CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

ESG nel Real Estate

METODOLOGIE PER UNIFORMARE LE INFORMATIVE AL MERCATO

MAGGIO **2025**

I QUADERNI DI
ASSOIMMOBILIARE 15

INDICE

PREFAZIONE 2

INTRODUZIONE 3

1 EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA IN RELAZIONE CON I POWER PURCHASE AGREEMENTS (SCOPE 1-2) 4

2 CONFIGURAZIONI DI AUTOCONSUMO PER LA CONDIVISIONE DI ENERGIA RINNOVABILE (CACER) 8

2.1 Introduzione – configurazioni CACER 8

2.2 Focus configurazioni 9

2.3 Rendicontazione 14

2.4 Criticità ad oggi presenti per una piena valorizzazione delle configurazioni CACER 16

3 LINEE GUIDA PER L'ALLINEAMENTO DELLE SGR ALL'SFDR 17

3.1 Contesto legislativo 17

3.2 Classificazione delle informative SFDR 20

3.3 Rendicontazione indicatori di sostenibilità e principali effetti negativi 23

3.4 Metriche di riferimento per la dichiarazione dei principali effetti negativi 27

4 SCELTA DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO PER LE RENDICONTAZIONI DI SOSTENIBILITÀ 31

4.1 Premessa 31

4.2 Market Overview 32

4.3 International Property Measurement Standards ("IPMS") 35

4.4 IPMS 2 36

4.5 L'IPMS 2 come riferimento per il mercato 38

5 REGOLAMENTAZIONE PER CONOSCERE I CONSUMI ENERGETICI COMPLESSIVI DEI SINGOLI EDIFICI 40

6 TASSONOMIA EUROPEA 42

6.1 Che cosa è 42

6.2 Perché è importante 42

6.3 Chi è soggetto? 43

6.4 Come si applica? 43

6.5 Analisi dei criteri per il settore immobiliare 45

PREFAZIONE

Questo documento nasce nell'ambito del Comitato Sostenibilità di Confindustria Assoimmobiliare con l'obiettivo di fornire un insieme di metodologie riconosciute dall'industria del Real Estate per la redazione della documentazione connessa alle pratiche ESG, con particolare riferimento agli aspetti ambientali.

In un contesto normativo e operativo sempre più orientato alla trasparenza e alla sostenibilità, diventa fondamentale dotarsi di strumenti comuni che consentano una valutazione e confronto omogenei delle *performance* ambientali, sociali e di governance, in un quadro di regole condivise dagli operatori. Solo attraverso un linguaggio tecnico uniforme e criteri di analisi trasparenti sarà possibile promuovere un confronto costruttivo capace di stimolare una sana competizione tra gli operatori e che porti al miglioramento continuo delle prestazioni ESG degli immobili gestiti o detenuti a portafoglio.

Auspichiamo che il Quaderno possa contribuire alla diffusione di una maggiore consapevolezza in chiave sostenibile nel settore Real Estate e rappresentare un passo avanti verso un approccio condiviso e responsabile da parte di tutti gli attori della filiera.

Samah Mohamed

Presidente Comitato Sostenibilità di Confindustria Assoimmobiliare

INTRODUZIONE

Il presente Quaderno nasce dall'esigenza di fornire un quadro chiaro e dettagliato delle principali normative europee che regolano il settore immobiliare e un supporto nella definizione delle loro interpretazioni basate sulle best practice di mercato.

Il rapporto è stato predisposto all'interno di un tavolo di lavoro promosso da Confindustria Assoimmobiliare con l'obiettivo di supportare gli operatori del settore nell'adozione di pratiche conformi e trasparenti. L'analisi delle metodologie più efficaci per uniformare le informative ESG è fondamentale per garantire coerenza e comparabilità delle informazioni fornite al mercato.

È importante sottolineare che la normativa è attualmente in evoluzione. Questo documento affronta le normative oggi vigenti e si rimanda a ulteriori pubblicazioni per quanto riguarda le nuove evoluzioni normative, inclusi gli aggiornamenti previsti dal Decreto Omnibus della Commissione Europea attualmente in discussione.

Un ringraziamento va agli autori dei sei capitoli che compongono il Quaderno: Roberta Albini (Generali Real Estate SpA), George Apopei (DeA Capital Real Estate SGR), Mirko Di Ciocco (Renovit), Simona D'Oca (Jones Lang LaSalle), Gualco Gianluca (3i Group), Lorenzo Gianotti (3i Group), Giacomo Merli (DeA Capital Real Estate SGR), Isabella Merli (Renovit), Samah Mohamed (Generali Real Estate SpA), Andrea Mosca (Generali Real Estate SpA), Giorgio Plodari (CDP Real Asset SGR), Chiara Spinelli (Renovit), Davide Torriglia (3i Group).

Siamo convinti che la diffusione di pratiche ESG ben strutturate possa rappresentare un valore aggiunto per l'intero settore immobiliare.

Vi auguriamo una buona lettura.

Gloria Brocchi (Generali Real Estate SpA)

Francesco Arnesano (Rina Prime Value Services)

Coordinatori del tavolo di lavoro "Metodologie per uniformare le informative al mercato"

1 EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA IN RELAZIONE CON I POWER PURCHASE AGREEMENTS (SCOPE 1-2)

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

Il Regolamento Delegato (UE) 2020/1818 della Commissione, datato 17 luglio 2020, integra il Regolamento (UE) 2016/1011 del Parlamento europeo e del Consiglio riguardo alle norme minime per gli indici di riferimento UE di transizione climatica e per gli indici di riferimento UE allineati con l'accordo di Parigi. Il regolamento è stato adottato al fine di garantire la coerenza degli gli indici di riferimento utilizzati nei mercati finanziari con gli obiettivi dettati nell'accordo di Parigi sul cambiamento climatico.

Quest'ultimo, entrato in vigore nel novembre 2016, ha come obiettivo il rafforzamento della risposta ai cambiamenti climatici, promuovendo flussi di investimenti sostenibili ed una transizione verso un'economica a ridotto impatto ambientale. Il Regolamento Delegato (UE) 2020/1818 stabilisce infatti le metodologie per calcolare tali indici di riferimento e specifica le norme minime applicabili a entrambi i tipi di indici.

Fatte queste premesse, l'integrazione dei contratti PPA (Power Purchase Agreements) può diventare uno strumento importante in un'ottica di riduzione delle emissioni di gas effetto serra. La rendicontazione dei GHG di un'organizzazione, secondo il GHG Protocol, prevede infatti la quantificazione delle emissioni dei vari gas categorizzando le varie fonti emissive in tre "Scope":

- Scope 1, ovvero tutte le emissioni dirette dell'organizzazione quali ad esempio la combustione stazionaria, le perdite di gas refrigerante e le emissioni delle proprie auto aziendali;
- Scope 2, ovvero tutte le emissioni indirette derivanti da vettori energetici acquistati quali energia elettrica e teleriscaldamento;
- Scope 3, ovvero tutte le emissioni indirette derivante dalle attività upstream e downstream all'organizzazione.

Proprio nel contesto Scope 2, un'organizzazione al fine di ridurre il proprio impatto emissivo può perseguire due sole strade: ridurre i consumi o acquisire vettori green. Nel contesto GHG Protocol

questa opzione è contemplata nel solo caso in cui sia presente una certificazione di origine normata, come per esempio i “Renewable Energy Certificate (REC)” in US e Canada o le “Garentee of Origin (GO)” in Europa.

I Power Purchase Agreements (PPA) sono contratti a lungo termine tra un produttore di energia e un acquirente, in cui il produttore si impegna a fornire energia elettrica a un prezzo concordato e fissato per tutta la durata del contratto. Il produttore mette a disposizione l’energia elettrica prodotta dai propri impianti FER e fissa un prezzo mediamente più conveniente rispetto al costo dell’energia da rete.

I PPA presentano diverse componenti principali. La durata, ad esempio, è tipicamente di 10-20 anni, offrendo stabilità sia al produttore che all'acquirente. Il prezzo dell'energia è stabilito al momento della firma del contratto e può essere fisso o variabile, a seconda dei termini concordati. La quantità specifica la quantità di energia che il produttore è tenuto a fornire, mentre i termini di pagamento dettagliano come e quando l'acquirente deve effettuare i pagamenti. Inoltre, i contratti definiscono le penali per il mancato rispetto dei termini contrattuali e come vengono gestiti i rischi associati alla produzione e alla fornitura di energia.

Da un’analisi preliminare emerge come il prezzo medio di fornitura di energia elettrica mediante contratti PPA in Europa si attesti sui 45-50 €/MWh (1° trimestre 2024) rispetto al Prezzo Unico Nazionale medio di 88-100 €/MWh nel medesimo periodo. Questa soluzione consente quindi alle aziende non solo di incrementare la propria sostenibilità, ma anche di trarre un grande vantaggio in termini economici.

Esistono diversi tipi di PPA. Gli on-site PPA prevedono che l'impianto di produzione di energia sia situato presso il sito dell'acquirente, il quale concede al produttore una superficie per l'installazione dell'impianto. Una soluzione comune per le aziende che vogliono ridurre la loro dipendenza dalla rete elettrica e migliorare la sostenibilità, e nonostante di dispongano di spazi adeguati preferiscono non investire direttamente per la realizzazione degli impianti.

Gli off-site PPA, invece, prevedono che l'impianto di produzione sia situato in un luogo diverso rispetto all'acquirente, una scelta utilizzata da grandi aziende che vogliono investire in energia rinnovabile ma non hanno spazio o risorse per installare impianti on-site. Infine, i virtual PPA, noti anche come finanziari o "synthetic 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.

I PPA offrono numerosi vantaggi. Gli acquirenti possono bloccare i prezzi dell'energia a lungo termine, proteggendosi dalle fluttuazioni dei prezzi del mercato. Per i produttori, i PPA rappresentano una fonte di entrate stabile e prevedibile, facilitando l'accesso al finanziamento per la costruzione di nuovi impianti di energia rinnovabile. Inoltre, i PPA supportano l'espansione delle energie rinnovabili, contribuendo alla riduzione delle emissioni di carbonio e al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

Tuttavia, i PPA presentano anche alcune sfide. Possono essere complessi da negoziare e richiedono competenze legali e tecniche specialistiche. Gli acquirenti devono essere consapevoli dei rischi finanziari associati alla variazione della produzione di energia e delle condizioni di mercato. Inoltre, l'impegno a lungo termine può rappresentare una sfida, soprattutto in un mercato energetico in rapida evoluzione.

Un aspetto significativo dell'utilizzo dei PPA è la loro rilevanza nel calcolo del GHG Protocol, in particolare per quanto riguarda lo Scope 2. Il GHG Protocol è il principale standard globale per il calcolo e la gestione delle emissioni di gas serra, e lo Scope 2 si riferisce alle emissioni indirette derivanti dall'acquisto di elettricità, calore o vapore consumato dall'organizzazione. I PPA possono giocare un ruolo cruciale in questo contesto, in quanto permettono alle aziende di ottenere energia rinnovabile direttamente dal produttore, riducendo così le loro emissioni Scope 2.

Tipicamente in un contratto PPA è inserita esplicitamente, in fase di stesura, la fonte impiegata per la produzione dell'energia elettrica ceduta. Ma, al momento, non risulta previsto per il produttore il calcolo della propria emissione specifica al kWh da fornire all'utilizzatore finale. Pertanto, in fase di rendicontazione emissiva, l'azienda consumatrice dovrebbe utilizzare i fattori di emissione presenti sui database in base alla tipologia di fonte.

Quando un'azienda stipula un PPA, può quindi dichiarare l'energia rinnovabile acquistata come parte del proprio approvvigionamento energetico, permettendo così di ridurre le emissioni di gas serra associate all'elettricità consumata. Questo è particolarmente vantaggioso per le aziende che mirano a migliorare il loro profilo di sostenibilità e a raggiungere obiettivi di riduzione delle emissioni. Utilizzare PPA per approvvigionarsi di energia rinnovabile può migliorare significativamente le performance ambientali di un'azienda e contribuire alla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio.

In sintesi, i PPA sono strumenti cruciali per il finanziamento e lo sviluppo di progetti di energia rinnovabile, offrendo vantaggi sia ai produttori che agli acquirenti, ma richiedono una gestione

attenta dei rischi e delle complessità contrattuali. Inoltre, l'adozione di PPA può giocare un ruolo fondamentale nel calcolo delle emissioni Scope 2 secondo il GHG Protocol, consentendo alle aziende di ridurre le loro emissioni indirette attraverso l'acquisto di energia rinnovabile. Questo non solo supporta la sostenibilità aziendale, ma contribuisce anche agli sforzi globali per mitigare il cambiamento climatico.

Questo studio è partito dai dati disponibili nel database Enea sulle diagnosi energetiche, dal quale è stato estratto un campione di siti produttivi costituiti da edifici ad uso uffici. Da ciascuna diagnosi energetica del campione sono stati estratti e successivamente elaborati i dati più significativi che hanno costituito la base per la definizione dei benchmark di consumo energetico.

2 CONFIGURAZIONI DI AUTOCONSUMO PER LA CONDIVISIONE DI ENERGIA RINNOVABILE (CACER)

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

2.1 Introduzione – configurazioni CACER

Negli ultimi anni, si sta diffondendo sempre di più un modello nuovo di produzione diffusa dell'energia, basato sul ricorso a fonti rinnovabili, sulla prossimità della produzione ai consumi e sull'utilizzo della rete per la condivisione di energia. Parallelamente alla necessità di promuovere i consumi da rinnovabili, nasce altresì il bisogno di ottimizzare la distribuzione energetica incentivando sia la riduzione dei consumi, sia l'utilizzo dell'energia "in-loco" ovvero evitando il più possibile di sovraccaricare la rete specialmente nei periodi estivi, dove in generale si osserva una maggiore produzione da rinnovabili (es. fotovoltaico).

In questo quadro, rilievo centrale assume l'"autoconsumo", che la direttiva europea 2018/2001 definisce come la produzione di energia elettrica per il proprio consumo. Esso può essere in forma fisica o virtuale: mentre l'autoconsumo fisico si ha quando gli impianti di produzione sono collegati direttamente ad utenze di consumo, l'autoconsumo virtuale prevede l'utilizzo della rete elettrica di distribuzione pubblica.

Comunità energetiche, Gruppi di autoconsumatori e Autoconsumatore a distanza, meglio conosciute insieme con l'acronimo CACER (Configurazioni di Autoconsumo per la Condivisione di Energia Rinnovabile), sono tre espressioni dell'autoconsumo virtuale e che possono accedere ai meccanismi incentivanti stabiliti dal Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 7 dicembre 2023, n. 414 (Decreto CACER), in vigore dal 24 gennaio 2024. Le tre tipologie sono state pensate per adattarsi alle esigenze dei consumatori e chi investe.

Fonte: GSE

Esse si differenziano per numero e tipologia di partecipanti ammessi, soggettività giuridica richiesta, possibilità di ricorso ai fondi PNRR e tipologia di rimborsi tariffari previsti, ma condividono alcuni tratti essenziali:

- finalità di generare benefici economici, ambientali e sociali e non profitti finanziari;
- ricorso a impianti a fonti a rinnovabili elettriche, ciascuno di potenza massima 1 MW;
- punti di immissione e prelievo (POD) sottesi alla stessa cabina primaria di riferimento; per l'identificazione delle cabine primarie, il GSE ha messo a disposizione una mappatura dell'intero territorio italiano;
- il diritto alla remunerazione per tutta l'energia immessa in rete, grazie all'accesso al Ritiro Dedicato;
- tariffe premio in conto esercizio per l'energia incentivata;
- possibilità di ricorrere a diverse formule di investimento e gestione, anche ricorrendo a produttori terzi/ referenti terzi.

2.2 Focus configurazioni

	COMUNITA' ENERGETICA	AUTOCONSUMO COLLETTIVO	AUTOCONSUMO RINNOVABILE A DISTANZA
CHI PUO' ESSERNE MEMBRO	Persone fisiche, autorità locali, piccole e medie imprese, consumatori vulnerabili	Persone fisiche o soggetti diversi da persone fisiche	Singolo cliente finale "a distanza" che utilizza la rete di distribuzione e uno o più produttori
LIMITE TERRITORIALE	Ogni membro deve essere titolare di un POD ubicato su rete sottesa alla medesima cabina AT/MT (cabina primaria)	Ogni membro deve essere titolare di un POD ubicato nel medesimo edificio o condominio. Gli impianti di produzione possono essere altrove, purché in aree nella piena disponibilità dei membri. Limite: cabina primaria	POD ubicato su rete sottesa alla medesima cabina AT/MT (**cabina primaria**)
ENERGIA CONDIVISIBILE	Energia da fonte rinnovabile; il singolo impianto non può eccedere la potenza di 1 MW		
FORMA GIURIDICA	Soggetto giuridico *senza scopo di lucro* (associazioni, società cooperative, consorzi e società consortili, fondazioni…)	Condominio (o supercondominio) / Centro Commerciale	-
REFERENTE*	Comunità energetica / referente terzo	Un cliente finale / legale rappresentante dell'edificio o condominio / referente terzo	Cliente finale / Autoconsumatore / Referente terzo
ATTIVITA' AMMESSE	Produzione, vendita, autoconsumo, accumulo, condivisione, accesso ai mercati		
DIVIETI	I membri non possono avere come attività commerciale o professionale principale, la produzione e lo scambio dell'energia elettrica		

* *Referente: persona fisica o giuridica a cui viene demandata la gestione tecnica e amministrativa della richiesta di accesso al servizio per l'autoconsumo diffuso, responsabile del trattamento dei dati e controparte del contratto con il GSE per l'ottenimento dei benefici previsti dal servizio. Nel caso di referente terzo, tale figura deve essere ricoperta da un produttore "terzo" di un impianto/UP la cui energia elettrica prodotta rileva nella configurazione e che risulti essere una ESCO certificata UNI 11352.*

2.2.1 Autoconsumatore collettivo

Per configurarsi come autoconsumatore collettivo (D.Lgs. 199/2021 Art. 30, c. 2), non è necessario creare un nuovo soggetto giuridico: il gruppo si crea tramite un accordo con requisiti minimi. Partecipano tutti, anche le grandi imprese, con il vincolo che i punti di consumo devono situarsi nello stesso edificio/condominio (anche commerciale/industriale). Gli impianti possono essere ubicati sull'edificio o in aree nella piena disponibilità dei membri. Rimane sempre il vincolo della cabina primaria.

Nelle configurazioni di suddetto tipo, si utilizza la rete di distribuzione per condividere l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili, anche ricorrendo a impianti di stoccaggio, con le medesime modalità stabilite per le altre configurazioni. L'energia autoprodotta è utilizzata prioritariamente per i fabbisogni degli autoconsumatori e l'energia eccedentaria può essere accumulata e venduta anche tramite accordi di compravendita di energia elettrica rinnovabile, direttamente o mediante aggregazione. Tuttavia, occorre precisare che la partecipazione al gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente non può costituire l'attività commerciale e industriale principale delle imprese private.

Rispetto alle altre configurazioni CACER, come ad esempio le Comunità Energetiche, l'Autoconsumo collettivo presenta alcuni vantaggi quali, non esaustivamente:

- semplicità di implementazione - essendo limitati a un singolo edificio o complesso, è più facile coordinare e gestire l'installazione e la manutenzione degli impianti, nonché gestire la ripartizione dei benefici economici associati;
- riduzione dei costi - condividere i costi di installazione e manutenzione tra più utenti riduce l'investimento iniziale per ciascun partecipante.

Dal lato opposto, in termini di possibili aspetti negativi e/o svantaggi riconducibili all'Autoconsumo collettivo, si segnalano le limitazioni geografiche - l'energia prodotta può essere condivisa solo tra i partecipanti nello stesso edificio o complesso, limitando la scalabilità.

2.2.2 Autoconsumatore a distanza

Non vi sono invece particolari requisiti per l'autoconsumatore a distanza che utilizza la rete pubblica (D.Lgs. 199/2021 Art. 30, c. 1, lett. a), num. 2.2)), che deve essere tuttavia intestatario di tutti i punti di connessione in prelievo della configurazione.

L'autoconsumo rinnovabile a distanza permette a un singolo cliente di utilizzare l'energia prodotta

da impianti rinnovabili situati in aree di sua proprietà/ nella sua disponibilità, ma non necessariamente vicine al punto di consumo.

L'energia viene prodotta da impianti e poi immessa nella rete di distribuzione. L'energia prodotta viene virtualmente attribuita ai punti di prelievo dell'utente, anche se questi sono distanti dall'impianto di produzione. Come per le altre tipologie di configurazioni, gli impianti e i punti di prelievo devono essere collegati alla stessa cabina primaria.

In un'ottica di comparazione, suddetta configurazione presenta diversi vantaggi:

- flessibilità di posizione - permette di utilizzare impianti rinnovabili situati in aree diverse dal punto di consumo, pur considerando il limite della cabina primaria;
- ottimizzazione degli spazi - ideale per chi non ha spazio sufficiente vicino al punto di consumo per installare impianti rinnovabili.

Un possibile svantaggio da tenere in considerazione in sede di valutazione costi-benefici riguarda il limite di taglia - i singoli impianti della configurazione devono rispettare il limite di potenza di 1 MW e potrebbero non essere sufficienti a coprire il fabbisogno dell'autoconsumatore.

2.2.3 Comunità Energetiche Rinnovabili

La CER (D.Lgs. 199/2021 Art. 31) è un soggetto giuridico autonomo dotato di uno statuto con requisiti minimi.

L'obiettivo principale della comunità è quello di fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai suoi soci o membri o alle aree locali in cui opera la comunità e non quello di realizzare profitti finanziari. Nel rispetto di dette finalità, la comunità può produrre altre forme di energia da fonti rinnovabili finalizzate all'utilizzo da parte dei membri, può promuovere interventi integrati di domotica, interventi di efficienza energetica, nonché offrire servizi di ricarica dei veicoli elettrici ai propri membri e può offrire servizi ancillari e di flessibilità.

Possono essere membri della CER persone fisiche, PMI, associazioni con personalità giuridica di diritto privato, enti territoriali, autorità locali, enti di ricerca e formazione, enti religiosi, ETS e di protezione ambientale, amministrazioni locali. Non possono essere membri o soci invece le grandi imprese; queste ultime possono tuttavia svolgere il ruolo di produttore "terzo".

Risulta importante sottolineare che la costituzione di una Comunità Energetica non implica nessun vincolo a livello contrattuale nella scelta del fornitore di energia, ogni membro può liberamente decidere l'operatore verso cui rivolgersi. Tuttavia, vista la natura "virtuale" degli autoconsumi e l'assenza di vincoli nella

scelta del fornitore, l'attività di intestazione dei consumi di rinnovabili ai singoli membri risulta particolarmente ardua. Dette modalità di allocazione dei consumi energetici rinnovabili prodotti dalla Comunità Energetica dovranno essere definite in sede di costituzione della stessa Comunità Energetica mediante accordi contrattuali condivisi dai membri.

Le configurazioni di tipo Comunità Energetiche stanno vedendo solo recentemente una diffusione in Italia, in quanto strumenti nuovi e soggetti a modifiche nel tempo. Prima delle ultime modifiche intercorse al Decreto CACER, di fatto era prevista una soglia sulle potenze di impianto ammissibili fissata a 200 kW a fronte del limite di 1 MW attuale, determinando ad oggi un panorama caratterizzato dal diffondersi di piccole realtà CER. Di seguito si riepilogano alcuni esempi virtuosi di Comunità Energetiche in Italia:

- Magliano Alpi (CN) - Nel 2020, Magliano Alpi, un comune in provincia di Cuneo, ha istituito la prima comunità energetica rinnovabile italiana chiamata "Energy City Hall". La comunità include edifici pubblici, soggetti privati e dispone di due impianti fotovoltaici per un totale di 40 kW.
- Ragusa - Qui è nata la prima comunità energetica in agricoltura, composta da quattro aziende agricole che condividono l'energia elettrica prodotta da un impianto fotovoltaico da 200 kW. L'energia prodotta viene utilizzata esclusivamente dalle aziende coinvolte.
- Pinerolo (TO) - A Pinerolo, in Piemonte, è stato inaugurato il primo condominio in autoconsumo collettivo d'Italia. L'edificio è stato oggetto di riqualificazione energetica e dispone di un impianto fotovoltaico e solare termico.

Oltre agli esempi sopracitati, esistono altre comunità energetiche virtuose, come l'Azienda Energetica Funes in Alto Adige, la Cooperativa Elettrica GIGNOD in Valle d'Aosta e molte altre.

Di seguito si elencano alcuni vantaggi connessi configurazioni di tipo Comunità Energetica:

- ampia partecipazione - coinvolge cittadini, PMI, enti pubblici e privati, permettendo una maggiore diffusione dell'energia rinnovabile;
- flessibilità geografica - i membri non devono necessariamente trovarsi nello stesso edificio, ma possono essere distribuiti su un'area più ampia.

Analogamente a quanto esposto negli altri casi, si riportano nel seguito altresì possibili svantaggi riconducibili alle Comunità Energetiche:

- complessità gestionale - richiede una gestione più complessa e coordinata tra i vari membri;

- costi iniziali - può comportare costi iniziali elevati per l'installazione e la manutenzione delle infrastrutture, qualora non si ricorra a produttori terzi;
- Regolamentazione - necessita di un quadro normativo chiaro e stabile per funzionare efficacemente.

2.2.4 Meccanismi di incentivo

Vi sono due fonti di ricavo associate a queste configurazioni, in aggiunta al RID (Ritiro Dedicato):

- Tariffa premio o incentivo CACER;
- Corrispettivo di valorizzazione.

Tariffa premio: si tratta di una tariffa c.d. "in conto esercizio", riconosciuta sull'energia condivisa per un periodo di 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto. La tariffa è compresa tra 60 €/MWh e 120€/MWh, in funzione della taglia dell'impianto e del valore di mercato dell'energia. Per gli impianti fotovoltaici è prevista una ulteriore maggiorazione fino a 10 €/MWh in funzione della localizzazione geografica.

Potenza nominale kW	Tariffa massima fonti non fotovoltaiche	*Tariffa massima totale impianti FTV*		
		Sud	Centro	Nord
P≤200	120 €	120 €	124 €	130 €
200<P≤600	110 €	110 €	114 €	120 €
P>600	100 €	100 €	104 €	110 €

Corrispettivo di valorizzazione: sull'energia condivisa, in virtù della prossimità degli impianti, viene riconosciuto un ulteriore contributo per il mancato utilizzo della rete elettrica nazionale (rete di trasmissione e rete di distribuzione).

Fonte: GSE

Per completezza, è necessario precisare che esistono dei vincoli con cui il beneficio derivante dall'incentivo può essere ripartito: non tutti i proventi possono infatti essere erogati alle imprese. Questo perché le CACER hanno come finali quelle di generare benefici sociali sul territorio.

Inoltre, per le sole configurazioni CER i cui impianti di produzione sono ubicati in Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti, fino a giugno 2026 è previsto un contributo in conto capitale di aiuto all'acquisto di impianti fotovoltaici, per un valore fino al 40% del costo dell'investimento. In ragione di questo altro contributo, finanziato con fondi PNRR, la tariffa premio che la configurazione riceverà nella sua vita utile sarà decurtata.

Infine, è opportuno rilevare che, come chiarito dalle Regole Applicative del GSE sulle Garanzie d'Origine del 3 novembre 2023, per gli impianti che si avvalgono del RID o per le configurazioni di cui al d.lgs. n.199/2021 che non tengono conto del valore di mercato della GO (tra cui rientrano le CACER), le GO sono emesse e contestualmente trasferite a titolo gratuito al GSE e considerate nella disponibilità di quest'ultimo.

2.3 Rendicontazione

Il meccanismo di rendicontazione non permette di definire la quota di energia "autoconsumata" da fonti rinnovabili per ciascun partecipante. Su richiesta, il GSE può produrre una reportistica per la rendicontazione dei seguenti flussi:

- energia prodotta - energia rilevata dai misuratori installati presso l'impianto;
- energia immessa - energia rilevata nel punto di connessione con la rete;
- energia prelevata- energia rilevata in ingresso dai contatori degli utenti parti della configurazione.

Specialmente i primi anni, sarà inoltre utilizzando un meccanismo di acconto e conguaglio per la regolazione delle partite economiche.

Ai fini di una piena valorizzazione di queste iniziative ad impatto positivo in tema di sostenibilità, i soggetti che investono in modelli di produzione-consumo collettivi possono utilizzare indicatori di sostenibilità condivisi e riconosciuti come, ad esempio, quelli definiti dal manuale del Global Reporting Initiative o GRI.

Di seguito si elencano alcuni aspetti valorizzabili in sede di rendicontazione performance di sostenibilità:

- Miglioramento dell'impatto ambientale – Le configurazioni CACER producono energia da fonti rinnovabili, riducendo le emissioni di CO_2 e altri inquinanti. Contribuiscono all'efficienza energetica e all'uso sostenibile delle risorse. Tuttavia, in tema di consumi "virtuali" scoperti da certificati di garanzia d'origine, risulta arduo valorizzare dette prestazioni energetiche e/o emissive mediante indicatori riconosciuti dal GRI e da standard di rendicontazioni delle emissioni climalteranti (es. GHG Protocol).
- Valore economico - Gli autoconsumi virtuali condivisi all'interno delle CACER consentono ai partecipanti di ottenere benefici economici. Questi includono incentivi governativi per l'energia immessa e condivisa, oltre al valore di mercato dell'energia venduta in surplus. Chi investe nelle configurazioni CACER può valorizzare le performance di sostenibilità del proprio investimento riferendosi, ad esempio, a seguenti indicatori:
    - GRI 201-1 "Valore economico direttamente generato e distribuito". Mediante detto indicatore è possibile rendicontare il valore economico distribuito intesi anche come investimenti nelle comunità;
    - GRI 203-1 "Investimenti infrastrutturali e servizi finanziati", il quale prevede la possibilità di rendicontare i) la portata dello sviluppo di investimenti significativi in infrastrutture e di servizi finanziati, ii) gli impatti attuali o previsti su comunità ed economie locali, inclusi impatti positivi e iii) se questi investimenti e servizi sono impegni di natura commerciale, in natura o pro bono.

- Condivisione sociale - Le CER distribuiscono i benefici generati tra i partecipanti, creando un legame sociale e una cultura di sostenibilità. Questo coinvolgimento attivo può migliorare la reputazione aziendale e la fiducia degli stakeholder. In detto ambito, alcuni indicatori utili a valorizzare gli investimenti ad impatto sociale positivo potrebbero essere i seguenti:
    - GRI 413-1 “Operazioni con il coinvolgimento della comunità locale, valutazioni degli impatti e programmi di sviluppo”. Mediante detto indicatore è possibile rendicontare i programmi di sviluppo di comunità locali basati sulle loro esigenze.

Inoltre, le CER possono essere considerate un modello di produzione e consumo sostenibile coerente con gli obiettivi ESG (Environmental, Social and Governance) e contribuire alla transizione energetica verso fonti rinnovabili. Sono un esempio di cittadinanza attiva e di coinvolgimento della comunità nella gestione dell’energia.

2.4 Criticità ad oggi presenti per una piena valorizzazione delle configurazioni CACER

- Mancanza di Garanzie d’Origine come attestazione dei consumi rinnovabili. Le GO associate alle CACER rientrano nella disponibilità del GSE. Questo aspetto risulta fondamentale in un’ottica di rendicontazione di performance di sostenibilità.
- Necessaria evoluzione dei protocolli ambientali / sistemi di certificazione: ad oggi, i protocolli ambientali valorizzano solamente l’autoconsumo fisico, senza prendere in considerazione le configurazioni di autoconsumo virtuale. Mentre la componente “sociale” legata alla partecipazione a queste configurazioni può essere valorizzata, diversa è la valorizzazione dell’aspetto “ambientale”, che per sua natura richiederebbe una certificazione dell’energia green effettivamente consumata.
- Meccanismo di allocazione dei consumi: all’interno di una configurazione con più soggetti, è impossibile ad oggi identificare in maniera puntuale la quota di energia consumata dal singolo rispetto alla produzione dell’impianto associato alla configurazione. Questo deve passare per una “convenzione”, ad esempio nell’atto statutario della CER. L’innovazione digitale, come l’Intelligenza Artificiale, l’IoT e la Blockchain, potrebbero supportare ulteriormente le CER nell’era digitale.
- Analisi costi-benefici: ad oggi i meccanismi di incentivo sono ancora di piccola entità rendendo poco “attrattive” questo genere di soluzioni da parte dei soggetti investitori.

3 LINEE GUIDA PER L'ALLINEAMENTO DELLE SGR ALL'SFDR

Autore: **Francesco Arnesano (Rina Prime Value Services)**

3.1 Contesto legislativo

L'informativa sulla sostenibilità nei mercati finanziari è stata introdotta nella legislazione europea dal Regolamento (UE) 2019/2088, noto anche con l'acronimo SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Questa nuova informativa è obbligatoria anche ai fondi di investimento alternativi (FIA) tra i quali rientrano i fondi immobiliari ed infrastrutturali.

I contenuti delle informative di sostenibilità, destinate agli investitori finali, includono una serie di informazioni riguardanti il fondo, tra le quali:

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

L'entrata in vigore dello strumento è stata graduale, entro il 30 giugno di ogni anno i fondi immobiliari sono tenuti ad aggiornare le informative periodiche di sostenibilità.

Il quadro regolatorio riguardante le informative di sostenibilità è stato completato dai seguenti regolamenti europei:

- Regolamento UE 2020/852 (cd. European Taxonomy) che definisce il concetto di investimenti sostenibili;
- Regolamento delegato (UE) 2022/1288 (cd. Regulatory Technical Standards) che dettaglia i contenuti e la presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», specificando contenuto, metodologie e presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche.

3.1.1 Definizioni principali

Per comprendere in dettaglio i contenuti del nuovo quadro regolatorio è utile tenere presente la nomenclatura di seguito riportata:

Rischio di sostenibilità: un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento, come specificato nella legislazione settoriale.

Investimento sostenibile: investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale, misurato, ad esempio, mediante indicatori chiave di efficienza delle risorse concernenti:

- l'impiego di energia,
- l'impiego di energie rinnovabili,
- l'utilizzo di materie prime e di risorse idriche e l'uso del suolo,
- la produzione di rifiuti,
- le emissioni di gas a effetto serra
- l'impatto sulla biodiversità e l'economia circolare,

o un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo sociale, in particolare un investimento che:

- contribuisce alla lotta contro la disuguaglianza,
- che promuove la coesione sociale,

- l'integrazione sociale e le relazioni industriali, o
- un investimento in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate

a condizione che tali investimenti non arrechino un danno significativo a nessuno di tali obiettivi e che le imprese che beneficiano di tali investimenti rispettino prassi di buona governance, in particolare per quanto riguarda:

- strutture di gestione solide
- relazioni con il personale
- remunerazione del personale
- rispetto degli obblighi fiscali.

Obiettivi ambientali si intendono i seguenti:

a) la mitigazione dei cambiamenti climatici

b) l'adattamento ai cambiamenti climatici

c) l'uso sostenibile e la protezione delle acque e delle risorse marine

d) la transizione verso un'economia circolare

e) la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento

f) la protezione e il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Garanzie minime di salvaguardia: riguardano l'allineamento delle attività economiche con:

- le linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani
- la dichiarazione dell'Organizzazione internazionale del lavoro (ILO) sui principi e i diritti fondamentali nel lavoro
- le otto convenzioni fondamentali dell'ILO
- la Carta internazionale dei diritti dell'uomo.

Attività economica ecosostenibile: un'attività economica che:

a) contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più degli obiettivi ambientali

b) non arreca un danno significativo a nessuno degli obiettivi ambientali

c) è svolta nel rispetto delle garanzie minime di salvaguardia

d) è conforme ai criteri di vaglio tecnico.

Attività economica di transizione: un'attività economica per la quale non esistono alternative a basse emissioni di carbonio tecnologicamente ed economicamente praticabili che dà un contributo sostanziale alla mitigazione dei cambiamenti climatici se sostiene la transizione verso un'economia climaticamente neutra in linea con un percorso inteso a limitare l'aumento della temperatura a 1,5 °C rispetto ai livelli preindustriali, anche eliminando gradualmente le emissioni di gas a effetto serra, in particolare le emissioni da combustibili fossili solidi, e se tale attività:

a) presenta livelli di emissioni di gas a effetto serra che corrispondono alla migliore prestazione del settore o dell'industria

b) non ostacola lo sviluppo e la diffusione di alternative a basse emissioni di carbonio

c) non comporta una dipendenza da attivi a elevata intensità di carbonio, tenuto conto della vita economica di tali attivi.

Attività economica abilitante: un'attività economica che consente direttamente ad altre attività di apportare un contributo sostanziale a uno o più degli obiettivi ambientali, a condizione che:

a) non comporti una dipendenza da attivi che compromettono gli obiettivi ambientali a lungo termine, tenuto conto della vita economica di tali attivi; e

b) abbia un significativo impatto positivo per l'ambiente, sulla base di considerazioni relative al ciclo di vita.

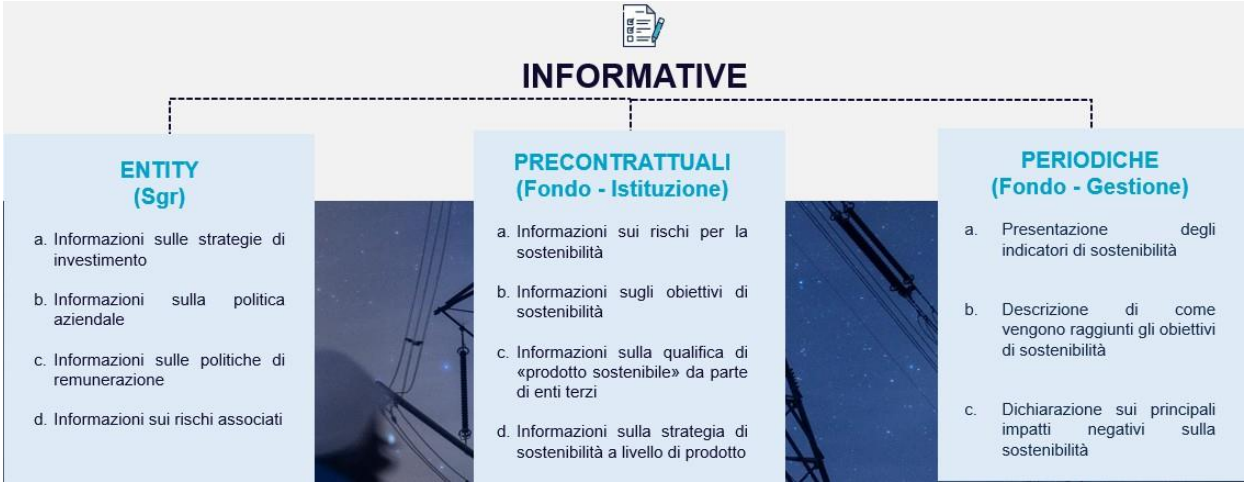
Principali effetti negativi (PAI): sono indicatori che misurano l'impatto negativo che un'attività o un investimento può avere nell'ambito ambientale, sociale o di governance. Le imprese e gli investitori sono obbligati a rendicontare questi effetti in modo trasparente e a dimostrare come li gestiscono nel loro processo decisionale.

3.2 Classificazione delle informative SFDR

Gli obblighi informativi e di trasparenza si distinguono su due livelli:

- **a livello di soggetto (SGR)**: con indicazione di come le loro strategie di investimento e di politica aziendale, anche di remunerazione, integrano il tema della sostenibilità e dei rischi associati (articoli 3-4-5 SFDR);

- **a livello di prodotto (Fondo)**: distinguendo tra prodotti neutrali (articolo 6), prodotti «light green» (articolo 8) e prodotti «dark green» (articolo 9).



3.2.1 Informative a livello di soggetto (SGR)

L'articolo 3 chiede al soggetto la divulgazione delle politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti.

L'articolo 4 indica che il soggetto può decidere se:

1. **"comply":** prendere in considerazione i principali effetti negativi (PAI) delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, in tal caso dovrà predisporre una dichiarazione concernente le politiche di dovuta diligenza per quanto riguarda tali effetti contenente almeno:
    a. informazioni sulle loro politiche relative all'individuazione e alla prioritizzazione dei principali effetti negativi per la sostenibilità e relativi indicatori;
    b. una descrizione dei principali effetti negativi per la sostenibilità e di qualsiasi azione adottata in relazione a ciò o, se del caso, programmata;
    c. brevi sintesi delle politiche di impegno ai sensi dell'articolo 3 *octies* della direttiva 2007/36/CE, ove applicabile;
    d. un riferimento alla loro osservanza dei codici di condotta d'impresa responsabile e delle norme riconosciute a livello internazionale in materia di dovuta diligenza e di reportistica e, se del caso, al grado della loro conformità agli obiettivi previsti dall'accordo di Parigi.

2. **“explain”**: non prendere in considerazione i principali effetti negativi (PAI) delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, in tal caso dovrà fornire una chiara motivazione di tale mancata considerazione, comprese informazioni concernenti se e quando intendano prendere in considerazione tali effetti negativi.

Il rispetto del precedente punto 1, l’obbligo di prendere in considerazione i principali effetti negativi è obbligatorio per:

- i partecipanti ai mercati finanziari che superano i mediamente i 500 dipendenti nell’esercizio finanziario,
- le imprese madri di un grande gruppo che superano mediamente i 500 dipendenti nell’esercizio finanziario.

L’articolo 5 richiede di integrare le politiche di remunerazione con informazioni su come siano coerenti con l’integrazione dei rischi di sostenibilità, e la pubblicazione di tali informazioni sui siti web aziendali.

3.2.2 Informative a livello di prodotto finanziario (Fondo)

La SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) prevede tre principali forme di informativa per i prodotti finanziari:

1. Prodotti Articolo 6: Informativa sui rischi di sostenibilità

I prodotti finanziari che rientrano in questa categoria non hanno l'obiettivo esplicito di sostenibilità. Si tratta di prodotti tradizionali che, tuttavia, devono fornire informazioni su come vengono gestiti i rischi di sostenibilità. La SFDR impone che tutte le società di investimento considerino i rischi legati alla sostenibilità nel loro processo decisionale e lo comunichino chiaramente agli investitori.

Le caratteristiche principali di questi prodotti sono:

1. Non promuovono esplicitamente caratteristiche ambientali, sociali o di governance.
2. Devono specificare se e come i rischi di sostenibilità vengono integrati nelle decisioni di investimento.
3. Se i rischi di sostenibilità non vengono considerati, la società deve spiegare le motivazioni.

In pratica, l’informativa Articolo 6 richiede che gli investitori siano consapevoli dei potenziali impatti negativi legati alla sostenibilità, ma non obbliga i prodotti a promuovere direttamente fattori ESG.

2. Prodotti Articolo 8: Promozione di caratteristiche ambientali o sociali

I prodotti finanziari Articolo 8, spesso chiamati prodotti "light green", promuovono caratteristiche ambientali o sociali ma non sono pienamente dedicati all'investimento sostenibile. Questo significa che tali prodotti investono in attività che contribuiscono a miglioramenti ambientali o sociali, ma non necessariamente con l'obiettivo esclusivo di sostenibilità.

Caratteristiche principali:

- Promuovono almeno una caratteristica ambientale o sociale, come l'efficienza energetica, la riduzione delle emissioni di carbonio, la parità di genere, o il miglioramento delle condizioni di lavoro.
- Devono fornire informazioni dettagliate su come queste caratteristiche sono incorporate nella strategia di investimento.
- Non mirano necessariamente a un obiettivo di sostenibilità, ma devono essere trasparenti riguardo alle metodologie e agli indicatori utilizzati per promuovere le caratteristiche ESG.

3. Prodotti Articolo 9: Investimento sostenibile come obiettivo

I prodotti Articolo 9 sono quelli più ambiziosi in termini di sostenibilità e vengono spesso definiti prodotti "dark green". Questi prodotti hanno come obiettivo principale l'investimento sostenibile, ossia investono esclusivamente in attività che generano un impatto positivo e misurabile in ambito ESG.

Caratteristiche principali:

- Gli investimenti devono contribuire chiaramente a obiettivi ambientali o sociali, come il contrasto al cambiamento climatico, la protezione della biodiversità o la riduzione delle disuguaglianze.
- I gestori devono fornire una metodologia rigorosa per dimostrare come vengono raggiunti tali obiettivi.
- Viene richiesto un monitoraggio continuo degli indicatori di sostenibilità per garantire che gli obiettivi dichiarati siano effettivamente perseguiti.

3.3 Rendicontazione indicatori di sostenibilità e principali effetti negativi

Laddove i partecipanti ai mercati finanziari prendano in considerazione i principali effetti negativi – significativi o potenzialmente significativi – delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità,

essi dovrebbero:

- integrare nei loro processi, compresi quelli di dovuta diligenza, le procedure per prendere in considerazione i principali effetti negativi accanto ai pertinenti rischi finanziari e di sostenibilità. Le informazioni riguardanti tali procedure potrebbero precisare in che modo i partecipanti ai mercati finanziari adempiono alle loro responsabilità di gestione (stewardship) in materia di sostenibilità o ad altri impegni degli azionisti;
- pubblicare sui rispettivi siti web informazioni su tali procedure e la descrizione dei principali effetti negativi.

3.3.1 Indicatori di sostenibilità

Un comitato congiunto (collettivamente le «AEV») costituito da Autorità bancaria europea («ABE»), Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali («EIOPA») e Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati («ESMA») ha sviluppato i Regulatory Technical Standard, adottati dalla Commissione Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 che specifica ulteriormente il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni circa gli indicatori di sostenibilità in materia di effetti negativi su:

- clima e altri effetti negativi connessi all'ambiente
- connessi a problematiche sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva

3.3.2 Impatto sociale

Qualora rendano disponibili informazioni sull'impatto sociale positivo che rappresenta l'obiettivo di un determinato fondo, sull'esito sociale complessivo realizzato e sui metodi correlati impiegati in conformità del regolamento (UE) n. 346/2013, i gestori di EuSEF potrebbero, se del caso, utilizzare tali informazioni ai fini dell'informativa di cui al presente regolamento.

3.3.3 Aspetti di governance

Inoltre, i partecipanti ai mercati finanziari sono tenuti a includere nelle loro politiche di remunerazione informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei rischi di sostenibilità (Art. 5 SFDR).

3.3.4 Trasparenza degli effetti negativi per la sostenibilità a livello di soggetto (Art. 6)

I partecipanti ai mercati finanziari pubblicano sui loro siti web informazioni circa le rispettive politiche

sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nei loro processi decisionali relativi agli investimenti:

- in che modo i rischi di sostenibilità sono integrati nelle loro decisioni di investimento,
- i risultati della valutazione dei probabili impatti dei rischi di sostenibilità sul rendimento dei prodotti finanziari che rendono disponibili).

I partecipanti ai mercati finanziari hanno due possibilità alternative:

a) **Prendere in considerazione i principali effetti negativi delle decisioni di investimento** sui fattori di sostenibilità;in tal caso pubblicano una dichiarazione concernente le politiche di dovuta diligenza per quanto riguarda tali effetti, in tal caso,

   i. una spiegazione chiara e motivata che indichi se e, in caso affermativo, in che modo un prodotto finanziario prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità;

   ii. una dichiarazione attestante che le informazioni relative ai principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità sono disponibili tra le informazioni da comunicare

b) **Non prendere in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento** sui fattori di sostenibilità, una chiara motivazione di tale mancata considerazione comprese, se del caso, informazioni concernenti se e quando intendono prendere in considerazione tali effetti negativi:

   i. include per ciascun prodotto finanziario una dichiarazione attestante che il partecipante ai mercati finanziari non prende in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità e una spiegazione motivata al riguardo.

Tali informazioni sono comunicate dai fondi immobiliari, nelle informazioni agli investitori di cui all'articolo 23, paragrafo 1, della direttiva 2011/61/UE.

3.3.5 Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali nell'informativa precontrattuale (art. 8)

Se un prodotto finanziario promuove, tra le altre caratteristiche, caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche, a condizione che le imprese in cui gli investimenti sono effettuati rispettino prassi di buona governance, le informazioni da comunicare, oltre a quelle dell'art. 6, includono quanto segue:

a) informazioni su come tali caratteristiche sono rispettate;

b) qualora sia stato designato un indice come indice di riferimento, informazioni che indichino se e in che modo tale indice è coerente con tali caratteristiche.

c) indicano dove trovare la metodologia utilizzata per il calcolo degli indici

Il principio "non arrecare un danno significativo" si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante del presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

3.3.6 Trasparenza degli investimenti sostenibili nelle informazioni precontrattuali (art. 9)

Se un prodotto finanziario ha come obiettivo investimenti sostenibili ed è stato designato un indice come indice di riferimento, le informazioni da comunicare, oltre a quelle dell'art. 6, includono quanto segue:

a) informazioni che indicano in che modo l'indice designato è in linea con detto obiettivo;

b) una spiegazione che indica perché e in che modo l'indice designato in linea con detto obiettivo differisce da un indice generale di mercato.

Se un prodotto finanziario ha come obiettivo investimenti sostenibili e non è stato designato alcun indice come indice di riferimento, le informazioni da comunicare, oltre a quelle dell'art. 6, includono la spiegazione del modo in cui è raggiunto tale obiettivo.

Se un prodotto finanziario ha come obiettivo la riduzione delle emissioni di carbonio, le informazioni da comunicare a norma dell'articolo 6 includono l'obiettivo di un'esposizione a basse emissioni di carbonio in vista del conseguimento degli obiettivi a lungo termine in materia di lotta al riscaldamento globale previsti dall'accordo di Parigi.

Se non è disponibile un indice di riferimento UE di transizione climatica o un indice di riferimento UE allineato con l'accordo di Parigi, le informazioni di cui all'articolo 6 includono una spiegazione dettagliata del modo in cui è assicurato lo sforzo costante per raggiungere l'obiettivo di ridurre le emissioni di carbonio in vista del conseguimento degli obiettivi a lungo termine in materia di lotta al riscaldamento globale previsti dall'accordo di Parigi.

Nelle informazioni da comunicare i partecipanti ai mercati finanziari indicano dove trovare la metodologia utilizzata per il calcolo degli indici e per gli indici di riferimento.

Se un prodotto finanziario investe in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale, le informazioni da comunicare in conformità includono quanto segue:

a) informazioni sull'obiettivo o gli obiettivi ambientali a cui contribuisce l'investimento sottostante il prodotto finanziario;

b) una descrizione di come e in che misura gli investimenti sottostanti il prodotto finanziario si riferiscono ad attività economiche considerate ecosostenibili ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento Eu Taxonomy (2020/852) che specifica la quota di investimenti in attività economiche ecosostenibili selezionati per il prodotto finanziario, compresi i dettagli sulle quote di attività abilitanti e di transizione, sotto forma di percentuale di tutti gli investimenti selezionati per il prodotto finanziario.

3.4 Metriche di riferimento per la dichiarazione dei principali effetti negativi

In questo paragrafo vengono descritte le metriche proposte dal Regolamento UE 2022/1288, per la valutazione dei principali effetti negativi. Gli stessi indicatori possono essere adottati anche come indici di riferimento per valutare il miglioramento delle performance in un fondo che promuove caratteristiche ambientali e sociali (c.d. Fondo Art. 8).

Si fa riferimento alle tabelle 1 e 2 dell'Allegato I, con riferimento agli indicatori applicabili agli investimenti in attivi immobiliari.

3.4.1 Tabella 1 – Allegato I – Regolamento 2022/1288 - Dichiarazione sui principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità

Effetto Negativo sulla sostenibilità	Effetto negativo sui fattori di sostenibilità (qualitativo o quantitativo)	Metrica	Descrizione metrica	Note Tecniche proposte da Assoimmobiliare
Combustibili fossili	17. Esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari	Quota di investimenti in attivi immobiliari coinvolti nell'estrazione, nello stoccaggio, nel trasporto e nella produzione di combustibili fossili		
Efficienza energetica	18. Esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Quota di investimenti in attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico	Vengono definiti dalla seguente formula (A+B) /C. Dove: A: Valore degli attivi immobiliari costruiti prima del 31/12/2020 con APE pari a C o inferiore B: Valore degli attivi immobiliari costruiti dopo il 31/12/2020 con APE inferiore a NZEB C: Valore degli attivi immobiliari tenuti a conformarsi alle norme APE e NZEB	Le informazioni richieste per questa metrica possono essere desunte dagli Attestati di Prestazione Energetica

3.4.2 Tabella 2 – Allegato I – Regolamento 2022/1288 - Altri indicatori connessi al clima e all'ambiente

Effetto Negativo sulla sostenibilità	Effetto negativo sui fattori di sostenibilità (qualitativo o quantitativo)	Metrica	Descrizione metrica	Note Tecniche proposte da Assoimmobiliare
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di ambito 1 generate da attivi immobiliari (scope 1)	Espressa in tCO2, riguarda le emissioni dirette nell'edificio di gas effetto serra (apparecchi a combustione e perdite fluidi refrigeranti)	Norme/Specifiche tecniche per il calcolo dell'indicatore sono il GHG Protocol1 o la ISO 14064
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di ambito 2 generate da attivi immobiliari (scope 2)	Espressa in tCO2, riguarda le emissioni derivate dai consumi di energia elettrica dell'edificio	Norme/Specifiche tecniche per il calcolo dell'indicatore sono il GHG Protocol o la ISO 14064, le dichiarazioni del venditore di energia
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG di ambito 3 generate da attivi immobiliari (scope 3)	Espressa in tCO2, riguarda le emissioni dei fornitori esterni	Si utilizzano in questo caso dichiarazioni dei fornitori allineate con il GHG Protocol o la ISO 14064, o database di riferimento per valori di riferimento per la produzione di CO2 per lo specifico servizio
Emissioni di gas a effetto serra	18. Emissioni di GHG	Emissioni di GHG totali generate da attivi immobiliari	Somma dei 3 indicatori	
Consumo Energetico	19. Intensità di consumo energetico	Consumo energetico in GWh degli attivi immobiliari posseduti per metro quadro		Il consumo energetico include anche l'energia autoprodotta ed utilizzata dall'edificio.
Rifiuti	20. Produzione di rifiuti nel corso delle operazioni	Quota di attivi immobiliari non dotati di impianti per la cernita dei rifiuti e non oggetto di un contratto per il recupero o il riciclaggio dei rifiuti		
Consumo delle risorse	21. Consumo di materie prime per nuove costruzioni e ristrutturazioni importanti	Quota di materie prime da costruzione (escluse quelle recuperate, riciclate e a base biologica) rispetto al peso totale dei materiali da costruzione utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni importanti		La metodologia di calcolo e raccolta delle informazioni per le materie prime recuperate o riciclate può essere ottenuta partendo dai seguenti crediti dei protocolli di sostenibilità: - LEED BD+C v.4.1: Construction and Demolition Waste Management Planning - BREEAM IRFO: Wst 01 Project waste management

[1] https://ghgprotocol.org/corporate-standard (ultima verifica 11/2024)

Effetto Negativo sulla sostenibilità	Effetto negativo sui fattori di sostenibilità (qualitativo o quantitativo)	Metrica	Descrizione metrica	Note Tecniche proposte da Assoimmobiliare
Biodiversità	22. Artificializzazione del suolo	Quota di superfici non coperte da vegetazione (superfici non coperte da vegetazione sul terreno, ma anche sui tetti, sulle terrazze e sulle pareti) rispetto alla superficie totale degli appezzamenti di tutti gli attivi		Contribuiscono al miglioramento di queste metriche i seguenti crediti dei protocolli di sostenibilità: - - LEED BD+C v.4.1: Heat Island Reduction : focalizzato sulla riduzione dell'effetto isola di calore con l'aumento di superfici vegetate o materiali con alta riflettanza solare. Prevede l'uso di tetti verdi, vegetazione a copertura del suolo e pavimentazioni che riflettono meno calore; - LEED BD+C v.4.1: Site Development - Protect or Restore Habitat: incoraggia a ridurre le superfici non vegetate ripristinando o proteggendo l'habitat naturale sul sito del progetto aumentando la quota di superfici vegetate nel progetto, inclusi tetti verdi e piantumazioni sui muri - BREEAM IRFO: LE 04 - Mitigating Ecological Impact: valuta l'impatto ecologico del sito e premia la progettazione che minimizza la perdita di biodiversità. La presenza di superfici vegetate è considerata in relazione all'impatto ecologico - BREEAM IRFO: LE 05 - LE 02 - Identifying and Understanding the Risks to Ecological Value: sulla protezione e conservazione degli habitat naturali e sulle azioni che minimizzano l'impatto sulle superfici non vegetate. - BREEAM IRFO: Pol 03 - Surface Water Run-off: Include criteri per la gestione dell'acqua piovana, spesso connessa a superfici permeabili e aree verdi che favoriscono l'infiltrazione dell'acqua e riducono il deflusso.

4 SCELTA DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO PER LE RENDICONTAZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

4.1 Premessa

Gli operatori del mercato immobiliare hanno interesse a adottare degli standard e delle metodologie di rendicontazione di informazioni che garantiscano uniformità delle informazioni da restituire al mercato. Adottare una metodologia chiara, trasparente e riconosciuta è, infatti, necessario per la comparazione delle rendicontazioni e dei dati afferenti agli asset immobiliari.

Il sistema normativo, nazionale ed internazionale, assume un ruolo sempre più preminente nell'identificazione di metodologie e standard da applicare ai fini dell'allineamento delle informazioni da presentare agli investitori. Ad oggi, tuttavia, gli operatori del settore real estate si trovano ad operare attraverso regolamentazioni ancora poco dettagliate ed in molti casi diversificate a seconda del paese di appartenenza.

Essendo i prodotti finanziari esposti alle variabili di mercato, è più che mai necessario adottare protocolli di rilevamento ed elaborazione dati che non si prestino a differenti interpretazioni e che restituiscano dati oggettivamente fruibili ai fini della comparabilità degli stessi. È, inoltre, opportuno mirare ad ottenere *Key Performance Indicators* (c.d. "KPI") rappresentativi, anche e soprattutto alla luce delle nuove necessarie interazioni tra il settore immobiliare e il mercato in generale, che impongono agli operatori del real estate di integrare nuovi dati e grandezze fisiche, con riferimento alle superfici, legate ai temi dei consumi e delle emissioni prodotte.

Uno degli aspetti più articolati e complessi da affrontare, nella ricerca di metodologie di calcolo e rendicontazione uniformi, è, quindi, l'identificazione di uno standard di misurazione delle superfici degli immobili, da adottare universalmente.

Gli operatori finanziari, tra cui le SGR Immobiliari, non possono più limitarsi a considerare le solo superfici commerciabili, ma devono considerare gli edifici come sistemi complessi, conteggiando anche le superfici non locabili e strumentali, che incidono e contribuiscono attivamente all'identificazione del consumo su metro quadro e alle relative emissioni prodotte. L'inclusione nella

misurazione delle sole superfici locabili restituisce infatti una misurazione parziale e non puntuale dell'effettiva consistenza di un immobile e, conseguentemente, dei suoi consumi ed emissioni.

Per definire una superficie di riferimento per gli aspetti di sostenibilità le principali difficoltà che sono state riscontrate sono:

- la transcodifica degli standard esistenti che calcolano le aree effettive non partendo da un concetto di area lorda, ovvero costringendo gli operatori a effettuare calcoli complessi per l'esclusione di superfici non sostanziali, quali ad esempio mura perimetrali, i cavedi, ecc.). Tale livello di dettaglio, non sempre disponibile specialmente su asset "datati", costringerebbe gli operatori ad un dispendioso e lungo processo di misurazione degli asset;
- assenza di uno standard settoriale riconosciuto in maniera univoca dal mercato;
- assenza di una regolamentazione nazionale in materia.

Tenuto conto di tali problematiche, il Comitato Sostenibilità di Confindustria Assoimmobiliare ha ritenuto utile condurre un'analisi, seppur non esaustiva, degli standard attualmente presenti sul mercato e maggiormente utilizzati dagli operatori finanziari europei ed internazionali.

4.2 Market Overview

Si riporta una sintetica panoramica degli standard più adottati dagli operatori del mercato per la gestione ed il monitoraggio delle performance degli asset in ambito di sostenibilità, con particolare riferimento alla metodologia di misurazione delle superfici.

4.2.1 Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB")

Il **GRESB** è un benchmark, riconosciuto a livello mondiale, che fornisce valutazioni annuali sulle *performance* ESG di portafogli immobiliari di investitori e asset managers. Attualmente è il rating più utilizzato dagli operatori immobiliari ai fini delle valutazioni ESG.

Le valutazioni del GRESB sono basate su standard riconosciuti, certificazioni immobiliari e sui principali *framework* di rendicontazione internazionali. Il *benchmark* stesso si evolve nel tempo, anche di anno in anno, puntando a far sì che i punteggi riflettano le prestazioni relative e le aspettative di sostenibilità in evoluzione.

Per quanto riguarda le superfici degli immobili, il GRESB prevede l'utilizzo di superfici lorde, con le relative declinazioni e ripartizioni, o in alternativa, suggerisce l'utilizzo dello standard IPMS (si veda § 4.3), citandolo anche nel "*Real Estate Standard and Reference Guide*".

Nelle istruzioni di compilazione del file "Asset Spreadsheet" (file con il quale si raccolgono i dati degli asset in esame), viene espressamente riportata la raccomandazione di utilizzare lo standard IPMS: "*It is recommended to use the International Property Measurement Standard (IPMS) to determine the asset floor area. IPMS aims to establish a globally consistent methodology for property measurement*."

4.2.2 Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM")

Il **CRREM** è un progetto di ricerca europeo volto a definire uno standard per supportare i gestori e gli investitori del mercato immobiliare nella valutazione dei rischi associati alle emissioni di carbonio degli immobili in portafoglio e nella definizione di percorsi di decarbonizzazione (c.d. "*decarbonization pathways*") coerenti con gli obiettivi dell'accordo di Parigi.

La metodologia proposta dal CRREM serve a valutare il rischio di transizione associato agli immobili, nonché il conseguente effetto "*stranding*" ovvero l'obsolescenza prematura degli immobili e il relativo deprezzamento a causa del cambiamento delle policy ambientali, degli standard, delle normative e delle aspettative del mercato immobiliare e della mancata adozione di obiettivi di "*carbon neutrality*".

Anche il CRREM raccomanda di utilizzare lo standard IPMS (si veda § 4.3) per misurare le superfici immobiliari o, in alternativa, di fare riferimento alla superficie interna lorda (Gross Internal Area, GIA) per il calcolo delle emissioni di CO_2, che il modello di valutazione del CRREM restituisce in termini di **kg di CO_2 per metro quadrato di superficie utile**.

4.2.3 Décret Tertiaire (Francia)

Il **Décret Tertiaire** (Decreto Terziario) è una normativa francese facente parte del più ampio piano di transizione ecologica e sostenibilità energetica. È stato introdotto nell'ambito della più ampia legge sul clima e sulla transizione energetica, con l'obiettivo di ridurre il consumo energetico degli edifici utilizzati per attività terziarie, ovvero uffici, edifici commerciali, servizi ed attività pubbliche.

In merito alla riduzione dei consumi energetici, il *Decret Tertiaire* prevede che gli edifici con aree dedicate ad attività terziarie e superfici superiori ai 1.000 m² devono ridurre il loro consumo energetico del 40% entro il 2030, del 50% entro il 2040 e del 60% entro il 2050. Tali parametri si applicano indistintamente a tutte le attività terziarie, pubbliche e private, che siano edifici esistenti o in costruzione, purché le superfici utilizzate per tali attività superino i 1.000 m². Le disposizioni, inoltre, valgono anche per edifici che ospitano più attività o destinazioni d'uso diverse tra loro, a patto che la superficie complessiva dedicata alle attività terziarie sia superiore o uguale a tale soglia.

È evidente che il calcolo delle superfici è fondamentale per determinare se un edificio debba essere assoggettato agli obblighi di riduzione dei consumi energetici previsti dal Decreto. In tal senso gli ulteriori chiarimenti applicativi sono forniti dall'articolo **R. 131-38** del **Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni francese** che stabilisce i criteri di applicazione del Decreto e chiarisce come debba essere calcolata la superficie utile degli edifici soggetti alla normativa.

In particolare, per il calcolo delle superfici, l'articolo R. 131-38 fa riferimento a:

1. **Superficie utile interna ("SUI", analoga alla Gross Internal Area "GIA")**
    - Il parametro principale utilizzato per il calcolo è la superficie utile interna (SUI), che corrisponde alla superficie totale disponibile all'interno dell'edificio, al netto delle murature, partizioni e altri elementi strutturali (connettivi, cavedi ecc.). Questa superficie include tutte le zone destinate a uffici, attività commerciali, servizi e altre attività terziarie.
    - La SUI si misura a livello di piano, considerando ogni livello dell'edificio, inclusi eventuali piani sotterranei, purché destinati ad attività terziarie.
2. **Attività e spazi inclusi**
    - Il decreto si applica alle superfici utilizzate per attività terziarie, cioè quelle legate a commercio, uffici, istruzione, sanità, cultura, amministrazione pubblica, ecc.
    - Sono inclusi gli spazi riservati all'accoglienza del pubblico, ai servizi o al personale (es. uffici, sale riunioni, aule, negozi, magazzini usati per attività terziarie).
    - Non devono essere considerate le superfici tecniche (ad es. locali destinati a impianti elettrici o di riscaldamento), né spazi non utilizzati per attività economiche o amministrative.
3. **Superfici multiple:**
    - Se un edificio ospita diverse attività e/o operatori e la somma delle superfici utilizzate per le attività terziarie supera i 1.000 m², allora l'intero edificio sarà soggetto agli obblighi del Decreto. Ciò significa che, anche se singole unità o attività non raggiungono i 1.000 m², se nel complesso la superficie terziaria totale supera questa soglia, le regole del decreto si applicano a tutte le unità presenti, indipendentemente dalla proprietà.

In sintesi, il Décret Tertiaire si concentra sulla **superficie effettiva** dedicata alle attività terziarie e non considera, ai fini del calcolo delle superfici, le aree che non sono direttamente correlate a tali attività.

Gli strumenti, le iniziative e le normative precedentemente descritte fanno riferimento all'utilizzo

delle superfici interne lorde (GIA) e/o all'adozione dell'IPMS 2 come standard per la corretta misurazione delle superfici degli immobili.

4.3 International Property Measurement Standards ("IPMS")

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'obiettivo dello standard è identificare una metodologia di calcolo che renda comparabili le superfici tra mercati e paesi diversi, riducendo la discrepanza nelle misurazioni che spesso esiste tra le varie giurisdizioni. Come detto, sia il CRREM che il GRESB incoraggiano l'uso di IPMS per garantire la coerenza nei dati sulle superfici utilizzati nel calcolo delle emissioni di CO_2 per metro quadrato.

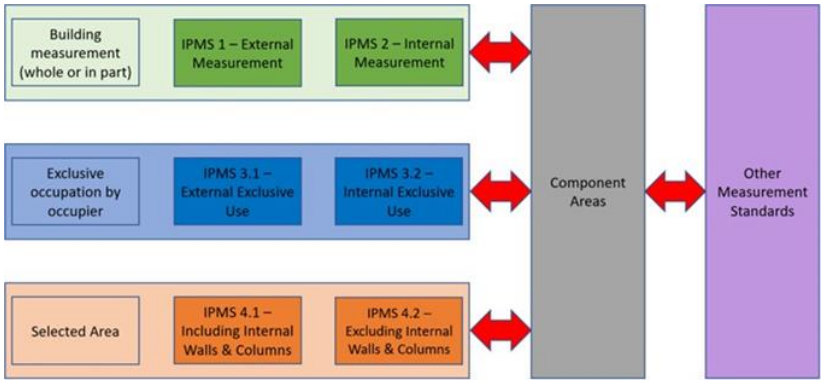
L'IPMS è stato codificato stabilendo linee guida unificate che possono essere applicate a diverse tipologie di edifici, come uffici, residenze, centri commerciali e industriali.

Gli standard IPMS sono suddivisi in diverse versioni, a seconda della scala di dettaglio che l'operatore intende perseguire. L'uso di questi standard consente di confrontare immobili a livello globale in maniera equa e trasparente.

4.3.1 Struttura e Principi dell'IPMS

Gli standard IPMS definiscono tre principali categorie di misurazione:

- **IPMS 1 e 2**: I due standard fanno riferimento alla misurazione degli spazi esterni e degli spazi interni di un edificio. Per il calcolo delle superfici vengono utilizzate e considerate le superfici lorde. Questi standard sono utili per confronti generali a livello internazionale.
- **IPMS 3.1 e 3.2**: Anche questi due standard fanno riferimento alla misurazione degli spazi esterni e degli spazi interni di un edificio ma tengono conto esclusivamente di quelle le sono effettivamente le superfici locabili ai conduttori. Questi standard sono utili per identificare le superfici c.d. commerciali e per ripartire le superfici locabili a due o più conduttori che condividono lo stesso piano, ad esempio.



- **IPMS 4.1 e 4.2**: Questi due standard sono più dettagliati e sono utilizzati per misurare le superfici di un edificio o di una porzione di esso tenendo delle diverse modalità di utilizzo degli spazi. Questi standard sono utili per definire rapporti tra aree con diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso immobile, mettendo a confronto, ad esempio: l'area dei dipartimenti all'interno dello spazio di un'organizzazione o le dimensioni di un'ala maternità di un ospedale. In aggiunta alle categorie su descritte, l'IPMS introduce, a latere, un'ulteriore modalità di misurazione denominata **Components Areas**. Attraverso questa metodologia, le superfici di un edificio vengono classificate per componenti e vengono misurate in base alla loro struttura e funzione (Superficie Area Tecnica, Superficie Distributivo Orizzontale, Superficie Elementi Strutturali Esterni). La classificazione per Components Areas può essere applicata quando le aree devono essere analizzate separatamente per analisi di benchmarking o può essere applicata per la conversione tra IPMS e altri standard di misurazione.

4.4 IPMS 2

Lo scopo principale dell'**IPMS 2** 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.

L'IPMS 2, utilizza come parametro di misurazione la Gross Internal Area ("GIA"), ovvero misura la superficie complessiva posta all'interno delle mura esterne di un edificio. In essa sono incluse tutte le aree accessibili internamente come uffici, corridoi, spazi di servizio e sale comuni, ma restano esclusi dalla misurazione i muri esterni. In questo modo gli operatori ottengono una misurazione accurata dello spazio che può essere utilizzato per attività commerciali o amministrative.

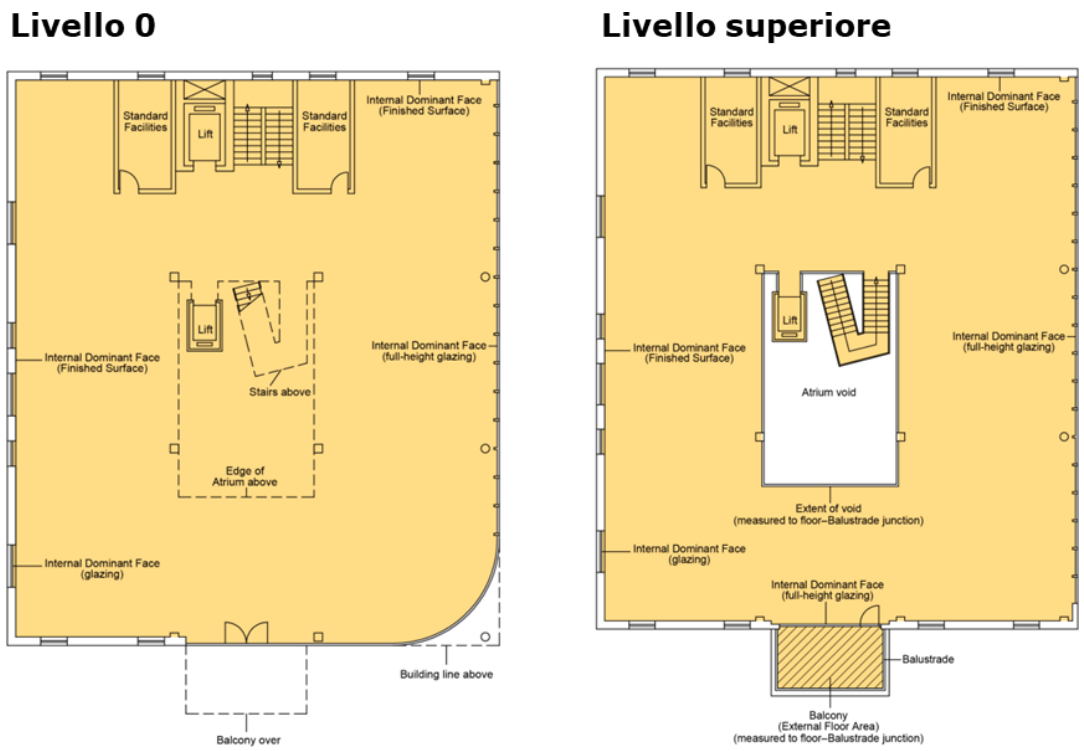
Da un lato, l'IPMS 2 include nel calcolo delle superfici anche gli spazi comuni come corridoi, ascensori, scale, sale d'attesa e servizi igienici consentendo una valutazione più trasparente delle superfici condivise e di come queste incidano sulla fruibilità totale dello spazio.

Dall'altro, esclude dal calcolo delle superfici delle pareti esterne e le aree vuote/non calpestabili (ad es. doppie altezze) permettendo di evitare ambiguità sulla superficie effettivamente disponibile all'interno dell'edificio.

4.4.1 Esempio IPMS 2

Di seguito si riporta la restituzione grafica delle superfici incluse ed escluse dalla misurazione utilizzando lo standard di calcolo come definito dall'IPMS 2.

Rispetto ai calcoli per le aree «commerciali», con lo standard IPMS 2 **vengono considerate le aree senza ponderazioni relative al valore economico dei metri quadri**, prendendo, quindi, in esame le aree sulle quali si registrano effettivamente i consumi e le emissioni.



Note "International Property Measurement Standards: All Buildings" (Guida IPMS):

Il perimetro dell'IPMS 2 per ogni livello è determinato considerando i seguenti elementi in ordine progressivo:

1. Notional Boundary: identificare tutti i perimetri convenzionali che differiscono dall'IDF (Internal Dominant Face) o dalla superficie esterna di pavimento;
2. External Floor Area: Identificare qualsiasi area del pavimento esterno e stabilire le linee di confine lungo la giunzione pavimento-balustra, ma non oltre il bordo esterno della costruzione del pavimento e fino al limite del muro esterno dell'IPMS 1;
3. Internal Dominant Face (IDF): Identificare la linea IDF di tutte le pareti esterne.

4.5 L'IPMS 2 come riferimento per il mercato

A seguito di un'analisi di benchmarking che prende a riferimento gli standard di mercato così come identificati nella sezione "Market Overview", oltre che le normative internazionali applicabili ai fini della misurazione delle superfici immobiliari, si è osservato da parte di alcuni operatori del settore immobiliare italiano l'utilizzo dello standard IPMS 2.

Questo standard offre numerosi vantaggi anche mirati a uniformare le rendicontazioni di sostenibilità real estate. A seguire vengono sintetizzate le motivazioni principali.

Si rileva come lo standard:

4. garantisca 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;
5. offra un sistema di valutazione accurata degli spazi utilizzabili;
6. fornisca una base dati necessaria ai fini di un'efficiente gestione degli immobili;
7. permetta, conseguentemente, una pianificazione tesa alla riduzione delle emissioni di carbonio.

Resta inteso che 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**.

Si riconosce, infatti, che nell'ambito dell'attività operativa possono insorgere difficoltà di implementazione dello standard, soprattutto con riferimento ai casi di operatori che non dispongono di un del dettaglio sulle superfici richiesto dallo stesso standard e che non abbiano inserito nei business plan i relativi costi necessari ad effettuare un censimento immobiliare finalizzato alle raccolte delle superfici.

Premesso quanto sopra, si consiglia di adottare lo standard IPMS (e sue declinazioni) nei casi di **nuove acquisizioni, realizzazioni e/o asset oggetto di ristrutturazioni importanti**, ovvero in quei casi nei quali è possibile contemplare una restituzione tabellare delle aree analizzate secondo lo standard, 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)**

Nel mondo odierno in rapida evoluzione, la congiunzione tra mondo immobiliare e sostenibilità è diventata sempre più cruciale. Con l'intensificarsi delle preoccupazioni per il cambiamento climatico e la scarsità delle risorse energetiche, la necessità di raccogliere e analizzare i dati sul consumo energetico nel settore immobiliare emerge come una priorità significativa per le parti interessate, tra cui sviluppatori immobiliari, proprietari, tenant e classe politica.

Il regolamento europeo 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (SFDR) e la Direttiva 2022/2464 relativa alla rendicontazione societaria di sostenibilità, impongono la rendicontazione delle emissioni di gas serra.

Per i fondi immobiliari l'obbligo si traduce nel rendicontare sia le emissioni dirette, ovvero dovute ai consumi energetici delle forniture energetiche sotto il diretto controllo del landlord (impianti centralizzati e servizi comuni), sia sulle emissioni indirette (cosiddette di "ambito 3" o "scope 3"), afferenti ai consumi energetici dei tenant.

La conoscenza dei consumi reali complessivi di un edificio e delle sue emissioni di gas serra è estremamente utile al fine di conoscere le effettive esigenze dell'edificio, consentendo sia al decisore pubblico, sia al fondo immobiliare di delineare un'efficace strategia di decarbonizzazione, che tenga conto dei consumi complessivi dell'edificio. Una delle strategie applicabili è ad esempio la creazione di gruppi di autoconsumo collettivo (cfr. Capitolo 3), o altri servizi che il fondo, nel suo ruolo di landlord, può offrire al fine di coadiuvare i tenant nello sforzo di ridurre le emissioni. Il beneficio del decisore pubblico è quello di migliorare la propria conoscenza dell'effettiva distribuzione dei consumi energetici, in modo da proporre strategie di efficientamento energetico e di decarbonizzazione in linea con gli obiettivi sfidanti proposti dalla Direttiva EPDB 2024/1275 (cosiddetta Case Green).

Oltre ai consumi energetici e alle emissioni di gas serra ad essi correlate, è importante prendere in considerazione anche i consumi idrici, che hanno un impatto altrettanto importante sul fronte delle esigenze di garantire la sostenibilità ambientale, oltre ai già citati obblighi di rendicontazione.

Per raggiungere tali obiettivi ambientali la Francia ha pubblicato il cosiddetto "Decret Tertiaire" Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251) che, obbliga tutti i landlord di asset a partire dai 1'000 m^2a ridurre il loro consumo energetico del 40% entro il 2030, del 50% entro il 2040 e del 60% entro il 2050. In questo modo la Francia mira a creare un database nazionale di consumi energetici degli interi edifici.

Attualmente in Italia i dati sui consumi sono già disponibili nel "Portale Consumi" (www.consumienergia.it/) gestito da Acquirente Unico secondo le indicazioni di ARERA (Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente), come previsto dalla Legge di Bilancio 2018. L'accesso ai dati nel "Portale Consumi" è garantito ai soli intestatari delle forniture tramite SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale), non sono quindi, anch'essi, condivisi con parti terze in forma aggregata.

Il portale è alimentato con dati puntuali forniti dalle società di distribuzione dell'energia, le stesse che poi forniscono dati ai soggetti venditori, consentendo all'intestatario della fornitura di conoscere i consumi reali da contatore. L'esistenza del Portale Consumi fornisce un ottimo punto di partenza e di disponibilità di dati. L'integrazione e dei dati specifici dell'immobile a cui la fornitura fa riferimento, e l'aggregazione degli stessi è già possibile, mentre permettere al proprietario l'accesso a questi dati è auspicabile.

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 dei dati di consumo da parte dei proprietari sarebbe inoltre in linea con gli obiettivi dell'Agenda 2030, recepiti in Italia tramite il Piano nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR).

Per concludere, si evidenza che 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.)**

6.1 Che cosa è

Il 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, in linea con la traiettoria del New Zero Carbon del Green Deal europeo entro il 2050.

6.2 Perché è importante

Si tratta di un atto legislativo vincolante che deve essere applicato integralmente in tutti gli Stati membri dell'UE. Promuove lo sviluppo sostenibile canalizzando gli investimenti green, e rafforza la trasparenza e la credibilità del mercato unitamente alla CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Il Regolamento è inoltre estremamente rilevante per l'accesso alla finanza sostenibile, in quanto fornisce un quadro standardizzato per definire quali attività economiche possano essere considerate ambientalmente sostenibili. Il regolamento stabilisce criteri comuni e requisiti di validazione per determinare se un'attività economica contribuisce agli obiettivi ambientali.

In generale, il Regolamento sulla Tassonomia dell'UE svolge un ruolo di quid pluris nel facilitare l'accesso ai finanziamenti verdi, stabilendo criteri chiari, promuovendo la trasparenza, facilitando la valutazione del rischio e incoraggiando la fiducia del mercato nella finanza sostenibile:

1. **Standardizzazione**: Il regolamento fornisce un 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**: Il regolamento migliora la trasparenza e la credibilità degli investimenti sostenibili stabilendo 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**: Il Regolamento sulla tassonomia dell'UE 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, il Regolamento sulla tassonomia dell'UE promuove la fiducia e la crescita del mercato finanziario verde. Aiuta a creare un campo di gioco equo e facilita il confronto tra diversi investimenti, incoraggiando più istituzioni, investitori e istituti di credito a partecipare al mercato della finanza sostenibile.

5. **Requisiti di conformità**: Il regolamento impone che i partecipanti al mercato finanziario, inclusi le banche che offrono finanziamenti verdi, divulghino 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.

6.3 Chi è soggetto?

Il perimetro di applicazione della Tassonomia include le Imprese soggette all'obbligo della dichiarazione non finanziaria (CSRD), il cui obbligo si configurerà secondo le seguenti scadenze.

- Fino al 2025, le attività sono definite come grandi aziende di interesse pubblico con più di 500 dipendenti.
- Dal 2025, il campo di applicazione si estende alle aziende che soddisfano almeno 2 dei 3 criteri seguenti:
    - Dipendenti > 250
    - Fatturato > €50 milioni
    - Bilancio > €25 milioni
- Dal 2026, il campo di applicazione si estende a tutte le PMI quotate.

6.4 Come si applica?

Per verificare l'allineamento con la tassonomia dell'UE, è necessario seguire diversi passaggi per assicurarsi che un'attività economica soddisfi i criteri definiti nel regolamento. Ecco una panoramica

generale dei passaggi coinvolti:

1. **Identificazione del settore pertinente**: Determinare il settore economico in cui rientra l'attività. La tassonomia copre infatti una vasta gamma di aspetti del settore immobiliare. Lo studio in oggetto ha prestato riferimento ai settori relativi ai seguenti articoli, come descritti nel Taxonomy Regulation Delegated Act 2021-2800 Annex 1:
    i. Art 7.1 Development of new buildings
    ii. Art 7.2 Renovation of existing buildings
    iii. Art 7.7 Acquisition and Ownership of buildings
2. **Valutazione del contributo sostanziale**: Valutare se l'attività apporta un contributo sostanziale a uno o più dei sei obiettivi ambientali. Questi obiettivi includono: 1) mitigazione del cambiamento climatico e 2) adattamento, 3) uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine, 4) transizione verso un'economia circolare, 5) prevenzione e controllo dell'inquinamento e 6) protezione della biodiversità e degli ecosistemi.
3. **Soddisfare i criteri tecnici di screening**: Verificare i criteri tecnici di screening stabiliti per ciascun settore e obiettivo ambientale. Questi criteri definiscono i requisiti specifici che un'attività deve soddisfare per essere considerata ambientalmente sostenibile. Possono includere soglie, metriche di performance o pratiche specifiche da seguire.
4. **Raccogliere i dati necessari**: Raccogliere dati e informazioni pertinenti relativi all'attività. Ciò può includere informazioni sul consumo di energia, sulle emissioni, sull'uso delle risorse, sulla gestione dei rifiuti e su altri indicatori rilevanti. Potrebbe richiedere il coinvolgimento di esperti, la conduzione di valutazioni o l'ottenimento di verifiche di terze parti.
5. **Condurre valutazioni degli impatti**: Valutare gli impatti ambientali potenziali dell'attività lungo tutto il suo ciclo di vita. Considerare fattori come le emissioni di gas serra, l'efficienza delle risorse, l'uso del suolo, il consumo di acqua, la generazione di rifiuti e i potenziali rischi per la biodiversità e gli ecosistemi.
6. **Assicurare il rispetto delle salvaguardie sociali**: Considerare eventuali impatti sociali negativi associati all'attività. La tassonomia dell'UE richiede il rispetto di determinate salvaguardie sociali per garantire che l'attività rispetti i diritti umani, gli standard lavorativi e altri aspetti sociali.
7. **Preparare la divulgazione e la segnalazione**: Preparare la documentazione e le segnalazioni necessarie per dimostrare l'allineamento con il Regolamento. Ciò può includere fornire informazioni su come l'attività soddisfa i criteri tecnici di screening, divulgarne eventuali

esclusioni o limitazioni e mantenere registrazioni adeguate.

6.5 Analisi dei criteri per il settore immobiliare

Il lavoro del Comitato di Sostenibilità di Confindustria Assoimmobiliare si è focalizzato sull'analisi dei criteri previsti dal Regolamento sulla tassonomia dell'UE per il settore immobiliare, sulla loro interpretazione e sugli elementi di verifica necessari per il loro soddisfacimento, anche in relazione ad eventuali riferimenti normativi specifici per il contesto italiano.

Con riferimento agli articoli del settore oggetto dello studio (Art. 7.1, 7.2, 7.7), è stata costruita una matrice riportante:

I. Descrizione dell'attività
II. Attività economica
III. Obiettivo ambientale
IV. Contributi sostanziali
V. Criteri "Do No Significant Harm"
VI. Riferimenti normativi nazionali (PNRR)
VII. Elementi di verifica (evidenze).

L'ultimo punto, in particolare, è stato sviluppato con l'obiettivo di spiegare attraverso elementi concreti ed evidenze i punti ritenuti non sufficientemente chiari ed espliciti dal testo del Regolamento, nell'ottica di fornire un'interpretazione comune per il mercato italiano, che possa eventualmente essere presa in considerazione dal Regolatore per fornire chiarimenti attraverso i canali ufficiali.

A titolo di esempio, questi punti riguardano:

- **Definizione di APE (Attestati di Prestazione energetica, anche noti con l'acronimo EPC,** Energy Performance Certificate) e del "Top 15%" e "Top 30%" del mercato nazionale;
- **Immobili "efficiently operated"** attraverso sistemi di monitoraggio delle prestazioni energetiche;
- Individuazione di immobili di **nuova costruzione** e relativi criteri di efficienza energetica (**10% inferiore a NZEB**);
- Definizione dei **criteri di adattamento ai rischi climatici** – Climate Risk Vulnerability

Assessment (CVRA) – con particolare riferimento ad interventi di ristrutturazione degli immobili;

- **Altri criteri minimi** da soddisfare in caso di ristrutturazioni o di nuove costruzioni, in ottemperanza ai requisiti normativi.

Le interpretazioni riportate sono il risultato del confronto tra i partecipanti al gruppo di lavoro, che talvolta hanno usufruito di servizi di consulenza legale per la prima valutazione del proprio portafoglio immobiliare ai fini della dichiarazione non-finanziaria per la rendicontazione annuale 2024.

La Matrice Tassonomia Europea per il Real Estate è riportata come allegato del presente Quaderno al seguente link.

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTECH, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it - assoimmobiliare