



GBC Italia per la modernizzazione della filiera edilizia e Real Estate

Nei suoi pochi anni di vita, GBC Italia ha sviluppato una famiglia di sistemi di rating della qualità - sostenibilità che coprono gli interventi dal piccolo residenziale, ai grandi edifici per tutti gli usi (residenza, uffici, scuole, ecc.) e arriva al quartiere. Si deve aggiungere l'adattamento europeo del sistema LEED EBOM (Existing Building Operation and Maintenance). Infine, un cenno particolare va a un prodotto originale della cultura italiana, e cioè il protocollo HB (Historic Building) per la riqualificazione degli edifici storici. Insieme alle attività dei soci, questo è uno dei contributi dell'associazione alla modernizzazione della filiera. Il settore dell'edilizia è oggi uno dei settori più in crisi; secondo alcuni dati, l'attività 2014 è di decine di punti inferiore a quella del 2010; il che interaggisce negativamente a mo' di circolo vizioso con l'andamento PIL. Da volano dell'economia, ruolo svolto per decenni, è diventata pesante zavorra. Il rilancio generale del paese non può prescindere da una ripresa del settore. Ma è impensabile illudersi di rilanciare i vecchi modelli di business e operativi. Per questo si deve "riformare" la filiera. Si parla di "riforme" per il paese: una di queste riguarda l'edilizia. Usando un altro termine, si deve fare politica industriale, favorendo l'evoluzione qualitativa e l'innovazione del settore. La riforma (verso la modernizzazione) di un intero settore, pari a circa il 10% del PIL (più tutte le interazioni) non è una sfida di poco conto e di breve periodo. Significa riorientare il comportamento di migliaia, o

centinaia di migliaia, di operatori; di smetterla con certe culture e pratiche vecchie di decenni o più, e invece attivarne altre; e richiede anche, se si parte da livelli e situazioni come quella italiana, intensi e diffusi processi di apprendimento. Cosa si intende per "modernizzazione": allineamento del settore dell'edilizia alle pratiche italiane in tutti i settori che sono riconosciute eccellenti dai mercati internazionali; mettere al centro il prodotto, e la sua qualità ed eccellenza; rivedere tutto il processo in funzione di questo obiettivo; rivedere le competenze e i sistemi di ruoli (pubblico e privato in primis), e quindi le attività correlate; definire modelli economici e finanziari congruenti; e infine adottare un'ottica internazionale. Per "prodotto" si intendono qui gli edifici, di qualsiasi genere, terra-cielo. Non solo quindi le singole componenti; né solo parti di un edificio, come un singolo appartamento o singolo piano. La modernizzazione della filiera comporta numerose innovazioni. A titolo di esempio:

a. Committenza e visione dell'edificio. È difficile che esista qualità a valle, se a monte la committenza non definisce quali obiettivi si prefigge e quindi quali caratteristiche deve avere l'edificio (se è nuovo) o la sua gestione (se è in uso).

b. Integrazione. Metodologie di progettazione integrata e gestione integrata del cantiere e della costruzione sono indispensabili.

c. Apparatî tecnici. Sistemi per la modellazione dinamica,

per il supporto alla progettazione integrata (BIM), per la simulazione dei molteplici comportamenti di un edificio, per la gestione dei processi progettuali (ad es. "charrette") e realizzativi; nonché i sistemi di certificazione complessi: un imponente apparato usato in tutto il mondo.

d. Regolamentazioni. Le norme devono essere orientate alla qualità. Vale per quelle di livello nazionale fino ai regolamenti edilizi dei comuni. Vecchie logiche prescrittive che ignorano completamente le caratteristiche e le performance degli edifici devono essere sostituite da regolamenti che servono

per orientare e incentivare il mercato.

e. Apparato contrattuale (bandi, gare, capitolati, contratti).

La modernizzazione della filiera coinvolge tutte le figure: architetti e ingegneri (dei vari rami); tecnici, geometri, operatori di cantiere. Quale che sia il ruolo, la competenza, la funzione, per lavorare in maniera integrata occorrono aspetti condivisi su cui si innesta poi una specifica competenza o funzione. Questo chiama in causa le filiere formative. La qualità degli edifici e dell'abitare dovrebbe far parte dei curricula formativi almeno dalle superiori fino all'università e naturalmente permeare la formazione

continua. Infine, nell'edilizia riformata è inevitabile collegare il valore alla qualità del contributo e al suo peso nel processo; rispetto alle pratiche e abitudini italiane, questo vuol dire una diversa redistribuzione. Ad esempio, la progettazione esecutiva dovrà essere veramente tale; costerà di più, ma

in compenso in cantiere i processi potranno essere organizzati meglio, non ci saranno o diminuiranno le varianti in corso d'opera, e così via. È ovvio che tutti i soggetti che nel sistema attuale guadagnano dalle inefficienze (le si chiami così) saranno contrari a una maggiore trasparenza e certezza.



Alcuni edifici certificati LEED in Italia

Piccolo elogio delle virtù dei sistemi di rating

Perché nei sistemi virtuosi di tutto il mondo i sistemi di rating sono così diffusi?

Sistemi come LEED, BREEAM, DGNB e analoghi sono molte cose insieme.

1. Sono in primo luogo una traduzione "tecnica" di quelle visioni olistiche più volte richiamate. È vero che sono liste lunghe e articolate (fino a 40-50 aspetti); ma c'è una filosofia complessiva che unifica e fa interagire i vari elementi; senza di essi, si rischia la chiacchiera, l'affabulazione.
2. Sono repertori completi o quasi del meglio che offre in un dato momento la scienza e la tecnica del settore. Trattati di sistemi di secondo livello; non "inventano" come si gestisce l'acqua, si certifica una vernice, si calcola l'efficienza energetica, il consumo di suolo, o la qualità dell'aria: scelgono i sistemi di verifica e le metriche leader già in uso.
3. Sono un linguaggio di filiera, di comunità: dal committente all'utente, passando per progettisti, costruttori, fornitori: tutti possono far riferimento a un linguaggio strutturato.
4. Sono pertanto prima linee guida, supporto alla deci-

Il Green Building Council Italia (GBC Italia) è un'associazione no profit leader in questo settore

sione, alla progettazione, alla realizzazione, all'utilizzo: la certificazione viene alla fine, dopo e premesso tutto il processo.

5. Metrica e individuo. I sistemi di rating sono metriche, non prescrizioni. Dire che limitano individualità e creatività è una semplice sciocchezza. È vero però che misurano l'individuo, e diranno quanto è alto, quanto pesa, quanti metri fa in un secondo, e così via.

6. Mercato. Il giudizio sintetico (label) che questi sistemi propongono è ormai ampiamente riconosciuto dal mercato internazionale. Sulla base di quanto già sta succedendo nel mondo, essi hanno una utilità ampia e una grande potenzialità a supporto di operatori pubblici e privati.

Ecosostenibilità, la nuova frontiera dell'edilizia

C'è sempre più attenzione attorno a questo nuovo modo di creare la propria abitazione

La scarsità di materie prime disponibili, i crescenti problemi legati all'inquinamento del pianeta e la necessità di tutelare maggiormente l'ambiente trovano un territorio comune nella ricerca di un'edilizia ecosostenibile. Il Green Building Council Italia (GBC Italia) è un'associazione no profit leader in questo settore. Essa ha tra i suoi obiettivi quello di favorire e accelerare la diffusione di una cultura dell'edilizia sostenibile, guidando la trasformazione del mercato. Fa parte della rete internazionale dei GBC, presente in molti altri paesi, è membro del World GBC e partner di USGBC. Garanzia e sicurezza in questo ambito come poche altre realtà nel mondo. Costruire case bioecologiche significa limitare sensibilmente il consumo di risorse non rinnovabili e ridurre al minimo l'impatto sulla salute e sull'ambiente, attraverso l'impiego di materiali non nocivi ed ecologici. La bioedilizia mira sensibilmente al ri-

parmio energetico per contenere problemi come l'effetto serra, la dipendenza da fonti energetiche inquinanti e gli enormi costi di gestione termica. Analogamente al settore alimentare e farmaceutico, anche nell'architettura e nella sfera dell'abitare, l'aspetto salutistico ha fatto da catalizzatore sull'idea della bontà della bioedilizia. Infatti sono emersi gli effetti negativi dei prodotti dell'industria chimica ed è diventata preferibile, in questo settore, la strada segnata dall'impiego di materiali ecologici. Questo campo è in continua crescita ed espansione. La nuova consapevolezza dei consumatori riconosce come valore irrinunciabile la sostenibilità ambientale e intende focalizzare l'attenzione sulla qualità edilizia e urbana e, di riflesso, sulla salute e sul benessere. Per il futuro appare chiaro che occorrerà ottimizzare e rendere sinergiche le variabili coinvolte. La sostenibilità consiste nell'utilizzo delle risorse esistenti sul no-

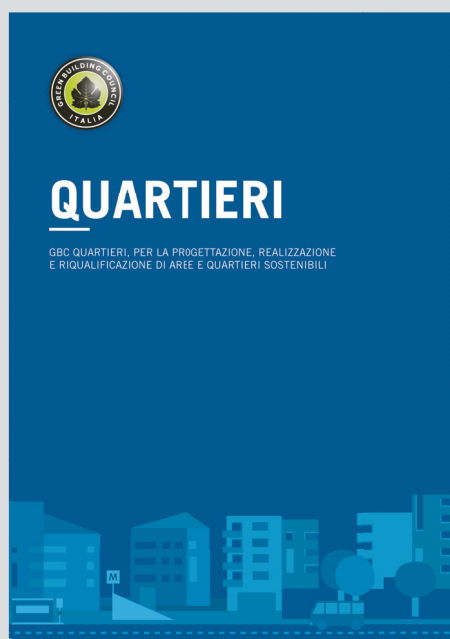
stro pianeta, ossia dell'acqua, energia e materiali, in maniera da preservarli anche per le generazioni a venire. La salvaguardia ecologica del processo edilizio si fonda sull'uso razionale dei materiali da edificazione, sul riciclo degli scarti senza però andare ad intaccare la qualità dell'edificio costruito. L'edilizia ecosostenibile abbraccia i principi della bioarchitettura, scienza applicata al processo produttivo che utilizza per la costruzione solo materiali e tecniche che salvaguardano l'ecosistema ambientale. In altri termini la bioarchitettura si propone di instaurare un rapporto equilibrato tra l'ambiente e il costruito. Essa è una pratica del costruire volta a garantire la qualità dell'abitare in tutte le sue forme: salvaguardia della salute e del benessere psico-fisico dell'individuo, riduzione di ogni tipo di inquinamento quale emissioni di fumi, gas, acque di scarico, rifiuti, utilizzo di materiali appartenenti alla cultura locale.



<http://www.gbctalia.org>

I sistemi LEED e GBC sono credibili e trasparenti

Il sistema di certificazione LEED è utilizzato in decine di migliaia di cantieri distribuiti in tutto il mondo. GBC Italia, dopo aver elaborato nel 2010 la versione LEED contestualizzata alla realtà italiana, presenta nuovi strumenti di sostenibilità per aree urbane e edifici storici. Nella sezione risorse del sito di GBC Italia (www.gbctalia.org) sono reperibili gli strumenti di supporto e indicazioni più dettagliate.



GBC Quartieri è uno strumento che si applica sia a interventi di nuova costruzione che di rigenerazione e riqualificazione urbana. GBC Quartieri non impone un ambito prescrittivo di applicazione, né una specifica destinazione d'uso dell'area che s'intende certificare. In particolare le dimensioni dell'area possono andare da un minimo di due edifici fino ad aree di dimensioni più vaste (come per esempio i quartieri urbani). Il funzionamento del sistema di certificazione è infatti garantito dal sistema di relazioni/conessioni che si vengono a creare con l'esterno (nel caso di aree piccole) o con l'interno (nel caso di superfici più estese) che il protocollo implicitamente richiede per arrivare alla certificazione. Il sistema di connessioni, di multifunzionalità (mixité) e di compattezza urbana risulta quindi applicabile sia per piccole che per grandi aree e costituisce i contenuti di riferimento per l'acquisizione dei requisiti e del posizionamento di certificazio-

ne. GBC Quartieri riguarda progetti che possono avere tempi di progettazione, approvazione da parte degli enti competenti e costruzione più lunghi rispetto ai progetti di singoli edifici. Per questa specificità e per fornire strumenti adeguati al contesto di riferimento il processo di certificazione prevede una struttura a fasi. Fermo restando che la certificazione completa le include comunque tutte, esse sono perseguibili separatamente e progressivamente a seconda delle esigenze dell'operatore.

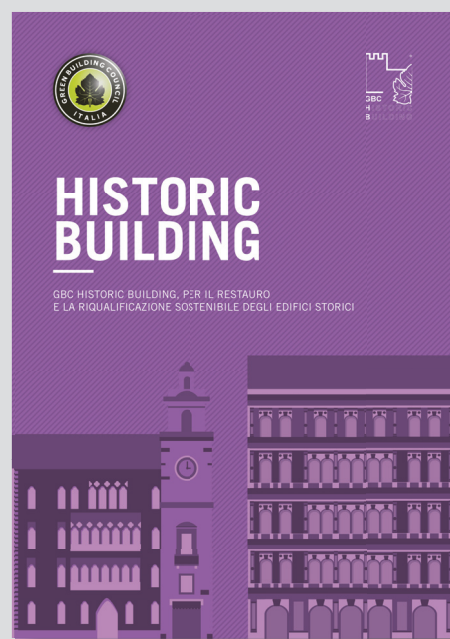
Si identificano come possibili fasi separate:

1. Verifica di Compatibilità del Sito;
2. Verifica di Progetto;
3. Certificazione Parziale di Area;
4. Certificazione di Area

Per tutte le fasi viene utilizzata la medesima Scheda Punteggio da utilizzare declinandola nelle varie fasi secondo le modalità indicate nel manuale. La certificazione completa di area richiede comunque la verifica dei prerequisiti, del progetto e, successivamente, del cantiere. Queste attività di verifica possono essere svolte separatamente per venire incontro alla complessità e alle incertezze del processo. Lo scopo è quello di consentire attività di verifica parziali quando ci sono elementi di incertezza sulle attività successive o qualora la verifica parziale sia utile per il proseguimento delle attività di progetto successive. I prerequisiti e crediti già verificati in una fase saranno segnati come "anticipati" per una successiva senza alcun onere aggiuntivo laddove non siano state apportate modifiche né al Piano, né al sito di Progetto; in caso contrario saranno nuovamente oggetto di verifica previo pagamento per le ulteriori revisioni che si renderanno necessarie.

Il protocollo GBC Quartieri si articola in 5 categorie:

- Localizzazione e Collegamenti del Sito
- Organizzazione e Programmazione del Quartiere
- Infrastrutture ed Edifici Sostenibili
- Innovazione nella Progettazione e Priorità Regionale



GBC Historic Building™ si applica agli "edifici storici", intesi come manufatti edilizi che costituiscono "testimonianza materiale avente valore di civiltà". Gli edifici che possono rientrare nell'ambito di applicazione del protocollo GBC Historic Building™ devono essere riconducibili all'interno dell'ultimo ciclo storico concluso, che per la zona europea coincide con l'industrializzazione edilizia, convenzionalmente corrispondente al 1945, dimostrandosi, dunque, testimonianza di un processo edilizio pre-industriale (in termini di fasi, operazioni e operatori) che si traduce in una costruzione con materiali, elementi tecnici e tecniche costruttive pre-industriali (spontanee e locali). Ai fini dell'applicazione del protocollo GBC Historic Building™, l'edificio relativo allo stato di fatto deve essere stato costruito prima del 1945 (oppure dopo il 1945, qualora si

riconosca un processo edilizio pre-industriale e sussistano valori storici, testimoniali o culturali riconosciuti e dimostrati) per una porzione pari ad almeno il 70% degli elementi tecnici esistenti, ad esclusione delle superfetazioni a carattere funzionale, degli impianti di fornitura servizi e degli infissi interni ed esterni. Se l'edificio è stato costruito prima del 1945 per una porzione compresa tra il 50% e il 70% degli elementi tecnici esistenti, il Team di progetto potrà scegliere se utilizzare il protocollo GBC Historic Building™ oppure i prodotti LEED®/GBC esistenti.

Il protocollo si applica nel caso di interventi di restauro, riqualificazione o recupero di edifici esistenti, finanche con parziali integrazioni ex-novo, ovvero riguardare le ristrutturazioni importanti, intese come interventi che coinvolgono elementi rilevanti degli impianti di climatizzazione e il rinnovo o la riorganizzazione funzionale degli spazi interni, valutando le possibilità di miglioramento prestazionale dell'involucro edilizio e compatibilmente con la salvaguardia dei caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio esistente.

Il sistema di valutazione è organizzato in sei categorie ambientali:

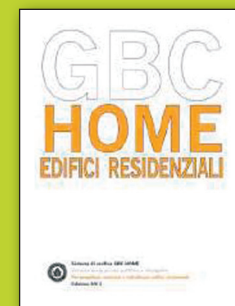
- Valenza Storica
- Sostenibilità del Sito
- Gestione delle Acque
- Energia e Atmosfera
- Materiali e Risorse
- Qualità ambientale Interna

Una ulteriore categoria, Innovazione nella Progettazione, si interessa delle pratiche innovative indirizzate alla sostenibilità e alle questioni non trattate nelle sei categorie precedenti. Infine, la categoria Priorità Regionale permette di evidenziare l'importanza delle situazioni locali nella determinazione delle migliori pratiche di sostenibilità progettuali e costruttive.

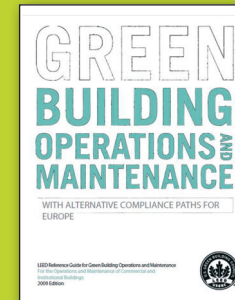
I sistemi di certificazione LEED e GBC rappresentano un quadro flessibile e permettono ai gruppi di progettazione e costruzione di valutare la strategia che ottimizza il rapporto tra edificio ed ambiente circostante



Questo strumento a marchio LEED® è rivolto al mercato italiano per la certificazione di edifici ad uso istituzionale, commerciale, terziario e servizi in genere, nonché agli edifici scolastici e al residenziale con almeno 4 piani abitabili.



Il protocollo GBC HOME® si applica ad edifici ad uso residenziale sia di nuova realizzazione che ristrutturazioni importanti di edifici esistenti.



Questo protocollo è uno strumento rivolto a tutte le diverse tipologie di edifici esistenti contemplati in LEED 2009 Nuove Costruzioni e Ristrutturazioni e si occupa di tutte le operazioni di gestione e manutenzione per edifici esistenti con almeno 12 mesi di occupazione.