

Green building: gli investimenti immobiliari e lo sviluppo sostenibile

Non tutti gli immobili nascono uguali

Può una sorgente, un corso d'acqua essere considerato un immobile? Secondo Catullo (84-54 A.C.) nel suo celebre Carme 70, decisamente no: "*sed mulier cupido quod dicit amanti, in vento et rapida scribere oportet aqua*" ("quel che una donna dice al suo amante desideroso si può scrivere nel vento e nell'acqua corrente"). Secondo il codice civile italiano sì: all'art. 812 infatti afferma che sono considerati **beni immobili** «il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo». Ma è chiaro che nell'accezione comune l'immobile, la costruzione, l'opera architettonica, rappresentano forse il segno più imponente e duraturo dell'altrimenti contingente passaggio dell'uomo sulla terra.

Nel linguaggio economico il termine assume spesso il significato di "**bene rifugio**", **investimento sicuro** che tende a mantenere invariato nel tempo il suo valore, se non addirittura ad accrescerlo, contrastando quindi contesti di instabilità e di alta inflazione. Come noto negli ultimi anni questa interpretazione è stata scossa da situazioni speculative, come quelle emerse alla fine del 2006 negli Stati Uniti e che hanno avuto



gravi conseguenze sull'economia mondiale. Tuttavia la maggioranza delle persone fisiche da sempre associa alla "casa" un valore affettivo e simbolico che va al di là del mero concetto di mura domestiche.

Dal punto di vista di una compagnia di assicurazione – e tralasciando gli aspetti relativi alle polizze a tutela dei beni – l'investimento immobiliare è connotato alla propria attività: in Italia il regolamento ISVAP n. 36 del 2011 – all'art 17 della parte III – prevede che tra gli attivi a copertura delle riserve tecniche l'investimento immobiliare rappresenti fino al 40% del totale.

Le Generali, per esempio, nel 2011 hanno destinato il 4,9% dei propri attivi a questa destinazione. Non stupisce dunque che, al di là di scelte finanziarie, una società quale le Assicurazioni Generali abbia costruito in più di 180 anni di storia un ingente patrimonio immobiliare, dove molti edifici si segnalano per **pregio ed importanza storica**: si pensi alle proprietà presso le Procuratie Vecchie a Venezia, o in piazza della Signoria a Firenze o in Piazza Venezia a Roma, un esempio di classicità e a suo tempo di modernità in un contesto magnifico. Il notevole rafforzamento patrimoniale delle Assicurazioni Generali avvenuto agli inizi del '900 a seguito di una serie pressoché ininterrotta di risultati economici strabilianti, aveva infatti spinto il management a varare un vasto programma di investimenti immobiliari, il cui fine, oltre quello più ovvio di diversificare gli impieghi, era di dare alla Compagnia una sede nel centro delle principali città e, al tempo stesso, un'adeguata visibilità della potenza finanziaria raggiunta.

Questo ingente patrimonio del valore di **€28 miliardi di asset immobiliari** è oggi gestito da **Generali Real Estate**, la nuova realtà che dal 1° luglio 2012 concentra



Palazzo Generali a Roma: innovatori ante litteram

L'edificio più rappresentativo del vasto patrimonio immobiliare delle Assicurazioni Generali a Roma è quello che sorge in piazza Venezia, di fronte al "palazzo Venezia" e sullo sfondo del "Vittoriano", il monumento dedicato al Re Vittorio Emanuele II che celebra l'unità d'Italia. L'attrazione che esercitava una sistemazione delle Generali in quel luogo trovò espressione nella volontà dell'allora Presidente Marco Besso di "insediare la "Venezia" – nome con il quale le Generali erano note a quel tempo in Italia – in Piazza Venezia, di fronte a Palazzo Venezia", ma più in generale di avere "sede propria da essa e per essa costruita nei maggiori centri d'Europa scegliendone le più cospicue posizioni, decorate tutte del nostro caro Leone". Curioso notare che furono scelte per il palazzo fondamenta costituite da ben 3.500 palafitte di legno di pino d'oriente, che in acqua si indurisce e non marcisce, proprio come in tutte le più importanti fondamenta del Canal Grande di Venezia. Questo era infatti il modo più sicuro per vincere gli ostacoli rappresentati da un piccolo fiume sotterraneo "che scorreva nel sottosuolo impetuoso e talvolta abbondantissimo". Da *Il Popolo Romano* del 9 marzo 1906: "Ieri mattina furono tolte le impalcature di recinto al nuovo Palazzo di Venezia... Il colpo di scena, veramente magnifico, ha come d'incanto fermato i passanti, e durante tutta la giornata, molta gente stazionò dinanzi il nuovo edificio... per ammirare questo monumento edilizio, il più bello del genere della nuova Roma. Quando l'ultima tavola sarà tolta l'effetto sarà meraviglioso".



Il Palazzo, inoltre, presentava soluzioni d'avanguardia per l'epoca. "Esso era dotato di riscaldamento a termosifone che va dal sotterraneo all'ultimo piano della torre. Le scale, i piani, i vari locali hanno tutti l'illuminazione elettrica. Nei locali d'ufficio e in quelli destinati ad appartamento vi è l'impianto a gas e tutti gli ambienti hanno toilettes e bagni." "La novella sede delle Assicurazioni – si legge su "La tribuna di Venezia" di allora – conterà da oggi in poi fra le più cospicue opere architettoniche erette da privati cittadini nella Roma italiana" e che ha dato agli uomini delle Generali la possibilità di vivere al centro degli interessi commerciali e culturali della capitale, rendendoli al contempo testimoni degli eventi fondanti della Nazione.

tutti i servizi e la gestione delle attività immobiliari del Gruppo Generali a livello internazionale e che già al suo esordio si colloca tra i leader a livello europeo nel settore real estate.

Immobili e verdi

Una caratteristica qualificante della politica immobiliare del Gruppo Generali è sempre stata l'attenzione verso gli aspetti ambientali, sia negli investimenti sia nella gestione degli immobili.



Si potrebbe forse far risalire questa “coscienza verde” della Compagnia alla metà del '800 allorché fu deciso di effettuare **i primi investimenti fondiari**. Nel 1851, le Generali acquistarono infatti un vasto terreno in gran parte paludoso nel Veneto sulle quali sorgevano solo alcune capanne di paglia. Dalla radicale opera di bonifica, realizzata con estesi lavori di canalizzazione e con la costruzione di un impianto idro-

voro, nacque poi l'azienda **Ca' Corniani** estesa su una superficie di 1.770 ettari.

Da allora, naturalmente, le cose sono molto cambiate, ma quell'attenzione verso la tutela dell'ambiente è rimasta e si è rafforzata nel corso degli anni. Quel processo, infatti, verso una conciliazione delle esigenze ambientali, sociali ed economiche fu per prima abbozzato appunto a Ca' Corniani, con la nascita di una azienda agricola, che partendo dalle risorse offerte dalla terra, offrì ai contadini del luogo anche la possibilità di riscatto sociale. L'approccio è stato progressivamente codificato nel concetto di sviluppo sostenibile che prende forma nel Sistema di Gestione Ambientale creato dalle Assicurazioni Generali. Lo sviluppo sostenibile trova nel concetto di **green building**, o edilizia verde, uno dei suoi pilastri. Ma cos'è, in pratica, una “costruzione verde”?

La nascita delle *green building* va messa in relazione alla nuova sensibilità, che negli ultimi 30 anni dopo la prima crisi petrolifera degli anni '70 si è sviluppata intorno a un **nuovo modo di concepire l'ambiente costruito**, dove massima è l'attenzione a scelte con basso impatto ambientale e ad alta efficienza, durante tutto l'arco della vita di un immobile, dalla scelta del sito, alla progettazione, dalla costruzione alla operatività e manutenzione, dalla ristrutturazione alla demolizione.

All'interno di questo tema ampissimo dove la tecnologia offre costantemente nuovi spunti, vi sono alcune costanti, tra esse:

- **l'uso efficiente dell'energia** – massimizzando il risparmio delle risorse non rinnovabili e ottimizzando quelle rinnovabili (sole, vento, acqua, etc.)
 - l'attenzione per **l'impatto ambientale**, minimizzando l'inquinamento e gli sprechi, così da influire il meno possibile sul pianeta
 - l'attenzione massima alla **salute ed al benessere delle persone**, sia durante le fasi di lavorazione che, a costruzione terminata, dei futuri abitanti

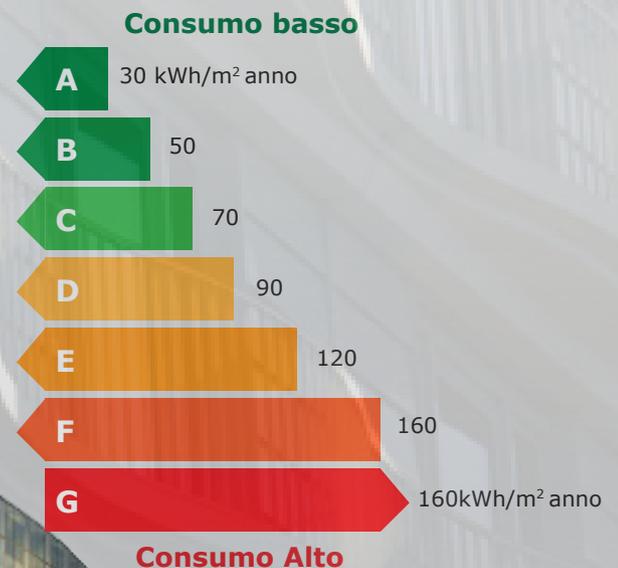


- la scelta di **materiali "efficienti"** (legno proveniente da piantagioni sostenibili, metallo riciclato, calcestruzzo con proprietà termiche speciali...)
- sul piano estetico, una particolare cura affinché la **costruzione si armonizzi** al meglio con l'ambiente circostante.

Da questa base di partenza le *green building* sono divenute **un trend in crescita** nei settori edilizi residenziali e non residenziali, sia nell'America settentrionale che in Europa. Si calcola infatti che l'edilizia verde non residenziale sia cresciuta da un +2% nel 2005 al +10-12% del 2008, ed è attesa attestarsi al 20-25% entro il 2013.

Negli Stati Uniti è stimato che il settore delle **costruzioni ecologiche** creerà 7,9 milioni di nuovi posti di lavoro nel corso del quadriennio 2009-2013 (dati McGraw Hill Construction 2009). Secondo **Green building economy**, il primo Rapporto su edilizia, efficienza e risorse rinnovabili in Italia – curato da Giuliano Dall'O', docente di fisica tecnica ambientale al Politecnico di Milano – vi è in Italia una crescente attenzione per l'efficienza: i dati dell'ultima indagine congiunturale mostrano che il 56,6% degli immobili realizzati o ultimati nel 2010 sono ad alto rendimento energetico; e i progetti partiti nel 2011 o che partiranno nel 2012 indicano che la quota di immobili di classe A e B aumenterà progressivamente. Ricordiamo che gli immobili di **classe A** sono quelli che hanno un consumo inferiore a 30 kWh/mq anno che tradotto in € significa un consumo annuale tra i 200€ e i 330€ per 100 mq di abitazione.

Una casa Classe F consuma, per metro quadro, 5 volte più di una casa Classe A, il triplo di



una Classe B e più del doppio di una casa Classe C. Oltre al consumo va ricordato l'incremento di valore: è stato calcolato che se un'immobile di classe A vale € 450 al mq, uno di Classe C ne vale € 200.

Le Green Building del Gruppo Generali

Oggi Generali ha sviluppato al proprio interno *expertise* e competenze per il monitoraggio del patrimonio immobiliare e per adottare le più recenti tecnologie che consentano di massimizzare i risparmi energetici, di minimizzare le emissioni e i consumi di acqua e di ottimizzare politiche di riciclo. Tutti elementi che sono sempre più richiesti dai conduttori per gli spazi in locazione.

Un recente esempio in Francia, dove la celebre catena di grandi magazzini inglesi Marks & Spencer ha scelto un palazzo delle Generali, al numero 100 dell'Avenue des Champs Elysées, per il suo ingresso nel mercato francese. Lo stabile è stato completamente rinnovato e ristrutturato da Generali utilizzando tecnologie d'avanguardia ed è stato tra i primi in Francia ad essere interamente illuminato con un sistema a LED. In Italia sono stati oggetto di efficientamento energetico la sede Direzionale di Mogliano Veneto, ed immobili a Milano e Roma.

Il Gruppo ha introdotto su tutto il suo portafoglio immobiliare europeo la campagna di "**Green Rating**", volta a misurare le performance ambientali di un selezionato gruppo di immobili attraverso indicatori tangibili ad esempio:

- consumo energetico
- emissioni CO2
- consumo idrico
- ciclo dei rifiuti
- trasporti
- benessere



che consentono di identificare aree di miglioramento, confrontare gli immobili selezionati con la migliore concorrenza e individuare i potenziali rischi connessi all'obsolescenza tecnica.

Un miglioramento del "Green Rating" coincide non solo con migliori prestazioni energetiche intrinseche dell'edificio (riduzione dei consumi per la climatizzazione invernale e/o estiva) ma anche con trasporti pubblici comodi e convenienti, aree verdi prossime, gestione razionale e corretta dei rifiuti, ottimizzazione dell'uso delle risorse naturali, aspetti che contribuiscono alla riduzione dei costi di esercizio dell'immobile, aumentandone il valore commerciale.

Queste attività hanno permesso al Gruppo di ottenere per i suoi edifici importanti certificazioni di qualità ambientale. Il complesso EOS di Issy-Les-Moulineaux è stato uno dei primi a ricevere la certificazione High Environmental Quality Construction e il palazzo Terra Nova 3 di Montreuil ha ottenuto la certificazione High Environmental Quality Operating Certification nel 2009. Inoltre, due immobili in Austria hanno ottenuto il prestigioso "Greenbuilding Award".

Generali Real Estate

€28 miliardi di asset immobiliari, gestiti attraverso un team di 600 professionisti dislocati in 10 Paesi: questa è **Generali Real Estate ("GRE")**, la nuova realtà che concentra tutti i servizi e la gestione delle attività immobiliari del Gruppo Generali a livello internazionale. Una multinazionale italiana con una presenza internazionale ben radicata, dato che il 60% degli immobili in gestione si trova all'estero. Generali Real Estate è infatti presente, oltre che in Italia, in Francia, Germania, Austria, Spagna, Belgio, Olanda, Svizzera, Paesi dell'Est Europa e Asia, con strutture operative localizzate nei centri nevralgici di ogni mercato. La nuova società, operativa dal 1° luglio 2012, ha l'obiettivo di sviluppare l'attività nei servizi immobiliari anche per conto terzi, diventando sempre di più un operatore specializzato per investitori istituzionali nel settore immobiliare, con l'ambizioso traguardo di raggiungere nel 2016 € 36 miliardi di masse complessive in gestione.

A livello organizzativo, GRE è dotata di una struttura centrale dedicata alla definizione della strategia globale, alla pianificazione strategica e alla gestione delle attività cross-border, che coordina le varie unità locali, corrispondenti alle attuali società immobiliari nei diversi Paesi.

Generali Real Estate ha un modello di business basato su due aree di specializzazione: l'attività di **asset management**, dedicata alla valorizzazione e alla rotazione del patrimonio immobiliare, e l'attività di servizi immobiliari, dedicata alla preservazione e all'**efficienza** degli immobili in gestione.





“Il Dritto, lo Storto ed il Curvo”: il futuro dell’edilizia verde a Milano

Tra i progetti più green del Gruppo vi è **CityLife**, che, va ricordato, sarà la più grande area pedonale di Milano, grazie alla precisa scelta di spostare viabilità e parcheggi a livelli interrati.

Si tratta di un **quartiere** che sarà ad **emissioni zero**, senza caldaie a gas, né altre fonti di combustione. La risorsa primaria di energia è l’**acqua**: con il teleriscaldamento per il riscaldamento e il raffrescamento nelle torri e l’utilizzo di pompe di calore alimentate dall’acqua di falda

per le stesse esigenze nelle abitazioni. Tutti gli edifici di CityLife avranno alte prestazioni energetiche: i pannelli fotovoltaici riducono sensibilmente il consumo energetico necessario per il funzionamento degli impianti. Il profilo ecologico del quartiere è anche fortemente legato alla creazione di un grande Parco pubblico di 168.000 mq che andrà a integrarsi con i parchi del settore nord-ovest della città e attiverà la più importante rete ecologica di Milano, essenziale per la depurazione e ossigenazione dell’aria e per il riequilibrio ambientale urbano.

Ma la connotazione vera è propria del progetto è rappresentata dalla grande piazza al centro dell’area, arricchita da una serie di funzioni di pubblica utilità, su cui sventano le tre torri destinate a uffici, che prendono il nome dai tre architetti che hanno firmato il progetto. Nel complesso, il Citylife Business & Shopping District sarà costituito da circa 130.000 mq ad uso uffici distribuiti tra le torri Isozaki, Hadid e Libeskind, che sono state progettate per garantire la massima efficienza e contenimento dei costi energetici.

Proprio la Torre Isozaki, la cui costruzione è prevista per il 2015, è stata individuata dal Gruppo Generali quale possibile sede di tutte le proprie attività milanesi, che





permetterebbe al Gruppo un risparmio sui costi operativi di circa il 50%. La torre è alta 202 metri ed ha 50 piani, con una dimensione in pianta di circa 63 m per 27 m, equivalente a oltre 5 campi da tennis.

La Torre Isozaki ("Il Dritto") ha già ottenuto la pre-certificazione LEED™ "Gold", soddisfacendo i prerequisiti di sostenibilità ambientale previsti dagli omonimi standard internazionali. Anche la Torre Hadid ("Lo Storto"), alta 170 metri, la cui costruzione seguirà a distanza di qualche mese rispetto alla prima, ha ottenuto la pre-certificazione Leed Gold e la Torre Libeskind, ("Il Curvo"), alta 150 metri, verrà analogamente progettata e costruita secondo i criteri di edilizia sostenibile. L'ottenimento di queste pre-certificazioni conferma l'impegno che da sempre CityLife dimostra nei confronti della sostenibilità ambientale, ponendosi in coerenza e continuità con l'obiettivo di realizzare un intero quartiere rispettoso dell'ambiente e a emissioni zero.



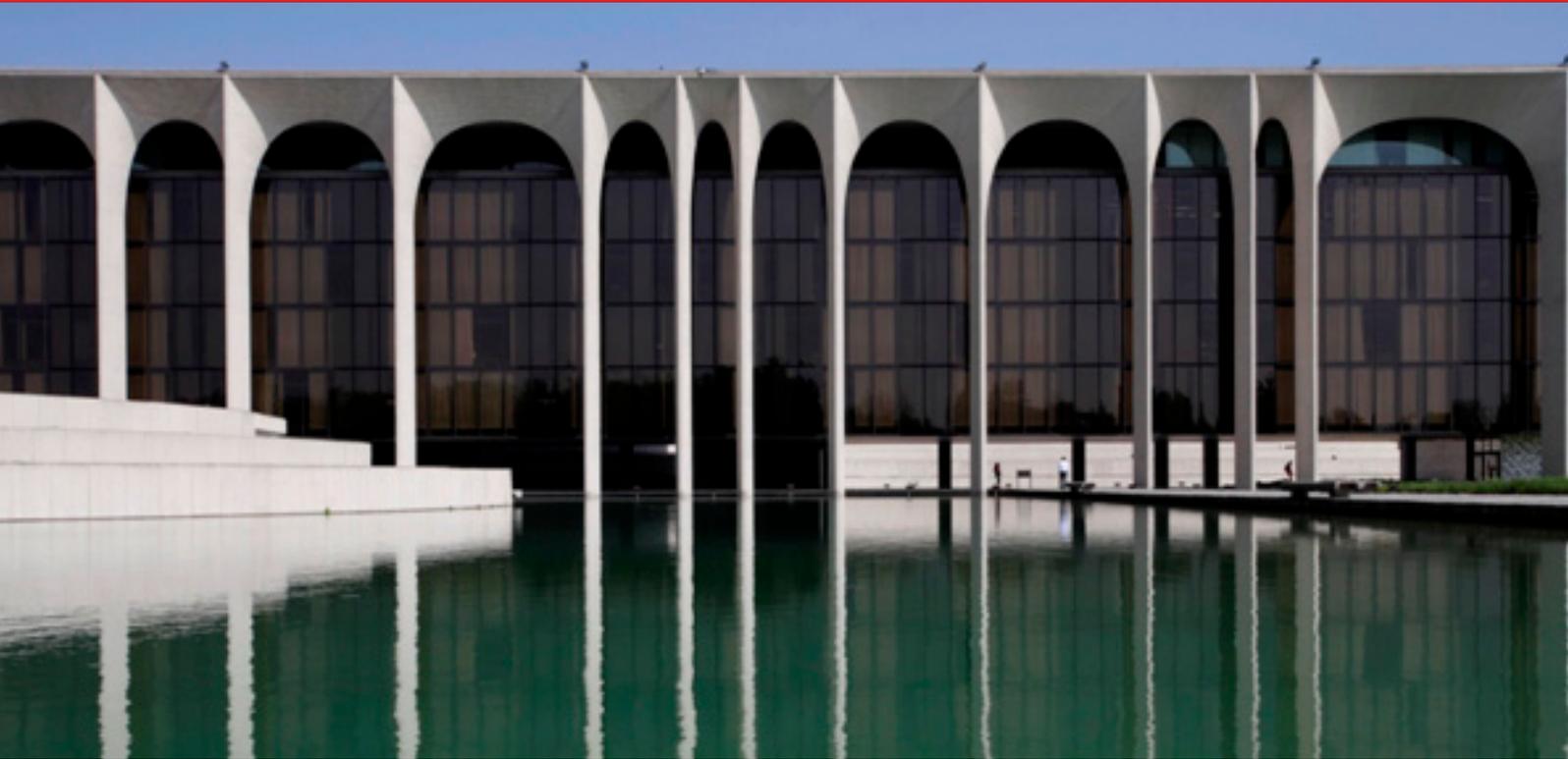
Negli ultimi anni Generali è riuscita a migliorare tutti i rating ambientali riuscendo a entrare a far parte di importanti indici quali **ASPI Eurozone**, **ESI**, **FTSE4Good**, **MSCI ESG** e **STOXX Sustainability**. Le performance ambientali legate alla mitigazione dei cambiamenti climatici sono state premiate dal Carbon Disclosure Project con un punteggio di 80/100, di poco inferiore alla soglia di eccellenza (85/100) e in miglioramento di 12 punti.

Conclusioni

Ma se ci sono solo vantaggi, perché non viene tutto costruito "green"?

Ovviamente utilizzare tecnologie e lavorazioni avanzate costa di più, richiede decisamente un investimento maggiore. Tuttavia a fronte di un costo iniziale stimato di circa il 2% in più rispetto all'edilizia convenzionale, la stima è che il rendimento finanziario di questi investimenti – calcolato lungo tutto il ciclo vitale dell'immobile – sia dieci volte superiore.





Più in generale, se il calcolo esatto di quanto possa migliorare la qualità della vita all'interno delle costruzioni "sostenibili" è ancora oggetto di dibattito tra gli studiosi, è innegabile che su alcuni parametri fondamentali quali illuminazione, qualità percepita dell'aria, temperatura ambiente, sicurezza, controllo dei rischi, spazi dedicati alla socializzazione, e percezione globale di benessere da parte degli impiegati che vi lavorano, gli ambienti di lavoro di costruzioni sostenibili sembrano offrire ottime prospettive, con benefiche ricadute in termini di assenteismo, stress, e salute.

E non vi è ragione di pensare che gli effetti siano diversi nell'edilizia privata. Può dunque davvero essere possibile conciliare edilizia e sensibilità sociale.



Nelle parole del dr. **Scotti**, CEO di Generali Real Estate: *"GREEN building ed efficienza energetica rappresentano le sfide per un gestore come GRE. La creazione di spazi efficienti da un punto di vista ambientale dove lavorare, vivere e incontrarsi costituiscono una priorità nella nostra operatività. Il rispetto e la ricerca di sempre più avanzati standard ambientali sono una costante sia negli immobili storici di proprietà – attraverso interventi all'interno che salvaguardano la natura storica degli stessi – sia negli immobili di nuova costruzione, che vengono disegnati e concepiti all'insegna dei più innovativi criteri. I Clienti sono infatti sempre più attenti a queste tematiche e il successo commerciale della nostra attività si realizza anche attraverso il conseguimento di prodotti con alti standard di efficienza ambientale."*