

**Non residenziale.** Secondo Rebuild, Cbre e Gbc Europe, nelle zone pregiate di Milano metà delle superfici viene «prenotata» sulla carta. Il prezzo di un edificio con il bollino aumenta tra il 7 e l'11%

## L'immobile con il certificato Leed si affitta in fretta e vale di più

Maria Chiara Voci

**G**li immobili certificati Leed vengono affittati, per oltre la metà delle superfici, già «sulla carta». Nel resto del mercato la percentuale di «pre-locazione» è del 10%. La quota sale all'80% entro i primi sei mesi di vita e a 30 mesi meno del 7% risulta sfitto, contro oltre il doppio del patrimonio privo di certificazione. I dati provengono da un'indagine condotta da Rebuild in collaborazione con Cbre e Gbc Europe su un campione di 55 interventi terziari - 30 Leed e 25 no, tutti a Milano in zona Centro e Garibaldi-Repubblica, per oltre 500mila mq - e sarà presentata domani nella sede di Assolombarda.

È la dimostrazione di come ormai - anche in Italia, o almeno in un mercato maturo come quello milanese - lo standard Leed sia un elemento di qualificazione di un'azienda, per chi vuole investire in un workplace di qualità. «In alcuni contesti gli edifici che non rispondono ai canoni di un protocollo di certificazione non hanno appeal sul mercato», commenta Marco Caffi, direttore di Gbc Italia, l'ente di riferimento per la certificazione Leed che nel 2009 ha allineato il sistema di rating internazionale al nostro status normativo. L'effetto della certificazione incide, in modo diretto anche sul valore dei beni. «L'aumento riconosciuto per un edificio certificato Leed è tra il 7 e l'11%» conferma Ezio Micelli, professore all'Iuav di Venezia e presidente del



**A Milano**  
La prima sede di Starbucks in Italia, inaugurata a inizio settembre nell'ex palazzo delle Poste di Piazza Cordusio, è certificata Leed Gold

Comitato scientifico di Rebuild.

Leed - protocollo di certificazione volontaria nato negli Stati Uniti nel 1993 su iniziativa dello Usgbc (United States Green Building Council) - viene scelto in primis per la riconoscibilità a livello mondiale. Attualmente certifica lo spazio di vita e di lavoro di oltre 300mila italiani. Sommando la superficie degli edifici certificati o in corso di certificazione si raggiungono quasi 10 milioni di mq per un totale di 542 progetti (223 hanno già ottenuto il sigillo). Lo standard interagisce sull'intero processo di costruzione o riqualificazione di un edificio, dalla progettazione al successivo mantenimento. Non viene preso in esame solo il piano strettamente edilizio: una struttura viene valutata an-

che per la posizione, l'accesso alle reti, l'usabilità e la sostenibilità rispetto alla gestione delle risorse o al comfort degli utenti. Maggiore è l'attinenza alle prescrizioni, più alto sarà il punteggio ottenuto (fino ai livelli Gold e Platinum). Esistono diverse formulazioni di Leed a seconda della tipologia: nuova costruzione (Building Design + Construction), immobile esistente (Building Operations + Maintenance), abitazione (Home), area urbana (Neighborhood Development), città (Leed for Cities). Uno dei vantaggi quando si affronta un cantiere Leed è avere un esperto in squadra: sono quasi 400 i professionisti italiani Leed Ap o Green Associated (che vantano un titolo specifico come consulenti). Il sigillo viene

rilasciato sempre a livello centrale, dall'ente americano. «Nonostante il protocollo si sia evoluto nel tempo - prosegue Caffi - e la versione iniziale sia stata aggiornata, con un progressivo innalzamento della complessità e degli obiettivi richiesti, si sono moltiplicati i casi di certificazione. Dal punto di vista dell'utente finale i vantaggi di un edificio certificato si vedono a volte sul lungo termine. Un immobile costruito secondo lo standard consente, nella gestione ordinaria, correzioni che portano a tagliare traguardi di efficienza altrimenti impossibili».

Anche se stanno crescendo i casi nel residenziale, per il 90% gli immobili Leed sono destinati a terziario e retail. Solo per fare qualche esempio, a Milano tra i casi più recenti sono Leed lo Starbucks di piazza Cordusio, le torri di Citylife o molti edifici di Porta Nuova, la riqualificazione della Torre Sasseti, il complesso Habitaria Carlo Torre (primo «Platinum» per una residenza di La Ducale, società del gruppo TecnoCasa). Fra le ristrutturazioni di qualità che vantano lo standard, inaugurerà sabato 6 ottobre a Peschiera Borromeo la sede Dhl nello spazio rinnovato dell'Innovation Campus Milano, progettato dagli architetti Ricardo Flores ed Eva Prats di Barcellona e che, nel 2011, era già stato uno dei primi casi di applicazione Leed nel nostro Paese. A Torino espongono il sigillo il grattacielo di Intesa Sanpaolo e la Nuvola di Cino Zucchi per Lavazza; a Bologna il Centro agroalimentare Fico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Sono 223 le strutture certificate e 319 quelle che hanno iniziato l'iter per un totale di quasi 10 milioni di mq**