

Tendenze

Anna Momesso - Responsabile commerciale Spazio Futuro Group

Soluzioni tecniche eco-compatibili: performance ambientale e Profit

Un approccio virtuoso al tema della sostenibilità incorpora anche una leva competitiva strategica per i player dell'industria dei centri commerciali, generando tangibili benefici per la "bottom line"



“Un centro commerciale è un microcosmo in cui confluiscono nel bene e nel male, gli impatti dell'immobile in sé e gli effetti delle attività che vi si svolgono, nonché del modello socio-economico che attraverso il centro commerciale si veicolano. Per questo la sostenibilità dei centri commerciali va valutata non solo in rapporto all'impatto ambientale dell'edificio, ma a quello dei prodotti che si vendono, del traffico che si genera, dei modelli di consumo e di socializzazione, dei rapporti di lavoro, dell'uso oculato delle risorse economiche, della capacità di adattarsi all'evoluzione generale della società, senza lasciare sul territorio edifici abbandonati e senza favorire la desertificazione commerciale. E' fondamentale che il problema della sostenibilità venga affrontato in maniera complessiva, in primo luogo per sviluppare la resilienza dei centri stessi (capacità di trasformazione e adattamento assorbendo gli impatti esterni con il minimo di costi e di danni), oltre che ovviamente nell'interesse generale dell'ambiente. Sono necessarie adeguate soluzioni tecniche ma soprattutto un approccio mentale e progettuale adeguato. E' una grande sfida che noi intendiamo affrontare con tutta la volontà, l'energia e la competenza necessarie”. La presentazione del Vice Presidente CNCC Renato Cavalli ha ben sintetizzato lo spirito del convegno “Sostenibilità: condizione ineludibile per lo sviluppo dei Centri Commerciali”, svoltosi il 16

Luglio scorso a Milano presso l'Auditorium Beni Stabili SIIQ, che ha fatto il punto nave circa stato dell'arte e prospettive, all'insegna del “fil vert” sopra richiamato. Vogliamo qui svolgere qualche breve considerazione, dall'angolo visuale di pertinenza: piuttosto ampio, visto che ci occupiamo di progettazioni, realizzazioni e pilotage.

People, Planet, Profit

Il “triple bottom line” approach, nel segno delle tre P (People, Planet, Profit), è un mantra quando si parla di sostenibilità lato sensu: il principio va però sostanzialmente, in termini pratici e quantificabili/misurabili. E' acclarato che gli edifici eco-compatibili ed efficienti (aspetti correlati), seppure largamente minoritari, godono di un vantaggio competitivo sul piano dell'attrattività per i tenant/occupier; e stanno accreditandosi sempre più come un'asset class a se stante per gli investitori. Secondo il recente studio “I fondi immobiliari in Italia e all'estero. Rapporto 2015”, pubblicato da Scenari Immobiliari, “Il driver principale, a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla localizzazione, continua a essere rappresentato dalla qualità, soprattutto in un'ottica di sostenibilità e innovazione architettonica e funzionale”. La polarizzazione dello stock è in tal senso netta e indietro non si torna. Rispetto alle “soluzioni tecniche”, è tale consapevolezza ad averci spinto a specializzarci nella declinazione di Breeam (BRE Environmental Assessment Method), il

più diffuso protocollo di valutazione su scala planetaria. Come ha rilevato Roberto Bramati, Presidente di Spazio Futuro Group, “si tratta di un sistema di certificazione su base volontaria, che definisce i criteri di progettazione, costruzione e gestione grazie all'adozione di parametri prestabiliti e rimandando a standard riconosciuti e condivisi. In sintesi, è fondato su un sistema di crediti, che sono attribuiti relativamente a dieci categorie di valutazione in base alle prestazioni misurate, includendo molteplici aspetti concernenti il consumo di energia e di acqua, l'ambiente interno (salute e benessere), l'inquinamento prodotto, nonché altri elementi quali trasporti, materiali, rifiuti e processi gestionali. I crediti vengono poi sommati per ottenere un unico punteggio complessivo, che si articola in cinque livelli: Pass, Good, Very Good, Excellent e Outstanding. Al di fuori del Regno Unito vengono applicati Breeam International, certificazione inerente ai nuovi edifici e ai progetti in costruzione, nonché Breeam In Use, che punta a favorire le pratiche finalizzate al contenimento dei costi di gestione e al miglioramento complessivo delle performance ambientali degli immobili già costruiti”. Fattore, quest'ultimo, nodale, data la prevalenza di strutture funzionalmente obsolete e assai poco “green”. En passant, la sua implementazione può beneficiare non poco la terza P; ovvero quella “bottom line” cui tutti i player sono attenti: un poderoso incentivo all'adozione di approcci virtuosi.