GREEN BUILDING: IMPLICAZIONI LEGALI

Temi delicati quali il futuro del nostro pianeta e la salvaguardia delle risorse ambientali hanno assunto, da alcuni anni, un ruolo preponderante nei confronti politici, nei dibattiti mediatici e persino nelle conversazioni quotidiane. Di pari passo, sta maturando la consapevolezza che al tema della sostenibilità non possono e non devono essere affiancate soltanto considerazioni astratte di natura etica. Viceversa, pare definitivamente consacrato il ruolo fondamentale che riveste lo sviluppo sostenibile in molti settori chiave dell'economia mondiale. In questa nuova prospettiva, l'ambiente risulta essere, dunque, volano di crescita economica.

Se, negli scorsi anni, il dibattito si è concentrato per lo più sull'impatto ambientale delle attività industriali e dei trasporti, si va ormai diffondendo la consapevolezza che anche la realizzazione di opere edilizie solleva importanti questioni di rispetto dell'ambiente. La classificazione energetica degli edifici, resa obbligatoria dal d.lgs. 192/2005, coglie tuttavia soltanto un limitato aspetto della questione: quello del consumo di energia dell'immobile di nuova costruzione.

La misurazione dell'impatto ambientale di un cantiere e degli edifici che vi saranno realizzati impone, invece, di prendere in considerazione innumerevoli variabili, che spaziano dalla sostenibilità del sito alla gestione delle acque sul cantiere, dal consumo di determinati materiali e risorse alla salvaguardia della qualità dell'aria all'interno dell'edificio, dal riciclo dei materiali edili al contenimento delle emissioni di gas e di rumore.

Di qui, l'ideazione di sistemi di *rating* volti a misurare il complessivo impatto ambientale degli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, fra i quali spicca lo standard LEED® ("*Leadership in Energy and Environmental Design*") emesso dall'USGBC ("*United States Green Building Council*"). Gli interessi economici in gioco sono significativi: uno studio dell'Università di Reading, ad esempio, dimostra che il valore degli edifici "green" è mediamente superiore a quello degli edifici privi di certificazione in una misura compresa tra il 10 ed il 31%[1].

La rapida e capillare diffusione dello standard LEED, ormai applicato in oltre cento Paesi nel mondo, e di altri standard ispirati al medesimo principio (quali, ad esempio, lo standard ITACA ed il BREEAM) impone al giurista una seria riflessione sulle innumerevoli implicazioni legali di questo nuovo scenario.

Si pensi, ad esempio, ad un'operazione di sviluppo immobiliare in cui lo sviluppatore intenda realizzare un complesso edilizio dotato di certificazione LEED. Questa scelta comporta l'adozione di idonei accorgimenti, ad esempio, in sede di redazione dei contratti d'appalto, volti a ripartire le responsabilità di committente ed appaltatore in caso di mancato ottenimento di un determinato rating LEED (base, argento, oro o platino) nelle modalità e secondo i tempi concordati.

La padronanza tecnica della materia da parte del giurista è particolarmente rilevante anche al fine di stabilire sufficienti margini di flessibilità che consentano al general contractor di ottenere la certificazione valorizzando determinati aspetti dell'opera edilizia piuttosto che altri.

1. F. Fuerst, P. McAllister, *Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings*, working paper, School of Real Estate and Planning, Henley Business School, 2008.

Sarà, inoltre, necessario garantire un'analoga flessibilità anche in vista delle successive vicende del progetto immobiliare e delle esigenze di certificazione espresse, ad esempio, da chi intenda condurre in locazione l'immobile.

Quando l'attività di certificazione è affidata a soggetti terzi, le responsabilità e gli obblighi di questi ultimi dovranno essere adeguatamente raccordate con quelle delle altre figure coinvolte, così come sarà necessario predisporre un adeguato apparato sanzionatorio nel caso in cui il rating non venga conseguito (e.g.: penali, interventi riparatori postumi, etc.).

Ma la complessa materia del "green building" pone numerose ulteriori sfide ai professionisti del diritto specializzati nel real-estate, i quali devono saper valutare le criticità connesse con l'ottenimento della certificazione, ad esempio, in fase di due-diligence su un progetto immobiliare o su un immobile oggetto di acquisizione, ovvero all'atto della predisposizione del "security package", nel contesto di un'operazione di M&A relativa ad assets immobiliari, oppure in sede di cura dei profili assicurativi.

Si tratta di un ambito di approfondimento che richiede competenze specialistiche, sia legali che tecniche, convergenti in un sapere unitario a beneficio del numero sempre crescente di imprese, investitori e gruppi industriali che intendono valorizzare il proprio portafoglio immobiliare.

Studio Legale Carone&Partners