

OLTRE LE CERTIFICAZIONI: IL FUTURO SOSTENIBILE DEL REAL ESTATE

Paola Moschini, CEO di Macro Design Studio

Oggi il real estate non può più considerare sostenibilità ambientale ed efficienza energetica come un semplice “bollino verde”: sono fattori che incidono direttamente su valore, liquidità e attrattività degli asset. Certificazioni come LEED, WELL e SITES hanno contribuito a definire standard riconosciuti, ma la vera domanda per developer, investitori e aziende è quanto riescano a tradursi in prestazioni misurabili e durature nel tempo.

LEED valuta la qualità complessiva dell’edificio, dall’energia all’acqua, dai materiali al comfort interno. WELL si concentra su salute e benessere degli occupanti, mentre SITES considera il rapporto tra immobile e contesto esterno. L’obiettivo non è accumulare certificazioni, ma individuare gli strumenti più coerenti con le priorità del progetto: valore dell’asset, esperienza degli utenti e integrazione con il territorio. La sostenibilità reale si misura soprattutto negli aspetti meno visibili: impianti efficienti, sistemi di regolazione, qualità dell’aria e continuità operativa. In questo contesto assumono un ruolo strategico il commissioning previsto da LEED e la WELL Performance Verification che, attraverso test, misurazioni e verifiche funzionali, aiutano a verificare che quanto progettato risponda concretamente agli obiettivi definiti, prima e dopo l’occupazione. Numerosi casi evidenziano infatti un “performance gap”: edifici certificati che, una volta in esercizio, consumano più del previsto o garantiscono livelli di comfort inferiori



Paola Moschini



Macro Design Studio

alle attese a causa di tarature errate, impianti non ottimizzati o una gestione non supportata da dati adeguati. Per developer, investitori e aziende ciò significa riconoscere che la sostenibilità non si conclude con il conseguimento della certificazione, ma richiede monitoraggio continuo, verifiche periodiche e una governance tecnica capace di preservare nel tempo i risultati attesi.

La sfida del mercato immobiliare è quindi misurare in modo oggettivo la qualità di un asset, mettendo in relazione certificazioni, prestazioni reali e risultati osservabili durante l'intero ciclo di vita dell'edificio. Gli immobili più solidi sono quelli in cui sostenibilità dichiarata e performance effettive convergono nel tempo, trasformando la sostenibilità da obiettivo progettuale a valore tangibile, misurabile e durevole.



LEED valuta la qualità complessiva dell'edificio, WELL si concentra su salute e benessere degli occupanti, SITES considera il rapporto tra immobile e contesto esterno

www.ilqi.it

CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A service@ilqi.it

info@ilqi.it - www.ilqi.it

FOCUSQI

ANNO XVI - NUMERO 103 - SETTEMBRE 2026

Periodico di approfondimento per gli operatori del real estate

FOCUSQI - IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

FONDATA DA

Guglielmo Pelliccioli

REDAZIONE

Kevin Massimino, Patrizio Valota,
Pietro Zara

CONSULENZA EDITORIALE

Daily Real Estate sas
di Lara Pelliccioli

GRAFICA E IMPAGINAZIONE

Massimo Ghilardi

RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI

Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

IMMAGINI E VIDEO

Andrea Bassis, Giuliano Bellini

WEB E DIGITALE

Matteo Belotti

EDITORE

DAILY REAL ESTATE S.R.L.
Via Copernico, 40
24069 Trescore B.rio (BG)
Iscrizione ROC N.22163

LEGALE RAPPRESENTANTE

Luca Pelliccioli

DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Luraschi

CONTATTI

Tel. +39 035-211356
www.ilqi.it - info@ilqi.it

AUTORIZZAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO N.02/11 DEL 26.01.2011

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.
- Bergamo
Copia: 20,80 €

La pubblicità non supera il 45%
del numero delle pagine della
rivista.

Foto e immagini dell'editore
o di © Shutterstock a eccezione
di quelle fornite direttamente
dagli autori.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del
codice di deontologia relativo al
trattamento dei dati personali
nell'esercizio dell'attività giornalistica,
si rende nota l'esistenza di una banca
dati personali di uso redazionale
presso la sede di Via Copernico, 40
Trescore B.rio (BG). Gli interessati
potranno rivolgersi al responsabile
del trattamento dei dati presso
detta sede per esercitare i diritti
previsti dal D.lgs 196/2003 e del
Regolamento UE 2016/679 "GDPR"
Informativa sulla Privacy alla pagina
web www.ilqi.it/condizioni#privacy.