

# La sostenibilità nei sistemi di certificazione. Misurare la qualità urbana (o almeno esserne convinti)

Università di Camerino, Facoltà di architettura di Ascoli Piceno  
atti del convegno “La rigenerazione urbana alla prova”

Georg Josef Frisch

In Talia, M., D'Onofrio, R., a cura di, (2015) *La Rigenerazione Urbana alla prova*, Franco Angeli, Milano

## Indice

1. Misurare la sostenibilità .....	1
2. Prospettive e limiti della certificazione .....	4
3. La via tedesca alla sostenibilità dei quartieri urbani .....	6
4. Conclusioni .....	11
Bibliografia.....	12



## 1. Misurare la sostenibilità

Come molte altre attività pubbliche o private, anche la pianificazione urbana si avvale di standard, benchmark o, in generale, di valori di riferimento per ridurre la complessità delle informazioni nei processi decisionali. Nelle pratiche di pianificazione è di uso comune definire delle soglie quantitative in relazione a determinati sistemi di valore, rispetto alle quali vengono misurate le qualità di processo o di risultato. La misura delle prestazioni costituisce la base per pareri o per valutazioni di fattibilità di piani e misure.

Per la limitatezza delle risorse - economiche, sociali, ecologiche, eccetera - ma anche per la domanda di trasparenza e informazione, alla determinazione quantitativa dell'efficacia spetta oggi un ruolo particolare. Ciò non si rileva soltanto in riferimento ai processi decisionali ma anche nell'ambito del controllo di qualità dei prodotti. Infatti, ormai esistono una pluralità di sistemi di valutazione di specifiche categorie merceologiche o sistemi di labelling che certificano il raggiungimento di determinati standard qualitativi dei prodotti. Nel recente passato, l'uso di fondi strutturali della comunità europea era strettamente correlato alla dimostrazione dell'efficacia del loro impiego. Alle decisioni pubbliche di investimento e ai loro effetti si richiede una dimostrazione sempre più accurata della loro efficacia economica, sociale ed ecologica.

Si rende dunque necessario definire metodi trasparenti e ripercorribili di valutazione degli effetti rispetto a determinati obiettivi che si basano sostanzialmente sugli strumenti del monitoraggio, della valutazione e della certificazione.

Il monitoraggio è lo strumento più diffusamente utilizzato nella pianificazione urbana. Molte leggi urbanistiche regionali hanno definito da tempo criteri e metodi di monitoraggio, soprattutto alla scala comunale. Inoltre, l'ISTAT fornisce ormai dati statistici accurati per diverse tematiche urbane, soprattutto nel campo demografico, delle abitazioni e dell'economia urbana, e, più recentemente, elabora anche indicatori circa la qualità urbana in termini di dotazioni di servizi, verde, eccetera. In genere, il monitoraggio si limita però a fotografare uno stato di fatto, eventualmente nella sua evoluzione storica, senza fornire elementi di valutazione rispetto agli obiettivi posti. A ciò servono, invece, le diverse procedure di valutazione.

La valutazione di sostenibilità applicata alla pianificazione urbana, trova, nel recente passato, due origini diverse. I programmi europei di riqualificazione urbana, introdotti a partire dagli anni Novanta, prevedevano nella procedura della loro formazione un'articolata fase di valutazione. Questa era intesa, in genere, quale valutazione di sostenibilità economico-finanziaria, tecnico-ambientale e giuridico-amministrativa, con un'impostazione, in parte, simile alle tecniche di analisi e di valutazione di stampo aziendale (p.es. analisi SWOT). Dall'altro lato, invece, è l'introduzione della valutazione ambientale strategica (cfr. la direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e il D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", modificato dal D.lgs. 4/2008) a introdurre il punto di vista specifico delle componenti ambientali nelle procedura di valutazione. Già prima dell'introduzione della valutazione ambientale strategica, alcune leggi regionali avevano introdotto un sistema di valutazione generale (p.es. Toscana), che si è tentato successivamente di unificare con la Vas.

In campo internazionale, la valutazione viene sempre più utilizzata come strumento per correggere e implementare le misure di rigenerazione di quartieri urbani svantaggiati e quelle inerenti le prestazioni dei nuovi quartieri sostenibili. Infatti, diversamente dal semplice monitoraggio, la valutazione implica il riferimento a obiettivi esplicitamente formulati. In questo senso, valutare può significare contestualizzare lo stato delle cose ed evidenziare le cause di non raggiungimento di determinati obiettivi. L'attività valutativa in corso d'opera, insieme a quella del monitoraggio, costituisce così un riferimento necessario per l'attuazione di piani o programmi (Altrock, 2007).

La certificazione, invece, è una procedura di valutazione orientata a un set di valori condivisi, rispetto al quale permettere la comparazione di progetti diversi. Nel management di qualità delle imprese, ma anche nelle politiche ambientali è da tempo conosciuta e diffusamente utilizzata. Anche nell'ambito edilizio, la certificazione (in primo luogo quella energetica) degli edifici è ormai una pratica diffusa, mentre invece muove solo i primi passi nell'ambito più esteso dei quartieri urbani.

In linea di principio, la certificazione possiede un potenziale di orientamento dei processi che travalica quello del monitoraggio o della valutazione (Koch e Neumann, 2011). Le certificazioni occupano un ruolo particolare nelle strategie di investimento a scala nazionale o internazionale. Costituiscono uno strumento per la valutazione

comparativa di complessi immobiliari, promettendo una riduzione del rischio per gli investitori e una garanzia di qualità per i consumatori (o fruitori). Nello stesso momento, i vari "label" possono essere utilizzati nelle strategie di marketing, in quanto essi suggeriscono una valutazione oggettiva della qualità. Questi marchi si sostituiscono alla mera aggettivazione dei nuovi quartieri urbani: quartieri sostenibili, oppure durevoli (come sono stati chiamati quelli del progetto C.A.S.E. all'Aquila), solari, eccetera, anche se la loro presunta oggettività deve essere in ogni modo verificata!

Oggi, per la minaccia dei cambi climatici, i costi energetici crescenti, la competizione fra aree urbane, i cambiamenti demografici e la progressiva frammentazione sociale si registra una maggiore necessità di governo alla scala urbana. In questo senso, la valutazione della qualità è diventato uno strumento indispensabile sia per le politiche urbane, sia per le strategie di investimento degli attori del mercato immobiliare.

In particolare modo, gli strumenti di valutazione si impongono nelle strategie di riconversione di aree urbane dismesse. Spesso, la localizzazione estremamente attrattiva di tale aree costituisce una rara occasione di sviluppo per gli investitori privati. Nello stesso tempo, però, la complessità urbanistica, giuridica ed economica dei progetti di trasformazione implica tempi di progettazione molto lunghi, raramente al di sotto del decennio. Il grado di incertezza del progetto è però direttamente proporzionale al tempo necessario al suo sviluppo, durante il quale possono mutare gli orientamenti politico-amministrativi se non addirittura le richieste del mercato. Il tempo lungo dell'investimento incide inoltre negativamente sui costi che spesso sono gravati di numerose incognite: costi di bonifica, di compensazione di richieste della popolazione, di remunerazione di diritti di terzi, eccetera.

In questo contesto, all'interno di processi di trasformazione urbana maggiormente basati su capitali privati, gli strumenti di valutazione – ancora di più la certificazione – promettono di ridurre parte della complessità: in fase di sviluppo del progetto, essi possono garantire il giusto approfondimento tecnico del *businessplan* e possono dimostrarsi indispensabili per garantire il finanziamento dei costi d'avvio; in fase di realizzazione, essi rappresentano gli strumenti principali di comunicazione volti a ridurre la conflittualità; infine, la certificazione garantisce, anche a fronte di costi

maggiori di realizzazione, migliori condizioni di mercato e minori costi di gestione: nell'insieme, un bilancio economico a favore dell'investimento (Götzen, 2010).

## 2. Prospettive e limiti della certificazione

La certificazione di sostenibilità dei quartieri urbani può essere annoverata come mero strumento di amministrazione del mercato immobiliare. I suoi sostenitori le riconoscono però un ruolo più generale nell'ambito dello sviluppo durevole delle nostre città. In che misura la certificazione possa concorrere al raggiungimento di obiettivi di sviluppo più generali, dipende sostanzialmente dai seguenti quesiti:

- *Rispetto agli strumenti conosciuti del monitoraggio e della valutazione, in che modo la certificazione rafforza la sostenibilità della trasformazione urbana?*
- *I sistemi di certificazione derivano dal contesto culturale anglo-americano. Trattandosi di sistemi sostanzialmente ancorati a un set di valori, sono applicabili al contesto delle città europee e, nello specifico, a quello delle città italiane?*

Come il monitoraggio e la valutazione di sostenibilità, anche la certificazione fa riferimento a criteri (caratteristiche della qualità definita) e indicatori (grandezze misurabili che descrivono il criterio). In un passaggio successivo, nella certificazione gli indicatori vengono pesati e riferiti a una griglia di valutazione: rispetto a degli standard minimi (sufficiente/insufficiente) o rispetto a delle prestazioni (ottimo/buono/scarso). In questo modo, al piano o al progetto viene assegnato un punteggio o un livello di certificato (p.es bronzo, argento o oro, come nel caso della DGNB) che lo rende comparabile ad altri progetti o piani, anche se realizzati in contesti e tempi completamente diversi.

Sulla base sta l'idea, certamente controversa, che la qualità di un progetto possa essere misurata e che sulla base di tali misurazioni si possano comparare progetti diversi. È evidente che in situazioni complesse con interrogativi multidimensionali, i sistemi di valutazione sono il prodotto di una serie di impostazioni preliminari (scelta di criteri e indicatori, loro ponderazione e classificazione, eccetera) che a loro volta sono influenzati dai sistemi valoriali assunti e da aspetti pragmatici. Ciò determina le debolezze intrinseche dei sistemi di valutazione che possono però essere limitati attraverso una verifica periodica dello stesso sistema di valutazione.

Riconoscendo quindi tutti i limiti teorici a questi metodi di comparazione, si deve comunque ritenere che essi forniscano il migliore risultato possibile. Infatti, l'unica alternativa è rappresentata dal caso studio che però, in genere, vanta un'oggettività, una trasparenza e una comparabilità decisamente inferiore.

Per l'applicabilità di un sistema di certificazione sono imprescindibili le seguenti tre caratteristiche (DVWSR, 2009):

- la *definizione condivisa di qualità*; la certificazione comporta la valutazione di un piano o progetto rispetto a un set di obiettivi o valori; ciò significa che la gerarchia dei valori deve essere condivisa fra gli attori e fra i fruitori del progetto; questa condivisione può essere ottenuta attraverso un ampio dibattito tecnico-scientifico e pubblico-partecipativo; eventuali conflitti devono essere resi evidenti;
- la *trasparenza dei metodi e dei risultati*: il sistema di valutazione (criteri, indicatori, elaborazioni) deve essere comprensibile non solo ai tecnici ma a un pubblico più ampio; solo in questo modo può essere garantita la trasparenza degli obiettivi, della loro misurazione e valutazione;
- la *neutralità del certificatore*: per evitare un conflitto di interesse, la certificazione deve essere effettuata da un soggetto indipendente; diversamente dalle procedure di valutazione che sono intimamente connesse con la progettazione, la certificazione deve essere intesa come processo chiaramente distinto; solo in questo modo essa può garantire tutti gli interessi coinvolti.

Si possono però anche elencare argomenti contro la valutazione in generale – e la certificazione in particolare – o perlomeno contro alcuni rischi che queste procedure nascondono:

- ogni valutazione si limita necessariamente solo al proprio set di obiettivi, sempre parziale e discutibile;
- il rischio generale è che l'ottimizzazione dei progetti e delle misure venga fatta nella sola ottica dei criteri di valutazione, senza considerare le eventualmente diverse priorità del caso specifico;
- il processo di valutazione può trasformarsi in uno strumento amministrativo rigido che addirittura potrebbe impedire un'auspicata trasformazione locale.

Rispetto a questi rischi, il vantaggio dei sistemi di certificazione sta nel loro “orientamento al mercato”, ovvero nella loro applicazione secondo un interesse specifico. Essi si basano, infatti, sulle seguenti due ulteriori caratteristiche:

- *volontarietà*: i sistemi di certificazione sono volontari e non incidono sulla competenza pianificatoria dei comuni; la loro forza non deriva da un'imposizione normativa ma dai vantaggi in termini di mercato che riescono a garantire;
- *efficacia*: la certificazione non si limita all'elaborazione di dati (monitoraggio) e alla valutazione della loro sostenibilità; essa permette la comparazione fra oggetti diversi (p.es. quartieri) aprendo così nuovi orizzonti all'allocazione delle risorse: sovvenzioni o vantaggi fiscali in ambito pubblico, accesso privilegiato ai finanziamenti e vantaggi di marketing in ambito privato;

Evidentemente, l'interesse alla certificazione può essere costruito attraverso politiche pubbliche o attraverso le opportunità del mercato. In ogni modo, però, il sistema di certificazione deve mantenere un elevato grado di dinamicità per poter rispondere efficacemente all'evoluzione dei contesti materiali e simbolici.

### 3. La via tedesca alla sostenibilità dei quartieri urbani

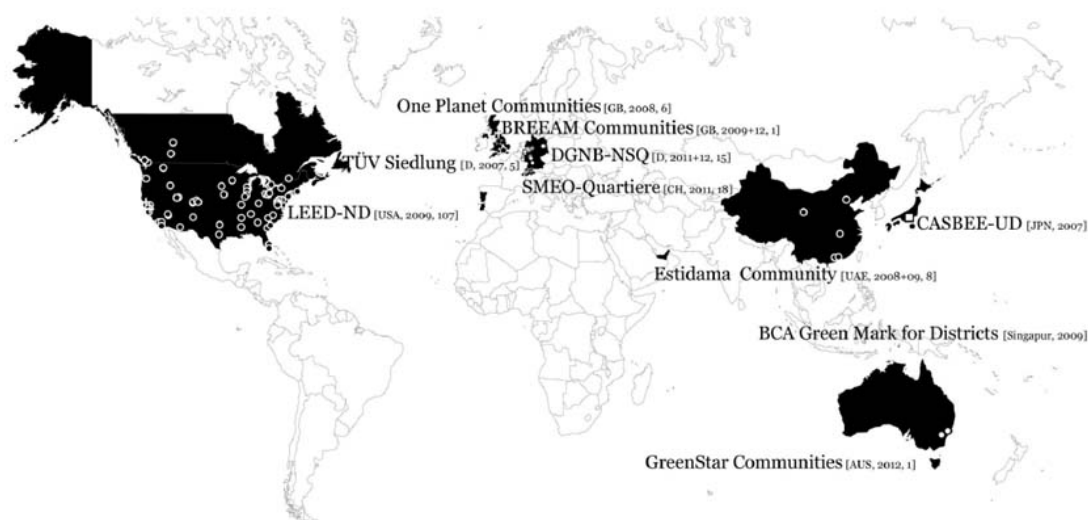
Mentre nel recente passato sono stati sviluppati diversi sistemi di certificazione per gli edifici, il riconoscimento dei quartieri urbani come unità di interesse è, invece, appena all'inizio. Ciò è dovuto probabilmente più alla complessità che alla rilevanza del problema. Infatti, mentre è del tutto evidente che i problemi legati alla sostenibilità potrebbero certamente essere affrontati meglio alla scala del quartiere, la molteplicità degli attori e degli interessi, pubblici e privati, coinvolti nella realizzazione di un quartiere urbano, insieme al fatto che nel quartiere, la qualità edilizia costituisce solo una parte della qualità complessiva, hanno, fino a ora, limitato un approccio valutativo di certificazione.

Nello stesso momento però, soprattutto in seguito alle politiche urbane della comunità europea, il quartiere è diventato un'unità rilevante nei processi di trasformazione urbana sostenibile. Per sua natura, il quartiere non riguarda una porzione di spazio urbano definito. Non è individuato da limiti amministrativi e, di conseguenza, non dispone in generale di meccanismi amministrativi o politici attraverso i quali



influenzare la qualità di vita (eccezione fatta per i grandi ensemble di edilizia pubblica o privata). Nonostante ciò, la vita quotidiana è influenzata soprattutto dal quartiere che costituisce in buona misura lo spazio di riferimento della vita sociale.

**Fig. 1 - Principali sistemi di certificazione**



I principali sistemi di certificazione che, negli ultimi anni, si sono confrontati con la scala del quartiere sono il sistema americano LEED-ND (*Leadership in Energy and Environmental Design for Neighbourhood Development*, cfr. GBC, 2007) e quello inglese BREEAM-Communities (*Building Research Establishment Environmental Assess Method*, cfr. BRE, 2008). I due i sistemi nascono però nel contesto anglosassone che presenta, come noto, un sistema di pianificazione molto diverso da quello comune europeo, rispetto al quale il nuovo sistema tedesco DGNB – Neubau Stadtquartiere (*Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*) sembra più appropriato. Tutti i sistemi si riferiscono però alla realizzazione di nuovi quartieri urbani – di espansione o trasformazione urbana – la cui progettazione può essere generalmente orientata verso soluzioni innovative di sostenibilità. Per ora, nessun sistema si è avventurato nel campo della certificazione di quartieri esistenti, nei quali i fabbisogni degli abitanti, la riqualificazione graduale e la trasformazione funzionale assumerebbero un peso rilevante (unica eccezione: *Lebensqualität in Siedlungen, THS Wohnen GmbH/TÜV Rheinland*).

Per la similitudine fra l'ordinamento tedesco e quello italiano della pianificazione urbanistica, lo standard tedesco per la certificazione di quartieri urbani è di particolare interesse per il contesto italiano. Come gli altri sistemi internazionali, anche il sistema DGNB viene messo a punto fra il 2009 e il 2011. Infatti, nel 2009 viene formato un gruppo di lavoro che elabora un primo insieme di criteri di valutazione. Questi vengono applicati ad alcuni contesti reali e vengono presentati al pubblico nel 2010. L'anno successivo parte una fase pilota che vede la partecipazione di 13 progetti. I relativi risultati e la versione definitiva del sistema di certificazione vengono presentati alla fiera CONSENS di Stoccarda nel 2012 (Anders, 2012).

Il sistema di certificazione dei quartieri urbani si propone come integrazione di quello edilizio, considerando in modo particolare lo spazio pubblico o privato fra gli edifici e la localizzazione stessa del quartiere. A differenza della certificazione di edifici, nei quartieri vengono valutate soprattutto la configurazione dello spazio pubblico e dell'ambiente, la funzionalità del progetto e la processualità della sua realizzazione - tre componenti della qualità urbana sia materiale che immateriale.

La realizzazione di nuovi quartieri urbani si estende in un arco temporale piuttosto lungo, durante il quale cambiano spesso anche gli assetti proprietari. Per questo motivo, il sistema della DGNB prevede un pre-certificato (fase 1), sulla base della pianificazione urbanistica, un certificato per il progetto (fase 2) sulla base del piano attuativo approvato e un certificato finale (fase 3), quando almeno tre quarti del quartiere risultano realizzati. Possono essere certificati quartieri che si estendono per almeno 2 ettari, che sono composti da almeno due lotti edilizi con una quota di spazio pubblico o di uso pubblico e che presentano una quota di residenza fra il 10% e il 90% della superficie utile lorda.

La valutazione non si limita alle componenti ambientali del processo di trasformazione urbana. Oltre a criteri come la tutela del suolo e delle acque, la gestione dei rifiuti o la mitigazione del rumore, assumono altrettanta importanza l'accessibilità dello spazio pubblico, la flessibilità degli usi oppure l'assetto della mobilità. Anche qualità economiche quali i costi del ciclo di vita degli edifici, la densità ottimale degli usi e la stabilità dei valori sono criteri fondamentali di valutazione. Nell'insieme, il peso delle tematiche generali è il seguente:

- qualità ecologica (peso 22,5%)

- qualità economica (peso 22,5%)
- qualità socioculturale e funzionale (peso 22,5%)
- qualità tecnica (peso 22,5%)
- qualità di processo (peso 10%)

Gli obiettivi del sistema DGNB sono rafforzare la tutela ambientale, aumentare la qualità di vita degli utenti e minimizzare i costi di realizzazione e gestione del quartiere. Con quest'ottica è stato sviluppato un catalogo di 45 criteri, fra i quali è stata riservata un'attenzione particolare ai temi del bilancio ecologico e dei costi del ciclo di vita. Ogni criterio viene descritto da uno o più indicatori, per ognuno dei quali sono stati definiti valori di riferimento, valori obiettivo e valori limite.

Fig. 2 - Tabella dei criteri di valutazione secondo lo standard DGNB-NSQ

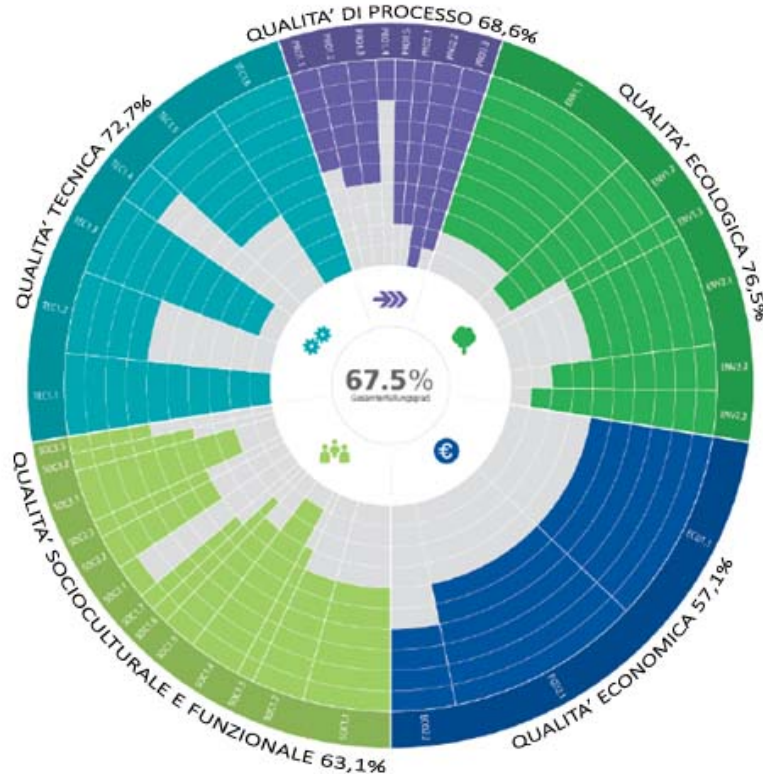
Campo tematico	Criterio	Indicatore	Fattore ponderale	Peso nella valutazione		
QUALITÀ ECOLOGICA (AMB)	Impatto sull'ambiente globale e locale	ENV1.1	Bilancio ecologico	3	2,7%	
		ENV1.2	Tutela delle acque e del suolo	2	1,8%	
		ENV1.3	Impatto sul microclima urbano	3	2,7%	
		ENV1.4	Biodiversità e reti	2	1,8%	
		ENV1.5	Rischi naturali	2	1,8%	
		ENV2.1	Consumo di suolo	3	2,7%	
	Impegno di risorse e quantità di rifiuti	ENV2.2	Fabbisogno energetico e percentuale di energia rinnovabile	3	2,7%	
		ENV2.3	Struttura insediativa ed efficienza energetica	2	1,8%	
		ENV2.4	Riuso di materiali gestione di movimenti terra	2	1,8%	
		ENV2.5	Produzione alimentare locale	1	0,9%	
		ENV2.6	Ciclo delle acque	2	1,8%	
		<b>22,5%</b>				
		QUALITÀ ECONOMICA (ECO)	Costi del ciclo di vita	ECO1.1	Costi del ciclo di vita	3
ECO1.2	Impatto fiscale sul comune			2	4,5%	
Andamento del valore	ECO2.1		Stabilità del valore	2	4,5%	
	ECO2.2		Efficienza nell'uso delle superfici (densità urbana)	3	6,8%	
<b>22,5%</b>						
QUALITÀ SOCIO-CULTURALE E FUNZIONALE (SOC)	Qualità sociale	SOC1.1	Mix sociale e funzionale	2	1,8%	
		SOC1.2	Infrastruttura sociale e produttiva	2	1,8%	
	Salute, benessere e soddisfazione degli utilizzatori	SOC2.1	Sicurezza oggettiva e soggettiva	2	1,8%	
		SOC2.2	Qualità della permanenza nello spazio pubblico	2	1,8%	
		SOC2.3	Rumore e tutela acustica	2	1,8%	
		SOC3.1	Offerta di spazi scoperti	3	2,7%	
	Funzionalità	SOC3.2	Accessibilità	2	1,8%	
		SOC3.3	Flessibilità nell'uso e struttura insediativa	2	1,8%	
	Qualità progettuale	SOC4.1	Inserimento urbano	3	2,7%	
		SOC4.2	Composizione urbana	2	1,8%	
		SOC4.3	Riuso dell'esistente	2	1,8%	
		SOC4.4	Arte nello spazio pubblico	1	0,9%	
<b>22,5%</b>						
QUALITÀ TECNICA (TEC)	Infrastruttura tecnica	TEC1.1	Tecnica energetica	2	2,6%	
		TEC1.2	Efficienza del ciclo rifiuti	2	2,6%	
		TEC1.3	Gestione delle acque piovane	3	4,0%	
		TEC1.4	Infrastruttura informatica e per le telecomunicazioni	1	1,3%	
	Qualità tecnica	TEC2.1	Manutenzione, cura e pulizia	2	2,6%	
		TEC3.1	Qualità delle reti dei trasporti	3	4,0%	
	Trasporti e mobilità	TEC3.2	Qualità dell'infrastruttura per il trasporto privato	1	1,3%	
		TEC3.3	Qualità delle infrastrutture per il trasporto pubblico locale	1	1,3%	
		TEC3.4	Qualità delle infrastrutture per l'uso della bicicletta	1	1,3%	
		TEC3.5	Qualità delle infrastrutture per i pedoni	1	1,3%	
<b>22,5%</b>						
QUALITÀ DI PROCESSO (PRO)	Partecipazione	PRO1.1	Partecipazione	3	1,7%	
		PRO2.1	Metodologia per l'impostazione generale	2	1,1%	
	Qualità della pianificazione	PRO2.2	Pianificazione integrale	3	1,7%	
		PRO2.3	Copianificazione comunale	2	1,1%	
		PRO3.1	Management	2	1,1%	
	Qualità di realizzazione	PRO3.2	Cantiere e processo edilizio	2	1,1%	
		PRO3.3	Vendita	2	1,1%	
		PRO3.4	Monitoraggio e qualità	2	1,1%	
<b>10,0%</b>						

Fonte: DGNB, 2012

Per il certificato di bronzo serve il raggiungimento del 50% del punteggio complessivo, per quello d'argento il 65% e per quello d'oro l'80%, mentre ognuna delle 5 tematiche generali deve essere valutata rispettivamente con almeno il 35%, il 50% e il 65% dei punti. Dei 13 progetti certificati nella fase pilota, sei hanno ottenuto il certificato d'oro e gli altri quello d'argento. In quella prima fase, il certificato di bronzo non è stato preso in considerazione. Nei progetti certificati nella fase pilota non si evidenziano costi di realizzazione maggiori fra progetti con diverse valutazioni di sostenibilità. La maggiore qualità non sembra dunque correlata con un maggior costo per il promotore dell'intervento; sembra invece essere direttamente correlata ai prezzi d'affitto: in Germania, gli abitanti sono disposti a pagare un affitto del 4,5% maggiore per un ambiente urbano sostenibile.

Lontano dall'intendere la sostenibilità come questione meramente ambientale, il sistema della DGNB promuove una qualità urbana integrale che, secondo alcuni osservatori, garantirebbe ai quartieri una qualità di vita e un valore immobiliare effettivamente maggiore (Roland Berger, 2010).

Fig. 3 - Grafica di valutazione di un progetto



#### 4. Conclusioni

Ogni sistema di certificazione è caratterizzato da un particolare set di criteri di valutazione. Anche i metodi di analisi variano notevolmente fra un sistema e l'altro. Secondo alcuni studi di comparazione, i diversi criteri utilizzati nei sistemi di certificazione possono essere raggruppati in 13 categorie principali (Hamedani e Huber, 2011)<sup>1</sup>. Secondo questa lettura, ogni sistema focalizza la propria attenzione su alcuni aspetti particolari: LEED-ND dà molto peso alla localizzazione rispetto alla città esistente e agli aspetti di disegno dello spazio pubblico; viceversa, nel sistema BREEAM contano particolarmente gli aspetti legati ai trasporti e all'uso efficiente delle risorse; infine, la DGNB valuta anche gli aspetti economici e di costo e quelli legati al processo di realizzazione.

Queste differenze riflettono, evidentemente, il dibattito tecnico e politico che ha accompagnato la formazione dei sistemi di valutazione nei rispettivi paesi. Infatti, dal punto di vista dell'efficacia della certificazione, una comparazione tecnica dei sistemi appare priva di senso. Quello che conta è il consenso che ogni sistema riesce a formare attorno ai propri valori e ai propri metodi di analisi. Una discussione sui meriti e sui difetti dei diversi sistemi rischia essere un'operazione sterile se non condotta all'interno di un contesto territoriale con una precisa scala valoriale di riferimento.

Solo in questo modo, i tre soggetti chiave delle trasformazioni urbane a scala di quartiere possono trarre i vantaggi derivanti dalle procedure di certificazione:

- per la collettività, la certificazione può significare la riduzione dell'impronta ecologica, l'uso efficiente delle risorse e una comunicazione generale dell'idea di sostenibilità;
- per gli investitori, la certificazione può significare una maggiore efficacia del processo di pianificazione, dei vantaggi economico-finanziari oppure essere un ottimo strumento di marketing;

---

<sup>1</sup> Le tredici categorie sono: aspetti sociali e culturali, innovazione, design e pianificazione, processo e management della costruzione, infrastrutture, economia e costi, trasporti, ecologia e ambiente, edifici, localizzazione rispetto alle comunità esistenti, uso efficiente delle risorse, gestione delle acque, efficienza energetica.

- per gli utenti, infine, la certificazione dei quartieri può incrementare la qualità urbana, garantire il valore immobiliare nel tempo e ridurre i costi di gestione.

## Bibliografia

Altrock, U. (2007), "Evaluation und Monitoring in der Stadterneuerung und Stadtplanung. Traditionen und Entwicklungstrends", in: Weith, T., a cura di, *Stadtumbau erfolgreich evaluieren*, Münster, pp. 29-55.

Anders, S. (2012), "DGNB Zertifizierungssystem. Neubau gemischte Stadtquartiere", in: atti del convegno *REAL CORP 2012*, Vienna, pp. 211-219.

Building Research Establishment - BRE (2008), *Greenprint. Enabling Sustainable Communities*, Garston.

Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen - DGNB (2012), *Handbuch zum Nutzungsprofil Neubau Stadtquartiere*, Stuttgart.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung - DVWSR (2009), "Zertifizierung in der Stadtentwicklung. Bericht und Perspektive", Berlin.

Götzen, Rainer (2010), „Entwicklung innerstädtischer Industriebrachen – aus unternehmerischer Sicht“, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, Vol. 1, Berlin, pp. 87-90.

Koch, A., Neumann, M. W. (2011), "Das neue DGNB Zertifizierungsprofil 'Neubau gemischte Stadtquartiere'. Leitfaden für eine nachhaltige Stadtentwicklung", in: *greenbuilding*, volume 10, pp. 2-7.

Roland Berger – Strategy Consultants (2010), *Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement*, rapporto di studio.

U.S. Green Building Council - GBC (2007), *Pilot Version. LEED for Neighborhood Development Rating System*, o.O.

Zeinal Hamedani, A., Huber, F. (2011), "A comparative study of “DGNB” certificate system in urban sustainability", paper del Department of Civil Engineering, Institute for Urban Studies and Sustainable Infrastructure Planning, Bergische Universität Wuppertal.