

Il contributo del real estate alla **crescita sostenibile**

Innovazione e trasformazione

The perfect storm



○ nuova cultura del lavoro



○ crisi energetica



○ cambiamenti climatici e degrado ambientale



○ crisi della supply chain dei materiali per l'edilizia e aumento dei costi di costruzione

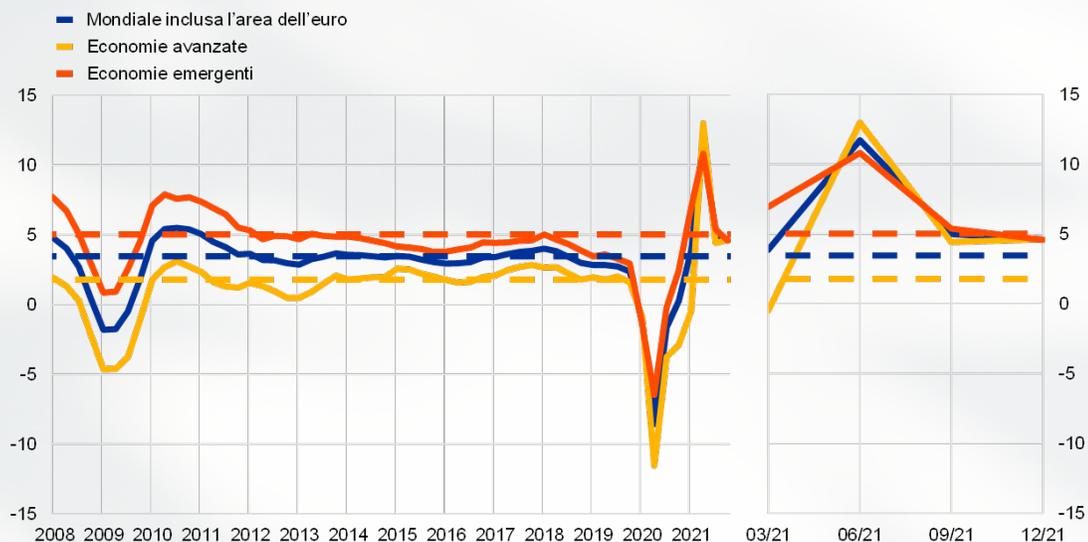


○ il ritorno dell'inflazione

L'incremento dei consumi energetici nell'edilizia

2021

Molte economie hanno raggiunto i livelli di attività pre-pandemia



Rapporto annuale BCE 2021 - Crescita del PIL mondiale in termini reali



maggiore uso di energia negli edifici quali luoghi di lavoro



alcune economie emergenti hanno **aumentato il loro uso di gas combustibili fossili negli edifici**



Aumento della domanda di energia degli edifici del 4% rispetto al 2020. Il più grande aumento degli ultimi 10 anni



Aumento delle emissioni di CO2 dal funzionamento degli edifici, che hanno raggiunto il massimo storico di circa **il 5% in più rispetto al 2020 e del 2% in più rispetto al picco precedente nel 2019**

European Green Deal



**Obiettivo
2030**

riduzione delle emissioni di gas serra nell'Unione al **55%** rispetto ai livelli del 1990

**Obiettivo
2050**

riduzione sistematica delle emissioni per una transizione verde efficiente ed equa che indirizzi verso la neutralità climatica



Il **processo di transizione**, necessita di un ammontare di investimenti superiore ai fondi del bilancio UE e ai fondi pubblici disponibili, in generale valutato in circa **180 miliardi di euro l'anno**.

Il **sistema finanziario** deve svolgere un **ruolo centrale** per gli investimenti necessari alla transizione verso la neutralità climatica.

«Affinché tale ruolo possa dispiegarsi appieno è necessario creare un quadro normativo adeguato, attinente anzitutto il cosiddetto ecosistema dell'informazione».

*CONSOB «La finanza per lo sviluppo sostenibile», giugno 2021

European Green Deal vs. Real Estate



Gli **edifici** rappresentano il **40% dell'energia consumata nell'UE** e il **36% delle emissioni di gas serra legate all'energia**

Decarbonizzazione del Building stock



30 mln di unità immobiliari

nell'UE che consumano un'energia eccessiva (almeno **2,5 volte di più rispetto agli edifici medi**) che fa aumentare le bollette energetiche delle famiglie

A livello mondo, **Il patrimonio edilizio mondiale raddoppierà entro il 2060**; il settore edilizio è responsabile del 36% del consumo finale di energia e del 39% delle emissioni totali di biossido di carbonio a livello mondiale, l'11% delle quali derivante dalla produzione di materiali da costruzione come acciaio, cemento e vetro. “Sono necessari notevoli miglioramenti” avverte il Rapporto, “specialmente nelle fasi di progettazione e costruzione”.

*“Rapporto sullo stato globale per edifici e costruzioni”, prodotto dalla Global alliance for buildings and construction (GlobalAbc), parte del Programma ambientale delle Nazioni Unite (Unep), e pubblicato il mese scorso.

European Green Deal vs. Real Estate



*Mix energetico a livello nazionale condiziona la sostenibilità degli edifici (Scope 1-2)



La **trasformazione del settore energetico** sarà fondamentale per il **Green Deal in Europa e in Italia**



Le **politiche ambientali europee** hanno causato un notevole cambiamento nel mix di fonti energetiche negli Stati membri dal 1990.



Ogni Stato ha un mix energetico specifico nel proprio fabbisogno (significativa contrazione dei combustibili solidi dal 1990)

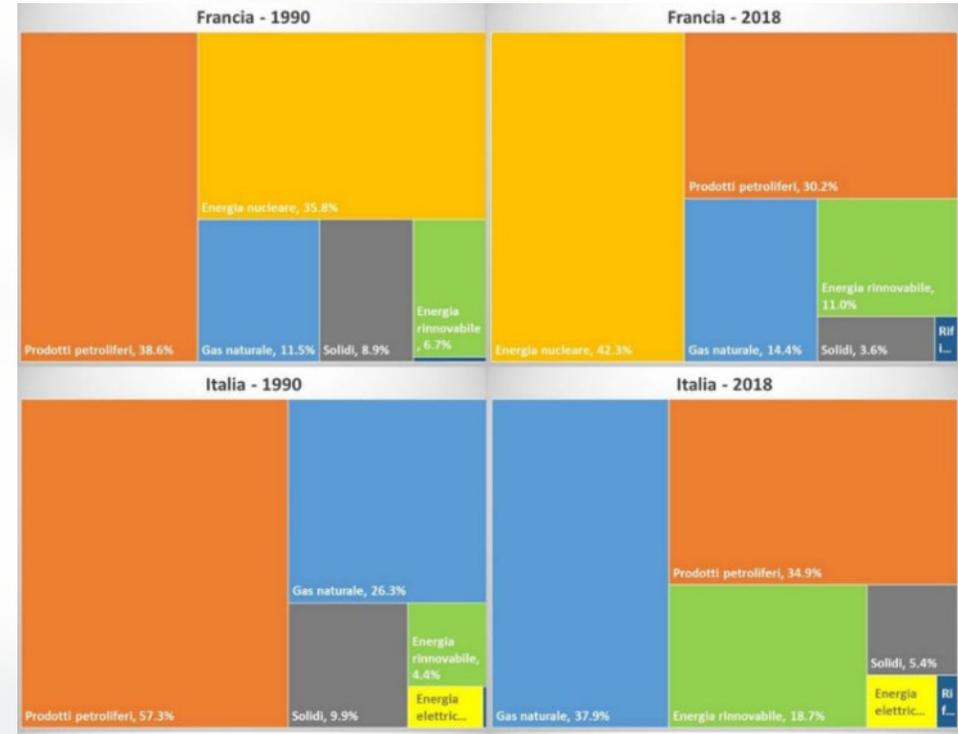


In Italia, la **dipendenza dal gas naturale rimane alta** e sono necessari forti investimenti per una maggiore elettrificazione verde



A livello europeo, l'uso di fonti rinnovabili è aumentato dal 4,3% nel 1990 al 14,6% nel 2018, mentre l'Italia ha la quota maggiore tra i principali paesi nel 2018 (18,7%).

*Indicatori di efficienza e decarbonizzazione nei principali paesi europei 2020 ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale



La nuova direttiva EU sull'efficienza energetica degli edifici

Epbid Energy performance of buildings directive

Strasburgo, marzo



Nuovi standard minimi di efficienza energetica (edifici privati almeno di classe E entro il 2030 e di classe D entro il 2033)



Dal 2030, tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero. Termine anticipato al 2028 per i nuovi edifici pubblici.



Per gli edifici non residenziali esistenti: soglie minime di rendimento energetico, basate sul consumo di energia primaria. Per gli attestati di prestazione energetica (Ape), verrà aggiunta una **nuova categoria "A0"** per **identificare gli edifici a emissioni zero.**



Incentivi per la **riqualificazione energetica**



Per avviare una trasformazione di tale portata sono necessari meccanismi di incentivazione finanziari e fiscali da parte dell'Ente pubblico governativo.



L'Europa considera con interesse **l'implementazione di bonus fiscali per la riqualificazione energetica e sismica degli edifici** come misura da trasferire ad altri paesi.

The Superbonus 110% scheme is rated a '4-star transferable measure' on a scale of 1 (low) to 5 (high). Although the tax relief rate and budget of the Superbonus scheme may not suit other nations, the basic concept of a bonus or tax relief scheme is commonly applied across the EU27. The framework of the Superbonus scheme is therefore readily transferable. The key consideration for national governments would be to define an appropriate tax relief rate and a feasible budget for their own national context.

European Construction Sector Observatory - Policy fact sheet - Italy - Superbonus 110
- Thematic Objectives 1 & 3

Quanto vale il Real Estate



Il valore del real estate nel mondo **217 trilioni di dollari** nel corso del 2015. L'analisi misura per la prima volta il valore del mercato immobiliare, sviluppi esclusi. Sono comprese proprietà commerciali e residenziali e terreni.



A livello globale è stato raggiunto il **2,7% del prodotto interno lordo**. Questo dimostra come la asset class immobiliare rappresenti tuttora un importante sbocco per capitali privati e non.

“Il valore del real estate globale supera - di circa un terzo - il valore totale dei titoli scambiati sui mercati azionari e degli strumenti di debito messi insieme e questo mostra l'importanza del segmento nell'economia globale.

Il valore dell'oro in circolazione è pari a sei trilioni di dollari, per dare una misura di riferimento. Il real estate è la asset class che più subisce l'impatto della politica monetaria globale e dell'attività di investimento, ma ha anche il potere di impattare fortemente sulle economie nazionali e internazionali”

VALORE REAL ESTATE MONDO 217 trilioni di \$ nel 2015

ASSET RESIDENZIALI 160 TRILIONI \$	%
CINA	25
NORD AMERICA	21
EUROPA	25
ASIA E AUSTRALIA	22
SUD AMERICA, MEDIO ORIENTE E AFRICA	5

(Ricerca Savills)

Quanto vale il Real Estate



Il patrimonio mondiale dei REITs è aumentato del **14,5%** raggiungendo i **3.720 miliardi di euro nel 2021**, con i settori residenziale e logistica in evidenza.



In **Italia**, ci sono attualmente **605 fondi immobiliari** che detengono un patrimonio immobiliare diretto che dovrebbe **superare i 120 miliardi di euro nel 2022**, aumentando del **10,5% rispetto al 2021**, per raggiungere i 127 miliardi di euro nel 2023, con più di 630 fondi attivi.



La **guerra in corso in Ucraina** e le **preoccupazioni sull'economia e l'inflazione** rendono prudenti i gestori nel 2023.

Quarantunesimo Rapporto su "I Fondi immobiliari in Italia e all'estero" di Scenari Immobiliari.



Negli ultimi anni (2010-2021) il numero dei fondi operativi italiani è costantemente cresciuto, con un tasso di rendimento annuale di quasi il **6%**.



Gli uffici sono i più diffusi tra le asset class, costituendo oltre il 60% dell'intero patrimonio stock, seguiti a distanza da residenze e altro circa 15,0% e retail circa 13%.

La trasformazione dei luoghi di lavoro



**Crisi
pandemica**



**Nuove abitudini di
lavoro a distanza**



**Aree di uffici
commerciali vuote**



Riflessione sul futuro dei luoghi di lavoro

Socializzazione, collaborazione, identità, apprendimento passivo e interazione fisica sono tutte cose che si sono rivelate difficili da sostituire nella transizione digitale.

La trasformazione dei luoghi di lavoro



Flessibilità



Adattabilità



Benessere

Principi vitali nell'attrazione di futuri inquilini e dei loro dipendenti, che richiederanno modalità di lavoro e vita più equilibrate.



In un mondo in cui puoi lavorare ovunque, la domanda diventa "cosa ti farebbe lavorare qui? ".

Gli sviluppi verso l'ufficio di successo saranno quelli che offrono molto più di un semplice luogo di lavoro, ma forniscono quelle attività, servizi ed esperienze che il lavoro da casa non può fornire.

Real Estate Repositioning Priorities for Relevance and Purpose in a Changing World -December 21, 2021 | By Harry Cliffe Roberts and Alex Fuente

La trasformazione dei luoghi di lavoro



Requisito di sostenibilità: gli edifici devono essere adeguati per le esigenze del futuro e dei loro abitanti



Salute e benessere: I riflettori su Salute e Benessere accesi durante la pandemia globale, hanno rafforzato e potenziato una tendenza esistente



Edifici sicuri e resilienti per essere in grado di resistere ai cambiamenti climatici



Accesso all'aria fresca e all'aria aperta: L'accesso alla ventilazione naturale e agli spazi interni/esterni utilizzabili, sono elementi chiave di differenziazione nel mercato attuale



Mai prima d'ora **l'equilibrio tra stile di lavoro e stile di vita** è stato così importante. Si inizia con l'utente dell'edificio, dove l'ufficio diventa un centro comunitario.

L'equilibrio “Casa-Lavoro-Socialità” è oggi più che mai attuale, portandoci a pensare a tutte le sinergie con il “**TERZO SPAZIO**”.

Real Estate Repositioning Priorities for Relevance and Purpose in a Changing World - December 21, 2021 | By Harry Cliffe Roberts and Alex Fuente

Superare il «Business As Usual»



Progettazione di nuovi building

- Edifici green ed efficienza energetica
- Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio
- Mobilità a basse emissioni
- **Resilienza e adattamento climatico**
- Stile di vita sostenibile e green jobs
- Gestione sostenibile delle risorse idriche
- Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti
- Spazi verdi, natura urbana e biodiversità
- Inclusione sociale e partecipazione della comunità
- Architettura e design urbano di qualità

Declinazione dei principi ESG per area urbana

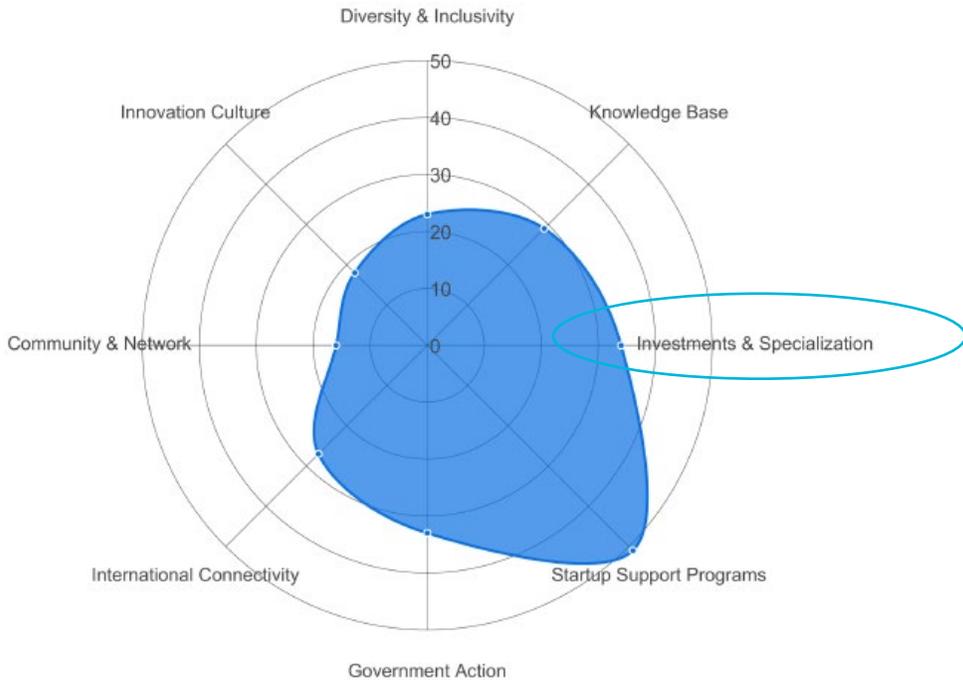


Cities è una competizione globale per la sostenibilità promossa da C40 Cities, una rete di circa 100 città che collaborano per combattere il cambiamento climatico e raggiungere un futuro sostenibile.

Reinventing Cities

Guida alla Realizzazione di un Progetto a Zero Emissioni, Sostenibile e Resiliente

Sustainable valley



Future City ESG Innovation Index di DEEP Ecosystems, Classifica delle 57 città europee riconosciuti come poli dell'innovazione: **Milano è una delle "città del futuro"**.

Il rapporto analizza il potenziale degli hub di innovazione nei riguardi della sostenibilità.

La misurazione delle performance nei campi ESG avviene sulla base di quattro sottoindici:

- community degli imprenditori ESG
- la loro rete di supporto all'imprenditorialità per le soluzioni ESG
- il sostegno sociale per le soluzioni ESG
- la governance delle autorità locali



City	Total
London	68
Moscow	55
Paris	48
Berlin	31
Barcelona	24
Stockholm	24
Munich	23
Amsterdam	21
Madrid	21
Milan	18
Copenhagen	17
Vienna	16
Rome	16
Tel Aviv	15
Lyon	15
Hamburg	14
Malmö	14
Seville	14
Manchester	13
Prague	12
Valencia	12
Frankfurt	11
Lausanne	11
Rotterdam	11
Stuttgart	11
Cologne	10

**MILANO è al 10°
ROMA al 13°**

Palermo al 46°
Torino al 48°

Seguono più distaccate
Bologna, Firenze e Napoli

Le nuove Competenze Professionali

I nuovi tool e strumenti per la gestione avanzata dell'edificio

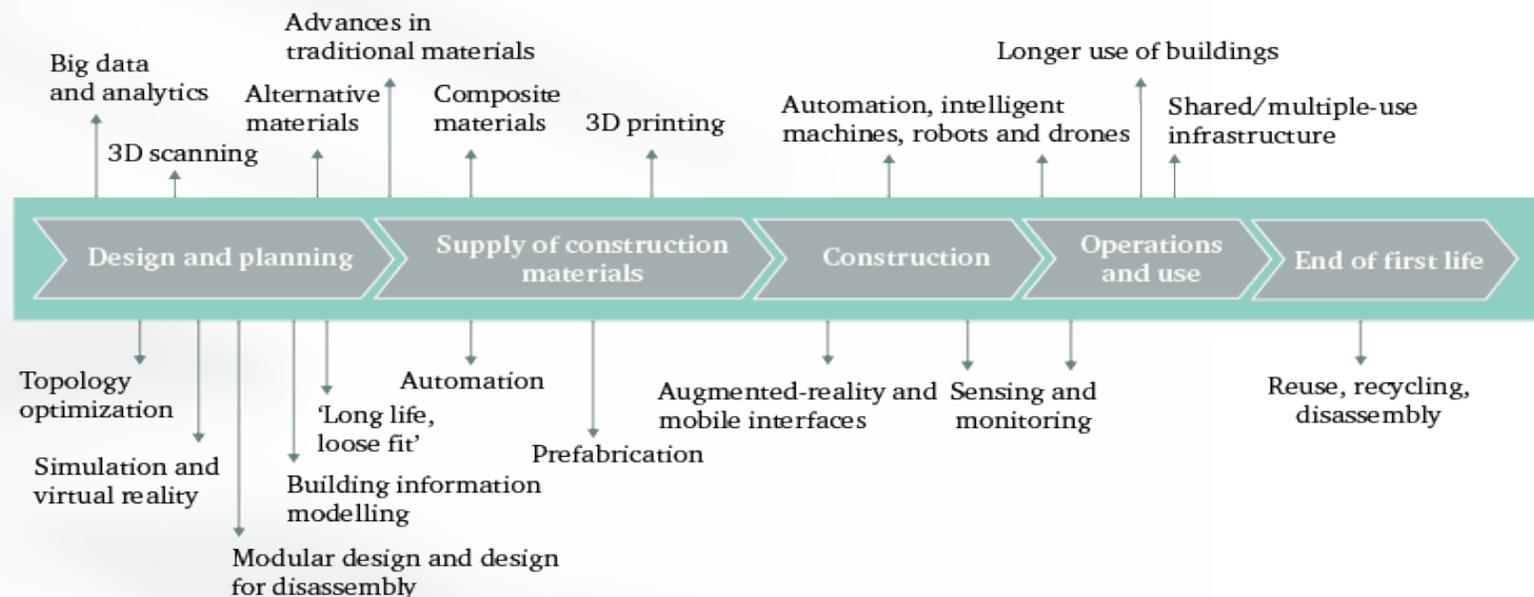
La complessità della progettazione implica una conoscenza da parte del professionista di nuove tematiche che richiedono un team multidisciplinare. La fase di design, progettazione e pianificazione ha un profondo impatto sulle emissioni del settore.

Nuovi tool per il Design, Costruzione, Gestione e Dismissione

- LCC
- LCA
- 3D scanning
- 3D printing
- BIM
- SENSORISTICA "
- Augmented reality (AR)

Evoluzione dei servizi tradizionali all'edificio

- PropTech
- FinTech
- ConTech



Making Concrete Change: Innovation in Low-carbon Cement and Concrete

Gli strumenti e le normative



NORMATIVE

- **Regolamento SFDR** per l'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari
- **CSRD** Corporate Sustainability Reporting Directive
- **UE Taxonomy** classificazione delle attività economiche che possono essere definite sostenibili.
- **Green Bond Principles (GBP)** per l'integrità nel mercato dei Green Bonds attraverso delle linee guida, con l'obiettivo di incentivare la trasparenza, la divulgazione (disclosure) e la trasmissione di informazioni (reporting).
- **Regulatory Technical Standards (RTS)** riguardanti le informative ai sensi del Sustainable Finance **Disclosure** Regulation (SFDR)



STRUMENTI per misurare il rating sostenibilità

- **Certificazioni di sostenibilità per la valutazione della ESG compliance** di un portafoglio di immobili o di un immobile, relativi alle sfere ambientale, sociale e di governance
- Certificazioni internazionali e relativi KPI per green building con focus sugli edifici esistenti
- **LEED**
- **BREEAM**
- **WELL**
- **WIRED**
- **CRREM**
- **SRI**
- **Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)**
- **Rating GRESB vs rating ESG** con focus immobiliare ed elementi di governance su tenant e proprietà

Rating ESG nel Real Estate



Certificazione LEED

valuta aspetti sociali e ambientali di edifici in base alla loro destinazione e utilizzo, analizzando la sostenibilità del sito, la gestione delle risorse, i materiali, i trasporti, l'ambiente interno e l'innovazione.



Certificazione BREEAM

valuta l'energia, l'innovazione, la salute e il benessere, l'inquinamento, i rifiuti, l'acqua, i trasporti e l'uso del suolo, considerando anche la governance tramite l'analisi di feedback, coinvolgimento degli utilizzatori, politiche di remunerazione, procedure e politiche ambientali.



Certificazione WELL

Valuta aspetti incentrati sul benessere mentale e fisico degli utilizzatori (temperatura interna, suono, senso di comunità, luminosità, qualità dell'aria e dell'acqua, qualità del cibo disponibile, materiali utilizzati)

Innovazione e connettività



Certificazione WIRED

La certificazione Wired valuta la connettività digitale in edifici, considerando la disponibilità di fornitori di fibra ad alta velocità, la copertura di rete, la potenza del WiFi, la sicurezza e flessibilità delle infrastrutture digitali, e altre variabili.

SRI

Il framework europeo SRI valuta la "smart readiness" degli edifici, basandosi sulla loro capacità di ottimizzare l'efficienza energetica, adattarsi ai bisogni degli occupanti e ai segnali della rete. I sette aspetti valutati includono efficienza energetica, manutenzione, comfort termico, salute e benessere, accessibilità, informazioni agli occupanti e flessibilità energetica.

Real Estate dalla Certificazione green al Rating Esg – Best Practice Kpi e Benchmarking – Bocconi, per Rebuilding network giugno 2022

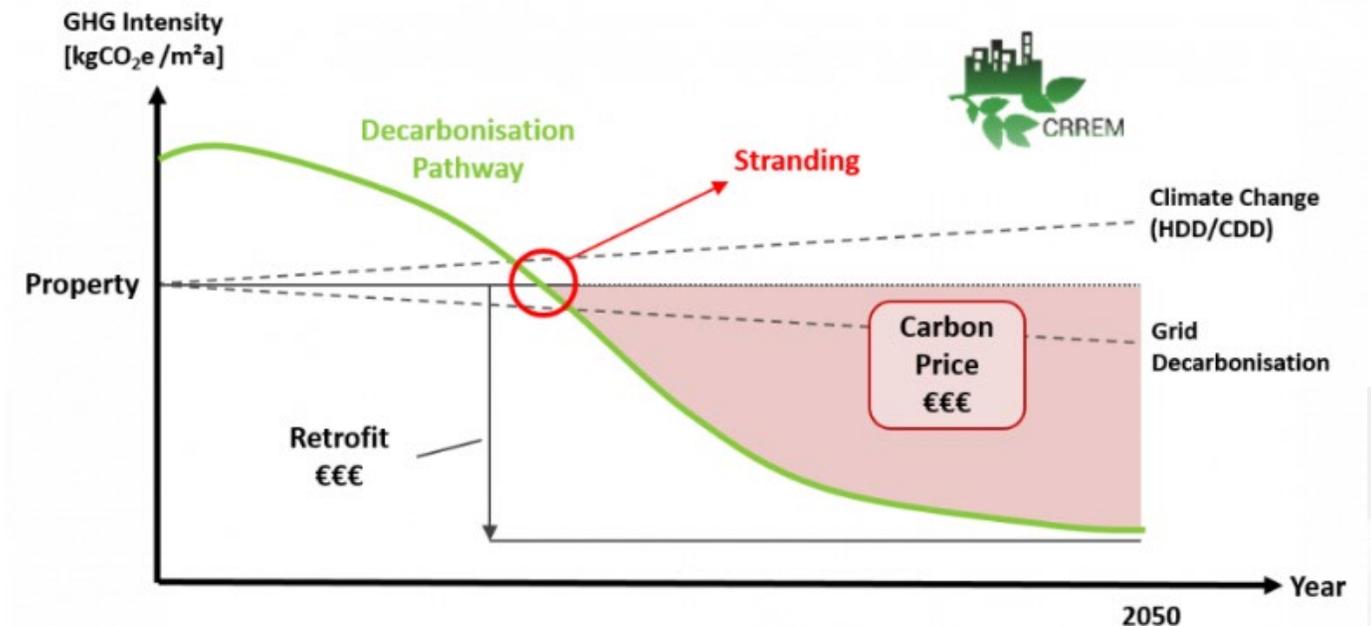
Rating ESG nel Real Estate



Lo standard di mercato CRREM guida gli investimenti di efficienza energetica nel settore immobiliare.

Ha lo scopo di fornire ai gestori e agli investitori immobiliari commerciali uno strumento per aiutarli ad allineare le loro proprietà e i loro portafogli con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi ed evitare investimenti che potrebbero rivelarsi sbagliati a causa di politiche ambientali più rigorose

ASSET LEVEL STRANDING DIAGRAM



Contabilizzazione e reportistica delle emissioni



**Riduzione emissioni
di carbonio**

Obiettivo primario
delle strategie ambientali di tutte le
organizzazioni, anche del Real Estate



GREENHOUSE
GAS PROTOCOL

GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol)

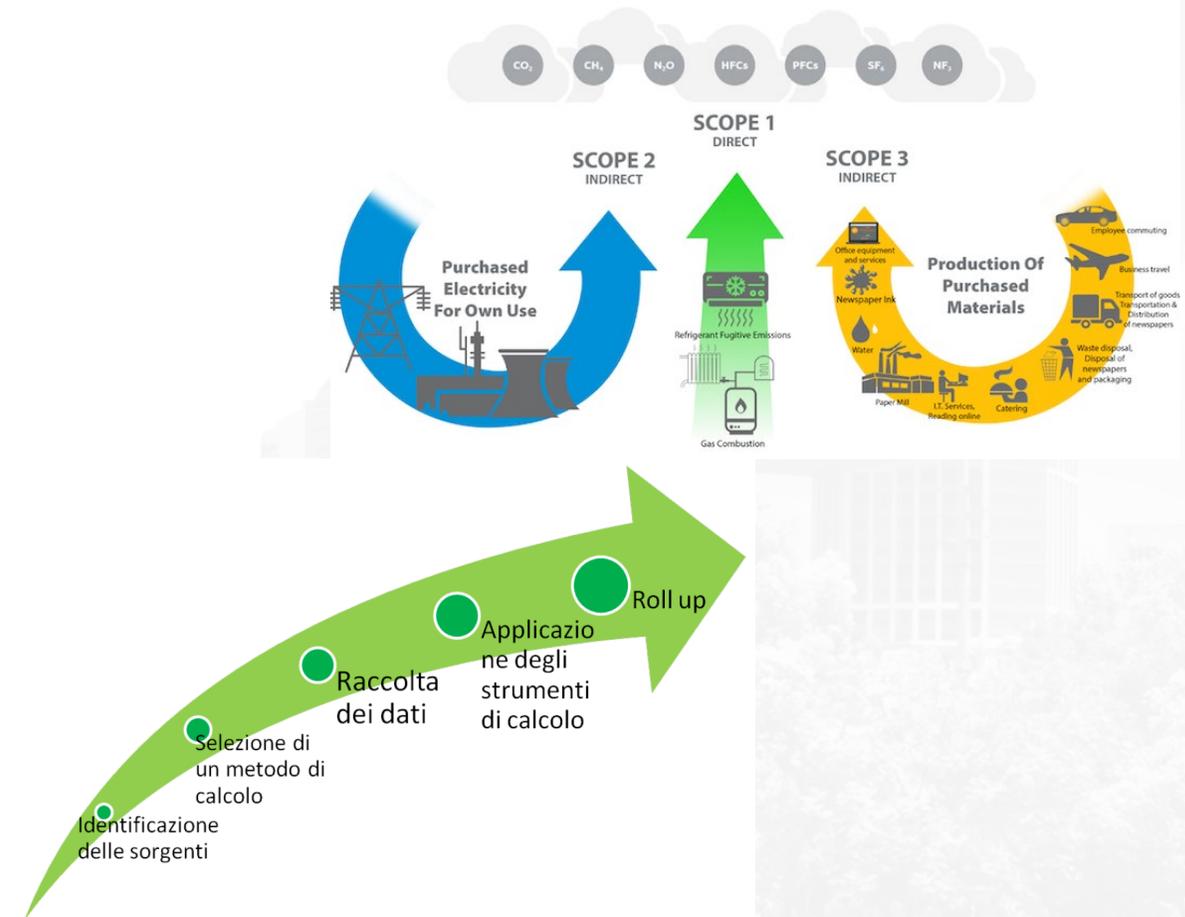
nato dalla partnership tra il World Resources Institute (WRI) e il World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), alla fine degli anni '90, risponde alla necessità di disporre di standard internazionale per la contabilizzazione e la reportistica delle emissioni di gas serra aziendali.

Contabilizzazione e reportistica delle emissioni



Il GHG classifica le emissioni in **tre categorie distinte o “scope”**

- **Scope 1:** include le emissioni dirette di gas serra da fonti di proprietà o controllate dall'azienda: caldaie, forni, veicoli..
- **Scope 2:** include le emissioni di gas serra provenienti dalla produzione di elettricità, vapore, calore e raffreddamento acquistati o acquisiti per il consumo dall'azienda
- **Scope 3:** include tutte le emissioni indirette prodotte nella catena del valore di un'azienda come risultato delle sue attività. Ci sono 15 fattori di emissione, tra cui beni e servizi acquistati, viaggi di lavoro, spostamenti dei dipendenti, smaltimento dei rifiuti, trasporto, distribuzione e investimenti. Le emissioni di Scope 3 sono le emissioni più importanti e più impegnative da gestire poiché, nonostante esulino dal controllo diretto di un'organizzazione, rientrano comunque tra le sue responsabilità



Contabilizzazione e reportistica delle emissioni

SCOPE 3 nel Real Estate



L'efficiamento energetico degli edifici è fondamentale per ridurre le emissioni di CO2 e combattere il cambiamento climatico

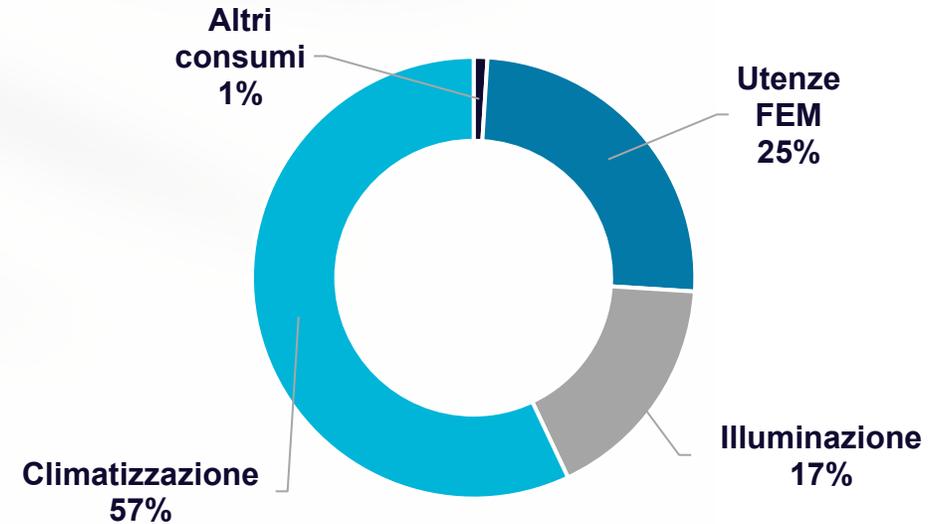


Il monitoraggio energetico degli edifici è uno strumento importante per landlords e tenants per controllare e misurare le prestazioni energetiche.



L'elaborazione dei dati forniti dal monitoraggio energetico aiuta a individuare i consumi eccessivi, favorendo l'adozione di azioni di controllo o di retrofit energetico e aumentando la sensibilità energetica degli utenti degli edifici.

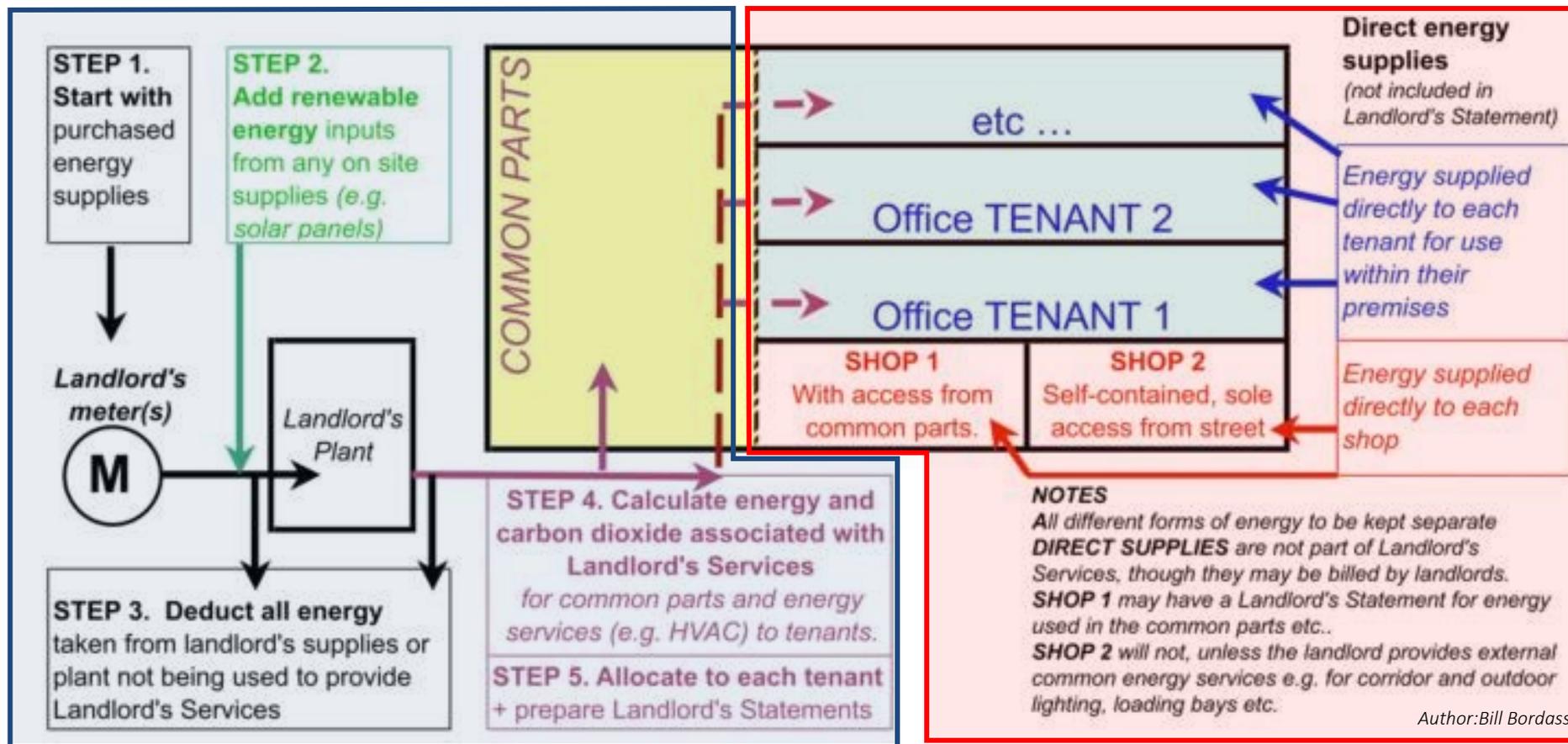
I consumi per la climatizzazione in un edificio direzionale rappresentano generalmente la parte più rilevante dei consumi energetici, come evidenziato anche nel **Rapporto Assoimmobiliare – Enea “Benchmark di consumo energetico degli edifici per uffici in Italia”**



Edifici Direzionale Terziario

Rapporto Assoimmobiliare – Enea “Benchmark di consumo energetico degli edifici per uffici in Italia”

Contabilizzazione e reportistica delle emissioni



MONITORARE I CONSUMI ENERGETICI DEI TENANT

La quota di consumi energetici da monitorare dei Tenant è pari in media circa al 45% del consumo totale di un edificio del terziario. Tale valore rappresenta una quota rilevante che, considerato l'impatto ambientale causato dal funzionamento degli edifici, una proprietà immobiliare attenta e consapevole ormai non può ignorare e non "conoscere" e monitorare".

A Monitoraggio energetico in carico al Landlord

B Monitoraggio energetico in carico ai Tenants si tratta quasi esclusivamente di energia elettrica

Contabilizzazione e reportistica delle emissioni



Uno dei problemi del rilievo e misura dei consumi energetici del tenant è il **ritardo normativo**

2023 3° ciclo di Diagnosi Energetiche obbligatorie a carico delle aziende con determinati requisiti. Attività introdotta dal **decreto legislativo 102/2014**

La messa a disposizione di dati storici di consumo è funzionale in primo luogo alla **individuazione della “energy footprint” (impronta energetica)** del singolo cliente finale, attraverso informazioni del suo utilizzo di energia e audit semplificati dei servizi energetici.

L'articolo 9, comma 6, lettera b) del decreto legislativo 102/2014, con cui è stata recepita nell'ordinamento nazionale la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, prevede che l'Autorità per l'energia elettrica il gas ed il sistema idrico (di seguito: l'Autorità), con uno o più provvedimenti da adottare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto, individui le modalità con cui, se tecnicamente possibile ed economicamente giustificato, “*le imprese di distribuzione ovvero le società di vendita di energia elettrica e di gas naturale al dettaglio, nel caso in cui siano installati contatori, conformemente alle direttive 2009/72/CE e 2009/73/CE, provvedono affinché i clienti finali abbiano la possibilità di accedere agevolmente a informazioni complementari sui consumi storici che consentano loro di effettuare controlli autonomi dettagliati. Le informazioni complementari sui consumi storici comprendono almeno:*

- 1) dati cumulativi relativi ad almeno i tre anni precedenti o al periodo trascorso dall'inizio del contratto di fornitura, se inferiore. I dati devono corrispondere agli intervalli per i quali sono state fornite informazioni sulla fatturazione;*
- 2) dati dettagliati corrispondenti al tempo di utilizzazione per ciascun giorno, mese e anno. Tali dati sono resi disponibili al cliente finale via internet o mediante l'interfaccia del contatore per un periodo che include almeno i 24 mesi precedenti o per il periodo trascorso dall'inizio del contratto di fornitura, se inferiore.”*

Articolo 9, comma 6, lettera b). Decreto Legislativo 102/2014