



# LEED PER EDIFICI ESISTENTI



# La famiglia di protocolli



## Ambito di applicazione

LEED® per Edifici Esistenti è un sistema di certificazione rivolto ad edifici esistenti in cui sono considerate tutte le operazioni di gestione dell'immobile nonché (entro certi limiti) di riqualificazione. È particolarmente indicato per edifici civili di recente edificazione ad uso istituzionale e commerciale (uffici, negozi e attività di servizio, edifici istituzionali come librerie, musei, chiese...), alberghi ed edifici residenziali con almeno quattro piani abitabili.

Può essere adottato sia per gli edifici esistenti che intendono perseguire per la prima volta la certificazione LEED, sia per i progetti già certificati LEED secondo gli standard LEED NC, LEED per le Scuole o LEED CS (LEED Core & Shell).

LEED per Edifici Esistenti è un protocollo che guida committenti e/o gestori di edifici esistenti ad implementare pratiche sostenibili e a ridurre gli impatti ambientali dei loro edifici, rispetto al loro ciclo di vita funzionale. Il protocollo offre informazioni utili per la definizione di programmi di manutenzione del sito, risparmi energetici e idrici, programmi per l'acquisto di prodotti sostenibili, sistemi di pulizia, gestione e riciclaggio dei rifiuti e controllo continuo della qualità interna dell'aria.

A differenza di tutti gli altri protocolli in LEED per Edifici Esistenti non si vanno a stimare gli impieghi futuri dell'edificio ma si considerano i reali consumi dell'immobile.

Nel periodo di performance è necessario monitorare i consumi effettivi dell'edificio e definire strategie possibili per la loro riduzione.

I costi di intervento spesso si ammortizzano in poco tempo grazie ai risparmi energetici ed ad una maggiore attenzione ad alcuni aspetti gestionali.

Per tutto il 2011 i progetti italiani che intendono perseguire la certificazione per gli edifici esistenti, dovranno necessariamente affidarsi al sistema americano LEED 2009 EB:OM (Existing Buildings: Operations & Maintenance). GBC Italia sta ora lavorando per mettere a disposizione del mercato italiano la versione italiana del protocollo, disponibile dal 2012.

In tutto il mondo si sta parlando di circa 5900 progetti in fase di certificazione LEED EB:OM\* e di 1150 edifici già certificati LEED EB:OM\*

\* fonte GBCI ([www.gbci.org](http://www.gbci.org))

Per consultare l'elenco dei progetti certificati e in fase di certificazione anche sul territorio italiano consultare <http://www.gbci.org/main-nav/building-certification/registered-project-list.aspx>



## SOSTENIBILITÀ DEL SITO

I crediti LEED relativi alla Sostenibilità del Sito (SS) si occupano di limitare l'impatto generato dalle attività di costruzione sull'ambiente naturale rispettando gli equilibri dell'ecosistema.

I crediti promuovono e premiano la riduzione delle emissioni associate ai trasporti, la protezione degli ecosistemi locali, la gestione del deflusso delle acque meteoriche, la riduzione dell'effetto isola di calore e la riduzione dell'inquinamento luminoso.



## BASSO CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Questo protocollo richiede che sia effettuato il monitoraggio del consumo idrico delle apparecchiature idrosanitarie e se necessario adattamenti per la sua riduzione, nel caso non rientri nei limiti definiti. Vengono considerate anche le pratiche di irrigazione del verde e delle parti esterne, per la riduzione o eliminazione del consumo di acqua potabile.



## GESTIONE ENERGETICAMENTE EFFICIENTE DELL'EDIFICIO

Per una gestione energeticamente efficiente dell'edificio devono essere definiti piani di manutenzione e mantenimento dei sistemi meccanici, elettrici e di controllo dell'edificio, attraverso lo sviluppo di un Building Operating Plan che descriva i sistemi elencati. Deve essere inoltre condotto un Energy Audit secondo i requisiti delle ASHRAE cioè una valutazione sistematica, documentata e periodica dell'efficienza del sistema focalizzata al risparmio energetico e alla riduzione dei costi operativi dell'edificio.

Si richiede inoltre il monitoraggio dei consumi energetici dell'edificio per un minimo di 12 mesi, al fine di stabilire il consumo di riferimento rispetto al quale verranno quantificati i risparmi energetici dell'edificio ed il punteggio collegato.



## POLITICHE DI SOSTENIBILITÀ NEGLI ACQUISTI

Il protocollo fornisce informazioni utili alla definizione e implementazione di policy per l'acquisto di beni durevoli e con caratteristiche di sostenibilità ambientale. Si incentiva, per esempio, l'acquisto di materiali con contenuto di riciclato, riciclabili e prodotti a breve distanza, apparecchiature etichettate Energy Star, nonché cibo e bevande con caratteristiche bio.

## POLITICHE DI SOSTENIBILITÀ NELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Per rendere inoltre maggiormente efficace lo smaltimento dei rifiuti, suggerisce di condurre un audit sul flusso dei rifiuti prodotti nell'edificio per mettere in atto misure che consentano il riciclaggio dei rifiuti prodotti dall'edificio.



## SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI INTERNI E COMFORT

La salubrità degli ambienti interni deve essere garantita per il benessere degli occupanti. Vengono presi in considerazione da una parte la gestione degli impianti degli edifici, che devono garantire un livello minimo di qualità dell'aria interna secondo le ASHRAE, il controllo sul fumo, il monitoraggio della ventilazione dell'aria secondo necessità e utilizzare filtri performanti che riducano l'entrata di particelle contaminanti ed il controllo dei sistemi illuminanti; dall'altra vengono indicati prodotti per le pulizie con caratteristiche di sostenibilità ambientale che riducano l'esposizione degli occupanti dell'edificio a prodotti chimici e particelle contaminanti. Nella gestione è importante su questi aspetti il feedback degli occupanti stessi, pertanto viene suggerito di effettuare dei sondaggi per capire il benessere degli occupanti l'edificio riguardo al comfort termico, acustico, qualità dell'aria interna (IAQ), illuminazione e pulizia dell'edificio.



## POLICY INNOVATIVE DI GESTIONE SOSTENIBILE

Vengono valorizzati sistemi o politiche di gestione innovativi che elevino le performance di sostenibilità dell'edificio e i suoi impatti con l'ambiente circostante.



## PRIORITÀ REGIONALE

La selezione Priorità Regionale dà la possibilità di conseguire fino ad un massimo di quattro punti focalizzando l'attenzione sulle caratteristiche uniche e peculiari delle località in cui è situato il progetto.

# Processo di certificazione

Il processo di certificazione è molto simile al protocollo LEED per Nuove Costruzioni e Ristrutturazioni, salvo che va determinato un periodo di Performance (3-24 mesi) durante il quale vanno documentate le prestazioni effettive (non aspettative) e le attività svolte nella conduzione dell'edificio.

Per la certificazione si fa riferimento all'ente terzo di certificazione GBCI (Green Building Certification Institute) e al sistema LEED Online per l'invio della documentazione.

Per tutto il 2011 i progetti italiani che intendono perseguire la certificazione per gli edifici esistenti, dovranno necessariamente affidarsi al sistema americano LEED 2009 EB:OM (Existing Buildings: Operations & Maintenance). GBC Italia sta ora lavorando per mettere a disposizione del mercato italiano la versione italiana del protocollo. Dal 2012, una volta riconosciuto il sistema italiano (LEED per Edifici Esistenti), i progetti interessati potranno utilizzare quest'ultimo sistema, nel frattempo è però possibile collaborare con GBC Italia alla definizione del protocollo italiano come caso studio contattando direttamente [certificazione@gbcitalia.org](mailto:certificazione@gbcitalia.org).

## ATTORI COINVOLTI

- Facility Manager, ossia chi gestisce l'edificio, con visione integrata;
- Manutentore degli impianti;
- Ufficio acquisti (ha un ruolo chiave, sia a livello di definizione delle policy, che per gli acquisti effettivi);
- Azienda di pulizie interne e esterne;
- Azienda che gestisce le aree verdi;
- Persona che definisce le policy di sostenibilità.

## INDICAZIONI

Per gli edifici ricompresi in tale ambito si usa la versione definita da USGBC 2009, ossia LEED 2009 EB:OM (Existing Buildings: Operations & Maintenance).

E' possibile consultare la versione sintetica del protocollo ai link:

<http://www.gbcitalia.org/page/show/sistemi-di-verifica> o

<http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=221>

La registrazione di un progetto avviene sul sito di GBCI al link [www.leedonline.com](http://www.leedonline.com).

GBC Italia è a disposizione per tutte le informazioni preliminari che si rendessero necessarie.

Contattare i referenti al numero 0464 443452 - [info@gbcitalia.org](mailto:info@gbcitalia.org).

