

MONDO IMMOBILIARE | PROFESSIONISTI

GESTIONE

Il fattore green influenza le scelte degli operatori

Le risposte del World Green Building Council sull'impatto reale dell'edilizia sostenibile

Michela Finizio

■ Di green building se ne parla in ogni buona occasione, tra operatori del real estate o eco-entusiasti dell'ultima ora. Tanto che anche i più scettici, ormai, iniziano a comprenderne le potenzialità. Dagli architetti ai developers, passando per le migliaia di aziende che si interrogano se investire o meno in sedi più efficienti, tutti possono trovare risposte nel nuovo report pubblicato dal **World Green Building Council** sui costi e benefici che il fattore green porta con sé.

Il documento, dal titolo «The Business Case for Green Building: A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants», esamina se sia possibile o no associare un valore finanziario ai costi e ai benefici generati dall'edilizia sostenibile: possono i green building generare un aumento dei valori di locazione o di vendita? Diventano più attrattivi per i tenant e gli inquilini, rispetto agli edifici tradizionali? Gli impiegati che li occupano sono più produttivi? Prodotto in partnership con **PRP Environmental** (e Skanska, Grosvenor, Abu Dhabi Urban Planning

Council/Estidama, come sponsor), il report cerca di dare delle risposte a queste domande.

Oggi si possono realizzare green building con costi comparabili a quelli degli edifici tradizionali. Gli investimenti possono essere rapidamente recuperati, attraverso le minori spese energetiche e di gestione, conseguite grazie a corrette scelte progettuali. Creando, così, spazi di lavoro più produttivi e confortevoli. In base all'analisi dei costi sostenuti negli ultimi anni per la costruzione di un'ampia varietà di edifici green (scuole, uffici, residenze, supermercati, centri sanitari, ecc), si può concludere che la realizzazione di un green building può costare al massimo il 12,5% in più rispetto a un edificio tradizionale: dal design alle spese in cantiere, gli oneri a carico delle imprese di costruzione variano nei diversi casi presi in esame negli Stati Uniti, nel Regno Unito, in Australia, a Singapore e Israele. Lo studio, inoltre, rivela come i costi siano più elevati nei Paesi dove non esiste un sistema consolidato di certificazione degli edifici (Leed o Breeam, ad esempio) o dove non è presente un'emanazione diretta del Green Building Council o un'agenda politica per sostenere le costruzioni eco-sostenibili.

Dal 2000 ad oggi il costo della certificazione Leed negli Stati Uniti, ad esempio, è sceso progressivamente, insieme con la consapevolezza degli investitori e con l'af-

fermarsi di standard e requisiti sul mercato.

Più difficile da definire, invece, l'impatto del «green» sulle quotazioni di vendita degli immobili: a causa dell'eccessiva variabilità dei costi di costruzione in base a fattori esterni, solo gli edifici certificati con i «bollini green» più alti, al momento, riflettono il riconoscimento sul valore finale dell'immobile. Ad esempio in Australia, dove si usa il sistema Nabers, un edificio certificato Nabers 5* (il massimo) viene apprezzato fino al 21% in più rispetto ad uno tradizionale; uno Nabers 2-2,5* del 13 per cento. L'analisi del sistema Leed, invece, ha dimostrato che l'incremento sul valore inizia solo con una certificazione Leed Silver. Nel caso della Green Mark certification a Singapore, il bollino Platinum è capace di

incidere sui prezzi anche del 27,7%; il bollino più basso del 13%; e stranamente il bollino Gold, quelli intermedio, incide ancor meno (il 9,6%). A dimostrazione dell'ancora scarsa conoscenza dei diversi sistemi di certificazione sul mercato.

Sempre diretta è la correlazione sui canoni di locazione: negli Stati Uniti e in Australia gli spazi di un edificio green vengono affittati a prezzi maggiori anche del 17,3% rispetto a quelli di un building tradizionale; in media, nel sistema Leed, i canoni crescono del 3% a ciascun livello di certificazione. Ancor più efficace, però, è la capacità del green building di ridurre il tasso di sfratto: in un edificio per uffici certificato Energy Star l'occupazione degli spazi può crescere fino del 23,1%, attraendo più tenant e inquilini.

Il vero fattore che fa la differenza, e che convince più di altri gli investitori, è il risparmio sui costi di gestione: rispetto a un edificio tradizionale, il taglio delle spese energetiche può variare tra il 15-18% (Leed Certified) e il 30-38% (Leed Gold) negli edifici certificati (media negli Usa). Il consumo di acqua si riduce fino del 29% grazie a sistemi di riutilizzo delle acque reflue e piovane e impianti efficienti. Un'analisi del 2003 ha dimostrato che, a fronte di un investimento aggiuntivo del 2% per costruire un edificio Leed, si può risparmiare anche dieci volte tanto nell'arco di 20 anni.

L'EVENTO «APERTO» SULL'EDILIZIA DEL FUTURO

Edilcamp 2013

Sarà il primo BarCamp italiano dedicato a edilizia, innovazione, tecnologia, compatibilità. Si terrà a Milano il 20 aprile, in via Tortona 27. Sarà un appuntamento informale per imprese, architetti, progettisti, finanziatori e assicuratori. La partecipazione è gratuita, previa registrazione su www.edilcamp.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

