

Real Estate 24 Investimenti

Come misurare l'impatto sociale di un progetto immobiliare

Lo studio. Da **Assoimmobiliare** e From la lista degli indicatori per quantificare la S dell'acronimo Esg per diverse categorie: dalla rigenerazione urbana al welfare, dall'economia locale alla infrastruttura sociale

Paola Dezza

Sono 25 gli indicatori per misurare il valore sociale creato dalle attività immobiliari. In estrema sintesi è il risultato di una ricerca sviluppata da From insieme ad Assoimmobiliare, che sarà presentata mercoledì 5 giugno a Milano.

«Delle tre dimensioni Environmental, Social e Governance, la dimensione Sociale è quella con i confini meno definiti. Anche le recenti normative messe a punto dalla Commissione europea in questo ambito confermano la necessità di sviluppare strumenti per mettere meglio a fuoco cosa significhi generare e gestire Valore Sociale - spiega **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria Assoimmobiliare -. È questo che ci ha spinti ad avviare un lavoro di ricerca approfondito che ha coinvolto i nostri Associati, diversi stakeholders ed esperti della materia. Per sviluppare un contributo incisivo su questi temi è necessario comprendere a fondo quali sono le dimensioni in cui avviene la generazione di Valore Sociale nel real estate e dotarsi di strumenti e indicatori condivisi che consentano di monitorare e migliorare le performance in questo ambito».

La ricerca sviluppata da From ha identificato sei dimensioni del Valore Sociale per il settore Real Estate e un primo set di 25 indicatori con cui misurare le performance.



Esempi virtuosi.

Anche la dotazione di un asilo in contesti fragili e disagiati è un'importante ricaduta di un investimento immobiliare con valore sociale

Gran parte del valore si crea nella gestione dell'immobile nel tempo, ma servono indicazioni per fare scelte all'origine

«Il lavoro nasce dalla necessità di dare un valore alla dimensione sociale degli investimenti immobiliari, già presente invece nell'ambito Environment - dicono **Davide Agazzi** e **Matteo Brambilla** di From -. Sei gli ambiti prevalenti, che hanno poi sottocategorie di intervento: rigenerazione urbana, impatto economico, persone, welfare, economia locale e infrastruttura sociale. Questi sei ambiti sono aree di misurazione della qualità della vita, secondo Ocse e Istat».

Un esempio? La rigenerazione urbana che si declina dagli spazi in affordable housing agli spazi per la comunità fino all'impatto economico di un

progetto, dai posti di lavoro generati agli investimenti totali.

La rilevazione non è semplice. «È più facile misurare gli impatti sulla rigenerazione urbana e le persone, in termini di numeri, più complicati sono quelli sull'economia locale e sull'impatto economico generato - dice **Agazzi** -. Importante è tradurre una traccia di questo tipo di investimenti in attività - continua **Agazzi** -. L'obiettivo è consentire una maggiore misurazione del valore della S dell'acronimo Esg, aiutando le aziende a fare scelte che producano maggior impatto sul territorio». «Nel confronto con gli operatori abbiamo capito su cosa ci si può concentrare nelle varie fasi di un progetto immobiliare - dicono da From -. Anche nelle fasi di cantierizzazione, per la sicurezza sul lavoro, e di commercializzazione. Gran parte del valore si crea poi nella fase di gestione dell'immobile nel tempo. È importante che queste siano indicazioni per compiere scelte concrete con un impatto sociale».

Il settore finora è capace di misurare la E con variabili sintetiche molto chiare che si traducono anche in risparmi economici per gestori e locatori. Il mercato ha riconosciuto anche un premio agli immobili con buone performance ambientali, un fattore che diventa stabile. Sarà importante d'ora in poi concentrarsi sulla S e sulle sue ricadute, anche per definire meglio i fondi a impatto che operano con questa mission.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

