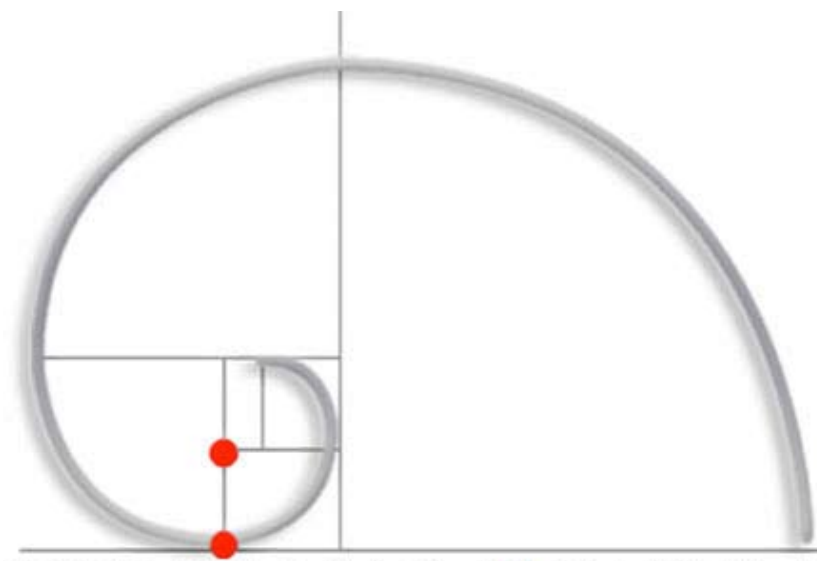


GEEA®

GREEN ENERGY AND
EFFICIENCY AUDIT®



GOLDMANN & PARTNERS
PROGETTI E SERVIZI PER LA SOSTENIBILITÀ

1. GOLDMANN & PARTNERS - CHI SIAMO

Goldmann & Partners è una società di progettazione sostenibile e di servizi di consulenza che opera su tutto il territorio nazionale e in tutti i settori interessati alla implementazione di pratiche di sostenibilità, sostenendo il percorso di crescita e di sviluppo all'interno delle imprese attraverso l'offerta di soluzioni articolate di natura analitica e progettuale.

Ogni attività è seguita da team flessibili e multidisciplinari creati ad hoc sulle specifiche esigenze del cliente e composti da professionisti di provata esperienza.

I partner che collaborano in **Goldmann & Partners** operano tutti abitualmente in realtà universitarie italiane ed estere, e in istituzioni o associazioni di ricerca tecnologicamente all'avanguardia. Un rapporto privilegiato e consolidato è attivo con **INBAR, Istituto nazionale di Bioarchitettura**, e con molti professionisti ad esso affiliati, su tutto il territorio nazionale.

Goldmann & Partners è inoltre editore di **MeglioPossibile.it**, il più completo e autorevole osservatorio web in Italia sul tema della sostenibilità, realizzato da una redazione di professionisti scientifici e della comunicazione.

È anche attraverso il costante lavoro quotidiano di ricerca richiesto dalla realizzazione di **MeglioPossibile.it** su tutte le ultime novità economiche, tecniche e scientifiche in tema di sostenibilità in Italia e nel mondo, che **Goldmann & Partners** può garantire a tutti i suoi clienti il massimo livello di aggiornamento su tutte le migliori tecnologie attive a livello internazionale e su tutti i migliori professionisti disponibili sul mercato da coinvolgere all'interno dei propri team. In questo modo **Goldmann & Partners** è in grado di offrire ai propri clienti la massima qualità possibile dei progetti e delle attività ad essi dedicati.

In riferimento al settore immobiliare **Goldmann & Partners** offre attività finalizzate al Real Estate Asset Value: valorizzazione in termini di sostenibilità del patrimonio immobiliare. Obiettivo primario è la massima rivalutazione economica e ambientale dei patrimoni immobiliari dei propri clienti, esistenti o in via di realizzazione. **Goldmann & Partners** fornisce tutti i servizi necessari ad attivare scelte di sostenibilità per ottimizzare il valore economico dei propri asset, sulla base delle opportunità tecniche offerte dal proprio patrimonio immobiliare.

Le attività di **Goldmann & Partners** a tale scopo sono :

- **GEEA® - Green Energy and Efficiency Audit®**: una procedura sistematica per ottenere una adeguata conoscenza dell'intero sistema dei costi prodotti da un edificio o gruppo di edifici. Lo scopo è identificare e quantificare, in termini di convenienza economica, tutte le opportunità di risparmio nella gestione ordinaria e straordinaria di un immobile, e le eventuali opportunità di valorizzazione che può presentare.

- **Building Engineering : Goldmann & Partners** opera nel campo della architettura sostenibile e della bioarchitettura con una articolata attività di progettazione e di project management, a cui viene affiancato un costante servizio di Quality Control applicato sia alla progettazione che alla realizzazione. Obiettivo primario è la massima rivalutazione economica e ambientale dei patrimoni immobiliari dei propri clienti, esistenti o in via di realizzazione. **Goldmann & Partners** è una struttura multidisciplinare, pensata per sviluppare, organizzare e controllare tutti gli stadi del progetto economico-finanziario, e successivamente architettonico e ingegneristico, dalla progettazione, alle gare, alla direzione lavori fino ai collaudi, e alla definizione dei layout interni.

- **Eco-layout**: una specializzazione di **Goldmann & Partners** è la definizione del layout distributivo interno degli spazi finalizzato alla ottimizzazione delle risorse economiche in funzione del capitale umano disponibile e al suo benessere, oltre alla massimizzazione dei benefici funzionali e di business richiesti. A tale scopo **Goldmann & Partners** interviene con servizi specifici di formazione e affiancamento delle risorse umane nel processo di cambiamento degli obiettivi aziendali.

2. GEEA® - GREEN ENERGY AND EFFICIENCY AUDIT®

È una procedura sistematica per ottenere una **adeguata conoscenza dell'intero sistema dei costi prodotti da un edificio o gruppo di edifici**. Può esaminare edifici esistenti o in fase di progetto di ogni natura e per ogni destinazione: direzionale, industriale, commerciale, sanitaria, sportiva e residenziale privata e/o pubblica. Lo scopo è **identificare e quantificare, in termini di convenienza economica, tutte le opportunità di risparmio** nella gestione ordinaria e straordinaria di un immobile, e le **eventuali opportunità di valorizzazione** che può presentare.

Il GEEA® - Green Energy and Efficiency Audit® è **quindi uno strumento strategico che permette di decidere:**

- **se intervenire** nella gestione ordinaria e straordinaria di un immobile o sistema di immobili
- in quale misura
- in quali tempi (anche successivi)
- con quali costi
- con quali benefici

I benefici vengono sempre valutati in termini di:

- risparmio dei costi energetici
- maggiore efficienza dell'edificio
- riduzione dei costi di gestione e manutenzione
- razionalizzazione del suo utilizzo
- benessere degli utilizzatori
- valorizzazione immobiliare

3. GEEA® – UNO STRUMENTO UNICO SUL MERCATO

Gli elementi di indagine che caratterizzano un GEEA® e che lo differenziano totalmente dall'offerta di audit energetici presenti sul mercato sono l'analisi dettagliata :

- di tutti gli ambiti in cui l'edificio produce costi per la proprietà e per chi lo utilizza: edilizio, energetico, ambientale, gestionale, sociale
- delle criticità nel sistema involucro/impianti
- dei profili di consumo di energia del sistema indagato;
- delle possibili misure di contenimento dei consumi a seguito di o senza interventi di ristrutturazione
- di tali misure sulla base di una logica costi/benefici;
- di tutte le voci di costo nella gestione e manutenzione ordinaria legate alle abitudini di utilizzo, alla dislocazione delle funzioni, al layout degli ambienti, alla logistica dei materiali e delle persone, alla natura degli impianti e macchinari presenti.
- di tutte le voci di costo legate a situazioni di limitato comfort interno agli ambienti

Il report analitico che segue a tali indagini rappresenta uno strumento completo per orientare le scelte di intervento.

La peculiarità più significativa del GEEA®, che lo distingue da tutti gli altri audit presenti sul mercato, è che il GEEA® Preliminary Report è condotto e compilato in ogni fase dell'analisi esclusivamente da professionisti senior con almeno 30 anni di esperienza in progettazione sostenibile e cantieri complessi.

Non è un audit standard, risultato di elaborazioni software: è un vero e proprio documento strategico.

Dai sopralluoghi, alla indagine sull'involucro e sugli impianti, le abitudini d'uso, i layout, le potenzialità economico-immobiliari e le priorità di intervento, **TUTTO viene eseguito solo da specialisti esperti.**

Le conclusioni di un GEEA® Preliminary Report sono un elenco di indicazioni concrete frutto di un accurato lavoro di squadra, a cui partecipano ogni volta le professionalità migliori presenti sul mercato che da anni lavorano in partnership con Goldman & Partners.

4. I LIVELLI OPERATIVI GEEA® GREEN ENERGY AND EFFICIENCY AUDIT®

Il GEEA® - Green Energy and Efficiency Audit® non si limita a fornire strumenti e metodi per ridurre i consumi di energia ma si pone un obiettivo ben più importante: **contribuire ad un miglioramento globale dell'edificio da un punto di vista di efficienza economica, energetica e di sostenibilità generale.**

Definisce quindi un **approccio metodologico completo**, più in sintonia con gli orientamenti attuali della migliore progettazione architettonica.

Il GEEA® si declina in **tre differenti livelli operativi:**

1. GEEA® – I livello - GEEA® Preliminary Report

È un audit che può essere realizzato in **tempi brevi, economici ed efficaci, eseguito da auditor competenti con alle spalle una notevole esperienza sul campo.** Questo tipo di approccio è preliminare a successivi approfondimenti di carattere operativo, e **consente di tracciare un quadro comunque fedele delle criticità/opportunità dell'immobile da un punto di vista di efficienza energetica e funzionale.** E' lo strumento utilizzato, in corso di progettazione di nuovi edifici, per la valutazione di coerenza e ottimizzazione energetica delle scelte progettuali. E' inoltre uno **strumento ideale a supporto della gestione economica di portafogli immobiliari esistenti**, soprattutto in caso di edifici a funzionalità sensibile (ospedali, cliniche, strutture sportive, residenze per anziani, asili nido, produzioni industriali), ove spesso è necessario intervenire con le opere di manutenzione anche in continuità di attività funzionale, e ove la definizione prioritaria del piano di interventi di manutenzione segue la logica di massimo abbattimento della stessa, e ottimizzazione del rapporto costi/benefici.

Livelli successivi (utilizzati normalmente in fase di progetto):

2. GEEA® – II Livello

Definisce un approccio tecnico più completo che richiede un impegno maggiore di risorse. Per le sue peculiarità viene **utilizzato per approfondire e delineare più da vicino eventuali opportunità di intervento emerse dall'audit di I livello.**

3. GEEA® – III Livello

Prevede la **simulazione dinamica del sistema edificio-impianto** nella sua complessità. In questo caso viene creato un modello virtuale dell'edificio e, sulla base di questo modello, **si verifica l'efficacia delle strategie adottate** ai fini della definizione dei dettagli di progetto.

Il GEEA® PRELIMINARY REPORT è lo strumento strategico completo più snello ed efficace attualmente presente sul mercato.

E' uno strumento fondamentale per promuovere azioni concrete di razionalizzazione generale e di contenimento dei consumi di energia e di riduzione dei costi di gestione e manutenzione in un edificio o in un'infrastruttura.

Registra l'efficienza di un edificio dal punto di vista energetico, architettonico e funzionale: indaga sulla forma, sulla collocazione bioclimatica, sull'orientamento, sulla composizione dei sistemi edilizi intesi come elementi dell'involucro che delimitano spazi confinati, sul comportamento energetico, sui sistemi impiantistici finalizzati al mantenimento del comfort inteso come benessere psicofisico degli abitanti, e sui criteri di utilizzo da parte degli occupanti.

In fase preliminare si compone delle seguenti sezioni:

Analisi della situazione esistente: Questa sezione riporta un report sintetico necessario per definire la situazione dello stato di fatto, evidenziando le criticità emerse anche attraverso il sopralluogo.

Miglioramento del piano dei costi: si elencano tutte le possibili aree di intervento sulle singole voci di spesa individuate, dalle quali ottenere un abbattimento dei costi generali di gestione e manutenzione.

Prima lista di possibili interventi: si elencano le misure suggerite per il contenimento dei consumi energetici e di risorse, dei costi di gestione, di manutenzione, e con un'indicazione di massima degli investimenti richiesti.

Miglioramento della sostenibilità: Facendo riferimento al protocollo di certificazione ambientale scelto, in questa sezione si fa una stima preliminare dei possibili livelli di sostenibilità ottenibili.

Incremento del valore immobiliare: a seguito degli interventi proposti si forniscono gli elementi per una corretta valutazione dell'incremento del valore dell'immobile

Conclusioni: Questa sezione riporta una **valutazione sintetica e di massima** degli elementi emersi dall'Audit evidenziando le criticità e sottolineando, tra gli interventi proposti, quelli che meritano un approfondimento. Nelle conclusioni si conferma o meno l'opportunità di intervenire, in che modi e tempi, con quali costi e benefici.

6. GEEA®-GREEN ENERGY AND EFFICIENCY AUDIT® E' UN AUDIT DI SOSTENIBILITA'

GEEA® - Green Energy and Efficiency Audit® Preliminary Report analizza tutti gli aspetti che concorrono a costituire il bilancio di Sostenibilità di un edificio. Per Sostenibilità si intende **il sistema di tutte le azioni che** caratterizzano per efficienza economica e ambientale il progetto. **Tutte queste azioni incrementano il bilancio di efficienza complessiva dell'immobile e ne abbattano sensibilmente il fabbisogno economico.**

Nel GEEA® - Green Energy and Efficiency Audit® Preliminary Report si indagano i costi derivanti da:

Sostenibilità territoriale: si intende il modo in cui si relaziona l'edificio/il complesso di edifici con il resto del territorio di riferimento (collocazione urbanistica e territoriale)

Sostenibilità sociale: si intende l'insieme di azioni che, conseguentemente alla presenza di un edificio, si generano all'interno della comunità sociale di riferimento (edifici pubblici, sanitari, sportivi, religiosi, commerciali, industriali).

Sostenibilità ambientale: si intende il modo in cui si relaziona l'edificio/il complesso di edifici con l'ambiente di riferimento andando ad evidenziare le azioni che possono avere un impatto su di esso. (dipendenti, utilizzatori abituali, utilizzatori saltuari, visitatori).

Sostenibilità antropica: si intende l'osservazione degli effetti del progetto sul benessere psico/fisico di chi andrà a vivere gli ambienti interni/esterni in oggetto.

Sostenibilità energetica: si intende per sostenibilità energetica l'insieme di comportamenti che un sistema edificio/impianti è in grado di generare per abbattere e ottimizzare il proprio fabbisogno energetico, a seguito delle scelte progettuali adottate

Sostenibilità gestionale: si intende l'ottimizzazione degli interventi e dei materiali impiegati per il mantenimento del sistema edificio/impianto nelle condizioni di efficienza e funzionalità iniziali.

Sostenibilità economica: si intende l'insieme dei **costi sia evidenti sia collaterali** che concorrono nel definire l'intero costo dell'operazione immobiliare e il suo effettivo valore di mercato. La sostenibilità economica è il fine ultimo di ogni investimento. **Un progetto è valido se riesce ad autofinanziarsi, se permette di mantenere una determinata economicità in ogni sua fase,** altrimenti verrebbe pregiudicata la sua capacità di generare un ritorno economico per gli investitori.

CERTIFICAZIONE LEED®



GOLDMANN & PARTNERS
Progetti e servizi per la sostenibilità



CERTIFICAZIONE LEED®

Il sistema di valutazione e certificazione scelto è LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design), pubblicato per la prima volta negli Stati Uniti nel 1998 e in Italia il 14 aprile 2010. Il sistema LEED® è stato sviluppato dall'U.S. Green Building Council (USGBC), associazione no profit nata nel 1993 che promuove e fornisce un **approccio globale alla sostenibilità in edilizia**.

Il sistema LEED® si inserisce nel mercato dell'edilizia fornendo sistemi di valutazione basati su principi energetici ed ambientali accettati e che fanno un **bilancio fra pratiche radicate e concetti emergenti**.

Nel gennaio 2008 è stato fondato GBC ITALIA con lo scopo di sviluppare la versione del sistema LEED® adatta al contesto italiano: **LEED® Italia Nuove Costruzioni e Ristrutturazioni**. Tale sistema indica i requisiti per costruire edifici ambientalmente sostenibili, sia dal punto di vista energetico, e quindi economico, sia dal punto di vista del consumo di risorse ambientali, nonché del benessere degli occupanti e della sostenibilità dell'attività costruttiva.

LEED® è il sistema di certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici più diffuso a livello mondiale: è un sistema di valutazione della sostenibilità volontario e certificato da un Ente terzo.

LEED® è un sistema flessibile e articolato che prevede formulazioni differenziate per le diverse tipologie d'intervento e destinazioni d'uso.

LEED® non si limita a valutare la fase progettuale, ma certifica anche la costruzione e la gestione di edifici sostenibili ad alte prestazioni, promuovendo un sistema di **progettazione integrata che riguarda l'intero edificio**.





40-49

Indagini sociologiche condotte negli Stati Uniti hanno inoltre dimostrato che le buone pratiche costruttive che caratterizzano i cantieri edili di edifici che ambiscono alla certificazione hanno un **impatto positivo sulla popolazione, sia nei confronti dell'appaltatore sia nei confronti della committenza.**

LEED® non si limita a valutare le prestazioni energetiche dell'edificio, ma ne certifica la sostenibilità, intesa come **qualità ambientale sia interna che esterna e impatto della costruzione sull'ecosistema** che lo circonda oltre che sul consumo di risorse energetiche e ambientali.



50-59

Il sistema è costituito da **un insieme di standard prestazionali** per la certificazione del progetto e della costruzione suddivisi in sette categorie: Sostenibilità del Sito (SS), Gestione delle Acque (GA), Energia ed Atmosfera (EA), Materiali e Risorse (MR), Qualità ambientale Interna (QI), Innovazione nella Progettazione (IP), Priorità Regionale (PR). Il sistema di valutazione è composto da 8 prerequisiti, che sono obbligatori, e da crediti tra cui scegliere e che danno punteggio. Dalla somma dei punti conseguiti deriva il livello di certificazione ottenuto, che attesta la prestazione raggiunta dall'edificio in termini di sostenibilità ambientale.

La certificazione LEED® NC si articola in **fasce di punteggio: Base 40-49 punti; Argento 50-59 punti; Oro 60-69 punti; Platino oltre 80 punti.** Il punteggio finale si ottiene soddisfacendo i requisiti dei vari crediti del sistema di valutazione.



60-79

Il livello di sostenibilità raggiunto è comunicabile grazie alla **targa da apporre all'esterno dell'edificio a certificazione avvenuta, come testimonianza di una scelta consapevole di sostenibilità ambientale** che passa attraverso pratiche progettuali, costruttive e di esercizio migliorative rispetto a quelle comunemente in uso.

Ne consegue un impatto positivo a livello d'immagine di tutti i soggetti coinvolti nella realizzazione dell'intervento.



80+

Indagini statistiche su edifici certificati rivelano un **risparmio economico** in termini di minor consumo energetico e di ridotti costi sia di gestione sia di manutenzione, **elevati livelli di benessere e produttività** degli occupanti e un **sensibile aumento di valore dell'immobile.** Un progetto realizzato con criteri di sostenibilità ambientale generalmente si posiziona **nella fascia più alta del mercato edilizio di riferimento.**



Goldmann & Partners srl

Piazza Mondadori 3, 20122 Milano
tel. 02 87281409 – 02 87280478
mail. info@goldmann.it
web. www.goldmann.it

magazine online MEGLIOPOSSIBILE
www.megliopossibile.it