

il Giornale

DOMENICA 19 AGOSTO 2007 www.ilgiornale.it

ECONOMIA

Soldi&Mattoni

Se il settore immobiliare si tinge di verde

Quali siano i numeri in gioco è impossibile a dirsi ma un esempio vale per tutti. Appena una decina di anni orsono la «green building industry» non esisteva; oggi negli Usa, secondo l'U.S. Green Building Council, vale 12 miliardi di dollari. L'associazione, che vanta oltre diecimila società ed enti iscritti, tra cui costruttori, agenzie governative e università, ha uno slogan esauriente: «The City climate challenge for 2050: your city - your responsibility» (la sfida per il 2050 per il clima: tua la città, tu la responsabilità).

In sintesi, anche il real estate - e non solo quello più avanzato - deve confrontarsi con il problema dei cambiamenti climatici, e possibilmente ricercare soluzioni, perché i dati sono ormai più che allarmanti. Secondo alcuni studi, gli edifici sarebbero responsabili del 40-50% delle emissioni dei gas serra. In Gran Bretagna, secondo i calcoli del Chartered Institute of Housing (Cih), la percentuale è del 27% per le sole abitazioni. Lo sviluppo urbano e il settore immobiliare devono quindi contribuire a una maggiore

PAOLA LUNGHINI

sostenibilità. Gli impegni che ne derivano sono molteplici. Da un lato, la richiesta di una consistente riduzione delle emissioni di anidride carbonica riguarda i nuovi progetti di sviluppo, ma dall'altro pone anche la domanda circa il futuro del patrimonio immobiliare esistente. È sufficiente limitare il più possibile i consumi energetici oppure sostenibilità significa molto di più?

La discussione tocca anche le domande economiche: chi pagherà, e come, questo sviluppo? Quali costi devono accollarsi gli investitori istituzionali e privati in caso di innovazioni e modernizzazioni? È davvero l'incentivazione finanziaria e fiscale l'unico strumento possibile per incoraggiare i proprietari verso la logica dei «green building»? E cosa significa esattamente «green building»? Quali standard esistono, se esistono, ed è possibile pensare a un benchmarking? Quale sarà l'impatto della «sostenibilità» sulla redditività degli edifici e degli investimenti? E, fra tanti problemi, quali

opportunità si potrebbero cogliere?

Il tema, che si collega strettamente a quello della rigenerazione urbana, sarà al centro di alcuni prossimi importanti incontri, di interesse anche per quanti si occupano di immobili nel nostro Paese. Tra questi spiccano il Summit annuale europeo di CoreNetGlobal (associazione che raccoglie i Corporate real estate executives), in programma a Londra dal 17 al 19 settembre; e il Salone Expo Real, che aprirà i battenti dall'8 al 10 ottobre a Monaco di Baviera.

Qui il dibattito sarà introdotto dal Segretario di Stato del ministero federale per l'edilizia, Engelbert Lütke Daldrup. Noto non solo in Germania per il carisma e le numerose pubblicazioni in materia di urbanistica economica, il rappresentante del governo è un appassionato sostenitore della sostenibilità immobiliare. «All'efficienza energetica non c'è alternativa», dichiara, convinto che «in questo modo si contribuisce ad affrontare anche la tematica dei cambiamenti climatici»: che nell'agenda della cancelliera Angela Merkel è un tema prioritario.