

## EFFICIENZA ENERGETICA

### Uffici "verdi"

**La più grande banca privata tedesca, la Deutsche Bank, intende ridurre le proprie emissioni di anidride carbonica (CO2) annualmente del 20 per cento rispetto al livello del 2007 per diventare, a partire dal 2012, un'azienda a emissioni zero.**



Ristrutturazione energetica della sede centrale della Deutsche Bank a Francoforte sul Meno.

dpa

(31-08-2009) In considerazione del fatto che solo il 10 per cento degli uffici della banca è di sua proprietà, bisogna anche intervenire sulle superfici in affitto. La banca vuole pertanto trasformare gli esistenti contratti in altri cosiddetti "verdi". Nel caso di nuovi contratti d'affitto o di variazioni di quelli esistenti, la banca ha intenzione di applicare dei criteri di sostenibilità, lo ha annunciato Matthias Leube, responsabile del management dei locali della Deutsche Bank.

Negli ultimi mesi sarebbe stato messo a punto un catalogo dei criteri ai quali le caratteristiche degli edifici da affittare dovrebbero corrispondere. Nel caso di differenti offerte, sarà scelta quella più ecologica, ha ribadito Leube.

Il programma mira in particolare al risparmio energetico. Il catalogo si riferisce in primo luogo alla climatizzazione e al riscaldamento dei locali da prendere in affitto. Inoltre godranno di particolare interesse l'isolamento termico dell'edificio e gli infissi di porte e finestre. Molta

attenzione sarà pertanto prestata al certificato energetico che elenca anche le insufficienze energetiche dell'oggetto immobiliare.

Nel caso di prolungamento del contratto d'affitto, la banca discuterà con il proprietario gli investimenti necessari allo scopo di migliorare l'efficienza energetica dei locali. "Si tratta, in pratica, di normali investimenti che si devono fare in ogni caso, perché fanno parte del ciclo di vita di un edificio", sostiene Leube, " in un caso abbiamo parlato con il locatario il quale, alla fine, ha annunciato di voler certificare l'edificio secondo lo standard statunitense LEED\* (Leadership in Energy and Environmental Design).

La banca cerca in ogni caso di convincere i proprietari degli immobili da affittare che gli interventi richiesti aumenteranno il valore dell'oggetto e che saranno convenienti dal punto di vista economico presentando concreti calcoli.

“La motivazione del locatario di investire nell’efficienza energetica è un maggiore affitto nominale che la banca può pagare perché le spese accessorie sono minori”, spiega Leube, “questo effetto influisce anche sulla valutazione dell’oggetto”.

Nel caso ideale, il sistema dei “contratti d’affitto verdi” potrebbe diventare il secondo progetto dimostrativo. Il primo è la ristrutturazione energetica della sede centrale della banca a Francoforte sul Meno. Le due torri, dopo l’ultimazione dei lavori dell’anno prossimo, dovranno essere “greentowers” e far parte dei grattacieli più sostenibili del mondo.

\* LEED è un sistema di valutazione e certificazione ecologica per edifici, sviluppato dall’ U.S. Green Building Council (USGBC), che fissa una serie di standard dell’edilizia sostenibile. Dalla sua creazione nel 1998, più di 14.000 progetti sono stati certificati negli Stati Uniti e in diversi 30 paesi.