



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Comitato Sostenibilità

**ESG nel Real Estate.
Metodologie per uniformare
le informative al mercato**

Gloria Brocchi (Generali Real Estate) Francesco Arnesano (Rina Prime)

Obiettivo dello studio

L'ESG ha tra i suoi obiettivi principali quello di creare una base comune e condivisa per esprimere la sostenibilità ambientale, sociale e i requisiti della governance.

La commissione e le istituzioni europee hanno avviato un processo importante, che deve essere recepito dalle centinaia di settori economici diversi a cui si rivolge.

Il comitato Sostenibilità di Confindustria Assoimmobiliare, partendo dall'esigenza dei suoi membri di riuscire ad esprimere in maniera condivisa e coordinata le informazioni dei documenti ESG prodotti, ha deciso di predisporre un rapporto che raccogliesse la visione degli associati, e che fosse utile punto di riferimento per declinare con concretezza i suoi contenuti.

Lo sforzo fatto in ambito sociale in un precedente report è stato quindi ripetuto in questo report con un focus sulle tematiche ambientali.

1. Emissioni di gas ad effetto serra in relazione con i Power Purchase Agreements (PPA) (scope 1-2)

Autori: Gianotti Lorenzo, Torriglia Davide, Gualco Gianluca (3i Group)

Gli **Indici di Riferimento per la Transizione Climatica** sono stati disciplinati dal Regolamento UE 2016/1011 e integrati dal Regolamento Delegato UE 2020/1818. Le emissioni di una azienda si classificano in:

- **Scope 1** : Emissioni Dirette sul sito (es. Generatori a Combustibile, Perdite di Gas Refrigeranti)
- **Scope 2** : Emissioni Indirette da vettori energetici acquistati (es. Energia Elettrica, Teleriscaldamento)
- **Scope 3** : Emissioni Indirette generate lungo la catena del valore di un'azienda (es. Ristrutturazione, Servizi di conduzione e manutenzione)

Per contabilizzare le **emissioni dell'energia elettrica nello Scope 2** è necessario conoscere i kg CO₂ prodotti per ogni kWh fornito. Ciò può essere fatto in Europa mediante le **Garanzie d'Origine (GO)**, forma di certificazione che associa energia rinnovabile prodotta ad uno specifico punto di fornitura (POD).

Una forma contrattuale innovativa, che può contribuire alla transizione energetica delle aziende immobiliari e ridurre costi e rischi carbonio è stata recentemente introdotta: i **Power Purchase Agreement (PPA) : Contratti a lungo termine tra un produttore di energia e un acquirente.**

Il produttore mette a disposizione **l'energia elettrica prodotta dai propri impianti rinnovabili** (FER) e fissa un **prezzo mediamente più conveniente** rispetto al prezzo medio dell'energia di rete (45-50€/MWh contro 88-100 €/MWh prezzi 1° trimestre 2024). Durata dei contratti è 10-20 anni, il prezzo dell'energia può essere fisso o variabile.

Ci sono 3 tipi di PPA:

- **On-site PPA** : impianto di produzione di energia situato presso il sito dell'acquirente, il quale concede al produttore una superficie per installarlo.
- **Off-site PPA** : impianto di produzione situato in un luogo diverso rispetto al sito dell'acquirente
- **Virtual PPA** : non prevedono la consegna fisica dell'energia all'acquirente, l'energia viene venduta al mercato e l'acquirente riceve un compenso basato sulla differenza tra il prezzo di mercato e il prezzo del PPA

2. Configurazioni di Autoconsumo per la Condivisione di Energia Rinnovabile (CACER)

Autori: Mirko Di Ciocco, Chiara Spinelli, Isabella Merli (Renovit)

Le **configurazioni di autoconsumo** sono state introdotte e vengono incentivate per

- Promuovere i consumi da rinnovabili
- Ottimizzare la distribuzione energetica

Le **forme di incentivazione** per queste configurazioni sono:

- **Tariffa Premio o Incentivo CACER** : in conto esercizio di durata 20 anni, che varia tra 60-120 €/MWh condiviso
- **Corrispettivo di valorizzazione** : sull'energia condivisa viene riconosciuto un ulteriore contributo per il mancato utilizzo della rete elettrica (trasmissione 10,57 €/MWh, distribuzione 0,65 €/MWh e 1,2%-2,6% del prezzo zonale di mercato)
- **Contributo in conto capitale** solo per le Comunità Energetiche in comuni sotto i 5'000 abitanti

Le Garanzie d'Origine non possono essere valorizzate dalle aziende, perché vengono trasferite a titolo gratuito al GSE.

Benefici delle CACER:

- Miglioramento dell'impatto ambientale
- Riduzione dei costi e dei consumi energetici
- Incentivazione all'energia rinnovabile autoconsumata
- Condivisione dei benefici a livello sociale



3. Linee Guida applicazione SFDR (Informativa di sostenibilità per fondi immobiliari)

Autore: Francesco Arnesano (RINA Prime Value Services)

Sustainable Finance Disclosure Regulation (Regolamento 2019/2088) definisce le nuove informative obbligatorie anche per i fondi immobiliari e infrastrutturali.

I contenuti delle informative di sostenibilità, destinate agli investitori finali, includono :

- l'integrazione dei rischi di sostenibilità
- gli effetti negativi per la sostenibilità
- gli obiettivi di investimento sostenibile
- la promozione delle caratteristiche ambientali o sociali

Le informative sui prodotti finanziari possono essere di 3 tipi:

- **Fondi Articolo 6:** non hanno l'obiettivo esplicito di sostenibilità
- **Fondi Articolo 8:** light green, promuovono caratteristiche ambientali o sociali
- **Fondi Articolo 9 :** dark green, hanno come obiettivo principale l'investimento sostenibile, investono esclusivamente in attività che generano un impatto positivo e misurabile in ambito ESG

4. Superficie di riferimento per le rendicontazioni di sostenibilità

Autori: George Apopei (DeA Capital Real Estate SGR), Giorgio Plodari (CDP Real Asset SSGR)

Sono stati confrontati i principali standard di riferimento per il calcolo delle superfici, con lo scopo di individuare quello più efficace come parametro di riferimento per le rendicontazioni ESG.

L'**IPMS** è uno standard globale sviluppato dall'*International Property Measurement Standards Coalition* (IPMSC) per uniformare le modalità con cui vengono misurate le superfici degli immobili, allo scopo di garantire trasparenza, coerenza e comparabilità a livello internazionale. L'**IPMS 2** ha lo scopo è quello di offrire una misurazione accurata della **superficie interna lorda** di un immobile, fornendo una base chiara e coerente per confrontare gli edifici (o parti di questi) situati in diverse parti del mondo.

Lo standard IPMS 2:

1. garantisce **uniformità e trasparenza dei dati e dei risultati anche ai fini della comparabilità dei diversi asset** attraverso le informative dedicate al mercato e agli investitori;
2. offre un **sistema di valutazione accurata degli spazi** utilizzabili;
3. fornisce una **base dati necessaria** ai fini di un'**efficiente gestione degli immobili**;
4. permette, conseguentemente, una **pianificazione** tesa alla **riduzione delle emissioni di carbonio**.

L'adozione dello standard IPMS 2 comporta sfide significative per gli operatori del mercato immobiliare, specialmente in termini di **formazione, incompatibilità con gli standard locali, costi di implementazione e complessità tecnica**, perciò se ne consiglia l'adozione nei casi di **nuove acquisizioni, realizzazioni e/o asset oggetto di ristrutturazioni importanti**, mantenendo per gli immobili esistenti e già nei portafogli immobiliari, non soggetti a riqualificazioni, lo standard la misurazione delle superfici lorde (GFA - Gross Floor Area), che risulta ad oggi il dato più facilmente reperibile e meno incline ad interpretazioni non univoche.

5. Regolamentazione per conoscere i consumi energetici complessivi dei singoli edifici

Autori: Giacomo Merli (DeA Capital Real Estate SGR), Roberta Albini (Generali Real Estate SpA)

Conoscere i **consumi energetici e idrici** e le emissioni di gas serra correlate per **gli interi immobili** e non per le parti comuni (incluso anche i consumi dei tenant) consente di:

- Rendicontare in maniera completa le emissioni dei fondi immobiliari (compreso o Scope 3)
- Prevedere sistemi di autoconsumo collettivo (Gruppo di autoconsumatori sullo stesso sito)
- Orientare la governance dei fondi basata sui consumi
- Offrire servizi ai tenant (Energy Management, Contratti Fornitura Green), integrandoli nei servizi già disponibili sull'immobile lato landlord
- Benefici per il decisore pubblico sulla conoscenza complessiva delle emissioni degli edifici.

In Italia i dati sui consumi sono già disponibili nel “Portale Consumi” (www.consumienergia.it/) gestito da Acquirente Unico.

Per assolvere agli obblighi di legge attualmente i fondi immobiliari sono costretti a richiedere i dati al singolo conduttore, che non è sempre disposto a fornirli per ragioni legate alla privacy. La possibilità di **ottenere dati aggregati in maniera automatica**, consentirebbe al landlord di gestire più celermente gli obblighi di **rendicontazione e di decarbonizzazione**, con obiettivi vantaggi anche per il settore pubblico.

La disponibilità di dati di consumo energetico completi per ciascun edificio è fondamentale per perseguire i seguenti obiettivi:

- Promuovere l'efficienza energetica e ridurre i costi operativi
- Sostenere gli obiettivi di sostenibilità
- Migliorare la commercialità degli asset
- Facilitare il processo decisionale
- Guidare l'innovazione e l'adozione di nuove tecnologie

6. Tassonomia Europea

Autori: Simona D'Oca (JLL), Gloria Brocchi, Andrea Mosca (Generali Real Estate S.p.A.)

Regolamento sulla tassonomia dell'UE, (UE) 2020/852 è un sistema di classificazione che definisce **i criteri che le attività economiche devono soddisfare per essere considerate ambientalmente sostenibili.**

I grandi vantaggi introdotti sono di seguito sintetizzati:

1. **Standardizzazione:** sistema di classificazione standardizzato e armonizzato per le attività sostenibili. Questo consente alle istituzioni finanziarie, comprese quelle che offrono finanziamenti verdi, di identificare e valutare facilmente progetti o attività ammissibili che si allineano alla tassonomia.
2. **Trasparenza e credibilità:** Stabilisce criteri chiari e requisiti di divulgazione. Ciò garantisce che le dichiarazioni ambientali fatte dai progetti che cercano finanziamenti verdi siano verificabili e affidabili, dando fiducia agli istituti di credito e agli investitori.
3. **Valutazione del rischio:** facilita l'identificazione e la comprensione dei rischi e delle opportunità ambientali associate alle attività economiche. Ciò consente alle istituzioni finanziarie di valutare i rischi e i vantaggi nel finanziare progetti o attività specifiche, compresi quelli che cercano finanziamenti verdi.
4. **Fiducia e crescita del mercato:** Fornendo un linguaggio comune e un quadro per gli investimenti sostenibili, promuove la fiducia e la crescita del mercato finanziario verde.
5. **Requisiti di conformità:** Il regolamento impone che i partecipanti al mercato finanziario divulgino in che misura le loro attività sono ambientalmente sostenibili in linea con la tassonomia. Ciò assicura la responsabilità e l'allineamento agli obiettivi sostenibili, incoraggiando le istituzioni finanziarie a considerare la tassonomia nelle loro pratiche di prestito.

Quaderno

Il documento completo «ESG nel Real Estate. Metodologie per uniformare le informative al mercato» è disponibile al seguente link:

https://www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/05/Quaderno-Assoimmobiliare_n.15_ESG-nel-Real-Estate.pdf

