



I CRITERI DELLA SOSTENIBILITA' NELLE INIZIATIVE EDILIZIE

La Ducale SpA, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa, è da sempre attenta alla tematica della sostenibilità ambientale. Sin dalla sua nascita, circa 22 anni fa, ha ricercato nei suoi interventi non solo di rispettare i limiti sempre più stringenti delle normative in questo ambito, ma ha voluto anche **sviluppare un proprio modello che implementasse sempre più il concetto di risparmio energetico**, sentendo forte questo impegno verso l'ambiente e verso il cliente.

“I due criteri sostanziali alla base della nostra visione e mission - afferma **Daniele Veneri, Direttore Operativo La Ducale SpA** - sono:

1. **PROGETTARE SOSTENIBILE**: perseguiamo la sostenibilità a partire dalla progettazione in quanto il risultato finale, ovvero la traduzione pratica del costruire sostenibile, è determinata dalle modalità definite nella fase di progetto (ivi compresa una chiara e precisa programmazione in cui tutte le figure coinvolte sono coordinate e le tempistiche ben definite)
2. **NON CONSUMARE NUOVO SUOLO**: la nostra filosofia di sviluppo immobiliare consiste non nel costruire ex-novo bensì nell'intervenire su patrimoni edilizi esistenti e aree urbane dismesse per ridare valore alle città, consentendo di migliorare la qualità di vita dei luoghi e di conseguenza delle persone senza consumare “nuovo suolo”. La riqualificazione edilizia è per noi asse portante di innovazione sociale, utile al rilancio dei territori appunto in chiave di responsabilità.

Per rispondere al primo criterio, **progettare sostenibile**, ci siamo imposti di realizzare soluzioni immobiliari non solo con la classe energetica elevata, ma ci siamo spinti oltre i limiti nazionali. Abbiamo intrapreso pertanto l'iter di **certificazione LEED** prima in un intervento nella provincia di Milano, per proseguire anche in altri due interventi in città, in zona Romolo e nella prestigiosa zona Moscova.

Il nostro percorso nell'ambito della sostenibilità ambientale non si è fermato qua, anzi ha visto l'inserimento di ulteriori elementi per migliorare sempre più la qualità della nostra offerta nel pieno rispetto dei territori e dell'ambiente che ci circonda. E **ogni territorio ha le proprie caratteristiche**, che vanno tenute in alta considerazione anche e soprattutto quando si tratta di progettare e dar vita a nuove costruzioni.

Ad esempio, abbiamo concluso da poco un'operazione immobiliare di pregio nella rinomata **Madonna di Campiglio** e qui, tenendo conto delle peculiarità della zona e del clima, abbiamo deciso di indirizzarci nell'ottica della **bioedilizia**, progettando l'edificio fuori terra in legno con l'uso di **legnami provenienti da foreste della Comunità Europea a riforestazione controllata e certificata PEFC-FSC, con in più la Certificazione ETA**, che consente il controllo di filiera fino all'identificazione del singolo albero di origine.

A Campiglio, come in tutti i nostri interventi, lavoriamo sull'involucro in modo da garantire il massimo isolamento termico e ridurre gli sprechi di energia, evitando le dispersioni di calore d'inverno e di fresco d'estate e garantendo la salubrità degli ambienti; da qui l'adozione di materiali altamente performanti e il più possibile basso emissivi, soluzioni impiantistiche all'avanguardia come il riscaldamento a pavimento, la **geotermia ad acqua di falda e impianti fotovoltaici** con potenza ben superiore a quella richiesta dalle normative.





Se al progettare sostenibile leghiamo il nostro secondo criterio, che consiste nel **non consumare nuovo suolo**, otteniamo un risultato che va pienamente in direzione della sostenibilità ambientale. Ne derivano così manufatti di valore che rispondono a criteri da una parte di **benessere abitativo, innovazione e inclusione** e dall'altra di **rigenerazione e riqualificazione urbana, responsabilità ambientale**.

Ne è un esempio la nostra recente iniziativa a **Genova** nel quartiere residenziale di Nervi. Dopo aver bonificato dall'amianto una fabbrica di cioccolato dismessa da almeno 30 anni e demolito i fabbricati esistenti, inizieremo a breve l'edificazione di un nuovo complesso residenziale, una palestra e un'ampia zona verde da cedere al Comune a beneficio di tutta la comunità.

Particolare attenzione è stata data alla progettazione della palestra affinché rispondesse non solo ai dettami della normativa sportiva CONI, ma anche ai principi di inclusività affinché possa essere fruita da tutti. Tale progetto è stato ufficialmente riconosciuto dal Comune di Genova come esempio edificante di rigenerazione di un ambito urbano in condizioni di degrado.

Anche le nostre ultime due operazioni, ancora in fase preliminare, rispondono pienamente alla nostra vocazione sostenibile e di rigenerazione urbana.

Nella provincia di Milano a **Rho**, stiamo **rigenerando un'area di circa 50.000 mq** in cui era presente fino ai primi anni del 2000 un'industria di produzione componenti per auto. Ottenute le necessarie autorizzazioni demoliremo i capannoni, bonificheremo i terreni e l'amianto per portare alla luce un **nuovo quartiere a misura d'uomo** che recupererà un'area ad oggi abbandonata.

Il progetto è pensato, a grande scala, come il punto di connessione di un sistema di verde che si estende da nord-est a sud-ovest e che attualmente appare interrotto proprio dai ruderi industriali presenti nell'area. L'inserimento di un cannocchiale verde di oltre 10.000 mq che attraversa trasversalmente il lotto è, quindi, l'occasione di ricucire i parchi intorno e costituire un **nuovo sistema verde** che per estensione entrerà a far parte dei grandi parchi metropolitani di Milano. Stiamo parlando di circa 400.000 mq.

In ultimo in Liguria stiamo protocollando le pratiche edilizie per la ristrutturazione di un ex ospedale sulla prima collina di **Alassio**. Nuove case vacanze senza consumo di suolo.

Puntare alla sostenibilità non è solo il modo migliore per rispondere ad un mercato sempre più selettivo ed attento che sia residenziale o casa vacanza, ma anche e soprattutto un modo per fare la nostra parte nel rispetto del pianeta ed agire in maniera responsabile".

