretti, BU Director Worksphere de Il Prisma, intervistata da Officelayout nel 2026, prima della pandemia alle aree esterne veniva destinato in media il 3–4% del budget complessivo; negli interventi di riqualificazione di immobili di categoria A la quota è salita al 5–6% e può raggiungere il 10% con le personalizzazioni richieste dai tenant. Non è un benchmark generale di mercato, ma un dato osservato nella pratica progettuale: mostra che il costo dell'outdoor viene accettato quando concorre a esperienza, lavoro, identità, prestazione ambientale e obiettivi ESG.

Nei progetti ricorrono cinque modi di lavorare: estendere il paesaggio oltre il perimetro, trasformare un suolo tecnico, rendere lavorabile uno spazio esterno, dare qualità a un attraversamento e distribuire la presenza naturale nell'edificio. La scelta dipende da ciò che serve davvero: uso diretto, continuità visiva, orientamento, gestione dell'acqua, ombra o biodiversità.



Bernina 7, Milano - Il Prisma



Allianz via Oglio, 12, Milano - Il Prisma

Ciò che non si misura facilmente non per questo è privo di valore

Per sostenerne il valore, però, bisogna poterlo osservare. Non serve ridurlo a un solo indice. Survey e valutazioni post-occupazione possono descrivere il benessere e la qualità dell'esperienza; analisi delle visuali, temperature superficiali, acqua trattenuta, biodiversità e costi di manutenzione rendono leggibili le prestazioni ambientali ed economiche. Il quadro nasce dall'insieme di queste evidenze, non da una sola metrica.

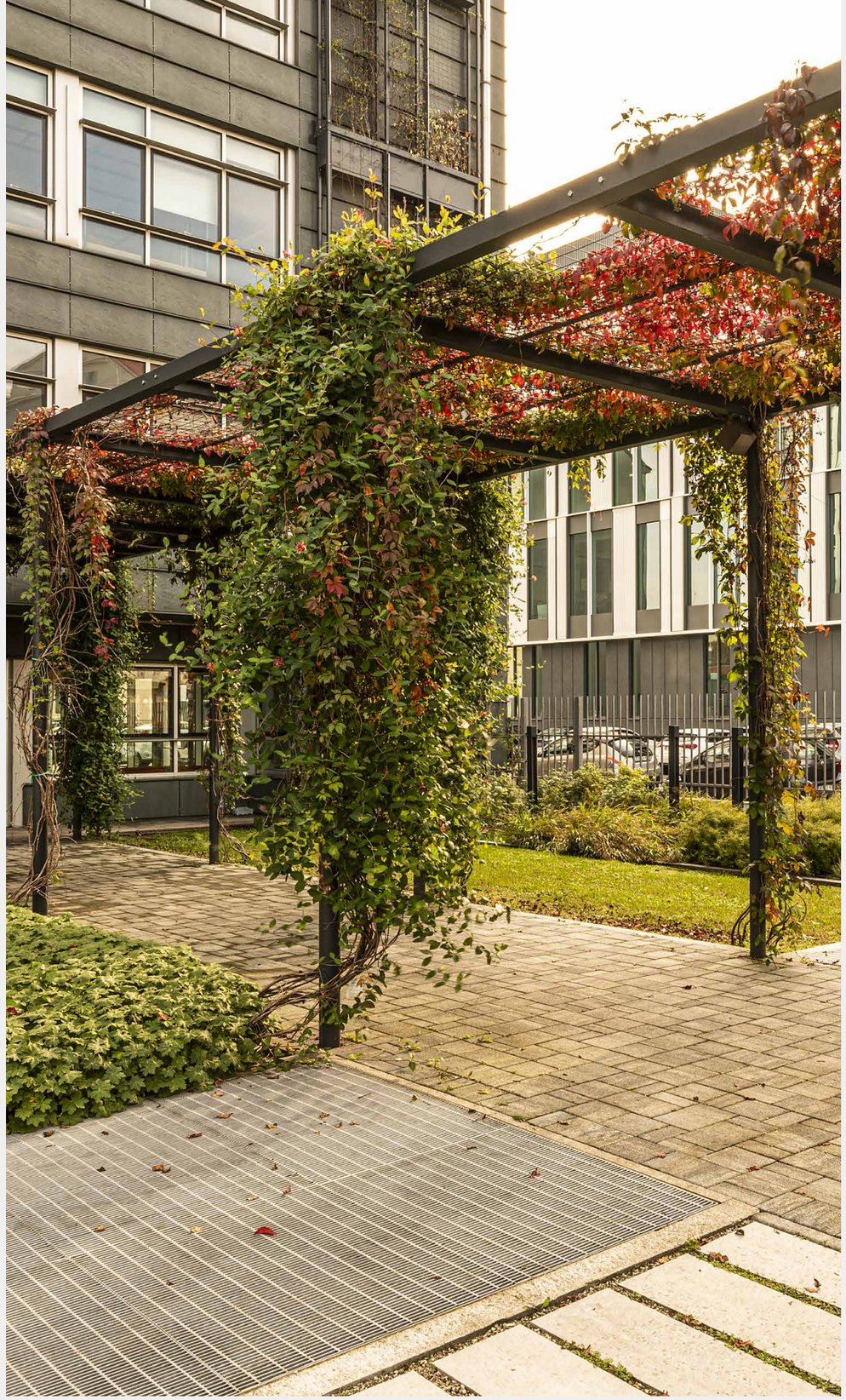
Le certificazioni aiutano a rendere leggibili alcuni di questi risultati. WELL e LEED traducono in requisiti verificabili temi come le viste, l'accesso alla natura e le prestazioni ambientali; il Living Building Challenge mette in relazione ecologia, biofilia e bellezza. Non sono il fine del progetto e non premiano il verde in sé. Offrono però un linguaggio comune con cui proprietà, tenant e investitori possono discuterne i benefici.

Ciò che resta fuori può cambiare tutto ciò che avviene dentro

Uno spazio non occupabile produce valore solo quando i suoi effetti sono voluti, percepibili e verificabili nel tempo. La vegetazione, da sola, non basta. Il progetto deve migliorare in modo riconoscibile gli ambienti circostanti e offrire prestazioni che ne giustifichino il costo lungo il ciclo di vita.

Per proprietà, aziende e operatori del Real Estate, il punto è ampliare il campo del progetto senza aggiungere necessariamente nuova superficie. Per HR e leadership significa riconoscere che l'esperienza di lavoro dipende anche da ciò che le persone vedono, attraversano e percepiscono ogni giorno. Coperture, corti, parcheggi, margini e passaggi possono sostenere il benessere, raccontare l'identità aziendale, aiutare l'adattamento climatico e contribuire al valore dell'asset. Prima di considerarli residui, vale la pena chiedersi che cosa potrebbero offrire all'edificio e alle persone che lo vivono.

Non abbiamo mai abitato soltanto ciò che potevamo calpestare. Abitiamo anche ciò che vediamo, ciò che ci orienta e ciò che rende possibile una relazione. Il progetto non finisce dove finisce l'accesso. Finisce dove finisce la relazione.



Allianz via Oglio, 12, Milano - Il Prisma

↗ Riferimenti essenziali

Wilson, E. O. (1984), Biophilia, Harvard University Press.

Kaplan, R.; Kaplan, S. (1989), The Experience of Nature: A Psychological Perspective, Cambridge University Press.

Ulrich, R. S. (1984), “View through a window may influence recovery from surgery”, Science, 224(4647), 420–421. https://doi.org/10.1126/science.6143402

Ulrich, R. S. et al. (1991), “Stress recovery during exposure to natural and urban environments”, Journal of Environmental Psychology, 11(3), 201–230. https://doi.org/10.1016/S0272-4944(05)80184-7

Kellert, S. R.; Heerwagen, J.; Mador, M. (2008), Biophilic Design: The Theory, Science and Practice of Bringing Buildings to Life, Wiley.

Nieuwenhuis, M. et al. (2014), “The relative benefits of green versus lean office space: Three field experiments”, Journal of Experimental Psychology: Applied, 20(3), 199–214. https://doi.org/10.1037/xap0000024

Lee, K. E. et al. (2015), “40-second green roof views sustain attention: The role of micro-breaks in attention restoration”, Journal of Environmental Psychology, 42, 182–189. https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2015.04.003

Kellert, S. R.; Calabrese, E. F. (2015), The Practice of Biophilic Design. https://biophilicdesign.umn.edu/

International Living Future Institute, Living Building Challenge 4.0 e programma Living Building Challenge. https://living-future.org/lbc/

International WELL Building Institute, WELL v2, M02 Nature and Place. https://v2.wellcertified.com/

U.S. Green Building Council, LEED, EQ Credit: Quality Views. https://www.usgbc.org/credits

Gensler Research Institute (2024), Global Workplace Survey 2024. https://www.gensler.com/gri/global-workplace-survey-2024

JLL (2021), Workplace Futures: Top spaces to boost employee experience. https://www.workplace-futures.co.uk/wp-content/uploads/2021/03/Workplace-Futures-2021-JLL.pdf

North American Japanese Garden Association, “Looking Beyond: Borrowed Scenery”. https://najga.org/

National Trust, “What is a ha-ha?”. https://www.nationaltrust.org.uk/discover/history/gardens-landscapes/what-is-a-ha-ha

Il Prisma, Bernina 7, Milano, 2020. https://www.ilprisma.com/projects/bernina

World Green Building Council (2014), Health, Wellbeing & Productivity in Offices: The Next Chapter for Green Building. https://worldgbc.org/article/health-wellbeing-and-productivity-in-offices/

JLL Research (2024), The next frontier for green building certifications. https://www.jll.com/en-us/insights/the-next-frontier-for-green-building-certifications

International WELL Building Institute, WELL v2, M09 Enhanced Access to Nature. https://resources.wellcertified.com/articles/what-s-new-in-well-v2-mind/

U.S. General Services Administration, Planted roof: cost-benefit analysis and performance data.

Engage (2022), “Editoriale Domus chiude quattro testate e rilancia”, contesto del ripensamento della sede di Rozzano.

Domus (2026), “Domus 1115 è in edicola”, con la nuova sede di Editoriale Domus progettata da Il Prisma.

Il Prisma, Via Oglio 12 — Allianz S.p.A., Milano.

Il Prisma, LVMH Beauty Italia, Milano, 2022.

Il Prisma, Il Prisma Live, Milano, 2023.

Il Prisma, Sorgenia, Milano, 2017.

Officelayout (2026), “Lo spazio outdoor come estensione operativa del workplace”, intervista ad Annalisa Calastretti, Il Prisma.

Contatti

Per maggiori informazioni, si prega di contattare:

Serena Rossetti, Business Developer

srossetti@ilprisma.com

Il Prisma è una società internazionale di architettura e design, con Dna italiano, che progetta spazi ed esperienze per l'essere umano. La società ha sedi a Londra, Milano, Roma e Lecce, ed è suddivisa in 3 Business Unit: Cityscape, Worksphere e Destination.

il prisma

DESIGN HUMAN LIFE