

Il real estate lancia la strategia europea di decarbonizzazione

Convention Uli a Madrid

Presentate le linee guida per valutare i rischi di transizione per gli asset

C'è una parola che si ripete, come un mantra, alla convention europea di Urban Land Institute (Uli), tenutasi al 5 all'8 giugno a Madrid. Di conferenza in conferenza, nei momenti di pausa caffè e di networking fra gli oltre 700 partecipanti. Quasi come se bastasse evocarla – la decarbonizzazione del parco edilizio mondiale – per farla accadere. Non lo è, ma certamente tenere alta l'attenzione sul tema aiuta a farlo diventare il principale argomento di conversazione, e il campo di esercizio in cui inventare strumenti nuovi e progettare soluzioni.

Come le linee guida per la valutazione del rischio di transizione climatica negli edifici (Tra), lanciate durante la conferenza da Uli come primo strumento pratico del programma «C Change», che ha l'obiettivo di accelerare la decarbonizzazione del parco edilizio europeo. È una metodologia comune che identifica i 12 rischi di transizione che hanno un impatto sostanziale sugli asset immobiliari, come costo della decarbonizzazione, i costi energetici e il rischio di superfici sfitte.

«Al momento sono circa 30 gli edifici che stiamo trasformando attraverso il nostro Building Signature Programme – si tratta di progetti completati o in corso in tutta Europa – e saranno 117 nel mondo (sette in Italia) entro il 2025. Da questo punto di vista, uno dei più avanzati è Castellana 200, a Madrid. Nei prossimi cinque anni sono circa 80 gli edifici europei in cui prevediamo di implementare il programma», aggiunge Saponara. Sul residenziale, che rappresenta il 14% del portfolio Allianz, è più difficile agire, ma Pimco lo fa pianificando il capex e implementando le tecnologie di gestione e monitoraggio dei consumi via via che si fa ruotare il portafoglio. «Lo stiamo facendo in Spagna su 12 edifici», conclude Saponara.

In tema di decarbonizzazione, a poca distanza dalla sede della convention di Uli ha preso forma il masterplan di Madrid Nuevo Norte della società Crea, una delle più grandi trasformazioni urbanistiche in Europa in attesa da decenni di una riqualificazione, che interesserà 5,6 km a nord della stazione Chamartín e rigenererà oltre di 2,3 milioni di mq, impegnando la città per 25 anni. Un progetto mix-use, elaborato negli anni insieme alla comunità locale



Con Madrid Nuevo Norte un'operazione di rigenerazione urbana

Per metterle a punto, Uli ha collaborato con oltre 75 aziende e associazioni di settore, segno che la trasformazione del parco edilizio europeo è nelle agende dei grandi player del real estate, come Hines, Redevco e Pimco, società che a fine marzo contava 93,8 miliardi di euro di asset in gestione, fra cui grandi portafogli immobiliari come quello di Allianz (uno dei più grandi e diversificati al mondo) e fra i principali sponsor di «C Change».

«Ci sono grandi opportunità d'investimento nella decarbonizzazione degli edifici», esordisce Donato Saponara, responsabile Europa sud e ovest e co-responsabile degli investimenti in Europa di Pimco Prime Real Estate. «Per quanto riguarda il nostro portafoglio, stiamo agendo sugli uffici (che rappresentano il 49% della composizione di Allianz) ma anche sugli altri asset, sia in termini di investimenti sia di finanziamento».

Saponara spiega che la direttrice *brown to green* è guidata dalla grande domanda del mercato. Per ciò che riguarda gli uffici, oggi le richieste fondamentali sono due: ridurre l'impronta di carbonio e disporre di uno spazio capace di attrarre talenti, che «valga il viaggio da casa».

«È certamente più difficile agire sugli asset esistenti, in particolare se sono storici (un esempio virtuoso in Italia è la riqualificazione dell'edificio di corso Italia 23, a Milano), ma anche in questi casi oggi esistono tecnologie e sensori che, una volta installati, permettono di ridurre enormemente i consumi, anche fino al 30%, coinvolgendo gli affittuari nel monitoraggio e controllo dei sistemi», continua Saponara.

che trasformerà oltre 2,3 milioni di mq

che lo supporta pienamente, in quattro tranches (nel 2025 dovrebbero iniziare i lavori nella prima sezione) che abbraccia residenziale, compreso social housing, commerciale e terziario. L'obiettivo è fondere riconversione di aree ex-industriali ed edifici neutrali dal punto di vista climatico, rinaturalizzazione di una vasta area urbana e rigenerazione culturale e sociale. Tutto ciò per posizionare l'area come un hub di attrazione di talenti e innovazione, anche grazie a un radicale progetto di mobilità che abbraccerà ciclabili, nuove fermate della metropolitana, alta velocità, logistica dell'ultimo miglio.

Le ambizioni di sostenibilità si concretizzano in un approccio olistico che va ben oltre i 400 mila mq di aree verdi. Per citarne alcune: il progetto prevede il riciclo in loco di 800 mila tonnellate di rifiuti generati dalle demolizioni, che verranno riutilizzati come materiali da costruzione con un tasso che si avvicina al 90%; si prevede di integrare la produzione di energia solare anche nelle strade e piazze del nuovo quartiere e, per quanto riguarda gli edifici, tutti avranno standard Passivhaus e produrranno un quantitativo di energia rinnovabile fino a quattro volte superiore a quella prevista dalle normative nazionali. L'acqua piovana e grigia sarà utilizzata per l'irrigazione e la pulizia delle strade e sistemi di drenaggio che mimino le condizioni naturali del suolo, permettendo anche di ricaricare le falde acquifere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il masterplan. Un rendering delle aree verdi del progetto Madrid Nuevo Norte