

VALORIZZARE IL PATRIMONIO CON I PROTOCOLLI AMBIENTALI

*I passaggi per la certificazione
degli immobili Decathlon*

a cura di Elena Curnis

La certificazione LEED NC Italia v.2009 del centro Decathlon di Bassano del Grappa (certified), di San Giovanni Teatino (silver) e di Parma (gold) è stata seguita da **Mathilde Prot, Leed AP** di **Quality Survey Controls (QSC)**, società nata all'inizio del 2014 dalla collaborazione di professionisti con decennale esperienza nel settore di controllo di terza parte e della sostenibilità ambientale. Fin da subito QSC ha riscontrato una grande fiducia da parte del mercato ed è già operativa per servizi di due diligence e diagnostica sugli immobili, per l'applicazione di protocolli ambientali anche per attività di pluricertificazione, verifica progetto anche ai fini della validazione e controllo tecnico delle costruzioni. "QSC è stata strutturata dalla sua creazione come organismo di ispezione e compimento l'iter di accreditamento come Organismo di Tipo A presso ACCREDIA nei prossimi mesi", afferma l'ingegner Prot.

Quali sono i passaggi che portano alla certificazione LEED di un immobile?

"La certificazione LEED si ottiene attraverso la presentazione di una pratica presso l'ente americano USGBC, la caratteristica della certificazione e quello che ne ha fatto il suo successo è la dematerializzazione del processo: la registrazione del progetto nonché tutto l'iter di certificazione viene fatto



PERSONA



**MATHILDE
PROT**



SOCIETÀ



QSC



attraverso la piattaforma leedonline, multiaccesso. Tutto il team di progetto e poi di costruzione ha accesso alla pratica con diversi livelli di autorizzazione, e carica o completa i crediti necessari alla presentazione della stessa. Tale processo permette un fattivo coinvolgimento di tutti gli attori, oltre che un'integrazione dei ruoli e delle responsabilità per il raggiungimento del fine comune della certificazione. Di norma viene presentata alla fine della progettazione la *design submittal* che riguarda esclusivamente i crediti di progettazione e permette di ottenere una prima parte dei punteggi sulla parte di progettazione, a fine cantiere una volta ultimate le operazioni di *commissioning* sugli impianti viene presentata la *construction submittal*. Tutte le fasi sono caratterizzate da una fase interlocutoria tra il team di revisione incaricato dall'ente americano e il LEED AP della committenza per risolvere eventuali malintesi o dubbi sull'interpretazione del protocollo.

Nel caso di Decathlon ha prevalso il rispetto delle tempistiche e degli standard di progetto adottati per gli altri punti vendita della catena (struttura prefabbricata, distribuzione degli spazi, shed per la luce naturale, installazione del fotovoltaico, impianti rooftop efficienti); la certificazione LEED ha dimostrato, alla luce dei risultati ottenuti, di potersi adattare anche a interventi con scelte progettuali fortemente vincolate, in presenza di un orientamento comune dei soggetti coinvolti (committenza, progettisti, impresa)".

Per cosa si differenziano le varie certificazioni che hanno riguardato le strutture Decathlon?

"Decathlon ha scelto per i suoi immobili, di nuova costruzione e di proprietà, di applicare il protocollo LEED NC Italia v.2009. Si tratta di una trasposizione del protocollo americano riconosciuta dall'ente americano USGBC, il processo di certificazione è quindi del tutto identico a quanto esposto so-



*Il successo di un progetto LEED è spesso legato alla capacità di **comunicazione e di integrazione dei diversi membri di progetto** e della committenza che deve essere in grado, naturalmente assistita da consulenti, di decidere a monte le strategie LEED più adatte al suo progetto.*





pra ma ha l'importante vantaggio di essere in lingua italiana permettendo una facile divulgazione su tutto il territorio. Con Decathlon abbiamo intrapreso un percorso progressivo per quanto riguarda gli obiettivi di certificazione con edifici che presentavano comunque specificità:

- Parma è stato un bel risultato, aveva sicuramente il vantaggio di essere costruito su un terreno già antropizzato in un quartiere servito da mezzi pubblici;
- San Giovanni Teatino, presentava maggiori difficoltà per la scelta del sito e quindi una maggiore necessità di impegno progettuale e realizzativo;
- Bassano del Grappa aveva degli obiettivi di realizzazione (e di certificazione) in termini di tempistiche molto ristretti in quanto è stato venduto chiavi in mano da UNICOMM a Decathlon già certificato".

C'è interesse da parte di retailer e developer verso edifici green?

"In questo periodo di grande difficoltà del mercato notiamo, già da più anni, un particolare interesse allo sviluppo green sicuramente in Italia ma anche in altri Paesi europei, spesso sono investitori stranieri a richiedere una certificazione. Sull'immobile di proprietà, la certificazione permette una rivalorizzazione dell'immobile in portafoglio, per la vendita rappresenta una diversificazione che può fare la differenza sul mercato".



Le certificazioni sono numerose, LEED è la più diffusa in Italia ma la Francia ha il suo protocollo HQE, la Germania ne ha uno molto stringente DGNB, BREEAM in Inghilterra. In Italia, il sistema di certificazione legato al protocollo nazionale ITACA è stato implementato pochi mesi fa con un accordo tra ACCREDIA/ITACA/ISBEE/ITC/UNI e il coinvolgimento degli organismi di ispezione e di certificazione.