

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

2. DIMENSIONE ECONOMICA / 2.3 Principio di causalità

Ultima modifica:
27.11.2017

2.3.10 Principio di causalità

Obiettivo

Addossare la maggior parte dei costi per le misure relative alla costruzione, all'esercizio e all'organizzazione a chi li causa

Effetti

Bisogna responsabilizzare coloro che causano i costi derivanti dall'adozione di misure concernenti la gestione immobiliare sostenibile.

Il presupposto è la trasparenza dei costi e degli effetti ecologici e sociali di una misura.

Il principio trova applicazione soprattutto nei rapporti di locazione. Ad esempio, il conteggio delle spese accessorie (consumo di energia, smaltimento, pulizia) conforme al principio di causalità incentiva un comportamento rispettoso dell'ambiente. Nei progetti di costruzione, la ripartizione dettagliata dei costi costituisce la base per le decisioni d'investimento del locatario. Il proprietario può inoltre stabilire contrattualmente condizioni quadro di carattere ecologico e sociale che il locatario deve rispettare.

Il principio di causalità è applicato anche retroattivamente in presenza di danni economici, ecologici o sociali causati dal locatario o da terzi. Ne sono un esempio i siti contaminati, le lamentele dovute al rumore, i danni materiali o le prestazioni di garanzia. L'applicazione del principio di causalità deve eventualmente essere fatta valere dinanzi a un tribunale.

Schede informative correlate

2.1.10 Costi del ciclo di vita

SIA 112/1:2017

[–]

SNBS 2.0

[–]

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Stabilire i principi applicabili nei confronti del committente e del facility manager / gestore
- Sancire il principio di causalità nei contratti mediante disposizioni adeguate

COMMITTENTE

- Creare i presupposti a livello di costruzione per l'attuazione del principio di causalità nei confronti dei locatari (ad es. rilevamento in funzione del consumo)
- Disciplinare la responsabilità nei contratti con imprese terze

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Rilevare i consumi e i costi rilevanti
- Calcolare i costi di esercizio e mantenimento in modo conforme al principio di causalità
- Consultare precedentemente i locatari in caso di decisioni di investimento con ripercussioni dirette sulle pigioni

UTENTE

- Tenere conto dei criteri di sostenibilità in caso di lavori eseguiti dal locatario
- Tenere un comportamento sostenibile nella vita quotidiana

Livello di prestazioni

★ **Sufficiente:** conteggiare i costi per l'energia in base al consumo effettivo

★★ **Buono:** conteggiare tutte le spese accessorie conformemente al principio di causalità

★★★ **Ottimo:** integrare il principio di causalità nella strategia, consultare i locatari / gli utenti in caso di decisioni di investimento che li riguardano

Indicatori

- Quota delle spese accessorie conteggiate in base al consumo rispetto alle spese accessorie complessive

Possibili sinergie / effetti positivi

- Veridicità dei costi
- Maggiore consapevolezza relativamente al tema della sostenibilità da parte dei soggetti coinvolti (ad es. locatari)

Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi

- Maggiore dispendio per il rilevamento e il conteggio delle spese accessorie
- Pianificazione più complessa in caso di integrazione dei futuri locatari

Esempi

Ausili per l'attuazione

- Conteggio individuale delle spese di riscaldamento e acqua calda. SvizzeraEnergia 2004 ([Link](#))
- Modello per il conteggio individuale delle spese dell'energia e dell'acqua (CISE). SvizzeraEnergia 2017 ([Link](#))

Informazioni complementari

- Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB, Europaallee, Baufeld H – Retailfläche. SBB Immobilien 2015 ([Link](#))

Evidenza delle modifiche