

GBC ITALIA

## Un bollino verde per i condomini

Green Building Council, associazione che riunisce numerosi stakeholder della filiera dell'edilizia sostenibile, prepara un nuovo protocollo su misura per gli edifici residenziali multiproprietà. Obiettivo: utilizzare strumenti di misura adeguati, in grado di garantire le migliori prestazioni

di Valentina Anghinoni



È in fase di applicazione, da parte del Green Building Council Italia, il nuovo protocollo Gbc Condomini. La certificazione, studiata dall'Associazione di stampo internazionale che riunisce e rappresenta gli attori della filiera edile impegnati a promuoverne il processo di trasformazione in chiave sostenibile, è ideata per rispondere alle specifiche necessità di questa tipologia di edifici, che in Italia costituisce una grossa fetta di patrimonio abitativo (vedi box). Per questo motivo, durante la recente Fiera del Condominio Sostenibile organizzata da Virginia Gambino Editore in partnership con l'Ordine degli Ingegneri di Verona, Gbc Italia è stata presente con il webinar intitolato La sostenibilità per i condomini. Un incontro che sarebbe un peccato circoscrivere alla sfera di architetti, progettisti e amministratori di condominio, perché se c'è una cosa che ormai abbiamo compreso è che la filiera dell'edilizia deve diventare sempre più compatta. Di conseguenza, il primo passo è condividere le conoscenze, per perseguire insieme gli obiettivi comuni a tutto il settore. «Se l'obiettivo finale è oggettivamente la riduzione



Marco Mari,  
ingegnere e  
presidente di  
Gbc Italia

dell'impatto ambientale dell'edilizia, allora dobbiamo introdurre dei sistemi di misura in grado di garantire queste prestazioni. E che permettano di progettare in maniera molto elastica» ha spiegato Marco Mari, ingegnere e presidente di Gbc Italia, riferendosi proprio allo strumento di rating dei protocolli di sostenibilità.

### PUNTEGGIO IMMOBILIARE

Il protocollo Gbc Condomini si inserisce all'interno della famiglia dei protocolli Gbc Italia, a loro volta imparentati con quella dei LEED, Leadership in Energy and Environmental Design, promossi in particolare dal Us Green Building Council e dal World Green Building Council, un organismo presente in più di 70 nazioni e che dalla sua nascita si occupa di promuovere la sostenibilità, attraverso lo strumento dei protocolli. I quali non definiscono solo le prestazioni realizzate, ma le misurano con rigore scientifico allo scopo di renderne conto, al fine di farle rientrare in un rating system (indice sintetico). Il risultato riportato da quest'ultimo, determinato dal punteggio ottenuto dal singolo fabbricato, è ormai utilizzato dai principali fondi immobiliari per valutare il rischio di credito e stabilire il valore degli edifici sul mercato. Secondo Mari, «gli edifici sostenibili sono l'unica nicchia di mercato in crescita, con una superficie di più di sette miliardi di metri quadri di costruito». A che cosa si deve questo risultato? «La qualità di progetto, la qualità realizzativa e la

### PER 27 MILIONI DI RAGIONI

In Italia esistono più di 1 milione di edifici condominiali, per un totale di circa 27 milioni di unità immobiliari condominiali, dove risiedono circa 14 milioni di famiglie. La media è di 30 appartamenti per condominio. Questo patrimonio immobiliare, nella maggior parte dei casi, ha bisogno di essere riqualificato. Il 74% degli edifici, infatti, è stato edificato prima del 1980 e il 70% è in classe F o G.



finanza si sono allineate e hanno trovato nello strumento dei protocolli di certificazione una garanzia di investimento sostenibile».

#### COSTRUIRE SENZA DANNI

A proposito, in che modo il business influisce sul mercato delle costruzioni? Il Taxonomy Report dell'Unione Europea, la normativa per la finanza sostenibile entrata in vigore lo scorso anno, tra le altre cose, fornisce agli Stati membri le indicazioni su quali investimenti possono

## CHE COSA PREVEDE IL PACCHETTO CLIMATICO DELLA UE

Il consumo di energia e la produzione di emissioni di CO2 sono al centro delle politiche ambientali ed economiche della Ue, che attraverso il voto della Commissione Europea dello scorso 14 luglio ha adottato il pacchetto climatico Fit for 55, che contiene le proposte legislative per raggiungere entro il 2030 gli obiettivi del Green Deal. Quest'ultimo piano, che prevede la riduzione delle emissioni di CO2 al 55%, contiene 12 iniziative, date sia da modifiche di legislazioni esistenti, sia da nuove proposte. In primo piano c'è l'efficienza energetica, in particolare del settore edilizia, ma anche i trasporti, e per la quale agli Stati membri è chiesta una riduzione dell'uso di energia primaria del 39% rispetto al 1990. Anche le rinnovabili dovranno fare la loro parte per raggiungere questo ambizioso risultato, per cui dovrebbero contribuire al mix energetico nella percentuale del 40% entro il 2030.

considerarsi sostenibili, anche nel settore edile. Regolamento che, all'articolo 17 sancisce il principio del «do no significant harm» (abbreviato in Dnsh nel linguaggio tecnico-giuridico delle norme Ue): «non arrecare un danno significativo» contro l'ambiente, che dovrà essere rispettato dalle riforme e dagli investimenti che gli Stati membri dell'Unione proporranno di finanziare con il Recovery Fund. Non è un caso, dunque, come ha notato il presidente di Gbc Italia, che i principali istituti di credito si sono già in gran parte attivati nel dotare di una certificazione di sostenibilità le loro sedi più importanti. A Milano, la seconda città in Europa per numero di edifici certificati, più di 330 tra quelli che hanno già ricevuto il riconoscimento e quelli che stanno attraversando l'iter di certificazione, il gruppo immobiliare Cbre (uno dei più grandi al mondo) ha fatto un'analisi comparativa tra 50 edifici certificati e altrettanti che presentano caratteristiche analoghe, ma non certificati, per misurarne il valore riconosciuto dal mercato. Risultato: gli edifici con la pagella green ottengono dal 7 all'11% di valore in più, con punte del 13% per gli edifici più prestazionali, all'interno della medesima area di edificazione e destinazione d'uso. Ma non solo: i fabbricati certificati hanno anche mostrato tempi di vendita e locazione più brevi.

#### FAMIGLIA ALLARGATA

L'applicazione dei protocolli della famiglia LEED-GBC, in Italia, è notevole: in Europa, siamo il secondo Paese per numero di edifici certificati e deteniamo anche la percentuale più elevata di edifici che hanno ottenuto i maggiori punteggi, corrispondenti ai livelli Gold e Platinum. Secondo Mari, questo risultato è da attribuire alla «grande cultura del costruire di qualità che esiste nel nostro Paese», che è anche incentivata dalle normative vigenti in termini ambientali e di difesa del patrimonio storico-artistico, che caratterizza una parte consistente del nostro parco immobiliare. A partire dai protocolli LEED, il lavoro di Gbc Italia, come ha spiegato Iris Visentin, Segretario Gbc Italia per il Chapter Veneto e Friuli-Venezia Giulia, durante lo stesso webinar, è stato di contestualizzare questi protocolli nella realtà abitativa italiana. Per questo, accanto a Gbc Home, formulato per gli edifici residenziali di piccole e grandi dimensioni, in particolare gli edifici monofamiliari ma anche condomini fino ai dieci piani e che possono includere anche una piccola parte destinata a funzioni commerciali, a regime ci sono anche i protocolli Gbc Historic Building e Gbc Quartieri. Rispettivamente, quello dedicato in particolare agli edifici storici, definizione che si addice a quei fabbricati costruiti prima del 1945, che complessivamente costituiscono il 30% degli edifici del nostro Paese (di cui il 18,3% quelli edificati prima del 1919 e l'11,8% tra il 1919 e il 1945) e quello che invece si applica ai progetti di aree e quartieri, per favorirne la trasformazione in chiave sostenibile.

#### REQUISITI E AREE TEMATICHE

Prima entrare più nel dettaglio delle caratteristiche specifiche del protocollo Gbc Condomini, è bene capire la struttura di questi sistemi di classificazione. Ciascuno di essi, infatti, presenta una vera e propria lista di requisiti da soddisfare, raggruppati in aree tematiche. Di queste, alcune sono uguali per tutti i protocolli. Altre, invece, variano a seconda delle specificità della tipologia di ambiente costruito che bisogna certificare. Alcuni esempi di aree tematiche sono la Sostenibilità del sito, Gestione

delle Acque, Efficienza energetica, Materiali e Risorse, Qualità ambientale interna e Innovazione nella Progettazione. I requisiti si dividono in prerequisiti (obbligatori) e crediti, eleggibili in fase di progettazione in base alle particolari necessità del progetto, garantendo così quell'elasticità che permette di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità senza prescrivere specifiche modalità costruttive. Il punteggio ottenuto dalla somma dei crediti determina il livello di sostenibilità raggiunto: dal Base (40-49 punti su 100), Argento (50-59 punti su 100), Oro (60-79 punti su 100) e Platino (da 80 fino al massimo del punteggio, cioè 100).

#### PROTOCOLLO AD HOC

Il protocollo Gbc Condomini è attualmente in fase di applicazione: ci sono alcuni casi studio e si prevede che entrerà pienamente a regime nei prossimi mesi. La prima versione risale al 2015, ma da allora è stato modificato per essere più funzionale rispetto alle esigenze di questo specifico segmento di mercato. Per esempio, questo sistema di rating prevede una fase di pre-certificazione, che garantisce già in fase di progetto gli obiettivi di sostenibilità che si dovranno raggiungere. Secondo l'associazione, «il sistema di rating Gbc Condomini si applica per la riqualificazione, esercizio e manutenzione degli edifici residenziali esistenti e vuole costituire un manuale di uso da fornire agli operatori di mercato per una proposta di approccio metodologico alla riqualificazione integrata e integrale, affrontando ambiti tecnici disciplinari ampi e differenziati non solamente guidati dall'efficiamento energetico in una prospettiva tecnico disciplinare molto più articolata e differenziata». Un'altra caratteristica particolare di questo protocollo è la presenza dell'area tematica Durabilità e resilienza, che esige una conoscenza approfondita dell'edificio in tutte le sue articolazioni edilizie, strutturali, ambientali con particolare attenzione a tutte le tematiche del rischio da intendersi sia a livello sismico, incendio, idrogeologico, idrico, ambientale e di connessioni con tutto il sistema dei servizi di rete. Altre aree tematiche specifiche di Gbc Condomini sono Connessione e territorio, Innovazione e Gestione, Energia e acqua, Materiali e risorse, Qualità interna, Qualità percepita e Gestione e Innovazione.

# SottoCoppo



Fibrotubi, oltre ad aver abbattuto i limiti dei sistemi di sottocopertura presenti sul mercato col SottoCoppo metallico, ha realizzato anche una sua versione più evoluta con il poliuretano espanso all'intradotto, ovvero il **Sottocoppo metallico coibentato**.

Il Decreto Rilancio del Governo, prevede per lo sgravio del 110% che siano applicati i **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** sui materiali isolanti, la linea **Sottocoppo metallico coibentato** di Fibrotubi con la dichiarazione di rispondenza CAM, rientra nei parametri richiesti.

