

**NEW YORK**

## L'Empire State Building diventa "verde"



Reuters

L'Empire State Building di New York

(02-10-2009) L'Empire State Building di New York è forse il grattacielo più conosciuto, reso famoso anche dal film „King Kong” del 1933 in cui lo scimmione sale sulla sua sommità con la bella Ann da dove terrorizza la città con i suoi mostruosi ruggiti, finché non viene abbattuto dai colpi di mitra da alcuni aerei.

Nonostante la sua fama, l'edificio all'indirizzo "350 Fifth Avenue" non è interamente occupato come si potrebbe credere. Secondo Anthony Malkin, uno dei proprietari del grattacielo, il 20 per cento degli spazi ad uso ufficio è sfritto – e non a causa della crisi economica, perché questa quota è molto maggiore rispetto ad altri edifici amministrativi. Malkin ha pertanto lanciato un ambizioso progetto di ristrutturazione stimato in 550 milioni di USDollari che dovranno rendere più allettanti gli spazi da affittare. Si tratta in particolare di rendere l'edificio energeticamente più efficiente.

L'Empire State Building, alto 381 metri e, inclusa l'antenna, persino 443 metri, è stato ultimato nel 1931. Per più di quattro decenni è stato l'edificio più alto del mondo. L'inaugurazione avvenne durante la grande depressione fu pertanto molto difficile all'epoca trovare degli inquilini. Solo più tardi, i proprietari riuscirono ad affittare tutti gli spazi.

Uno svantaggio dell'edificio è proprio il sito, leggermente fuori dalla zona dei grattacieli del centro di Manhattan, dove gli affitti sono più alti. Poi, anche l'attentato alle Twin Towers del World Trade Center nel 2001 ha fatto sì che molte

aziende non vogliono stabilirsi volentieri in questo edificio così famoso, per timore che anche questo possa diventare oggetto di attentati. Un altro fattore di svantaggio riguarda la gestione poco efficiente.

Nel 2006, la famiglia di Malkin, già prima uno dei proprietari, ne ha assunto il pieno controllo. La famiglia decise di "riposizionare" l'edificio e di cambiare il mix dei locatari. Pochi mesi fa, Malkin ha annunciato di voler realizzare un programma di risparmio energetico, in cooperazione con l'organizzazione Clinton Climate Initiative creata dall'ex presidente Bill Clinton. L'obiettivo del progetto è la riduzione del consumo energetico dell'edificio del 38 per cento. Ogni anno si vogliono così risparmiare 4,4 milioni di dollari.

Il programma riguarda il riscaldamento, la climatizzazione e l'illuminazione. Le finestre dovranno essere dotate di una pellicola trasparente che, in estate, faccia penetrare meno sole e in inverno perdere meno calore, mentre le tubazioni del sistema di riscaldamento avranno un migliore isolamento termico. Il progetto dovrà essere portato a termine entro il 2013. La spesa per il miglioramento energetico dovrà rientrare entro i successivi tre anni.

Il proprietario crede che il miglioramento dell'efficienza energetica del famoso edificio potrà essere uno stimolo per i proprietari di altri vecchi edifici. Il fabbisogno di intervento è enorme: il 70 per cento delle emissioni di New York è dovuto all'eccessivo consumo energetico degli edifici. Secondo Malkin, dopo la ristrutturazione energetica, l'Empire State Building dovrà essere uno dei dieci edifici energeticamente più efficienti degli Stati Uniti.

L'obiettivo principale di Malkin è però quello di trovare dei locatari che possano pagare affitti più alti. I primi progressi sono già stati fatti: l'anno scorso il produttore di profumi Coty ha affittato 8.000 metri quadrati distribuiti su due piani. Poche settimane fa è stato firmato un contratto con la società statale FDIC che vuole occupare 9.000 metri quadrati. Con i nuovi contratti di locazione si raggiungono affitti di circa 650 dollari a metro quadrato, ancora molto inferiori rispetto a quelli che si pagano di solito a Midtown di Manhattan. Nel famoso Seagram Building, progettato da Mies van der Rohe, si pagano 1000 dollari al metro quadrato.

Un quinto dello spazio dell'Empire State Building è in questo momento vuoto e la metà di questa superficie - si tratta di piccoli spazi - Malkin non li per ora vuole affittare, perché prima intende affittare spazi più grandi ad aziende più importanti. Il suo obiettivo è affittare l'intero spazio dell'Empire State Building entro quattro/cinque anni.