

Guida

Standard di sostenibilità per gli immobili

Un confronto tecnico tra gli standard conosciuti
in Svizzera per gli immobili esistenti

MV Invest AG, Elvira Bieri, Chief Sustainability Officer
oltre a Hanspeter Ischi, Andreas Meyer, Heinz Bernegger, Elena Berta, Max Maywald, André Bednarz,
Bruno Sauter, Rainer Artho, Silvia Ruprecht, Stephan Artus

Basato sulla versione tedesca

Indice dei contenuti

Prefazione	3
1. Introduzione	5
1.1 SIA 112/1: Costruzione sostenibile – Opera di edilizia	
1.2 Programmi di certificazione (Certification Scheme) e norme	
2. Concetto di questa guida	7
2.1 Differenziazione del Certification Scheme: Sì/No	
2.2 Differenziazione in termini di concetto, ambito e contenuto	
3. Certification Scheme	10
3.1 BREEAM In-Use	
3.2 CECE	
3.3 GRESB	
3.4 LEED Operations and Maintenance	
3.5 SQM Esercizio	
3.6 SGNI - DGNB-GiB	
3.7 SSREI	
4. Altri strumenti (non Certification Scheme)	23
4.1 ECORE	
4.2 ESI	
4.3 NIMMO	
4.4 PACTA	
4.5 REIDA	
4.6 REMMS	
„4.7 Swiss Climate Scores (SCS)	
5. Confronto tra gli strumenti in termini di contenuti e prezzo	32
5.1 Contenuti	
5.2 Prezzo	
6. Procedura e selezione dello standard appropriato	35
6.1. Strategia di sostenibilità	
6.2 Requisiti di rendicontazione	
7. Norme sulla trasparenza e comunicazione	37
7.1 Regolamentazione in Svizzera	
7.2 Regolamenti nell'UE	

Prefazione

Gli immobili sono un investimento finanziario interessante. In futuro il mantenimento del loro valore non sarà più un fatto scontato, ma richiederà una gestione attiva e completa. Sostenibilità e mantenimento del valore sono strettamente legati. Negli anni '90, l'ecologia è diventata socialmente accettabile a livello di management grazie al sinonimo di "economia a lungo termine". Oggi, i concetti di sostenibilità globale includono i principali fattori di vendita e di costo, il che tiene conto della descrizione precedente e rende gli investimenti sostenibili più interessanti.

Le etichette e i benchmark sono strumenti adatti a riconoscere la sostenibilità dei prodotti di investimento. Tuttavia, oggi ne esistono così tanti che gli investitori hanno difficoltà a distinguerli e a riconoscerne le somiglianze e le differenze.

Lo scopo di questo documento tecnico è quello di fornire una panoramica degli standard di origine svizzera e degli strumenti stranieri che hanno ottenuto un certo grado di riconoscimento in Svizzera.

Questa guida è frutto del lavoro congiunto dei rappresentanti degli standard presentati in questa guida. Essi sono responsabili dei testi relativi alle loro norme nei capitoli 0.2. e 1-4. Le rispettive illustrazioni sono di responsabilità dell'editore. Desideriamo pertanto ringraziarli per il loro prezioso contributo:

- **Hanspeter Ischi**, proprietario di Ischi Consulting GmbH ed ex responsabile del Servizio di accreditamento svizzero SAS
[1.2 Programmi di certificazione \(Certification Scheme\) e norme](#)
- **Elena Berta**, Team Leader presso Intep – Integrale Planung GmbH, Zurigo
[3.1 BREEAM In-Use e](#)
[3.4 LEED Operations and Maintenance](#)
- **Andreas Meyer**, direttore generale di Minergie
[3.2 CECE](#)
[3.5 SQM Esercizio](#)
- **Max Maywald**, Associato, Relazioni con i membri – DACH presso GRESB
[3.3 GRESB](#)
- **Heinz Bernegger**, direttore generale SGNI
[3.6 SGNI - DGNB-GiB](#)
[4.3 NIMMO](#)

- **André Bednarz**, responsabile ESG di Bell Management Consultants, Colonia
[4.1 ECORE](#)
- **Bruno Sauter**, direttore CCRS ESIWeb
[4.2 ESI](#)
- **Silvia Ruprecht**, ricercatrice associata presso il Dipartimento dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC/Ufficio federale dell'ambiente UFAM/ Divisione Clima/Sezione Politica climatica
[4.4 PACTA](#)
- **Rainer Artho**, direttore generale REIDA
[4.5 REIDA](#)
- **Stephan Artus**, Senior Business Counsel di AMAS Asset Management Association Switzerland
[4.7 Swiss Climate Scores \(SCS\)](#)

I restanti contenuti sono di responsabilità dell'editore, MV Invest AG, che li ha redatti al meglio delle proprie conoscenze e convinzioni sulla base di informazioni pubblicamente disponibili, senza alcuna pretesa di accuratezza scientifica e nella consapevolezza che la valutazione degli standard è soggetta a un certo grado di giudizio. La guida deve essere intesa come uno strumento di lavoro e contribuisce a fornire una panoramica dell'argomento.

1. Introduzione

1.1 SIA 112/1: Costruzione sostenibile – Opera di edilizia

Nel 2004, la Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) ha pubblicato la norma utile alla comprensione “SIA 112/1: Costruzione sostenibile – Opera di edilizia”, creando così una concezione comune dell’edilizia sostenibile e degli immobili sostenibili in Svizzera. Lo standard è stato aggiornato nel 2017, ma il principio di base è rimasto invariato. Esso afferma che gli immobili sostenibili richiedono un approccio globale, che tenga conto degli aspetti sociali, economici e ambientali.

Non c’è dubbio sull’importanza dei criteri di valutazione tradizionali, come la qualità dell’ubicazione e quindi il ruolo degli immobili in relazione allo sviluppo della mobilità, il potenziale dei prezzi di locazione, gli immobili sfitti, i costi di gestione e gli eventuali costi di ristrutturazione futuri dovuti ai siti contaminati e agli agenti inquinanti degli edifici.

Il requisito secondo cui gli edifici devono contribuire in modo preventivo al cambiamento climatico ed essere ridotti a zero emissioni di CO₂ mediante involucri edilizi e tecnologie costruttive adeguate è ora sancito dalla legge. Ciò che è volontario è se essi debbano anche tenere conto delle conseguenze di cambiamenti climatici, come il surriscaldamento o le catastrofi naturali. Tuttavia, l’isolamento termico estivo, gli spazi esterni ricchi di verde e poco impermeabilizzati e le misure strutturali adeguate alla protezione dai rischi naturali sono requisiti importanti per evitare che gli edifici diventino “stranded asset” (“beni incagliati”).

Tenendo conto dell’energia grigia, gli edifici sono considerati sostenibili anche se sono progettati per una lunga durata. Ciò dipende da fattori quali il potenziale di utilizzo, la pianificazione urbana e la qualità architettonica, ed è influenzato dalla manutenzione e dalla riparazione durante l’uso. L’architettura non deve limitarsi all’estetica. Piuttosto, altri fattori determinano il mantenimento o la demolizione di un immobile, come la flessibilità e la variabilità dell’uso, la sua qualità, la luce diurna, l’inquinamento acustico e l’accessibilità.

Infine, la funzione sociale degli edifici è di primaria importanza, ovvero il loro contributo allo sviluppo degli insediamenti e dei quartieri e quindi alla coesione sociale della società. La norma SIA 112/1 elenca questi e altri criteri, mostrando la complessità del tema così come lo interpretiamo nel nostro Paese.

Con l’SNBS Opera di edilizia, lo standard di costruzione finanziato, lanciato e diffuso dall’Ufficio federale dell’energia UFE, la norma SIA 112/1 è stata trasformata in uno strumento di pianificazione e valutazione. Con lo SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), un’iniziativa privata, è stato creato uno strumento analogo per gli edifici esistenti. Non vi è alcun obbligo di seguire questo approccio globale. Di conseguenza, anche in questo Paese si sono diffuse norme che adottano un approccio meno olistico all’argomento o che intendono l’analisi dell’inventario sostenibile più come una valutazione estesa dei componenti.

1.2 Programmi di certificazione (Certification Scheme) e norme

Per programma di certificazione si intendono le norme (standard) che descrivono in generale i requisiti di prodotti o servizi e il monitoraggio della loro applicazione secondo regole e procedure specifiche da parte degli organismi di certificazione.

Le norme e i programmi di certificazione hanno l'effetto desiderato se vengono sviluppati con il coinvolgimento delle parti interessate (stakeholder). Solo così è possibile garantire che le esigenze del mercato siano soddisfatte.

Norme (standard)

Le norme (standard) garantiscono, tra l'altro, requisiti minimi per la sicurezza e/o la qualità di prodotti e servizi, uniformando la comprensione dell'argomento. A differenza delle leggi, il loro sviluppo è lasciato al mercato. È ovvio che le norme devono essere accessibili al pubblico, altrimenti non possono raggiungere il loro scopo. In linea di principio, chiunque è libero di sviluppare una norma o anche un programma di certificazione. Più norme definiscono cose simili e più programmi esistono, più la comparabilità, la trasparenza e la tracciabilità del mercato ne risentiranno. Il mercato deve quindi rispondere alla domanda su quante norme e quanti programmi di certificazione diversi un determinato settore può o vuole permettersi.

Certificazione

Le norme hanno un effetto affidabile se sono confermate dalla certificazione. In questo processo sono coinvolte le seguenti tre parti completamente indipendenti:

- il cliente (eventualmente supportato da un'organizzazione esterna), che implementa la norma nella propria azienda e la verifica regolarmente al proprio interno;
- l'organismo di certificazione, che verifica la corretta applicazione della norma da parte del cliente; questo processo prevede due fasi, l'audit e la certificazione, che devono essere svolte indipendentemente l'una dall'altra;
- idealmente, un organismo di livello superiore (ad esempio un organismo di accreditamento, un'altra terza parte indipendente o il proprietario del programma di certificazione) che verifichi e confermi che tutte le regole e le procedure sono state attuate correttamente, in modo imparziale e da personale competente.

In seguito al successo della certificazione, un prodotto o un servizio può essere etichettato. Si tratta di un modo per evidenziare prodotti e servizi con determinate caratteristiche, attirando così i clienti. Le etichette sono quindi anche strumenti di marketing. Di solito non è chiaro direttamente dalle etichette per quali proprietà del prodotto e in base a quali regole e procedure è stato certificato, ma è facile scoprirlo attraverso i siti web pertinenti.

2. Concetto di questa guida

Come sottolineato nell'introduzione, gli strumenti per la valutazione degli immobili esistenti possono essere classificati in base alla loro qualità sostenibile come segue:

- “Sistemi di gestione” o “qualità degli edifici”
- “Certification Scheme”: Sì o No

Il presente documento è strutturato secondo questa logica. Fornisce indicazioni sulle seguenti domande:

- Quali sono gli standard per l'edilizia sostenibile conosciuti in Svizzera? (Capitoli 3 e 4)
 - Come si differenziano questi standard in termini di concetto, contenuto e prezzo? (Capitolo 5)
 - Quali sono le interdipendenze tra la strategia di sostenibilità e la selezione degli standard? (Capitolo 6)
 - Quali sono gli sviluppi normativi in Svizzera e nell'UE? (Capitolo 7).
- Gli strumenti sono elencati in ordine alfabetico.

2.1 Differenziazione del Certification Scheme: Sì/No

I Certification Scheme richiedono uno standard accessibile al pubblico e la verifica della corretta applicazione da una terza parte indipendente (organismo di verifica/certificazione). Il Certification Scheme più conosciuto e importante a livello internazionale è il GRESB. Concepito come sistema di gestione, il GRESB informa sulla qualità della gestione dell'azienda dal punto di vista della sostenibilità. La qualità dell'edificio, ovvero la qualità sostenibile del prodotto dell'azienda, è parte integrante di questo sistema e viene chiarita nel GRESB attraverso la domanda sul numero di edifici certificati. Gli standard / Le etichette edilizie sono quindi di importanza fondamentale e il GRESB elenca pubblicamente gli standard che riconosce: [Building Certification Schemes](#)

Ne risulta il seguente quadro degli strumenti discussi di seguito. Ad eccezione del SQM esercizio, tutti i Certification Scheme sono riconosciuti dal GRESB. Ogni proprietario di standard è libero di sottoporsi a questa procedura di autorizzazione.

Gli standard sono spesso forme miste, come indicato dalle parentesi (...) nella figura seguente.

	AZIENDA (sistema di gestione)		EDIFICIO/PORTFOLIO (qualità dell'edificio)		
CERTIFICATION SCHEME SÌ	ESG GRESB	E SGNI - DGNB-GiB BREEAM in-Use/Esercizio LEED O and M (SSREI)	EES SSREI	ES BREEAM in-Use/Edificio (LEED O and M) (DGNB-GiB)	E SQM esercizio
CERTIFICATION SCHEME NO	ESG REMMS	E ECORE	EES REMMS ESI, NIMMO*	E(S) ECORE	E REIDA*, PACTA

*Certification Scheme previsto

2.2 Differenziazione in termini di concetto, ambito e contenuto

- Concetto:
 - Etichette per gli edifici, in cui i singoli edifici vengono valutati e premiati con un certificato;
 - Benchmark, in cui i singoli edifici, eventualmente aggregati in portfolio immobiliari, sono classificati su una scala (rating).Le etichette e i benchmark si differenziano solo per il tipo di riconoscimento (badge o rating), ma non per la qualità del contenuto.
- Ambito di applicazione:
 - Edificio/portfolio: il singolo edificio o il portfolio viene valutato in termini di sostanza e ubicazione, nonché di “performance”;
 - Azienda: viene valutato il sistema di gestione, cioè lo strumento di controllo del patrimonio edilizio, includendo tutta l'azienda. Questo comprende:
 - a) Linee guida e direttive, nonché i relativi ausili (liste di controllo, ecc.);
 - b) Monitoraggio / cifre chiave per misurare la qualità dell'edificio o dell'azienda;
 - c) Obiettivi, misure, controllo e miglioramento per l'implementazione di un processo di miglioramento continuo CIP.

VALUTAZIONE DELLE DIFFERENZE EDIFICIO/PORTFOLIO – AZIENDA

Esempio di monitoraggio energetico:

Il sistema di gestione valuta il concetto di monitoraggio energetico (cosa viene misurato, calcolato, stimato, simulato, estrapolato, estrapolato?) e non il fabbisogno energetico effettivo. Di conseguenza, i requisiti sono soddisfatti se questo concetto è applicato correttamente all'edificio e non se questo ha un basso fabbisogno energetico.

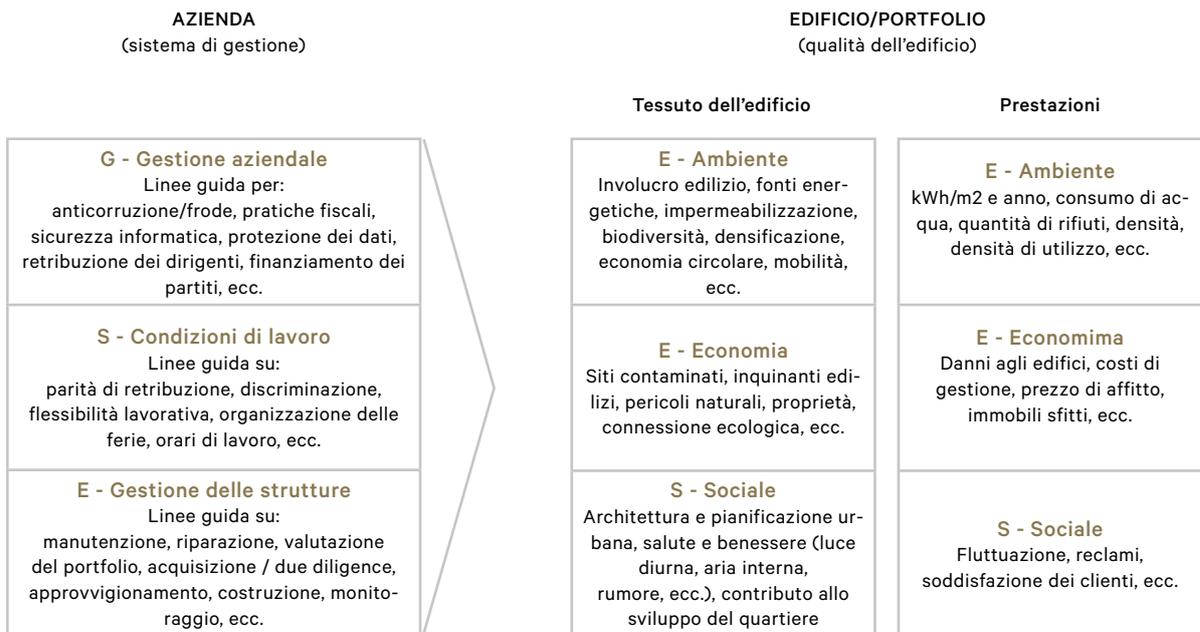
Esempio di soddisfazione del cliente:

Il sistema di gestione non valuta la soddisfazione del cliente, ma se l'organizzazione ha definito una procedura per valutarla e migliorarla continuamente e se questa procedura è implementata correttamente per l'edificio specifico.

Esempio di condizione dell'edificio:

Il sistema di gestione non valuta le condizioni dell'edificio, ma se l'organizzazione ha definito una procedura per valutarle e migliorarle continuamente e se la procedura è implementata correttamente per l'edificio specifico.

- **Contenuto:**
 Gli standard comprendono alcuni o tutti i seguenti aspetti:
 - Edifici: Società (**S**) – Economia (**E**) – Ambiente (**E**)
 - Azienda: Ambiente (**E**) - Società (**S**) – Governance (principi di gestione aziendale) (**G**)



LEGENDA PER I CAPITOLI 3 E 4:

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

Esiste un certo grado di discrezionalità nella categorizzazione.

3. Certification Scheme

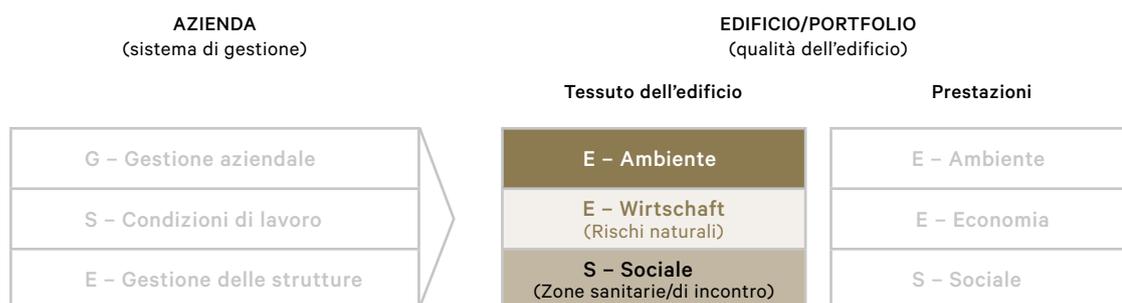
3.1 BREEAM In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

www.breeam.de

Il portfolio BREEAM comprende due parti di valutazione indipendenti (certificati):

- Parte 1: Edificio
- Parte 2: Esercizio

Parte 1: Edificio



Parte 2: Esercizio



Non esiste un adattamento svizzero per il BREEAM in-Use. DIFNI/TÜV Süd è responsabile dei test di qualità e del rilascio del certificato per il portfolio BREEAM DACH. Mentre la parte 1 è concepita principalmente come una valutazione della tipologia di edificio, della costruzione e degli impianti tecnici, la parte 2 è assegnata all'area "sistema di gestione". Richiede l'attuazione delle linee guida per l'utilizzo dell'edificio e la garanzia di una buona qualità dell'edificio.

In termini di contenuti, la parte 1 è fortemente ancorata all'argomento "ambiente", con un elevato livello di dettaglio. Ad esempio, l'illuminazione rappresenta circa un quarto della valutazione. Un'importanza relativamente elevata è attribuita anche al consumo di energia e di acqua, alla qualità dell'acqua potabile e alle strutture rilevanti per la sicurezza.

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

Criteria	PARTE 1: Edificio	PARTE 2: Esercizio dell'edificio
Energia	Qualità dell'involucro dell'edificio / certificato energetico	Certificato energetico, concetto di monitoraggio energetico + dati di consumo dettagliati + consumo energetico
	HVAC: fonti energetiche ed efficienza	
	Illuminazione	
		Distanza >10m dalle fonti di emissione
Salute e benessere	Luce del giorno	
	Comfort termico	
	Qualità dell'aria interna	Monitoraggio della qualità dell'aria interna
	Aree ricreative interne/esterne	Uso/manipolazione di materiali nocivi / uso di COV
	Accessibilità	Pulizia
		Illuminazione
		Temperatura ambiente e influenzabilità
		Uso delle sale comuni
Resilienza/ambiente	Scarico delle acque reflue	Inquinamento luminoso
	Rischi naturali	Scarico delle acque reflue, perdite, tenuta
	HVAC: uso di materiali dannosi per il clima (ozono, refrigeranti)	Indagine su un sito contaminato
		Qualità degli interni
Trasporto	MIV: stazioni di ricarica, ecc.	
	Collegamenti con il trasporto pubblico e servizi di base	
	Separazione del traffico pedonale/ciclabile dal traffico di consegna	
Suolo ed ecologia	Qualità ecologica dello spazio esterno	Strategia per la biodiversità
		Gestione delle strutture
Materiale	Stato dell'edificio	Valutazione delle condizioni
	Strategia di manutenzione	Protezione antincendio
	Sicurezza (furti, incendi, disastri naturali)	Protezione dai rischi naturali
	Flessibilità di utilizzo	
Acqua	Dispositivi strutturali per il monitoraggio dei consumi	Consumo di acqua, qualità dell'acqua potabile, utilizzo dell'acqua
	Apparecchiature a risparmio idrico, servizi igienici e apparecchi elettrici bianchi	
	Riutilizzo dell'acqua piovana e delle acque grigie	
	Prevenzione delle perdite	
Rifiuti	Punto di raccolta dei rifiuti in loco	
Emissioni	- Manipolazione di materiali pericolosi - Refrigeranti utilizzati - Emissioni da apparecchi a combustione	
Gestione		Gestione della struttura: manuale operativo / manutenzione e documentazione dell'edificio
		Gestione degli acquisti
		Piani e documenti di manutenzione

3.2 CECE (certificato energetico cantonale degli edifici)

www.cece.ch



A differenza dell'SQM esercizio, che analizza il funzionamento degli edifici in esercizio, il CECE valuta la qualità dell'involucro dell'edificio e della tecnologia edilizia, presentata in tre scale:

- Involucro dell'edificio
- Efficienza energetica complessiva
- Emissioni dirette di CO₂.

È standardizzata in tutta la Svizzera e ha lo status di etichetta energetica ufficiale svizzera per gli edifici. Tutti gli edifici delle categorie edilizie I-VI possono essere valutati secondo la norma SIA 380/1.

Oltre a valutare il tessuto dell'edificio, il CECE raccoglie anche i dati di consumo e li confronta con le condizioni strutturali, consentendo di trarre conclusioni sul funzionamento e sul comportamento degli utenti.

Il CECE è adatto per valutare singoli edifici e portfolio che necessitano di ristrutturazione.

Il CECE Plus è importante anche perché fornisce una base semplice per lo sviluppo di concetti di ristrutturazione e la successiva assegnazione di sussidi. Oltre al semplice CECE, il CECE Plus include un rapporto di consultazione con le opzioni per le ristrutturazioni energetiche (involucro dell'edificio e sostituzione del sistema di riscaldamento), il loro effetto in termini di efficienza energetica complessiva e i costi di investimento associati.

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

3.3 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

www.gresb.com



Il GRESB è l'unico standard nel settore immobiliare che comprende l'intera azienda (ESG). Il GRESB non riguarda quindi direttamente la gestione degli edifici, ma l'azienda con tutti i suoi funzionari e stakeholder.

L'obiettivo è quello di riconoscere le loro esigenze e responsabilità o i rischi in caso di deviazione e di evitarli attraverso regole e controlli adeguati. L'attenzione non è rivolta solo agli edifici esistenti, ma anche a quelli in fase di sviluppo e ristrutturazione.

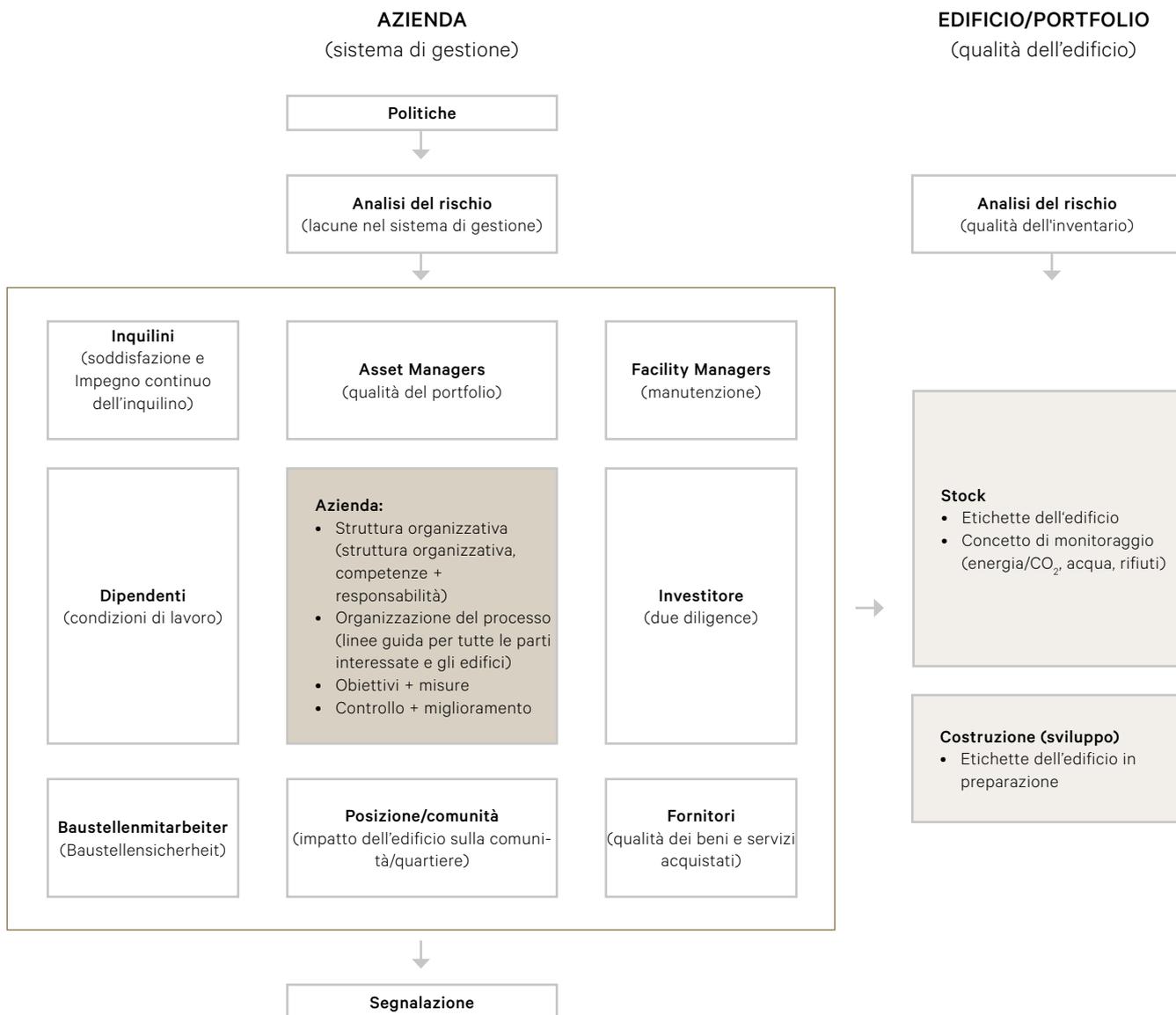
Oltre all'analisi dei rischi e alle linee guida operative, il GRESB richiede una struttura organizzativa (competenze e responsabilità chiare), principi strategici sotto forma di politiche e relazioni. Sulla base di questa visione d'insieme, non vengono rilasciati certificati di costruzione; il sistema di gestione e la sua attuazione sono soggetti a una valutazione.

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

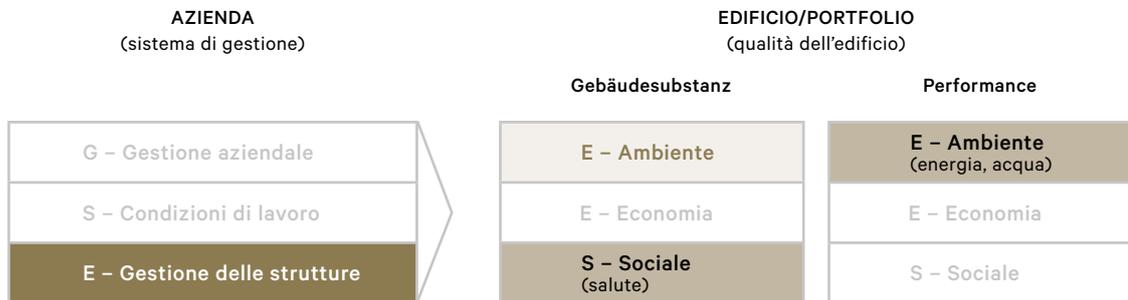


Il GRESB è molto completo in termini di contenuti:

Location and Transportation	Aspetti	Pilastro	Contenuti
Management Component	Leadership	Governance (G)	Struttura di governance in relazione all'ESG
	Policies	Governance (G)	Linee guida esistenti in materia di ESG
	Reporting	Governance (G)	Metodi di divulgazione dei dati ESG
	Risk Management	Governance (G) & Society (S)	Sistema di gestione ambientale, analisi dei rischi della governance e della società, gestione dei rischi legati al clima
	Stakeholder Engagement	Society (S)	Formazione, soddisfazione e salute dei dipendenti, coinvolgimento degli stakeholder esterni
Performance Component	Risk Assessment	Environment (E)	Valutazione dei rischi a livello di edificio e misure di efficienza
	Targets	Environment (E)	Obiettivi a livello di portfolio
	Tenants & Community	Society (S)	Soddisfazione, impegno e salute degli inquilini, coinvolgimento della comunità
	Energy	Environment (E)	Consumo energetico, energie rinnovabili
	GHG	Environment (E)	Emissioni di CO ₂
	Water	Environment (E)	Consumo di acqua, riciclo dell'acqua
	Waste	Environment (E)	Gestione dei rifiuti
	Data Monitoring & Review	Environment (E)	Verifica dei dati di consumo da parte di terzi
Building Certifications	Environment (E)	Certificati edilizi (copertura del portfolio)	
Development Component	ESG Requirements	Environment (E) & Governance (G)	Requisiti generali in materia di ESG
	Materials	Environment (E)	Requisiti per la selezione dei materiali e dell'energia grigia (carbonio incorporato)
	Building Certifications	Environment (E)	Certificati edilizi (copertura del portfolio)
	Energy	Environment (E)	Requisiti per l'efficienza energetica
	Water	Environment (E)	Requisiti per l'efficienza idrica
	Waste	Environment (E)	Gestione dei rifiuti durante la fase di sviluppo
	Stakeholder Engagement	Society (S)	Impegno con la comunità e gli appaltatori

3.4 LEED Operations and Maintenance (Leadership in Energy and Environmental Design)

www.usgbc.org/leed



LEED è il marchio americano per l'edilizia. Non esiste un adattamento svizzero. Come il DGNB-GiB, anche questo standard richiede regole specifiche per la gestione degli edifici e misure per migliorare il consumo di risorse. Tuttavia, anche la qualità dell'edificio viene valutata in misura limitata, in particolare in relazione ai requisiti energetici, ma anche ai requisiti specifici dell'utente, come la qualità degli interni, il comfort termico, l'illuminazione e la luce naturale.

Location and Transportation	Alternative Transportation
Sustainable Sites	Site Management Policy*
	Site Development-Protect or Restore Habitat
	Rainwater Management
	Heat Island Reduction
	Light Pollution Reduction
	Site Management
	Site Improvement Plan
Water Efficiency	Indoor Water Use Reduction*
	Building-Level Water Metering*
	Outdoor Water Use Reduction
	Indoor Water Use Reduction
	Cooling Tower Water Use
	Water Metering
Energy and Atmosphere	Energy Efficiency Best Management Practices*
	Minimum Energy Performance*
	Building-Level Energy Metering*
	Fundamental Refrigerant Management*
	Existing Building Commissioning— Analysis
	Existing Building Commissioning—Implementation
	Ongoing Commissioning
	Optimize Energy Performance
	Advanced Energy Metering
	Demand Response
	Renewable Energy and Carbon Offsets
	Enhanced Refrigerant Management

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

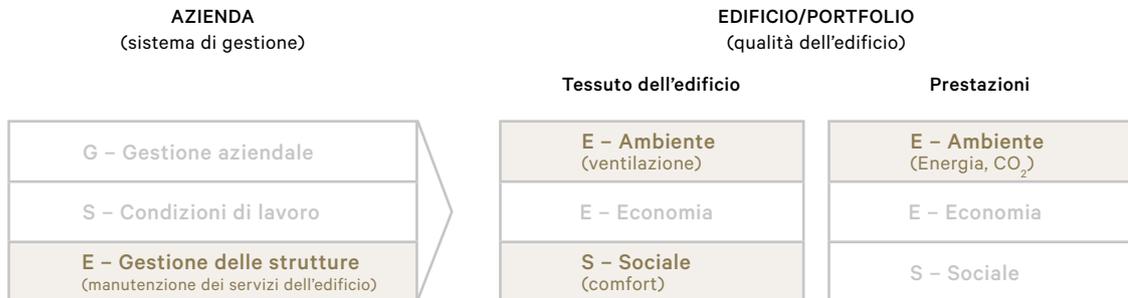
Non coperto

Location and Transportation	Alternative Transportation
Materials and Resources	Ongoing Purchasing and Waste Policy*
	Facility Maintenance and Renovations Policy*
	Purchasing- Ongoing
	Purchasing- Lamps
	Purchasing- Facility Maintenance and Renovation
	Solid Waste Management- Ongoing
	Solid Waste Management- Facility Maintenance and Renovation
Energy and Atmosphere	Minimum Indoor Air Quality Performance*
	Environmental Tobacco Smoke Control*
	Green Cleaning Policy*
	Indoor Air Quality Management Program
	Enhanced Indoor Air Quality Strategies
	Thermal Comfort
	Interior Lighting
	Daylight and Quality Views
	Green Cleaning- Custodial Effectiveness Assessment
	Green Cleaning- Products and Materials
	Green Cleaning- Equipment
	Integrated Pest Management
Occupant Comfort Survey	
Energy and Atmosphere	Innovation
	LEED Accredited Professional

*=required

3.5 SQM Esercizio (Sistema di qualità Minergie esercizio)

www.minergie.ch/it/



Durante il SQM esercizio, i sistemi tecnici dell'edificio (riscaldamento, sistema di ventilazione, isolamento termico estivo, ecc.) vengono controllati in base alla metodologia della scheda tecnica SIA 2048 (ottimizzazione operativa in campo energetico).

SQM esercizio comprende quattro fasi: analisi, consulenza, ottimizzazione e aggiudicazione. Obiettivo è garantire i requisiti di qualità di Minergie in termini di comfort, mantenimento del valore ed efficienza energetica durante la fase di esercizio. Solo gli edifici delle categorie edilizie I-IV secondo la norma SIA 380/1 possono essere valutati.

I principali beneficiari sono i proprietari degli edifici, che ricevono un controllo operativo completo della loro proprietà, insieme a raccomandazioni per l'ottimizzazione operativa e consigli su come mantenere al meglio le strutture operative. I risultati possono essere comunicati anche agli utenti, che vengono resi più consapevoli del loro comportamento di utilizzo dell'energia di riscaldamento, dell'elettricità e dell'acqua calda, creando trasparenza.

Completamente coperto

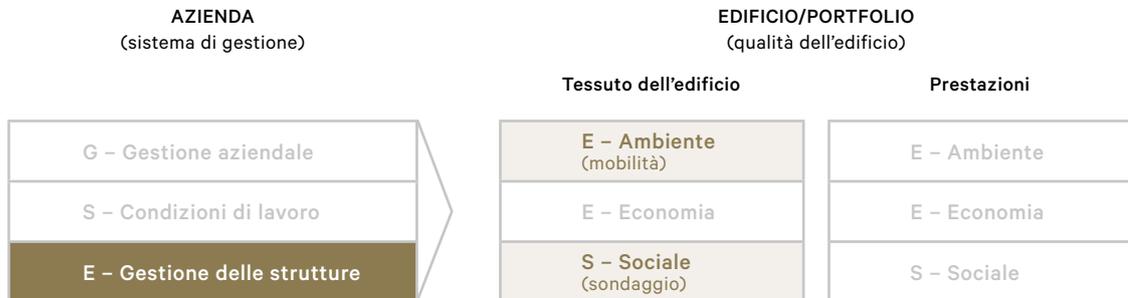
Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

3.6 SGNI - DGNB-GiB (Società Svizzera per un Mercato Immobiliare Sostenibile – DGNB Edifici in uso)

<https://www.dgnb.de/en/certification/buildings/buildings-in-use>



Il sistema DGNB-GiB (Edifici in uso) della SGNI è la versione svizzera del marchio europeo DGNB-GiB. È concepito come un sistema di gestione.

La DGNB-GiB segue il principio di base degli standard del sistema di gestione ISO, ovvero P-D-C-A:

- P-PLAN: accordo sugli obiettivi per indicatore misurabile (E-S-W)
- D-DO: definizione di monitoraggio e misurazione o definizione di linee guida e implementazione
- C-CHECK: verifica delle misure e dell'attuazione delle linee guida (monitoraggio, audit) e definizione di misure di miglioramento.
- A-ACT: attuazione delle misure di miglioramento

Questo processo viene eseguito per ogni proprietà, che viene certificata individualmente di conseguenza. Tuttavia, le singole proprietà possono essere molto grandi e possono includere interi complessi residenziali, ad esempio. La valutazione non si concentra sulla qualità effettiva dell'edificio, ma sulla corretta applicazione del sistema di gestione all'edificio specifico. Aspetti che rimangono invariati per molti edifici come i documenti strategici a livello di portfolio, gli obiettivi di performance interni, le linee guida per gli acquisti, ecc. sono riassunti in un certificato di base e verificati una sola volta.

Il contenuto del catalogo DGNB Edifici in uso della SGNI è completo ed equilibrato per quanto riguarda le opzioni di ottimizzazione in uso. In misura minore, la DGNB-GiB valuta anche la qualità dell'edificio, in particolare:

- accessibilità
- offerte di salute e alloggio
- tutti gli aspetti dell'infrastruttura di mobilità

La DGNB-GiB include i seguenti requisiti:

	PLAN	DO	CHECK	ACT
ENV1: Energia/CO₂	Impostare il valore di riferimento; più alto è il valore di riferimento, migliore è la valutazione.	Registrazione dei dati (di consumo); più la registrazione è differenziata, migliore è la valutazione.	Analizzare i dati di misurazione e monitorare l'attuazione delle misure di miglioramento rispetto all'anno precedente; migliore è l'implementazione, migliore è la valutazione.	Misure per ottimizzare l'operazione, per cui le misure vengono proposte e, a seconda della selezione la valutazione è migliore
ENV2: Acqua				
ENV3: Gestione del riciclaggio				
ECO1: Costi operativi	idem	idem	idem	idem
ECO2: Gestione del rischio e conservazione del valore	Registrazione di <ul style="list-style-type: none"> • Stato dell'edificio (componenti, servizi dell'edificio, protezione antincendio, inquinanti, refrigeranti), • Soddisfazione degli utenti, immobili sfitti • Rischi ambientali/climatici (aria, rumore, radon, energia, approvvigionamento) La valutazione si basa sul tipo e sulla portata dell'analisi e non sulla qualità dell'edificio!			Erstellung eines Massnahmen-/Finanzplans) zur Reduktion der Umweltrisiken
ECO3: Approvvigionamento e gestione	Preparazione di linee guida relative a: <ul style="list-style-type: none"> • Misure di manutenzione e di espansione; più alti sono i requisiti, migliore è la valutazione. • Approvvigionamento • Smantellamento e riciclaggio • Gestione (pulizia, ecc.) • Biodiversità • Monitoraggio tecnico 			
SOC1: Comfort interno	Stabilire i valori target; se basati su edifici modello, la valutazione è migliore.	Registrazione dei parametri di comfort; se la misurazione è annuale e non solo a breve termine, la valutazione è migliore.	Analizzare i dati di misurazione e monitorare l'attuazione delle misure di miglioramento dell'anno precedente (vedere sopra).	Misure per ottimizzare le operazioni (sondaggi tra gli utenti, gestione dei reclami)
SOC2: Soddisfazione degli utenti: - Generale	Promozione di: <ul style="list-style-type: none"> • Comunicazione con l'utente • Interazione con l'utente • Cordialità della famiglia 			
- Accessibilità	Valutazione delle condizioni strutturali; più alto è il livello di qualità, migliore è la valutazione.			Attuazione di un concetto globale per aumentare il livello di accessibilità, salute e qualità del soggiorno
- Salute	Valutazione della soddisfazione degli utenti			
- Qualità del soggiorno	Valutazione della soddisfazione degli utenti			
SOC3: Mobilità	Valutazione dell'edificio sulla base di: <ul style="list-style-type: none"> • Comfort per l'utente nell'edificio (ripostigli per gli ausili alla mobilità) • Traffico ciclistico (parcheggi) • Collegamenti con il trasporto pubblico e promozione dell'uso del trasporto pubblico • MIV: infrastruttura di ricarica elettrica • Condivisione delle offerte 			

3.7 SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

www.ssrei.ch



Lo SSREI segue i principi della norma SIA 112/1 “Edilizia sostenibile – Opera di edilizia” (cfr. sezione 0.2) e quindi adotta un approccio globale all’analisi dell’edificio esistente. Oltre alla sostanza dell’edificio, vengono analizzati anche la sua ubicazione e il suo funzionamento, ovvero la manutenzione e la riparazione.

Lo SSREI è concepito come un indice. Oltre al vantaggio interno di fornire una solida base per l’ulteriore sviluppo del portfolio immobiliare, il suo scopo è quello di fornire trasparenza e comparabilità per quanto riguarda la qualità sostenibile del patrimonio edilizio svizzero.

L’inclusione di un portfolio completo o parziale richiede una verifica esterna casuale e indipendente dell’autovalutazione effettuata dal cliente. Il processo si completa con la certificazione della procedura di audit SSREI da parte della SQS (Associazione Svizzera per i Sistemi di Qualità e Management).

La valutazione si basa su dati pubblici generati automaticamente dallo strumento SSREI (protezione dei monumenti, certificato Minergie, esposizione al radon, rumore e pericoli naturali, potenziale di energia rinnovabile, classe di qualità del trasporto pubblico) e su dati operativi e specifici dell’edificio forniti dal cliente. La valutazione, a sua volta, è in gran parte automatica.

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

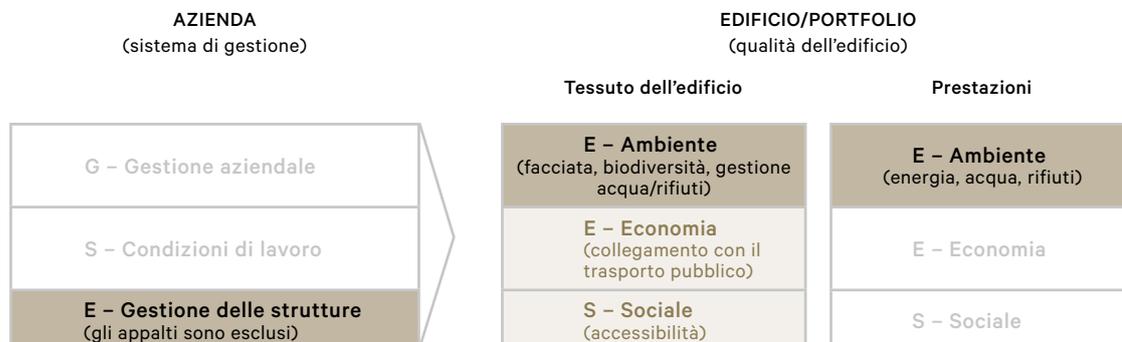
Non coperto

SOCIETÀ	ECONOMIA	AMBIENTE
G1 Pianificazione urbana e architettura	W1 Costi operativi e di manutenzione	U1 Costo dei materiali per la costruzione grezza
G2 Densità di utilizzo	W2 Mantenimento/conservazione del valore	U2 Funzionamento della generazione di calore
G3 Servizi di base e luoghi di incontro pubblici	W3 Requisiti per la manutenzione e lo smantellamento	U3 Qualità del materiale della costruzione grezza
G4 Accessibilità	W4 Struttura proprietaria e diritti	U4 Qualità del materiale dell'ampliamento
G5 Contatti sociali in casa	W5 Siti contaminati	U5 Fabbisogno energetico per il riscaldamento
G6 Contatti sociali nell'area esterna	W6 Rischi naturali	U6 Raccolta differenziata dei rifiuti
G7 Sicurezza soggettiva	W7 Potenziale di energie rinnovabili	U7 Gamma di parcheggi per auto e biciclette
G8 Flessibilità e variabilità di utilizzo	W8 Collegamento al trasporto pubblico	U8 Biodiversità
G9 Qualità d'uso	W9 Accesso al lotto e all'edificio	U9 Impermeabilizzazione del suolo
G10 Luce diurna	W10 Prezzi di affitto	U10 Utilizzo
G11 Inquinamento acustico	W11 Immobili sfitti/occupati	
G12 Concetto di ventilazione		
G13 Radon		
G14 Isolamento termico estivo		
G15 Involucro edilizio		

4. Altri strumenti (non Certification Scheme)

4.1 ECORE (ESG-Circle of Real Estate)

www.ecore-scoring.com



ECORE nasce dalla prospettiva del portfolio. Nel suo nucleo, il livello di asset viene esaminato più da vicino utilizzando il catalogo di domande per le varie classi di asset per proprietà (vedere panoramica logica) e fornisce un punteggio ESG. Dal 2023 è stato introdotto il Finance Score, che è un estratto del catalogo del portfolio. I partner finanziari (vedere grafico) lo utilizzano per la valutazione del rischio e per preparare un'offerta di credito. La verifica è possibile nello strumento e i requisiti normativi (controllo della tassonomia) sono coperti dal Cluster IV del questionario. I partner delle soluzioni aiutano i partner degli asset a trasformare gli immobili. Oltre agli eventi sulle migliori pratiche, ci sono opportunità per condividere le esperienze delle misure. L'iniziativa industriale è stata lanciata nel 2020 e ora conta circa 130 aziende partner. Il catalogo viene aggiornato annualmente e supportato da un comitato consultivo scientifico.

Completamente coperto

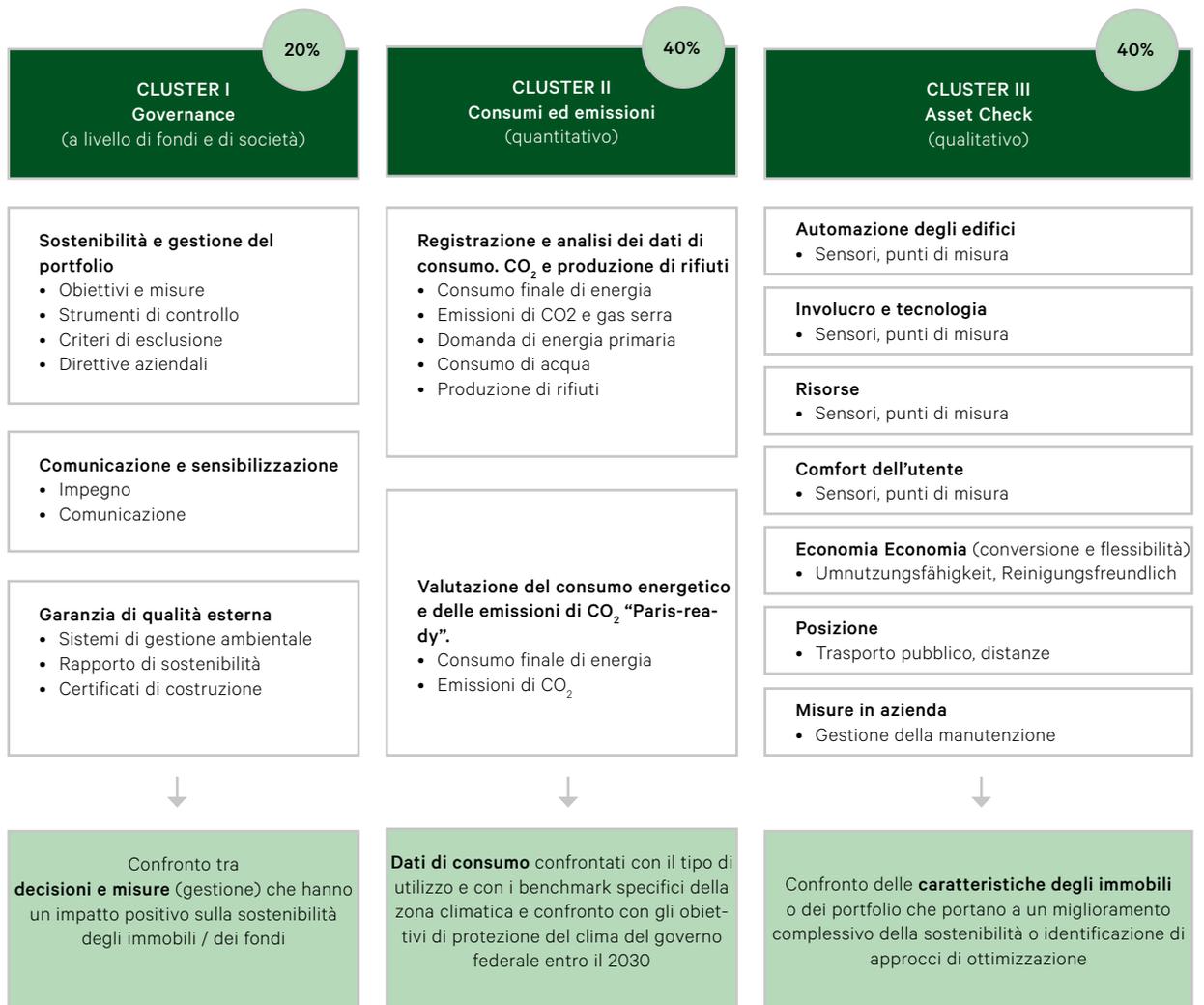
Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

ECORE Asset-Score: la logica

Il punteggio include tutti gli aspetti rilevanti di ambiente, sociale e governance.



* Lo scoring è un modello dinamico che viene continuamente adattato ai requisiti normativi e sociali.

4.2 ESI (Economic Sustainability Indicator)

www.ccrs-esiweb.ch



Dal 2012, il CCRS ESIWeb – Indicatore di sostenibilità economica – valuta il rischio di svalutazione qualitativa degli immobili.

Vengono presi in considerazione i seguenti ambienti: economia, società, politica, ecologia ed energia. I fattori di rischio sono determinati per i criteri / le dimensioni elencati di seguito, che influenzano il valore degli immobili in futuro. Questi fattori di rischio vengono analizzati utilizzando svalutazioni basate su criteri scientifici e probabilità di accadimento.

Il CCRS ESIWeb è un prodotto utilizzabile a pagamento che fornisce all'utente i dati della sua proprietà direttamente in un'autoanalisi facilmente accessibile e permette il confronto con le analisi di altri utenti.

CRITERI	REQUISITI	
1. Flessibilità e polivalenza	1.1 Flessibilità di utilizzo	Convertibilità, adattabilità e smantellabilità della struttura dell'edificio (disposizione dei locali, espandibilità, altezza dei piani, accessibilità e capacità di riserva per la tecnologia).
	1.2 Flessibilità dell'utente	Accessibilità alle sedie a rotelle, flessibilità della planimetria, spazio di archiviazione, balcone, fruibilità dello spazio esterno
2. Consumo di risorse e gas serra	2.1 Energia e gas serra	Fabbisogno energetico, utilizzo di energie rinnovabili
	2.2 Acqua	Consumo d'acqua, smaltimento delle acque reflue, utilizzo dell'acqua piovana
	2.3 Materiali da costruzione	Riciclabilità dei materiali da costruzione
3. Accessibilità e mobilità	3.1 Trasporto pubblico	Collegamento con il trasporto pubblico
	3.2 Traffico non motorizzato	Parcheggi per biciclette
	3.3 Accessibilità	Distanza dalle forniture di uso quotidiano
4. Sicurezza	4.1 Situazione dei pericoli naturali	Alluvioni, valanghe, frane, smottamenti
	4.2 Norme di sicurezza strutturale	Per quanto riguarda rischi naturali, sicurezza soggettiva e protezione antincendio
5. Salute e comfort	5.1 Salute e comfort	Qualità dell'aria interna, inquinamento acustico, luce diurna, controllabilità del clima interno, radiazioni, materiali da costruzione, siti contaminati

4.3 NIMMO

www.sgni.ch



Il lancio di NIMMO in forma certificabile da parte della SGNI è previsto per il 2024. NIMMO è un sistema di valutazione della sostenibilità del portfolio immobiliare sviluppato da Immobilien Stadt Zürich (IMMO) insieme all'Università di Scienze Applicate di Zurigo (ZHAW).

U1 Protezione del clima ed energia	1. Protezione del clima – CO ₂
	2. Protezione del clima – energia
	3. Mobilità
U2 Cicli di materiale	4. Tutela dell'ambiente e acquisti sostenibili
	5. Gestione del riciclo ed economia circolare
U3 Natura e paesaggio	6. Gestione dell'acqua
	7. Ecosistemi e biodiversità
G1 Salute e benessere	8. Qualità dell'aria interna - immissione di aria fresca
	9. Qualità dell'aria interna - inquinanti
	10. Comfort termico – inverno
	11. Comfort termico – estate
	12. Comfort visivo
	13. Comfort acustico
G2 Sicurezza e accessibilità	14. Sicurezza
	15. Accessibilità
G3 Qualità del soggiorno e comunicazione	16. Qualità del soggiorno all'interno
	17. Qualità del soggiorno all'esterno
W1 Prestazioni dell'edificio	18. Costi operativi
	19. Tessuto edilizio
W2 Attrattività dell'edificio	20. Fruibilità ed efficienza dello spazio
	21. Valore identitario e culturale (architettonico)
W3 Resilienza dell'edificio	22. Adattamento al clima – temperatura
	23. Adattamento al clima – fenomeni meteorologici estremi

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

4.4 PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment/Real Estate)

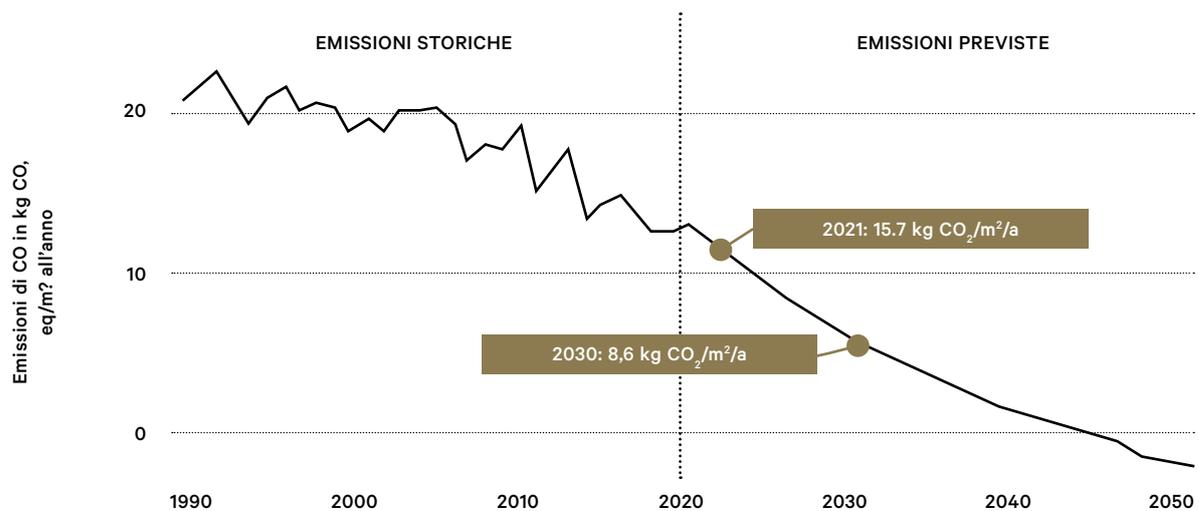
www.bafu.admin.ch



*Se sono disponibili dati effettivi, vengono inseriti, aumentando così il valore informativo della valutazione.

PACTA è un calcolatore di CO₂ senza licenza per i portfolio immobiliari e ipotecari. Viene utilizzato nell'ambito dei test climatici PACTA per l'intero mercato finanziario svizzero, condotti ogni due anni dall'Ufficio federale dell'ambiente UFAM in stretta collaborazione con la Segreteria di Stato per le questioni finanziarie internazionali SIF. Gli obiettivi dei test climatici sono misurare i progressi in relazione agli obiettivi climatici e supportare gli operatori del mercato finanziario nell'attuazione delle raccomandazioni del Consiglio federale e dell'industria. Come dati di input, il calcolatore di CO₂ prende in considerazione l'ubicazione dell'edificio e la fonte di riscaldamento, l'area riscaldata e il numero di persone che hanno accesso al sistema di riscaldamento, tra cui il numero di piani, l'anno di costruzione, il tipo di utilizzo secondo la SIA e gli anni di ristrutturazione della facciata, del seminterrato, del tetto e delle finestre. Se questi dati di input sono noti, come di solito accade per gli immobili occupati dai proprietari, possono essere inseriti in dettaglio. La norma SIA 380/1 (2016) "Requisiti per il riscaldamento" e i fattori ufficiali di emissione di CO₂ per le fonti energetiche "olio da riscaldamento" e "gas naturale" secondo l'Inventario svizzero dei gas serra sono utilizzati per calcolare le emissioni annuali di CO₂ causate dalla produzione di calore per il riscaldamento e l'acqua calda per questo edificio. L'altitudine geografica è presa in considerazione e i valori annuali delle emissioni mostrati sono misurati in base alle condizioni meteorologiche. Agli edifici riscaldati con fonti di energia rinnovabile viene attribuito un valore pari a zero per le emissioni di CO₂ perché, in linea con l'inventario dei gas serra concordato a livello internazionale dalla Svizzera, vengono prese in considerazione solo le emissioni dirette derivanti dall'uso degli edifici (il cosiddetto "Scope 1", senza elettricità "Scope 2" e le emissioni grigie nei materiali da costruzione "Scope 3"). Ciò significa che attualmente non sono associate emissioni agli edifici riscaldati con il teleriscaldamento. L'UFAM sta pianificando ulteriori sviluppi per includere altri ambiti.

Il valore calcolato per le emissioni di CO₂ fornisce un'indicazione della compatibilità climatica di un edificio. Il valore attuale per edificio e portfolio e i piani di ristrutturazione esistenti vengono confrontati con il percorso di riduzione ufficiale nell'ambito dei test climatici PACTA per il patrimonio edilizio svizzero in conformità con la "Strategia climatica a lungo termine 2050" della Svizzera. Entro il 2050, l'intero patrimonio edilizio non dovrebbe più emettere CO₂. Attualmente il patrimonio edilizio svizzero è responsabile di circa un quarto delle emissioni di CO₂. Le riduzioni in questo settore sono quindi fondamentali per raggiungere gli obiettivi climatici.



Se non si conoscono i dati dell'edificio rilevanti per il clima, come nel caso dei portfolio ipotecari, il calcolatore di CO₂ è strutturato in modo tale da dover specificare solo l'ubicazione dell'edificio. Gli altri dati di input possono essere ricavati dal Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), gestito dall'Ufficio federale di statistica UST e alimentato dai Cantoni e dai Comuni. I Cantoni sono obbligati a mantenerlo aggiornato, ma questo non è ancora stato attuato nella stessa misura in tutti i Cantoni. Per sostenere l'aggiornamento del REA, l'UFAM ha pubblicato per tutti gli edifici residenziali svizzeri la stima di CO₂ sul geoportale federale seguendo la scala dei colori e delle emissioni del certificato energetico dei Cantoni CECE.

È inoltre possibile scaricare gratuitamente i dati più recenti del giorno precedente sulla mappa del CO₂ del geoportale federale.

Ulteriori informazioni in DE/FR/IT/EN sono disponibili sul sito www.bafu.admin.ch/co2-rechnergebäude e www.bafu.admin.ch/klima-finanzmarkt. Lo script R per il calcolatore è stato sviluppato da Wüest Partner AG per conto dell'UFAM e può essere richiesto gratuitamente all'UFAM (climate@bafu.admin.ch).

4.5 REIDA-CO₂-Benchmark (Real Estate Investment Data Association)

www.reida.ch



REIDA è uno standard per il calcolo dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra.

Nell'ambito degli obblighi di comunicazione e delle raccomandazioni relative ai dati climatici,

è essenziale lavorare con una metodologia standardizzata per ottenere trasparenza e comparabilità.

I principi di REIDA sono:

- Vengono registrati e bilanciati solo i valori di consumo effettivamente misurati;
- Per ogni portfolio immobiliare viene inoltre indicato il grado di copertura e i relativi risultati;
- Vengono specificati gli intervalli di incertezza (ad esempio, a causa di sensori di misurazione imprecisi, piccole incertezze di conversione dall'area affittabile all'area di riferimento energetico).

Queste incertezze sono aggregate per ogni portfolio e mostrate a livello di cifre chiave sotto forma di un intervallo di incertezza che indica quanto è affidabile la cifra chiave.

Completamente coperto

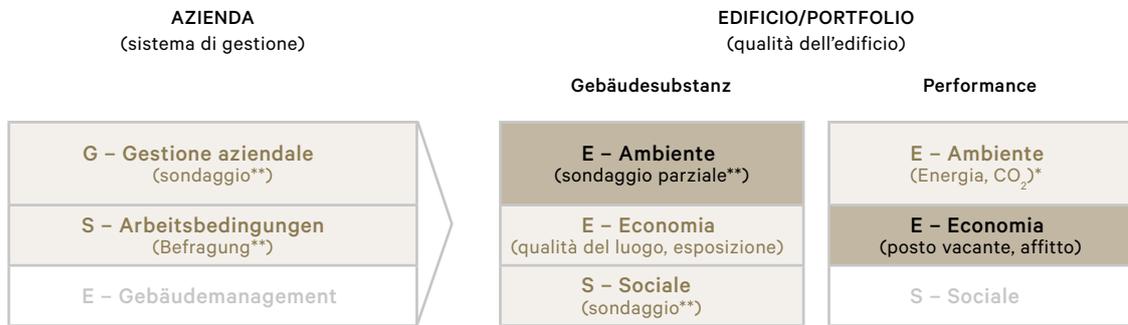
Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

4.6 REMMS (Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability)

www.remms.ch



* Se le informazioni non sono disponibili, si utilizza il REA (Registro degli edifici e delle abitazioni).

Questo viene aggiornato solo in misura limitata.

**A seconda del tasso di risposta, i sondaggi forniscono un quadro autorevole della valutazione e della soddisfazione del cliente. Questo non è equiparabile alla competenza di specialisti.

Il REMMS è spiegato sul sito web www.remms.ch (aggiornato al 14 marzo 2024) come segue.

“L’associazione si propone di valutare i progetti immobiliari e le singole proprietà (edifici) esistenti, nonché i portfolio immobiliari in Svizzera e in altri Paesi, in termini di sostenibilità – economica, ecologica e sociale – a livello di macro-ubicazione, micro-ubicazione e proprietà, in modo oggettivo e basato sui dati, nel senso di una valutazione della posizione.

Ciò dovrebbe consentire di elaborare un confronto tra i parametri di riferimento, di identificare i campi d’azione e di mappare gli sviluppi nel tempo. Inoltre, le regole e gli obiettivi, comprese le questioni di governance, sono registrati, sottoposti a benchmark e monitorati nel tempo.

L’associazione si affida a un sistema informatico o di rating appositamente sviluppato (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability REMMS). Si assume la responsabilità della manutenzione e dell’ulteriore sviluppo del sistema REMMS e può metterlo a disposizione di partner interessati al di fuori della Svizzera, con l’obiettivo di armonizzarne l’ulteriore sviluppo nel tempo.

L’associazione è neutrale dal punto di vista confessionale e politico, non persegue scopi di auto-aiuto o commerciali e non cerca di ottenere profitti. Tuttavia, dovrebbe essere in grado di coprire i costi di sviluppo e di perfezionamento, nonché i costi di gestione del sistema informatico (gestore del sistema) attraverso una tassa per l’utilizzo del REMMS.”

4.7 Swiss Climate Scores (SCS)

www.am-switzerland.ch e www.sustainablefinance.ch



L'SCS è un sistema di rating sviluppato dal governo federale in collaborazione con l'industria finanziaria e le ONG per la compatibilità climatica degli investimenti finanziari di ogni tipo, compresi i fondi immobiliari. A questo scopo sono stati introdotti sei indicatori:

1. Emissioni di gas a effetto serra
2. Esposizione ai combustibili fossili
3. Potenziale di riscaldamento globale delle aziende in portfolio
4. Impegno verificato per zero emissioni nette
5. Un dialogo credibile sul clima
6. Gestione zero emissioni nette

Al momento, questo include esplicitamente le azioni e le obbligazioni societarie; le cifre chiave NON sono state concepite per gli immobili / i fondi immobiliari. Il governo federale e il gruppo di lavoro hanno attualmente rinviato l'estensione agli immobili e potrebbero farlo in un secondo momento.

Completamente coperto

Parzialmente coperto

Marginalmente coperto

Non coperto

5. Confronto tra gli strumenti in termini di contenuti e prezzo

5.1 Contenuti

Gli strumenti discussi in precedenza sono confrontati di seguito in termini di copertura dei contenuti. Gli strumenti puramente energetici/CO₂, ovvero CECE, SQM esercizio, PACTA, REIDA e SCS, non sono inclusi.

La base per la valutazione è lo standard SIA 112/1 “Costruzione sostenibile – Opera di edilizia”, in quanto è lo standard ufficiale svizzero per gli edifici sostenibili.

Criterio	Requisito essenziale	Certification Scheme						Altri strumenti (non Certification Scheme)			
		BREEAM in-Use/Parte I:	BREEAM in-Use/Parte II:	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB-GiB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS
SIA 112/1											
A.1 Infrastruttura	Fornitura di base	x		x			x		x		x
A.2 Solidarietà	Accesso per i disabili	x		x		x	x	x	x	x	B/S
	Mix equilibrato di inquilini										x
A.3 Contatti sociali	Spazi interni semi-pubblici	x		x		x	x			x	B/S
	Spazi esterni semi-pubblici	x		x		x	x			x	B/S
A.4 Fruibilità	Funzionalità						x		x		B/S
A.5 Progettazione	Architettura						x			x	B/S
A.6 Benessere	Sicurezza			x			x		x	x	B/S
	Luce del giorno	x		x	x		x		x	x	
	Rumore			x		x	x		x	x	x*/B
	Qualità dell'aria interna	x	x	x	x	x	x		x	x	B/S
	Radiazioni				x	x	x		x		x*
	Isolamento dal calore estivo	x		x	x		x			x	
	Terreni contaminati		x	x			x		x		x
	Scelta del materiale		x	x	x		x		x	x	B/S
	Sicurezza nei cantieri	Riguarda il processo di pianificazione e costruzione									
A.7 Partecipazione	Accettazione attraverso la partecipazione	Riguarda il processo di pianificazione e costruzione									
B.1. Posizione	Rendimento economico (reddito da locazione, tasso di sfritto)						x				x
						x	x				x
B.2 Equilibrio	Economia regionale	Riguarda il processo di pianificazione e costruzione									
B.3 Densificazione	Densificazione						x				(x)
B.4 Vendibilità	Flessibilità della planimetria	x					x	x	x		
B.5 Innovazione		Riguarda il processo di pianificazione e costruzione									
B.6 Capacità di agire	Struttura proprietaria						x				
B.7 Costi del ciclo di vita	Riparazione		x	x			x			x	
	Manutenzione	x	x	x	x	x	x	x	x	x	

		Certification Scheme						Altri strumenti (non Certification Scheme)			
Criterion	Essential Requirement	BREEAM in-Use/Parte I:	BREEAM in-Use/Parte II:	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB-GiB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS
SIA 112/1											
C.1 Mobilità	Collegamento con il trasporto pubblico	x		x		x	x	x	x		x
	Traffico lento	x					x				B/S
	Parcheggi per biciclette	x		x		x	x	x	x	x	B/S
C.2 Sufficienza	Densità di utilizzo						x			x	
	Fabbisogno energetico		x	x	x	x	x	x	x	x	x+B/ESG
C.3 Biodiversità	Diversità degli habitat	x	x	x		x	x	x		x	B/ESG
	Impermeabilizzazione del suolo						x				
C.4 Durata	Protezione dalle intemperie	x	x	x			x		x	x	x*
C.5 Cicli di materiale	Separabilità dei componenti, riciclabilità dei materiali da costruzione					x	x		x	x	B/ESG
	Gestione dei rifiuti	x		x	x	x	x			x	
C.6 Creazione	Costi dei materiali, energia grigia						x				B/ESG
	Struttura leggera						x				
C.7 Funzionamento	Involucro edilizio isolato	x		x			x	x	x	x	x
	Possibilità di approvvigionamento energetico						x				x
	Fonti di energia rinnovabile	x		x	x	x	x	x	x	x	x
Altre aree tematiche al di fuori della SIA 112/1											
Protezione antincendio		x	x			x					
Furto con scasso		x									
Acqua (potabile)/acque reflue		x	x		x	x		x	x	x	
Illuminazione		x									
Refrigerante		x			x	x					
Stato dell'edificio			x	x		x				x	
Ripristino dell'habitat				x							
Approvvigionamento			x	x	x	x					
Disinfestazione					x						
Mobilità elettrica / stazioni di ricarica elettrica		x				x				x	
Inquinamento atmosferico											x

Legenda:

*Valutazione basata su luogo/esposizione

B/S = Sondaggio questionario S

B/ESG = Sondaggio questionario ESG

5.2 Prezzo

Per ottenere un'etichetta dell'edificio o per essere inclusi in un benchmark, si devono sostenere costi per la preparazione (raccolta e archiviazione di dati e documenti) e la certificazione. Indipendentemente dallo standard, l'impegno per la preparazione dipende dalla situazione dei dati e dalla documentazione dell'edificio disponibile – tranne nel caso del REMMS (versione base), dove la valutazione è automatizzata sulla base dei dati pubblici e non è richiesta alcuna prova. Se il cliente inserisce i dati effettivi invece del REA, l'impegno richiesto è minimo.

Standard	Premio di base	Certificati individuali: 1° ciclo	Certificati individuali: cicli di follow-up (ogni 3 anni)
Certification Scheme			
BREEAM in-Use/Edificio	-	EUR 3'500	EUR 2'500
BREEAM in-Use/Edificio + Esercizio	-	EUR 5'600	EUR 4'000
GRESB	5.000 EUR (contratto di 3 anni) / 6.000 EUR (contratto di 1 anno)		
LEED O e M	\$ 1'350 + \$ 4'500.-	A seconda di m2 HNF	
SGNI – DGNB-GiB (Prezzi per i membri della SGNI)	≈CHF 34'100(valido 6 anni; può essere esteso a 9 anni)	CHF 740-2'200* per proprietà	CHF 690-2'085* per proprietà
	Le proprietà di un portfolio sono solitamente certificate in pacchetti parziali scaglionati. A seconda del numero totale di immobili da certificare in un portfolio e dello scaglionamento previsto, i prezzi per immobile possono variare all'interno dell'intervallo indicato sopra. Il programma di certificazione specifico per il portfolio e i costi che ne derivano sono determinati insieme a un Auditor DGNB o a un Responsabile ESG DGNB della SGNI. Di conseguenza, ogni immobile del portfolio sottoposto ad audit riceve il proprio certificato di "DGNB Edifici in uso".		
SSREI	Il prezzo dipende dalle dimensioni del portfolio (≈CHF 100-500/ edificio e anno).	EUR 5'600	EUR 4'000
Altri strumenti (non Certification Scheme)			
ESI/ECORE/NIMMO	Non sono state pubblicate tariffe		
REMMS	Proprietà residenziale: CHF 2,50; qualsiasi altra proprietà CHF 15.		

*sconto pilota del 20% incluso

6. Procedura e selezione dello standard appropriato

La scelta degli standard si basa sulla strategia di sostenibilità da un lato e sui requisiti di rendicontazione dall'altro.

6.1. Strategia di sostenibilità

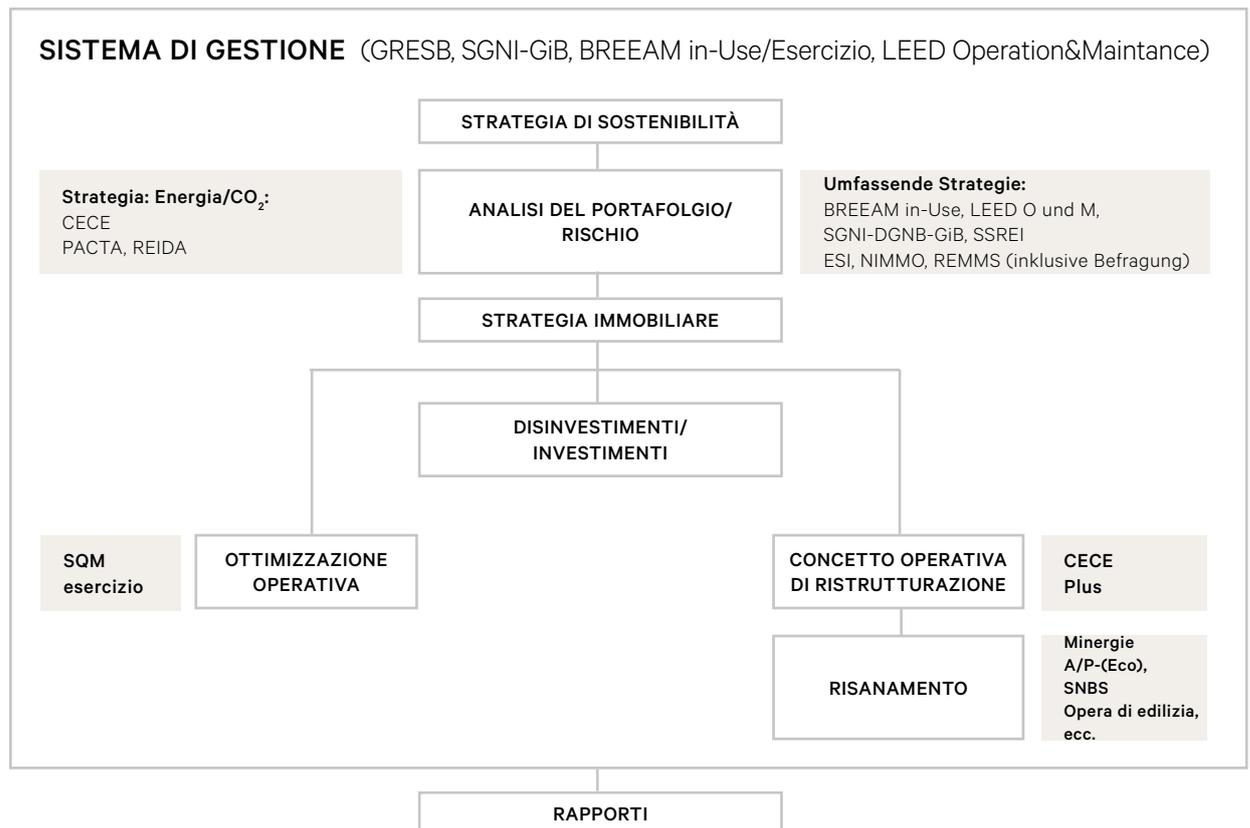
La strategia di sostenibilità costituisce la sovrastruttura, mentre il sistema di gestione è la sottostruttura dello sviluppo del portfolio. Senza una strategia, non c'è una direzione chiara; senza un sistema di gestione, non c'è un progresso affidabile e continuo. Il risultato di questo processo decisionale strategico determina la scelta degli standard appropriati, poiché gli standard per i sistemi di gestione e le analisi degli edifici sono complementari tra loro.

Le domande che devono essere chiarite sono quindi le seguenti:

- Edifici: l'attenzione si concentra esclusivamente sull'ottimizzazione dell'efficienza energetica (E), si devono prendere in considerazione anche le esigenze degli utenti (ES) o l'obiettivo è quello di avere una visione globale di tutti gli aspetti ambientali, sociali ed economici (EES)?

In questo contesto, la questione della partecipazione o meno al benchmark GRESB è fondamentale, poiché GRESB riconosce solo i seguenti Certification Scheme: BREEAM in-Use, LEED O e M, SGNI - DNBG-GiB, CECE e SSREI. Con l'applicazione del CECE, il GRESB assegna un numero ridotto di punti in quanto non è uno strumento di valutazione della sostenibilità completo in termini di contenuti.

- Azienda: si vuole introdurre un sistema di gestione dell'energia (E) o un sistema più completo di gestione degli immobili (ES), oppure ci si concentra sull'orientamento sostenibile dell'intera azienda (ESG)?



L'analisi del portfolio deriva dalla strategia di sostenibilità e da questa derivano le misure per mantenere o aumentare il valore del portfolio. È importante tenere d'occhio non solo le misure di ristrutturazione a lungo termine, ma anche le ottimizzazioni a breve termine, poiché queste possono contribuire in modo significativo al miglioramento degli edifici, ad esempio:

- Misure di efficienza energetica: ridurre la temperatura di mandata, ventilare i termosifoni, impostare correttamente i termostati, eseguire correttamente la manutenzione, sostituire le lampadine con lampadine a LED, informare l'utente sul comportamento del riscaldamento e della ventilazione (-> lo standard "SQM esercizio" è uno strumento collaudato);
- Rivedere il concetto di utilizzo in direzione di una maggiore densità e, se necessario, di una maggiore mescolanza sociale;
- Creare aree ricreative all'aperto;
- Predisporre le rastrelliere per le biciclette;
- Professionalizzare la strategia di manutenzione e il concetto operativo;
- Installare un sistema di separazione dei rifiuti;
- Rimuovere le neofite e smaltirle in modo corretto o effettuare una piantagione diversificata.

6.2 Requisiti di rendicontazione

Mentre gli obblighi di rendicontazione in Svizzera si concentrano ancora sull'energia e sul clima e sono entrati formalmente in vigore il 1° gennaio 2024, il regolamento dell'UE è più completo, anche se non è ancora stato pienamente attuato. I regolamenti dell'UE sono rilevanti per quei veicoli di investimento che hanno rapporti commerciali con l'UE, sia perché i prodotti sono domiciliati in un Paese dell'UE, sia perché gli investitori provengono dall'UE.

Il capitolo seguente fornisce ulteriori informazioni in merito.

7. Norme sulla trasparenza e comunicazione

In vista della forte crescita degli investimenti sostenibili, è stato necessario regolamentare la terminologia e la comunicazione. Mentre l'UE ha stabilito una serie completa di regole in termini di forma e contenuto nell'ambito dell'"EU Green Deal" con la tassonomia dell'EU (un sistema di classificazione per le attività sostenibili) e l'EU Sustainable Finance Disclosure Regulation SFDR (il regolamento sui requisiti di divulgazione ESG per i prodotti finanziari), la Svizzera sta perseguendo un approccio di autoregolamentazione e si sta concentrando su energia e clima.

7.1 Regolamentazione in Svizzera

7.1.1 Regolamento sull'obbligo di rendicontazione climatica – rispetto alla tassonomia dell'UE

www.admin.ch

Il Consiglio federale ha adottato l'ordinanza sull'obbligo di rendicontazione climatica, che è entrata in vigore il 1° gennaio 2024. L'obbligo di comunicazione comprende, tra le altre cose:

- piano di transizione, che ha come parametro di riferimento il confronto con gli obiettivi climatici svizzeri;;
- obiettivi quantitativi di CO₂;
- divulgazione di tutte le altre emissioni di gas a effetto serra;
- presentazione degli standard e dei metodi applicati.

Il campo di applicazione di questa ordinanza è costituito dalle società pubbliche (compresi i fondi immobiliari), dalle banche e dalle compagnie di assicurazione che impiegano almeno 500 persone e hanno un totale di bilancio di almeno 20 milioni di franchi svizzeri o un fatturato superiore a 40 milioni di franchi svizzeri. Queste aziende sono quindi obbligate a riferire pubblicamente sulle questioni climatiche dal 2024.

7.1.2 I dati ambientali dell'AMAS per i fondi immobiliari

www.am-switzerland.ch

L'AMAS (Asset Management Association Switzerland) ha definito cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale per i fondi immobiliari e le ha pubblicate nel riassunto delle caratteristiche del prodotto "Cifre chiave per i fondi immobiliari" e nella circolare 04/2022 del 31 maggio 2022. L'ASIP (Associazione svizzera dei fondi pensione) e la KGAST (Conferenza dei gestori di fondazioni di investimento) hanno aderito a questa iniziativa. Lo standard di trasparenza si limita alla divulgazione dei dati di performance operativa a livello di portfolio immobiliare nelle relazioni annuali e, ove applicabile, semestrali dei fondi immobiliari:

- Tasso di copertura: percentuale di tutti gli immobili in portfolio per i quali sono stati raccolti i dati;
- Mix di fonti energetiche: proporzione di fonti energetiche fossili/non fossili e quindi grado di decarbonizzazione del portfolio;

- Consumo di energia (misurato o calcolato) e intensità energetica; l'intensità energetica è definita come il consumo di energia rispetto all'area interessata in base al grado di copertura;
- Emissioni di gas a effetto serra espresse in chilogrammi di CO2 equivalente (kg CO2-eq) in base a fattori di emissione pubblicamente disponibili, come i fattori di emissione della Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici (KBOB) o altri dati di valutazione del ciclo di vita riconosciuti. Esistono tre "Emissioni di Scope":
 - "Emissioni di Scope 1": emissioni causate dall'immobile stesso (gasolio per riscaldamento, gas naturale).
 - "Emissioni di Scope 2": emissioni a monte che vengono convogliate alla proprietà (ad esempio, teleriscaldamento, elettricità generale).
 - "Emissioni di Scope 3": può includere varie emissioni a monte e a valle (ad esempio, l'elettricità degli affittuari).
 L'AMAS richiede che vengano comunicate almeno le emissioni di Scope 1 e 2.
- intensità delle emissioni di gas a effetto serra è definita come le emissioni di gas a effetto serra in relazione all'area interessata in base al grado di copertura.

Le cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale devono essere applicate in tutte le relazioni annuali dei fondi immobiliari a partire dal 31 dicembre 2023. Con la Circolare 06/2023 dell'11 settembre 2023, l'AMAS ha ulteriormente specificato le cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale per i fondi immobiliari al fine di stabilizzare il concetto, sviluppare ulteriormente il benchmarking, garantire un calcolo e una divulgazione omogenei delle cifre chiave e stabilire le migliori pratiche per garantire la comparabilità dei fondi immobiliari. Questa best practice si basa sull'attuale rapporto REIDA sulla CO2 "Principi metodologici" per l'analisi dei dati, consente di definire come superficie sia l'area di riferimento energetica sia l'area affittabile e fornisce linee guida per la rendicontazione e l'audit delle cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale. L'implementazione della best practice è obbligatoria e deve essere applicata al più tardi in tutte le relazioni annuali con una data di chiusura pari o successiva al 31 dicembre 2024.

7.2 Regolamenti nell'UE

7.2.1 Tassonomia dell'UE

La tassonomia dell'UE definisce i criteri per le attività economiche sostenibili. Essa comprende sei obiettivi ambientali. In futuro, le aziende dovranno dimostrare di contribuire ad almeno un obiettivo e di non violare gli altri. Gli obiettivi sono specificati con i cosiddetti TSC (Technical Selection Criteria). Tuttavia, i TSC sono disponibili solo per due obiettivi ambientali, ovvero "protezione del clima" e "adattamento ai cambiamenti climatici". La panoramica seguente mostra la compatibilità degli standard per gli edifici esistenti con la tassonomia dell'UE:

	SSREI	DCNB-GIB	BREEAM in-Use	LEED O und M
Protezione del clima:				
Riduzione delle emissioni di gas a effetto serra grazie all'utilizzo di energie rinnovabili, efficienza energetica, mobilità pulita e a impatto zero, utilizzo di materiali rinnovabili e rafforzamento dei pozzi di assorbimento del carbonio				
• Utilizzo di energie rinnovabili	x	x	x	x
• Aumento dell'efficienza energetica	x	x	x	x
• Espansione della mobilità pulita e a impatto zero	x	x	x	
• Utilizzo di materiali rinnovabili e di origine sostenibile	x	x	x	x
• Rafforzamento dei pozzi di assorbimento del carbonio (ripristino degli spazi verdi)	(x)			
Adattamento ai cambiamenti climatici:				
Implementazione di soluzioni di adattamento per ridurre i rischi climatici				
Obiettivi e misure	(x)	x	x	(x)
Uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine:				
Prevenzione della contaminazione delle acque e delle falde acquifere ed efficienza idrica				
• Miglioramento dell'efficienza idrica / riutilizzo dell'acqua	(x)	x	x	x
Transizione verso un'economia circolare:				
Uso di materiali ecologici, riutilizzati o riciclati e raccolta differenziata dei rifiuti				
• Riduzione dell'uso di materie prime primarie	x			
• Utilizzo di materiali riciclati	(x)	(x)	(x)	(x)
• Riduzione dell'uso di materiali problematici	x	x	x	x
• Infrastrutture per la gestione dei rifiuti (raccolta differenziata)	x	x	x	x
Prevenzione e riduzione dell'inquinamento ambientale:				
Qualsiasi misura per evitare/ridurre le emissioni, migliorare la qualità dell'aria, dell'acqua e del suolo, evitare effetti negativi sulle persone e sull'ambiente e ridurre i rifiuti.				
• Miglioramento della qualità dell'aria		x	x	x
• Evitare l'impatto sulla salute umana	x	x	x	x
Protezione e ripristino della biodiversità e dell'ecosistema:				
Promozione della biodiversità e dell'uso sostenibile del territorio				
• Conservazione della natura e della biodiversità	x	x	x	
• Uso sostenibile del territorio	x			
• Bonifica di siti contaminati	x		x	

Una volta ultimati gli obiettivi ambientali, verranno definiti anche gli standard sociali. L'attenzione si concentrerà sulle condizioni di lavoro e sui diritti umani, ma in definitiva su tutte le questioni che contribuiscono al soddisfacimento dei bisogni umani di base, compreso l'alloggio. E questo stabilisce il legame con l'industria immobiliare.

I regolamenti e le direttive definiscono i requisiti e gli standard servono come base per la prova di conformità. Semplificano o addirittura sostituiscono l'applicazione ufficiale. Pertanto, gli standard edilizi che allineano i loro requisiti alle normative saranno avvantaggiati.

7.2.2 Regolamento UE sulla divulgazione delle informazioni relative alla finanza sostenibile SFDR

La tassonomia dell'UE e l'SFDR sono strettamente interconnessi, in quanto i fondi d'investimento devono presentare in modo trasparente agli investitori le loro caratteristiche e i loro obiettivi di sostenibilità, ovvero la loro "conformità alla tassonomia". Il fondo deve essere assegnato a una delle tre categorie seguenti:

- Articolo 6: Prodotto finanziario che tiene conto dei rischi di sostenibilità
- Articolo 8: Prodotto finanziario con caratteristiche ambientali e sociali
- Articolo 9: Prodotto finanziario con obiettivi di sostenibilità

Vale la pena notare che i fondi dell'articolo 6 non possono essere etichettati come fondi di sostenibilità veri e propri, ma sono soggetti a un esame approfondito dell'argomento e, in ultima analisi, a dati empirici. Il regolamento dell'UE pone quindi requisiti elevati ai gestori dei fondi. Gli standard edilizi servono come aiuto!

Appendice

DGNB-GiB – per portfolio

	Membri della SGNI	Non membri della SGNI
Quota di iscrizione	4'500 CHF	9'000 CHF
Certificato di base	37'000CHF	55'000 CHF

	Membri della SGNI			
Dimensione del portfolio (in immobili)	Da 10 a 49	Da 50 a 199	Da 200 a 999	>1000
Certificazione iniziale per proprietà	2'750 CHF	1'850 CHF	1'375 CHF	925 CHF
Tassa di ricertificazione per anno	695 CHF	465 CHF	350 CHF	230CHF

	Non membri della SGNI			
Dimensione del portfolio (in immobili)	Da 10 a 49	Da 50 a 199	Da 200 a 999	>1000
Certificazione iniziale per proprietà	3'250 CHF	2'225 CHF	1'675 CHF	1'100 CHF
Tassa di ricertificazione per anno	815 CHF	555 CHF	420 CHF	280 CHF

BREEAM In-Use

Certificazione Parte 1 o Parte 2 – indipendenti l'una dall'altra

Per la certificazione di un oggetto per la Parte 1 (edificio) o per la Parte 2 (esercizio dell'edificio), se la certificazione avviene indipendentemente l'una dall'altra, vengono applicate le seguenti tariffe:

Edifici utilizzati per scopi commerciali	
Certificazione (nell'anno 1) per parte	3500.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	2500.00 €
Edificio residenziale	
Certificazione (nell'anno 1) per parte	2000.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	1600.00 €
Certificato aggiuntivo per unità residenziale	300.00 €
Uso misto (commerciale e residenziale)	
Certificazione (nell'anno 1) per parte	4500.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	3300.00 €
Certificato aggiuntivo per unità residenziale	300.00 €

Zertifizierung Teil 1 und Teil 2 – gleichzeitig

Wenn bei einem registrierten Gebäude der Teil 1 (Gebäude) und der Teil 2 (Gebäudebetrieb) gleichzeitig zertifiziert wird, wird auf die Zertifizierungsgebühr pro Teil gemäß Tabelle 3.2.1 ein Nachlass von 20% gewährt.

Edifici utilizzati per scopi commerciali	Parte 1	Parte 2
Certificazione (nell'anno 1) per parte	2800.00 €	2800.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	2000.00 €	2000.00 €
Edifici residenziali	Parte 1	Parte 2
Certificazione (nell'anno 1) per parte	1600.00 €	1600.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	1280.00 €	1280.00 €
Certificato aggiuntivo per unità residenziale	300.00 €	300.00 €
Uso misto (commerciale e residenziale)	Parte 1	Parte 2
Certificazione (nell'anno 1) per parte	3600.00 €	3600.00 €
Ri-certificazione (nell'anno 4) per parte	2640.00 €	2640.00 €
Certificato aggiuntivo per unità residenziale	300.00 €	300.00 €

Appendice

LEED Operations and Management

LEED v4.1 Operations and Maintenance fees per building	Silver, Gold and Platinum level members		Organizational level members or nonmembers	
Registration	\$1,350		\$1,700	
Precertification				
Flat fee (per building)	\$4,500		\$5,600	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$6,000		\$6,000	
Certification review	Rate	Minimum	Rate	Minimum
Project gross floor area (excluding parking): less than 250,000 sq ft	\$0.026/sf	\$1,275	\$0.030/sf	\$1,500
Project gross floor area (excluding parking): 250,000 - 499,999 sq ft	\$0.024/sf	\$6,500	\$0.028/sf	\$7,500
Project gross floor area (excluding parking): 500,000 - 749,999 sq ft	\$0.020/sf	\$12,000	\$0.024/sf	\$14,000
Project gross floor area (excluding parking): 750,000 sq ft or greater	Calculate pricing		Calculate pricing	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$12,000		\$12,000	
Appeals				
Credits	\$600/credit			
Expedited review	\$600/credit			
Formal Inquiries				
Project CIRs	\$250/credit			

SSREI

Certificazione e inclusione nell'indice			Certificazione annuale		Espansione del portfolio	
Numero di edifici	Dimensione del campione	Totale CHF IVA esclusa	Dimensione del campione	Totale CHF IVA esclusa	Dimensione del campione	Totale CHF IVA esclusa
0-10	3	6'500	2	2'500	1	1'000
11-25	5	8'500	2	2'500	2	1'750
26-50	7	10'500	3	3'500	3	2'750
51-100	10	13'500	5	5'500	4	3'750
101-150	13	16'500	6	6'500	5	4'750
151-200	15	19'500	7	7'500	6	5'750
201-250	17	21'500	8	8'500	7	6'500
251-300	19	23'500	9	9'500	8	7'500

MVinvest

MV Invest AG

Mainaustasse 34
8008 Zürich
+41 43 499 24 99
info@mvinvest.ch
mvinvest.ch