

GREEN SOLUTIONS
REAL ESTATE

Immobili a prova d'ambiente

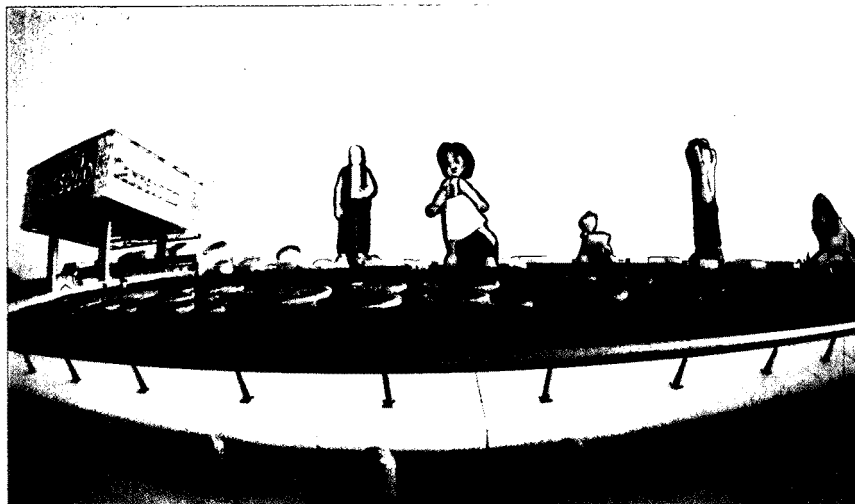
Il dibattito Cresce l'attenzione del retail per le tematiche di sostenibilità. Lo ha ribadito un convegno organizzato da Confimprese sulle best practice dell'ecoedilizia commerciale

Dal 30 al 40% delle risorse naturali ed energetiche dei paesi post-industriali. Tanto consuma l'edilizia includendo produzione dei materiali di costruzione, impatto sul territorio, realizzazione, gestione e uso degli edifici.

Questa stima spiega perché il real estate sta perseguendo e sperimentando metodi e tecnologie che conducano al riequilibrio dell'ambiente costruito con quello naturale.

Alle iniziative messe in atto dall'edilizia commerciale (all'estero e in Italia) era dedicato il convegno 'Ecosostenibilità: motore della ripresa nel real estate', che Confimprese ha organizzato lo scorso giugno in occasione dell'ultima edizione di Eire.

«Con il Climate change program – ha spiegato **Alessandro Goldaniga**, **associate** della società di consulenza



Sul centro Carosello è stato installato un tetto verde con coni per la presa d'aria e luce

Gea – Tesco ha varato un piano di investimenti per 500 milioni di sterline in dieci anni (602 milioni di euro a cambi correnti, ndr) per punti vendi-

ta più ecosostenibili. Come risultato, dichiara di aver dimezzato i consumi energetici dei suoi punti vendita, con evidenti vantaggi economici».

Un caso per tutti è il supermercato di Cheetham Hill, presso Manchester, con punti luce che consentono l'illuminazione naturale, utilizzo di refrigeranti naturali, un impianto di cogenerazione a olio vegetale e strutture in legno al posto del metallo, scelta che taglia quasi 1 tonnellata di CO₂ per ogni metro cubo di acciaio rimpiazzato. Nel complesso, la struttura ha consumi energetici più bassi del 48% rispetto a un impianto analogo realizzato nel 2006.

Il contesto normativo può aiutare

«Le scelte strategiche di Tesco – prosegue Goldaniga – sono sicuramente incoraggiate da una

Ecosostenibilità nel real estate: i diversi approcci

Edilizia bioclimatica grosso impulso negli anni Settanta dopo lo shock petrolifero, prevede una progettazione accorta rispetto alle caratteristiche del clima e capace di sfruttare le fonti naturali di energia (orientamento degli edifici rispetto al percorso del sole, corretta disposizione dei locali in base all'esposizione, adeguata illuminazione e ventilazione naturale, per abbassare il fabbisogno energetico fino al 50%)

Edilizia ecologica ricerche nel campo della salubrità degli ambienti confinati, delle tecnologie edilizie ecocompatibili e introduzione dei principi della sostenibilità nella produzione edilizia e nell'habitat urbano

Bioedilizia l'involucro edilizio è una terza pelle, che deve mantenersi in equilibrio con il cosmo, attraverso una scelta scrupolosa dei materiali e prescrizioni finalizzate al costruire sano

Edilizia sostenibile concetto più avanzato e ampio, va a sostituire il termine 'edilizia ecologica' per evidenziare i riferimenti agli aspetti socioeconomici posti dalle emergenze ambientali globali, in linea con le direttive della Conferenza Onu sullo sviluppo sostenibile

RITORNO SULL'INVESTIMENTO

I conti in tasca al Simply di via Novara

Tra gli esempi di real estate sostenibile 'all'italiana' non poteva mancare l'esempio di Simply Sma (vedi *Business* 4/2010, pag. 42). «Il punto vendita di via Novara – spiega **Alessandro Goldaniga**, associate di **Gea** – è il secondo supermercato, dopo quello di Botticino (Bs), costruito interamente intorno ai concetti di ecologia e rispetto ambientale. Si stima una riduzione delle emissioni di CO₂ per 1 tonnellata l'anno. La struttura di via Novara ha richiesto un investimento di 2,156 milioni di euro, il 15% in più di un punto vendita tradizionale, che si attesta sui 750 euro al mq. Il risparmio energetico, tuttavia, garantirà un payback in sei anni, grazie al risparmio di 45 mila euro l'anno, pari a 296 mila kWh».



cornice normativa incentivante: il sistema Cap&Trade in vigore nel Regno Unito classifica e remunera le società in funzione delle emissioni di CO₂ e assicura una corsia preferenziale al percorso autorizzativo dei low carbon store». L'investimento, comunque, è giustificato anche dal conto economico: il supermercato di Ramsey è costato 1,5 milioni di sterline (pari a 1,8 milioni di euro), ovvero il 30% in più di uno store tradizionale, ma consente risparmi energetici del 50%, permettendo di ripagare l'extra costo in dieci-15 anni.

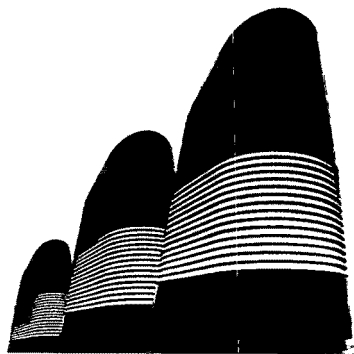
Un esempio dall'Italia è invece l'ampliamento del centro commerciale Carosello di Carugate (Mi), che ha

come ancora commerciale un ipermercato Carrefour. L'aumento ha portato la superficie del centro a 13 mila mq, per un investimento complessivo di 82 milioni di euro.

«La nuova ala del centro – illustra Goldaniga – è stata realizzata con un forte orientamento al risparmio energetico con l'adozione di soluzioni innovative, come un tetto verde di 16 mila mq sul quale sono inseriti 70 coni trasparenti orientati verso Nord che consentono l'ingresso della luce naturale e si aprono automaticamente



Tesco a Cheetham Hill: un dettaglio della cassa realizzata in plastica riciclata e i particolari windcatcher installati per assicurare un massiccio ingresso di aria fresca



MATERIALI

Tyrolit a L'Aquila rispetta il territorio

Demolizione controllata. È questa l'esigenza principale per molti edifici a L'Aquila, dove il sisma ha reso necessari interventi quasi chirurgici, che rinforzino le aree instabili ricostruendole in modo antisismico senza toccare gli edifici circostanti e nella piena sicurezza del cantiere edile. Interventi garantiti da Tyrolit, azienda altoatesina parte del Gruppo Swarovsky. «Eravamo già intervenuti a L'Aquila nel 2002 – spiega **Alfonso Marra**, amministratore delegato di **Tyrolit** –, in una chiesa che oggi è tra i pochi monumenti non lesionati». Con vantaggi anche economici, perché meno parti si demoliscono, meno si spende.

A Rockwool Italia il Mattone d'oro

Rockwool Italia, produttore leader di lana di roccia, ha ritirato il riconoscimento Miglior Progetto per la Didattica conferito all'asilo nido La Velocca. La struttura, inaugurata il 3 ottobre scorso a Poggio Picenze (Aq), è stata realizzata nell'ambito del progetto Treviso X L'Aquila, iniziativa di solidarietà promossa dalla società Service Legno che ha coinvolto oltre 50 aziende nella ricostruzione delle zone devastate dal terremoto. La Velocca, asilo nido costruito in soli tre mesi grazie allo sforzo congiunto di tutti i soggetti coinvolti, è stato realizzato con pannelli portanti in legno multistrato, grazie al contributo di un isolamento adeguato firmato Rockwool. L'edificio rispetta inoltre i requisiti di sicurezza e antisismicità, oltre a essere compatibile con i moderni parametri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

quando le condizioni meteorologiche rendono vantaggiosa l'immissione di aria esterna non trattata, con conseguenti risparmi energetici sul raffrescamento».

I vari interventi progettati hanno permesso una riduzione della CO₂ del 27% per l'impianto di climatizzazione, del 7% per il tetto verde e

del 10% grazie ai corpi illuminanti a Led e al migliore sfruttamento della luce diurna. Nel complesso, i progetti green sembrano caratterizzati da vantaggi significativi: un roi in termini di risparmio energetico in sei-dieci anni, un significativo ritorno d'immagine, una maggiore facilità nell'ottenimento di permessi edilizi e autorizzazioni.

«Tuttavia – fa notare Goldaniga – per cogliere appieno questi vantaggi è necessario definire accuratamente gli interventi, valutarne gli impatti economici e veicolarne i ritorni d'immagine con un piano preparatorio: approcci episodici e 'opportunistici' rischiano di vanificare gli obiettivi attesi».

di Emanuela Taverna