

# I criteri ESG nelle valutazioni immobiliari

Linee guida per l'adozione di un dataset comune

# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>2</b>
1.1. ESG e valore di mercato: un nuovo paradigma .....	2
1.2. Un quadro normativo che rende gli ESG “materiali” .....	2
1.3. Il Quaderno: obiettivi e perimetro .....	3
1.4. Un percorso di convergenza e consultazione .....	4
<b>2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E STANDARD.....</b>	<b>5</b>
<b>3. GLI INDICATORI RICS ESG E IL SET DOCUMENTALE DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>6</b>
3.1. Energy rating (#1) .....	8
3.2. Energy consumption (#2) .....	10
3.3. On-site renewable energy (#3).....	11
3.4. Green labels & certifications (#4) .....	12
3.5. GHG emissions (#5) .....	14
3.6. Emissions pathway analysis (#6) .....	16
3.7. Physical climate risk (#7) .....	17
3.8. Location characteristics (#8).....	19
3.9. Mobility (#9) .....	20
3.10. Building access (#10) .....	21
3.11. Landlord–tenant relationship (#11) .....	22
3.12. Material use (#12) .....	23

# PREMESSA

Il presente Quaderno nasce per favorire la creazione di un linguaggio comune e di un set documentale condiviso per l'applicazione dei fattori ESG nelle valutazioni - periodiche e *una tantum* - degli immobili detenuti da fondi di investimento alternativi (c.d. FIA, nel seguito indicati anche come "fondi immobiliari").

L'ambito di indagine più ampio è il rapporto tra sostenibilità e valore di mercato e il presente volume si concentra sul primo step di tale percorso: identificare un insieme di dati e documenti ESG univoco e uniforme da utilizzare come riferimento operativo in Italia per le Società di Gestione Risparmio (nel seguito SGR) e gli Esperti Indipendenti.

L'obiettivo è garantire che le informazioni raccolte e trasmesse ai fini della stima seguano un modello coerente, trasparente e confrontabile, basato su fonti ufficiali e standard internazionali, indipendentemente dal soggetto che le commissiona (SGR, investitore, ecc.) o dal consulente incaricato. In questa logica, una volta consolidato l'approccio nell'ambito delle valutazioni per i fondi, si intende estenderlo progressivamente a tutte le tipologie di stima immobiliare.

Il documento è stato elaborato dal Comitato Servizi immobiliari di Confindustria Assoimmobiliare (presidente Micaela Musso – Abaco Team) attraverso il Tavolo Advisory & Valuation, con il contributo di alcuni membri del Comitato Sostenibilità, prendendo a riferimento le linee guida "ESG Data List for Real Estate Valuations – A practical reference document on legislative, market-driven and future ESG requirements for valuers and financial clients in the EU" uscito a febbraio 2024 (nel seguito "RICS ESG data list"), pubblicate dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (nel seguito "RICS"), e la normativa nazionale vigente in materia di fondi immobiliari e relative valutazioni.

Un ringraziamento sentito ai componenti del Tavolo Advisory & Valuation: Giovanni Angelini (Amundi RE SGR spa), Paolo Benedetto (IPI spa), Riccardo Bianchi (JLL), Davide Cattarin (CBRE Valuation spa), Michele Cavallo (Dea Capital RE SGR spa), Alessandro Corte Rappis (Generali RE spa), Luigi De Luca (Kruk Italia srl), Antonio Del Buono (Coima SGR spa), Daniela Di Perna (Rina Prime Value Services spa), Anna Laura Garau (Rina Prime Value Services spa), Jacopo Ghezzi (Eurocommercial Properties), Elena Gramaglia (CBRE Valuation spa), Emanuele Lombardi (Yard Reaas – Ryze), Massimiliano Maffioli (Amundi RE SGR spa), Antonio Miani (Axa IM Alts), Massimiliano Miceli (Rina Prime Value Services spa), Luca Morassi (Praxi spa), Mario Paolazzi (Colliers Global Investor), Alberto Pini (Yard Reaas – Ryze), Lucia Poeta (Protos) e Federico Trevaini (Yard Reaas – Ryze).

Per il focus tecnico sul tema ESG - e la revisione del documento in tale ottica - ringraziamo Stefano Corbella (Coima SGR spa) e Anna Maria Pacini (Dea Capital RE SGR spa) del Comitato Sostenibilità. Un ringraziamento, infine, a Blue SGR spa e Riccardo Battaglia (Savills IM SGR spa) per aver contribuito attivamente, come ospiti del Tavolo Advisory & Valuation, agli approfondimenti sui temi trattati.

*Emanuele Bellani*

Presidente del Tavolo Advisory & Valuation di Confindustria Assoimmobiliare

*Laura Piantanida*

Coordinatore del Tavolo Advisory & Valuation di Confindustria Assoimmobiliare

# 1. INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, l'evoluzione del mercato immobiliare europeo ha reso evidente il legame sempre più diretto tra sostenibilità e valore di mercato degli immobili.

Le trasformazioni normative, finanziarie e sociali in corso – dalla transizione energetica alle politiche di decarbonizzazione e alla crescente attenzione per gli impatti ambientali e sociali – hanno spostato la sostenibilità dal piano etico a quello economico-finanziario, rendendola un fattore strutturale nei processi di investimento e valutazione.

Diversi studi internazionali, tra cui il “RICS World Built Environment Sustainability Report” (2022), evidenziano che oltre la metà degli operatori europei rileva già sconti fino al 10% per gli immobili “brown” - ossia quelli non allineati a parametri e standard ESG - mentre la maggioranza ritiene che le valutazioni immobiliari correnti non riflettano ancora in modo adeguato i rischi e le opportunità legati ai fattori ESG.

Tale “divario di misurabilità” rappresenta oggi una delle sfide principali per il settore real estate: passare dalle percezioni ai dati, dalle dichiarazioni alle evidenze.

## 1.1. ESG e valore di mercato: un nuovo paradigma

Secondo il RICS e l'International Valuation Standards Council (nel seguito, “IVSC”), la capacità di misurare l'impatto dei fattori ESG sul valore immobiliare costituisce la nuova frontiera della valutazione.

Il valore di mercato di un immobile non è più determinato solo da caratteristiche costruttive, dati locativi o finanziari, ma riflette anche la sua capacità di resistere ai rischi ambientali e regolatori, di garantire la continuità economica e gestionale nel tempo, e di allinearsi agli standard di sostenibilità richiesti da investitori e istituti di credito.

In questa prospettiva, i fattori ESG non rappresentano un parametro estraneo o aggiuntivo, ma una nuova dimensione economica del valore immobiliare, capace di incidere su rendimento, rischio di mercato e liquidità.

## 1.2. Un quadro normativo che rende gli ESG “materiali”

Il rafforzamento del quadro regolatorio europeo – EU Taxonomy, SFDR, CSRD, EPBD IV, EED, EBA Guidelines on ESG Risks – sta rendendo gli aspetti ESG sempre più materiali ai fini del valore.

Le banche e gli investitori sono oggi tenuti a classificare e rendicontare i propri portafogli in base alle tre metriche che sostanziano la sostenibilità, ossia “ambientale, sociale e di governance”, rendendo la disponibilità e tracciabilità dei dati ESG una condizione necessaria per l'accesso al capitale e per la valorizzazione nel tempo.

Parallelamente, strumenti come i Green Loan, i Sustainability-Linked Loan e i Green Lease stanno collegando in modo sempre più diretto le performance ESG alle condizioni economiche di finanziamento e locazione, generando una facilità maggiore o minore di accesso al credito.

In questo scenario, la raccolta di dati ESG affidabili, comparabili e verificabili a livello di singolo immobile diventa un'esigenza imprescindibile per tutti gli attori del mercato real estate.

### 1.3. Il Quaderno: obiettivi e perimetro

L'attività del Tavolo "Advisory & Valuation" di Confindustria Assoimmobiliare - composto dai rappresentanti di alcune delle principali SGR, società di investimento e di consulenza del settore - nel suo primo biennio ha operato con l'obiettivo di approfondire in modo sistematico il rapporto tra fattori ESG e processi di valorizzazione degli immobili.

Nella fase iniziale di analisi, il gruppo di lavoro ha promosso una survey rivolta ai soci di Assoimmobiliare — in particolare SGR e valutatori — con l'obiettivo di rilevare lo stato dell'arte e misurare la sensibilità del mercato sul tema, indagando il sentiment degli operatori rispetto all'impatto di alcuni fattori ESG su canoni e valori di mercato.

Alla luce di questi primi risultati è emerso che, prima di poter pensare di integrare in modo sistematico i criteri ESG nei modelli di valutazione, sarebbe stato necessario disporre innanzitutto di una base informativa comune, verificabile e coerente. Il Tavolo ha quindi identificato come primo passo operativo verso tale obiettivo quello di definire un set di dati e documenti condiviso, utile a rendere omogenee le informazioni ESG raccolte e utilizzate nelle relazioni di stima.

Coerentemente con l'impostazione di RICS e IVSC, questa prima attività del Tavolo non affronta la stima monetaria dell'impatto ESG, ma si concentra sulla costruzione del linguaggio e del dataset comune su cui tale stima da parte degli Esperti Indipendenti potrà in futuro basarsi.

A valle della survey quindi:

- è stato effettuato un approfondimento, ossia un censimento delle pratiche adottate internamente dalle diverse SGR nella selezione dei dati ESG da includere nel set documentale destinato agli Esperti Indipendenti (mappatura estesa anche ad altre SGR esterne al Tavolo);
- sono state analizzate le linee guida e le raccomandazioni, nazionali e internazionali, già disponibili nel settore immobiliare sul rapporto tra fattori ESG e valore degli immobili;
- è stato approfondito, a livello di linee guida, il contenuto del RICS ESG data list, che identifica 12 fattori ESG di riferimento definiti per la valutazione da parte degli Esperti Indipendenti.

Il gruppo ha scelto di partire dalle suddette linee guida per analizzare e definire una base informativa condivisa comprensiva di metriche per il mercato italiano, di proporre e successivamente testare un dataset circoscritto e di immediata applicazione da parte degli Esperti Indipendenti in occasione delle valutazioni periodiche e una tantum del patrimonio dei fondi immobiliari, previste dalla normativa vigente.

Quanto sopra è avvalorato dal fatto che il RICS ESG data list non mira a dimostrare l'esistenza di un "green premium" o di un "brown discount", ma a creare le condizioni per misurare i fattori ESG attraverso dati comparabili garantendo una maggiore trasparenza al mercato.

La RICS ESG data list individua:

- una Core List composta da 12 indicatori ESG già applicabili e misurabili a livello di asset;
- una Future Potential List, che include temi emergenti e ulteriori indicatori (come embodied carbon, waste management, biodiversità, qualità dell'aria indoor, DEI, impatti sociali e uso di risorse idriche) che richiederanno tempo per definire modalità di misurazione, standardizzazione e creazione di benchmark.

Rispetto ai suddetti fattori, la linea metodologica adattata dal Tavolo ha inteso distinguere fra dati/documenti immediatamente disponibili ("PRIORITARI") e dati di applicabilità progressiva ("SECONDARI"), ossia in un tempo di circa 2–3 anni, in modo da accompagnare il mercato ed i landlord verso un modello di disclosure completo e graduale.

Pertanto i 12 indicatori Core List individuati nella RICS ESG data list sono stati suddivisi in due categorie sulla base dell'esperienza degli operatori coinvolti:

- 1 Sette indicatori PRIORITARI, risultati già oggi disponibili o inseriti in documenti facilmente reperibili oltreché materiali (seppur con diversi gradi di incidenza) in termini di potenziale impatto sulla stima del valore di mercato degli asset. Per alcuni di questi fattori sono state evidenziate anche opportune declinazioni in funzione di specifiche casistiche che gli operatori possono trovarsi ad affrontare;
- 2 Cinque indicatori SECONDARI, giudicati ancora relativamente difficoltosi da reperire e/o già considerati (almeno parzialmente) in una ordinaria analisi estimativa da parte dei valutatori e/o comunque di impatto relativamente poco materiale sulla stima del valore di mercato degli asset.

Inoltre, un principio importante che ha guidato il Tavolo nell'individuazione e declinazione degli indicatori e della loro modalità di misurazione è di non assumere necessariamente che tale set informativo debba essere immediatamente fattorizzato dai valutatori nelle loro assunzioni di stima, ma che il dataset proposto determini piuttosto la progressiva creazione di una best practice informativa attraverso l'ampliamento della base dati in loro possesso.

L'ampliamento della base dati è infatti uno dei fattori cruciali che permetteranno la determinazione di metodologie consistenti per la fattorizzazione delle variabili ESG nella stima del valore di mercato degli asset immobiliari.

Per ciascuno dei 12 fattori indicati nella RICS ESG data list (e non solo i sette prioritari individuati dal Tavolo di lavoro) il Quaderno inoltre indica:

1. il perimetro informativo minimo, individuando i dati e i documenti richiesti per rappresentare in modo coerente le caratteristiche ESG dell'immobile;
2. gli "owner" responsabili della raccolta e validazione dei dati (SGR, property manager, energy manager, consulente ESG, ecc.), distinguendo tra informazioni immediatamente reperibili e informazioni da consolidare nel medio periodo;
3. come evitare il "double counting", ossia la duplicazione di fattori già incorporati nelle valutazioni attuali - come la localizzazione o la qualità urbana - per evitare distorsioni e sovrastime.

È essenziale sottolineare che per ciascun soggetto (SGR o società di valutazione) il lavoro di confronto ha coinvolto in prima battuta i responsabili delle divisioni di risk management e valutazione, per poi effettuare un secondo passaggio con le rispettive funzioni interne (o esperti esterni) ESG, in modo da integrare e bilanciare le competenze e prospettive economico/finanziarie con quelle tecniche.

## **1.4. Un percorso di convergenza e consultazione**

Il lavoro qui presentato costituisce, quindi, il fondamento tecnico per una futura integrazione quantitativa dei fattori ESG nel valore di mercato.

Solo partendo da un dataset informativo univoco, verificabile e condiviso sarà possibile, nei prossimi anni, sviluppare modelli di correlazione empirica tra caratteristiche ESG e variazioni di valore, contribuendo così a una maggiore trasparenza, stabilità e credibilità del mercato immobiliare italiano nel contesto europeo.

Si ritiene essenziale sottolineare l'importanza del contesto associativo che ha consentito di portare a termine questo primo documento: la necessità di questo approfondimento – evidenziata in primo luogo dalle SGR appartenenti al Tavolo – ha raccolto in breve tempo il consenso e l'adesione anche di altre Società di Gestione Risparmio dell'Associazione. Il passaggio di verifica e la raccolta di osservazioni da parte degli Esperti Indipendenti (società di consulenza che operano sia in Italia che all'estero) ha consentito di consolidare questa prima proposta, con punti di vista espressi e validati da entrambe le parti coinvolte.

## 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E STANDARD

Il lavoro si colloca all'interno di un contesto regolatorio e tecnico articolato, nel quale convergono i seguenti standard internazionali e riferimenti nazionali:

- “RICS Red Book 2025”, che introduce il principio “comply or explain” per i dati ESG;
- “RICS WBEF ESG Data List 2024”, che definisce 12 indicatori chiave di misurazione ambientale e sociale per le valutazioni immobiliari;
- “EBA Guidelines on Loan Origination and Monitoring” (2020) e “EBA Guidelines on the management of ESG risks” (2025), che richiedono la raccolta e il monitoraggio sistematico di informazioni ESG sugli immobili a garanzia di operazioni finanziarie;
- “IVSC ESG Survey 2024”, che evidenzia la convergenza globale verso l'adozione di standard ESG uniformi nelle valutazioni;
- Normativa italiana: D.M. 5 marzo 2015 n. 30 (per quanto concerne la disciplina degli Esperti Indipendenti con riferimento alla gestione degli OICR), Regolamento Banca d'Italia GCR, Regolamento (UE) 2020/852 (c.d. “EU Taxonomy”).

Per ulteriori approfondimenti, si segnalano anche due utili strumenti elaborati all'interno di Confindustria Assoimmobiliare:

- “Glossario ESG” (2<sup>a</sup> edizione, Quaderno n.23, settembre 2025): si tratta della pubblicazione redatta dal Comitato Sostenibilità e aggiornata annualmente, il cui scopo è *“...fornire agli Associati di Confindustria Assoimmobiliare e a tutti gli operatori interessati un quadro sintetico dei soggetti, dei principali strumenti e delle norme e regolamenti che incidono sulla complessa materia della sostenibilità applicata al settore immobiliare. Il documento è strutturato in sette sezioni, dedicate a: Enti e organizzazioni, Standard e linee guida internazionali, Accordi e protocolli, Normative europee, Rating ESG, Strumenti di valutazione dei rischi ESG, Certificazioni e scoring ESG immobiliari”*.

Per la consultazione si rimanda al link:

[www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/09/Glossario-ESG.pdf](http://www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/09/Glossario-ESG.pdf)

- “ESG nel Real Estate. Metodologie per uniformare le informative al mercato” (Quaderno n.15, maggio 2025): si tratta della pubblicazione redatta dal Comitato Sostenibilità che *“...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”*.

Per la consultazione si rimanda al link:

[www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/05/Quaderno-Assoimmobiliare\\_n.15\\_ESG-nel-Real-Estate.pdf](http://www.assoimmobiliare.it/wp-content/uploads/2025/05/Quaderno-Assoimmobiliare_n.15_ESG-nel-Real-Estate.pdf)

### 3. GLI INDICATORI RICS ESG E IL SET DOCUMENTALE DI RIFERIMENTO

Il Quaderno si concentra sulla standardizzazione della raccolta documentale per consentire che le informazioni ESG siano disponibili, verificabili e presentate in modo coerente indipendentemente dal soggetto coinvolto.

L'approccio si fonda su tre principi:

1. Uniformità: le SGR e i valutatori devono fare riferimento allo stesso schema documentale.
2. Trasparenza: ogni dato ESG deve essere accompagnato da un documento ufficiale che ne attesti la fonte.
3. Scalabilità: il set documentale è diviso in informazioni immediatamente disponibili e progressive (da implementare nel breve periodo, con l'evoluzione degli standard e dei benchmark).

Le seguenti schede operative rappresentano la proposta di set documentale minimo, da utilizzare in modo uniforme per tutte le valutazioni svolte dagli Esperti Indipendenti. A fronte dell'evidenza che le valutazioni degli Esperti (a esclusione di quelle acquisitive one-off) hanno normalmente una periodicità minima semestrale o più frequente su base specifica per alcuni veicoli o fondi; il set documentale minimo individuato è da intendersi quale aggiornamento minimo annuale in funzione del fatto che annuale è la frequenza di rendicontazione richiesta alle SGR per la disclosure sui PAI ("Principal Adverse Impact") prevista dalla SFDR. Naturalmente, le SGR sono libere di fornire aggiornamenti a maggiore frequenza, ove disponibili nell'ambito della propria operatività.

Ogni scheda è articolata nelle seguenti sezioni:

- Definizione originale (di RICS, secondo la nomenclatura tratta dal documento originale)
- Descrizione sintetica
- Dati richiesti
- Documenti di riferimento:
  - documentazione base
  - documentazione accessoria
- Fonte / Responsabile del dato
- Stato di applicabilità:
  - immediato
  - progressivo
- Note (generali e specifiche).

La "definizione RICS" riporta il nome dell'indicatore ("ESG indicator") e l'elenco sintetico dei dati da raccogliere/ analizzare ("Data to be captured and analysed") con le rispettive unità di misura ("Unit of measurement/indicative performance measure").

Per garantire un veloce riscontro si riporta di seguito lo schema originale della RICS ESG data list<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Il documento originale (febbraio 2024) è pubblico e disponibile sul sito di RICS al seguente link: [www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/latest-news/WBEF-ESG-and-valuation-2024-data-list.pdf](http://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/latest-news/WBEF-ESG-and-valuation-2024-data-list.pdf).



Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
01	Energy rating	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy Performance Certificate (EPC)</li> <li>Other energy ratings in the market</li> <li>Any improvements to the building made since the energy rating occurred?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy label (A–G)</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> <li>Expiry date of EPC</li> <li>Yes/No; if yes, please specify</li> </ul>
02	Energy consumption	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primary and final energy consumption</li> <li>Energy intensity</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup>/year</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> </ul>
03	Renewable energy production (onsite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Method of energy generation</li> <li>Quantity and specification of renewable energy systems (e.g. solar panels, heat pumps, biomass, wind turbines)</li> <li>Heating source</li> <li>Usage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup>/year</li> <li>% of primary/final energy demand met by renewable energy produced onsite</li> <li>% used on-site versus % delivered back to the grid</li> </ul>
04	Labels and certificates	<ul style="list-style-type: none"> <li>Green building certification schemes</li> <li>National-level certificates</li> <li>BREEAM, LEED, WELL, Fitwel, BOMA360, SHORE, DGNB, HQE</li> </ul> <p>(This is not an exhaustive list.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Label/certificate – Yes/No; if yes, specify the level</li> <li>Date of issue and expiry</li> </ul>
05	Greenhouse gas emissions	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub> emissions, both excluding and including refrigerant gases, based on real energy consumption</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/year</li> </ul>
06	Emissions pathway analysis	<ul style="list-style-type: none"> <li>CRREM pathway analysis</li> <li>Other pathway analysis (e.g. ParisProof, DGNB SYSTEM, BREEAM In-Use, UK Net Zero Carbon Buildings Standard)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benchmark curve</li> <li>Stranding date</li> <li>Transition risk</li> <li>Alignment with pathway/future targets</li> <li>Decarbonisation capex and updated stranded date</li> </ul>
07	Physical climate risk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Climate risk analysis (flood, heat, drought, sea level, precipitation) by recognised source (e.g. MSCI, Moody's, R4R)</li> <li>Mitigation measures in place?</li> <li>Study on property exposure to climate risk by 2050?</li> <li>If not, are mitigation measures included in capex budget?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>
08	Location characteristics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Local infrastructure (including utilities)</li> <li>Connectivity (highways, public transport, mass transit)</li> <li>Amenities around the building</li> <li>Walkability score</li> <li>Types of buildings nearby</li> <li>Public transport proximity and frequency</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> </ul>

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
09	Mobility	<ul style="list-style-type: none"> <li>Number of EV charging points</li> <li>Bicycle parking spaces for residents/occupiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charging points per FTE / total parking spaces</li> <li>Number of bicycle spaces per FTE</li> </ul>
10	Building access	<ul style="list-style-type: none"> <li>Access for people with disabilities</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmation of compliance</li> </ul>
11	Landlord–tenant relationship	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenant activity</li> <li>Rental contract types</li> <li>Green leases in place</li> <li>Description of tenants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contracts and/or green leases in place</li> </ul>
12	Material use	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materials used for construction or renovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% of material by total weight/volume/value</li> <li>% of certified sustainable materials</li> </ul>

### 3.1. Energy rating (#1)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
01	Energy rating	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy Performance Certificate (EPC)</li> <li>Other energy ratings in the market</li> <li>Any improvements to the building made since the energy rating occurred?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energy label (A–G)</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> <li>Expiry date of EPC</li> <li>Yes/No; if yes, please specify</li> </ul>

Definizione originale	01 Energy rating	INDICATORE PRIORITARIO
<b>Descrizione</b>	Livello potenziale di prestazione energetica dell’immobile	
<b>Dati richiesti</b>	Classe energetica, data di emissione, eventuali interventi di efficientamento previsti, presenza flag “NZEB” <sup>2</sup>	
<b>Documenti:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. base</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Immobili esistenti/a reddito</u>: Certificato APE (EPC) – Doc. normativamente obbligatorio</li> <li><u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: N.A. (ferma restando l’opportunità di avere e quindi fornire al valutatore il documento per l’immobile nel suo stato ante-riqualificazione onde potere effettuare i confronti a valle)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. accessoria</b></li> </ul>	N.A. (non applicabile)	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR / property manager / energy manager	

<sup>2</sup> Questa voce (“presenza flag “NZEB”) è stata aggiunta dal Tavolo e non è presente nel data set di RICS, come precisato anche nelle note della presente scheda.

<b>Stato di applicabilità:</b>	
▪ <b>immediato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Immobili esistenti/a reddito</u>: SI'</li> <li>▪ <u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: N.A. (non applicabile)</li> </ul>
▪ <b>progressivo</b>	<u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u> : Relazione Legge 10/1991 / simulazioni di APE
<b>Note generali</b>	Differenziazione tra Immobili esistenti/ a reddito e a sviluppo/riqualificazione
<b>Note specifiche</b>	<p>Si ritiene opportuno indicare il dato di prestazione energetica solo per gli immobili esistenti/a reddito, ovvero non soggetti a progetti di sviluppo /ristrutturazione maggiore/ riqualificazione, dotati di un APE in corso di validità. È proprio l'APE, pertanto, il documento nel quale si riconosce un riferimento standardizzato e condivisibile per l'indicazione al valutatore della potenziale prestazione energetica dell'immobile rispetto alle richieste regolamentari.</p> <p>Per i progetti a sviluppo (ivi compresi singoli edifici in corso di riqualificazione) al momento si ritiene non opportuno indicare eventuali dati di prestazione energetica, anche laddove eventuali prescrizioni specifiche regolino i limiti di consumo energetico per le fasi cantiere e/o per gli immobili una volta terminati. Questo perché - soprattutto nel caso di progetti complessi che portino alla realizzazione di più di un edificio - non sarebbe comunque possibile l'individuazione della prestazione energetica effettiva di ciascun edificio (se non a costruzione avvenuta) che è l'elemento di maggiore rilevanza ai fini della determinazione dell'eventuale impatto in termini di valore economico.</p> <p>Resterebbe comunque ferma la possibilità da parte del cliente di fornire al valutatore dei target di consumo/APE/certificazione energetica attraverso la Relazione Legge 10/1991, o eventuali simulazioni di APE effettuati attraverso analisi energetiche anche necessarie ai fini di taluni schemi di certificazione immobiliare volontaria (quali LEED o BREEAM) anche nel caso di progetti a sviluppo/riqualificazione.</p> <p>Nel caso di edifici esistenti caratterizzati da diverse unità immobiliari (e quindi con diversi APE) si ritiene opportuno che le SGR forniscano all'Esperto Indipendente una tabella riepilogativa con indicazione, per ciascuna unità immobiliare oggetto di singolo APE, della superficie riportata sull'APE non coefficientata (mq) e del dato energetico desunto dall'APE. Su questi dati i valutatori faranno le proprie considerazioni (in analogia a quanto avviene con la tabella delle consistenze, con dati di partenza "oggettivi" che poi vengono parametrati dal valutatore secondo propri criteri ai fini della stima dell'ERV<sup>3</sup>, etc.). Ciò consentirebbe di neutralizzare eventuali effetti distorsivi di ponderazioni non coerenti condotte a monte dalle singole SGR.</p> <p>Si conviene inoltre (in aggiunta a quanto previsto dalla RICS ESG Data List) di indicare nel set informativo se l'immobile sia, o meno, classificato come NZEB ai sensi della normativa vigente.</p>

<sup>3</sup> ERV = Estimated Rental Value.

## 3.2. Energy consumption (#2)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
02	Energy consumption	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primary and final energy</li> <li>Energy intensity</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kWh/m<sup>2</sup>/year</li> <li>kWh/m<sup>2</sup></li> </ul>

Definizione originale	02 Energy consumption	INDICATORE PRIORITARIO
<b>Descrizione</b>	Consumo energetico annuo dell'immobile	
<b>Dati richiesti</b>	kWh/m <sup>2</sup> /anno (energia primaria e secondaria)	
<b>Documenti:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. base</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Immobili esistenti/a reddito</u>: dati da bollette o sub-metering. Laddove non presenti/disponibili, stima dei consumi (con relativa metodologia di stima) o Certificato APE (EPC) di ogni UI (unità immobiliare) contenente stima consumi</li> <li><u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: N.A. (non applicabile)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. accessoria</b></li> </ul>	N.A. (non applicabile)	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR/ property manager / energy manager	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>immediato</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Immobili esistenti/a reddito</u>: SI'</li> <li><u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: N.A. (non applicabile)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>progressivo</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Immobili esistenti/a reddito</u>: dati su consumi reali (landlord e tenant) da bollette / sub-meter / BMS (fonte e metodologia di calcolo)</li> <li><u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: stime elaborate sulla base di Relazione Legge 10/1991 / simulazioni di APE/ modelli energetici / <i>benchmark</i> riconosciuti (indicare fonte e metodologia di calcolo)</li> </ul>	
<b>Note generali</b>	Differenziazione tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>immobili esistenti/ a reddito e a sviluppo/riqualificazione</li> <li>consumi intestati al landlord o al tenant</li> </ul>	
<b>Note specifiche</b>	<p>Per gli immobili esistenti/a reddito è importante sottolineare che il consumo è dato dalla somma dei consumi intestati a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>multi-tenant: landlord + tenant;</li> <li>mono-tenant: tenant.</li> </ol> <p>Quanto sopra implica che il consumo effettivo dipenda, oltre che dalle caratteristiche tecnico-realizzative dell'asset, anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dalle tipologie di tenant, dall'utilizzo degli spazi da parte degli stessi, dagli orari di apertura, etc.;</li> <li>dalle variazioni della tenancy nel corso del tempo.</li> </ul> <p>Si ritiene, pertanto, più opportuno considerare come consumo energetico il valore teorico indicato nell'APE e non i consumi effettivi.</p> <p>Nel caso di edifici esistenti caratterizzati da diverse unità immobiliari (e quindi con diversi APE) si ritiene opportuno che le SGR forniscano</p>	

	<p>all'Esperto Indipendente una tabella riepilogativa con indicazione, per ciascuna unità immobiliare oggetto di singolo APE, della superficie riportata su APE non coefficientata (mq) e del dato energetico desunto dall'APE.</p> <p>Oltre che dall'APE, il valore teorico potrebbe anche essere fornito dal landlord sulla base di proprie autonome elaborazioni (soprattutto nel caso di immobili in corso di costruzione/ristrutturazione); in questo caso si prevede di dare opportuna disclosure su metodologie di calcolo e assunti utilizzati ai fini della stima.</p> <p>In un'ottica di espansione progressiva della base informativa è comunque da considerarsi su base volontaria quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la presenza di eventuali "green clause" nei contratti di locazione che regolino il "comportamento" del tenant con riferimento all'ambito dei consumi energetici;</li> <li>b) i consumi effettivi dell'immobile (qualora disponibili) differenziati per landlord e tenant. Tale informazione può rappresentare un utile contributo a costituire nel tempo dei riferimenti benchmark al fine di apprezzare le categorie tipologiche dei tenant anche dal punto di vista del loro maggiore o minore impatto effettivo sui consumi dell'immobile.</li> </ul>
--	---

### 3.3. On-site renewable energy (#3)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
03	Renewable energy production (onsite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Method of energy generation</li> <li>▪ Quantity and specification of renewable energy systems (e.g. solar panels, heat pumps, biomass, wind turbines)</li> <li>▪ Heating source</li> <li>▪ Usage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kWh/m<sup>2</sup>/year</li> <li>▪ % of primary/final energy demand met by renewable energy produced onsite</li> <li>▪ % used on-site versus % delivered back to the grid</li> </ul>

Definizione originale	03 Renewable energy production (onsite)	INDICATORE PRIORITARIO
Descrizione	Produzione di energia rinnovabile in loco (on-site)	
Dati richiesti	kWh prodotti/anno e % di autoconsumo	
Documenti:		
▪ doc. base	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Immobili esistenti/a reddito</u>: potenza impianti installati (documentazione tecnica)</li> <li>▪ <u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: potenza impianti da Relazione Legge 10/1991</li> </ul>	
▪ doc. accessoria	N.A. (non applicabile)	
Fonte / Responsabile	SGR o ESCO che gestisce impianto	

<b>Stato di applicabilità:</b>	
▪ <b>immediato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Immobili esistenti/a reddito</u>: SI'</li> <li>▪ <u>Immobili sviluppo/riqualificazione</u>: SI'</li> </ul>
▪ <b>progressivo</b>	Immobili esistenti/a reddito: la % rispetto al totale dei consumi on-site (fonte e metodologia di calcolo). Produzione in kWh di energia rinnovabile immessa in rete da ESCO (impianti superiori a 20kW)
<b>Note generali</b>	Differenziazione tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ immobili esistenti/ a reddito e a sviluppo/riqualificazione;</li> <li>▪ impianti intestati al landlord o a ESCO</li> </ul>
<b>Note specifiche</b>	<p>Si ritiene di poter condividere i dati tecnici degli impianti on-site sulla base della documentazione di stima per gli immobili in sviluppo/riqualificazione ed effettiva per gli immobili esistenti/a reddito.</p> <p>Importante notare che per gli impianti superiori a 20kW la gestione deve essere data a un soggetto terzo (ESCO) perché le SGR non hanno autorizzazioni per vendere energia sul mercato. Gli accordi possono prevedere una "immissione on site, ovvero sull'immobile su cui è costruito l'impianto stesso" o non prevedere tale situazione.</p> <p>Si ritiene importante l'indicazione di tale dato anche laddove non fosse esplicitamente utilizzato dagli Esperti Indipendenti per la stima degli asset, perché utile alla progressiva creazione e consolidamento di dati di benchmark.</p> <p>Nei casi in cui siano presenti sistemi di produzione energetica condivisa (ad esempio comunità energetiche, impianti fotovoltaici condominiali, contratti PPA<sup>4</sup> o forme di autoconsumo collettivo), tali elementi potranno essere richiamati in modo descrittivo all'interno della sezione qualitativa ESG o nei commenti relativi all'analisi del rischio. Tuttavia, non si ritiene necessario prevedere un input quantitativo distinto nella valutazione.</p>

### 3.4. Green labels & certifications (#4)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
04	Labels and certificates	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Green building certification schemes</li> <li>▪ National-level certificates</li> <li>▪ BREEAM, LEED, WELL, Fitwel, BOMA360, SHORE, DGNB, HQE</li> </ul> <p>(This is not an exhaustive list.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Label/certificate – Yes/No; if yes, specify the level</li> <li>▪ Date of issue and expiry</li> </ul>

<sup>4</sup> PPA = Power Purchase Agreement.

Definizione originale	04 Labels and certificates	INDICATORE PRIORITARIO
<b>Descrizione</b>	Certificazioni volontarie di sostenibilità edilizia	
<b>Dati richiesti</b>	Tipologia schema (LEED, BREEAM, WELL, etc.), tipologia standard (costruttivi/operativi), livello certificato, anno ottenimento, eventuale scadenza (solo per operativi)	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Certificati ottenuti o checklist per quelli in corso di ottenimento	
▪ <b>doc. accessoria</b>	Eventuale aggiornamento periodico	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR (da consulente ESG o certificatore)	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	SI'	
▪ <b>progressivo</b>	N.A.	
<b>Note generali</b>	Differenziazione tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ certificazioni operative su immobili esistenti/ a reddito;</li> <li>▪ certificazioni costruttive su immobili a sviluppo/riqualificazione.</li> </ul>	
<b>Note specifiche</b>	<p>La trasmissione ai valutatori delle informazioni relative alle varie certificazioni ottenute dagli immobili – da parte delle SGR – è relativamente semplice e frequente già nella prassi in uso. Pertanto, con riferimento a tale variabile, il Tavolo ha inteso esprimersi maggiormente sugli elementi a contorno di una coerente e completa trasmissione di informazioni.</p> <p>In tal senso il set completo da includere comprenderebbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la tipologia di schema (LEED, BREEAM, etc.);</li> <li>▪ standard di certificazione e della "versione" principale (BREEAM New Construction, BREEAM Refurbishment &amp; Fit Out, etc.) e della sottocategoria (Shell &amp; Core, New construction, in use, etc.);</li> <li>▪ la scadenza, che dipende dalla precedente, e che è valida solo per la sottocategoria "operational" per 3 anni;</li> <li>▪ una copia del certificato, completo di data di ottenimento (anche per la verifica della scadenza), schema e livello ottenuto;</li> <li>▪ copia dell'ultima checklist emessa, laddove le certificazioni siano in corso di ottenimento e non sia stato ancora concretamente rilasciato il certificato.</li> </ul>	

### 3.5. GHG emissions (#5)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
05	Greenhouse gas emissions	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO<sub>2</sub> emissions, both excluding and including refrigerant gases, based on real energy consumption</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/year</li> </ul>

Definizione originale	05 Greenhouse gas emissions	INDICATORE PRIORITARIO
<b>Descrizione</b>	Emissioni di CO <sub>2</sub> equivalenti derivanti dall'operatività dell'immobile.	
<b>Dati richiesti</b>	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /anno (Scope 1, 2, 3)	
<b>Documenti:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. base</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobili esistenti/a reddito: emissioni calcolate sulla base dei dati raccolti al punto § "3.2. <i>Energy consumption (#2)</i>" - (con indicazione esplicita di metodologie e fattori di calcolo)</li> <li>Immobili sviluppo/riqualificazione: N.A. (non applicabile).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>doc. accessoria</b></li> </ul>	//	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR / consulente ESG / energy manager	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>immediato</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobili esistenti: emissioni calcolate sulla base dei dati raccolti al punto § "3.2. <i>Energy consumption (#2)</i>" - (metodologie e fattori di calcolo), con evidenza delle assunzioni in termini di fattore di conversione delle diverse fonti energetiche che l'immobile potrebbe avere (rete elettrica, gas metano, gasolio, teleriscaldamento, etc.).</li> <li>Immobili sviluppo/riqualificazione: N.A.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>progressivo</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobili esistenti: emissioni Scope 1 e 2 calcolate su consumi reali landlord da bollette / sub-meter / BMS / perdite F-Gas (fonte e metodologia di calcolo).</li> <li>Immobili esistenti/a reddito mono-tenant: emissioni Scope 3 calcolate su consumi reali tenant da bollette / sub-meter / BMS / perdite F-Gas (fonte e metodologia di calcolo).</li> <li>Immobili sviluppo/riqualificazione: stime sul potenziale consumo in fase "a reddito" elaborate sulla base di simulazioni di APE/ modelli energetici / <i>benchmark</i> riconosciuti (fonte e metodologia di calcolo).</li> </ul>	
<b>Note generali</b>	Differenziazione tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>immobili esistenti/ a reddito e a sviluppo/riqualificazione;</li> <li>emissioni Scope 1 e 2 su consumi intestati al landlord ed emissioni Scope 3 su consumi intestati al tenant;</li> <li>immobili esistenti/a reddito multi-tenant con Scope 1,2,3 e mono-tenant con Scope 3;</li> <li>metodologia Market Based e Location Based;</li> <li>parametri di annullamento emissioni per energia c.d. "green";</li> </ul>	



<p><b>Note specifiche</b></p>	<p>Con riferimento alle emissioni GHG va fatta chiarezza sulle molte variabili che concorrono al calcolo, nonché sulla possibile adozione di metriche (fattori) e metodologie di calcolo comuni.</p> <p>Per gli immobili esistenti/a reddito al fine di effettuare il calcolo dell'intensità delle emissioni annue, vanno considerati i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ per gli Scope 1 e 2 la produzione di emissioni annuali va calcolata sui consumi annui intestati al landlord;</li> <li>▪ per lo Scope 3 la produzione di emissioni annuali va calcolata sui consumi annui intestati al tenant;</li> <li>▪ i dati relativi ai gas refrigeranti, che concorrono alle emissioni di Scope 1 se intestati al landlord o di Scope 3 negli asset mono-tenant, nella percentuale delle emissioni sono poco rilevanti, pertanto raramente ancora raccolti;</li> <li>▪ nel caso di immobili mono-tenant le emissioni di Scope 3 fanno riferimento ai soli consumi annui totali del tenant, non avendo il landlord (generalmente) contatori intestati;</li> <li>▪ laddove i dati non siano raccolti nella loro interezza, ma in parte o totalmente stimati, va identificata la metodologia delle stime, nonché la percentuale di consumi (e quindi di emissioni) stimate sull'anno;</li> <li>▪ le emissioni possono essere calcolate con due metodologie distinte, che si basano su fattori diversi e danno risultati differenti: (i) Market based (la più usata) o (ii) Location based;</li> <li>▪ per ogni tipologia di consumo (gas, elettricità, teleriscaldamento, ecc.) va indicato il fattore di conversione utilizzato, che non necessariamente è il medesimo per tutti gli operatori; ad esempio, il fattore del teleriscaldamento è quello relativo al reale fornitore contrattualizzato;</li> <li>▪ laddove presente energia c.d. "green" (sia prodotta che acquistata sul mercato) il calcolo delle emissioni di Scope 2 e 3 è influenzato dai seguenti parametri di "annullamento emissioni" (emission avoided): (a) produzione green on-site; (b) produzione green off-site (fornitori che producono solo energia da fonti rinnovabili); (c) acquisto di Garanzie Origine (considerate solo dalla metodologia Market Based).</li> </ul> <p>Per il calcolo dell'intensità emissiva (emissioni per mq), è indispensabile definire in modo univoco la metodologia di determinazione delle superfici su cui rapportare il consumo energetico annuo, così da assicurare risultati coerenti e confrontabili sul mercato. In questa direzione, il settore — inclusa Assoimmobiliare — sta promuovendo l'adozione di superfici calcolate secondo lo standard IPMS2, come indicato nel Quaderno n.15 di Assoimmobiliare "ESG nel Real Estate. Metodologie per uniformare le informative al mercato"</p> <p>Infatti, senza indicazioni chiare e uniformi, i dati raccolti rischiano di non essere tra loro comparabili. Ciò comporterebbe valutazioni basate su informazioni disomogenee, con possibili effetti distorsivi — in aumento o in diminuzione — sui relativi risultati. È pertanto fondamentale che valutatori e clienti condividano un insieme di regole univoche, così da consentire ai landlord di fornire dati elaborati secondo le medesime metodologie di calcolo.</p>
-------------------------------	--

	<p>Si ritiene che allo stato attuale, sia possibile quindi solo fornire i seguenti dati, divisi per tipologia di immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobili esistenti/a reddito multi-tenant: emissioni Scope 1 e 2 basate su emissioni APE. Scope 3 N.A.</li> <li>▪ Immobili esistenti/a reddito monotenant: emissioni Scope 3 basate su emissioni APE.</li> <li>▪ Immobili sviluppo/riqualificazione: N.A.</li> </ul> <p>Infine, relativamente agli immobili a sviluppo/riqualificazione, non risulta al momento possibile stimare le emissioni degli asset, il cui calcolo è basato su molti fattori, quali: (i) embodied carbon, ovvero emissioni relative ai materiali; (ii) emissioni generate dalla supply chain che lavora sul cantiere; (iii) emissioni generate dai trasporti dei materiali, etc. Tale dato potrà essere calcolato e/o stimato solo quando il mercato e la filiera saranno maturi, ovvero si garantirà al landlord di ricevere i dati relativi a tutte le emissioni generate dai singoli per effettuare un calcolo totale.</p>
--	---

### 3.6. Emissions pathway analysis (#6)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
06	Emissions pathway analysis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CRREM pathway analysis</li> <li>▪ Other pathway analysis (e.g. ParisProof, DGNB SYSTEM, BREEAM In-Use, UK Net Zero Carbon Buildings Standard)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Benchmark curve</li> <li>▪ Stranding date</li> <li>▪ Transition risk</li> <li>▪ Alignment with pathway/future targets</li> <li>▪ Decarbonisation capex and updated stranded date</li> </ul>

Definizione originale	06 Emissions pathway analysis	INDICATORE PRIMARIO
<b>Descrizione</b>	Allineamento alle curve di decarbonizzazione	
<b>Dati richiesti</b>	<i>Misalignment year</i> , rispetto agli obiettivi di Parigi	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Indicazione della <i>stranding date</i> e dell'anno di valutazione	
▪ <b>doc. accessoria</b>	Eventuale piano <i>capex</i> energetico	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR / consulente ESG	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	Applicabile alle asset class Uffici, Retail (e sotto-tipologie), Hotel, Logistica e Resi BTR gestito. Improbabile la raccolta dei dati da persone fisiche, quindi per Resi BTS.	
▪ <b>progressivo</b>	Tutti i fondi	

<b>Note generali</b>	L'obbligo normativo è di recente attuazione (SFDR) pertanto non tutto il patrimonio gestito potrebbe avere analisi di decarbonizzazione.
<b>Note specifiche</b>	<p>Per quanto riguarda l'analisi sulla curva di emissioni dell'asset si parte dalla considerazione che, sebbene esista uno strumento (il CRREM pathway analysis, anche richiamato da RICS), liberamente accessibile, gratuito e comunemente accettato dall'Industry quale standard comune di riferimento, non tutte le SGR sono attualmente dotate di risorse qualificate per effettuare nel continuo e per l'intero patrimonio in gestione questo tipo di analisi.</p> <p>Ciò premesso, e ribadendo dunque il carattere volontario della disclosure, è opportuno che le SGR che hanno effettuato questo tipo di analisi informino il valutatore della "<i>misalignment year</i>" di ciascun asset (ovvero la data a partire dalla quale l'asset, nel suo stato corrente, non risulta più allineato alla curva di decarbonizzazione individuata dal CRREM, o da altri modelli, ai fini del rispetto degli accordi di Parigi).</p> <p>Nella disclosure va rappresentato se l'analisi sia stata condotta sulla base dei dati effettivi degli immobili (come si assume venga fatto per gli immobili esistenti) o sulla base di dati stimati e/o di benchmark (nel caso ad es. di progetti di sviluppo/ riqualificazione).</p> <p>A valle della individuazione del <i>misalignment year</i>, laddove necessario, ovvero se tale data sia già effettiva o lo <i>stranding</i> avvenga prima della potenziale dismissione dell'asset prevista a BP (business plan), vi può essere anche l'assunzione da parte delle SGR di un piano di decarbonizzazione che comporti <i>capex</i> per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. In tale caso va specificato se tali <i>capex</i> non siano già ricomprese in quelle che ordinariamente vengono comunicate ai valutatori onde evitare il rischio di <i>double counting</i>.</p> <p>È comunque opportuno che le SGR diano disclosure della tipologia di lavori previsti all'interno del piano <i>capex</i> e degli obiettivi che consentiranno di ottenere in termini di prestazioni energetiche dell'edificio ed eventualmente del miglioramento della stranding date che comporteranno (che va comunicata a valle di un'analisi aggiornata).</p>

### 3.7. Physical climate risk (#7)

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
07	Physical climate risk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Climate risk analysis (flood, heat, drought, sea level, precipitation) by recognised source (e.g. MSCI, Moody's, R4R)</li> <li>▪ Mitigation measures in place?</li> <li>▪ Study on property exposure to climate risk by 2050?</li> <li>▪ If not, are mitigation measures included in capex budget?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ —</li> </ul>

Definizione originale	07 Physical climate risk	INDICATORE PRIMARIO
<b>Descrizione</b>	Esposizione dell'immobile ai rischi fisici (alluvioni, ondate di calore, etc.)	
<b>Dati richiesti</b>	Mappatura rischio climatico per asset	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Valutazioni di modelli terzi (MSCI, Moody's, Copernicus), piani assicurativi	
▪ <b>doc. accessoria</b>	//	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR (Risk Manager) o società specializzata	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	Tutte le tipologie di asset ove disponibile	
▪ <b>progressivo</b>	Tutti i fondi	
<b>Note generali</b>	L'obiettivo è che, nel tempo, le SGR siano in grado di estendere l'analisi all'intero patrimonio immobiliare da esse gestito.	
<b>Note specifiche</b>	<p>Con riferimento al rischio fisico-climatico si stanno diffondendo molti modelli di analisi forniti da terze parti in grado di restituire degli indicatori di rischio, per ciascun asset, in funzione delle varie tipologie di rischio considerate (ondate di calore, inondazioni, terremoti, innalzamento delle acque, etc.).</p> <p>Tuttavia, la mancanza di standard comuni di riferimento mina la possibilità di riportare ad una base di riferimento omogenea e coerente i vari <i>output</i> di questi strumenti anche ove le SGR (che si sono dotate di tali <i>tool</i>) trasferiscano dette informazioni ai valutatori.</p> <p>Pertanto, appare coerente e opportuno che – esclusivamente ai fini del corretto inquadramento del profilo di rischio degli asset – le SGR in possesso dell'informazione comunichino ai valutatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la tipologia di rischio (fisico, climatico, idrogeologico, sismico, di transizione normativa, etc.);</li> <li>▪ il livello di rischio stimato;</li> <li>▪ le azioni di mitigazione già implementate o pianificate, per le sole posizioni per le quali il tool restituisce un indicatore di rischio da considerarsi non ordinario o comunque che la SGR giudica elevato/da monitorare.</li> </ul> <p>Allo stesso tempo andrà comunicato al valutatore il tool applicato per l'analisi e la metodologia di valutazione dallo stesso adottata.</p>	

### 3.8. Location characteristics (#8)

Importante: fattori già considerati ai fini valutativi indipendentemente dalla componente ESG (si precisa per evitare “double counting”).

Il loro censimento in questa sede è utile per avviare una raccolta dati sistematica per la creazione di *benchmark*.

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
08	Location characteristics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Local infrastructure (including utilities)</li> <li>▪ Connectivity (highways, public transport, mass transit)</li> <li>▪ Amenities around the building</li> <li>▪ Walkability score</li> <li>▪ Types of buildings nearby</li> <li>▪ Public transport proximity and frequency</li> </ul>	▪ —

Definizione originale	08 Location characteristics	INDICATORE SECONDARIO
<b>Descrizione</b>	Accessibilità e servizi dell'area	
<b>Dati richiesti</b>	Trasporti pubblici, servizi, indice di <i>walkability</i>	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	N.A. (non applicabile)	
▪ <b>doc. accessoria</b>	N.A. (non applicabile)	
<b>Fonte / Responsabile</b>	valutatore	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	N.A. (non applicabile - già calcolato)	
▪ <b>progressivo</b>	N.A. (non applicabile)	
<b>Note generali</b>	//	
<b>Note specifiche</b>	<p>Nel caso specifico si ritiene che per prassi ormai consolidata, tali caratteristiche facciano parte dell'analisi ordinariamente svolta dai valutatori per circostanziare opportunamente il profilo di rischio di un immobile.</p> <p>Si evidenzia inoltre come tali caratteristiche non presentino una rilevanza specifica in ambito ESG a tutto tondo, in quanto non incidono in modo diretto sulla <i>performance</i> ambientale o su aspetti di governance, ma – eventualmente – sugli aspetti riferibili alla sfera sociale.</p>	

### 3.9. Mobility (#9)

Importante: fattori già considerati ai fini valutativi indipendentemente dalla componente ESG (si precisa per evitare “double counting”) o di poca rilevanza.

Il loro censimento in questa sede è utile per avviare una raccolta dati sistematica per la creazione di *benchmark*.

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
09	Mobility	<ul style="list-style-type: none"> <li>Number of EV charging points</li> <li>Bicycle parking spaces for residents/occupiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Charging points per FTE / total parking spaces</li> <li>Number of bicycle spaces per FTE</li> </ul>

Definizione originale	09 Mobility	INDICATORE SECONDARIO
<b>Descrizione</b>	Dotazioni per mobilità sostenibile	
<b>Dati richiesti</b>	Punti ricarica EV, rastrelliere bici, parcheggi riservati	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	N. punti ricarica EV (Electric Vehicle), rastrelliere bici, contratti O&M (Operation & Maintenance), planimetrie	
▪ <b>doc. accessoria</b>		
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR / property manager	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	N.A. (non applicabile)	
▪ <b>progressivo</b>	//	
<b>Note generali</b>	//	
<b>Note specifiche</b>	<p>Il dato è già ricompreso nelle certificazioni di sostenibilità eventualmente presenti sull’immobile (es. LEED, BREEAM, WELL, etc.) e non richiede pertanto una valutazione separata, in quanto considerato nell’ambito del processo di certificazione stesso.</p> <p>Laddove l’immobile non presenti certificazioni si ritiene che il dato sia di scarsa rilevanza e che spesso dipenda dalla presenza di parcheggi; pertanto, la sua applicazione potrebbe penalizzare asset che non abbiano particolare disponibilità di posti auto.</p>	

### 3.10. Building access (#10)

Importante: fattori già considerati ai fini valutativi indipendentemente dalla componente ESG (si precisa per evitare “double counting”) o di poca rilevanza.

Il loro censimento in questa sede è utile per avviare una raccolta dati sistematica per la creazione di *benchmark*.

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
10	Building access	▪ Access for people with disabilities	▪ Confirmation of compliance

Definizione originale	10 Building access	INDICATORE SECONDARIO
<b>Descrizione</b>	Accessibilità per persone con disabilità o mobilità ridotta	
<b>Dati richiesti</b>	Conformità a norme nazionali e locali	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Verbali collaudi, certificazioni, planimetrie	
▪ <b>doc. accessoria</b>	Reporting unificato per portafogli multi-asset	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR/ property manager per la raccolta della documentazione, team tecnico (progettisti, direzione lavori, etc.) per la produzione	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	Conformità a norme nazionali e locali	
▪ <b>progressivo</b>	Maggiori interventi rispetto a quanto richiesto normativamente	
<b>Note generali</b>	//	
<b>Note specifiche</b>	<p>Con riferimento a tale variabile si rappresenta anzitutto come il dato non generi impatti significativi sul valore dell’immobile, in quanto rientrante tra le caratteristiche generali e regolamentate dell’edificio.</p> <p>Tali aspetti risultano già considerati dalla normativa vigente e, di conseguenza, non determinano un effetto autonomo o aggiuntivo sulla valutazione ai fini ESG o economici.</p>	

### 3.11. Landlord–tenant relationship (#11)

Importante: fattori già considerati ai fini valutativi indipendentemente dalla componente ESG (si precisa per evitare “double counting”) o di poca rilevanza.

Il loro censimento in questa sede è utile per avviare una raccolta dati sistematica per la creazione di benchmark.

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
11	Landlord–tenant relationship	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenant activity</li> <li>▪ Rental contract types</li> <li>▪ Green leases in place</li> <li>▪ Description of tenants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contracts and/or green leases in place</li> </ul>

Definizione originale	11 Landlord–tenant relationship	INDICATORE SECONDARIO
<b>Descrizione</b>	Contratti di locazione con green clauses, eventuali regolamenti di gestione (evidenza di previsioni contrattuali e collaborazioni su temi ESG)	
<b>Dati richiesti</b>	Presenza <i>green lease clauses</i> , iniziative con tenant, disciplina specifica regolamento di gestione	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Estratti contratti locazione, addendum ESG, schede KPI d’uso spazi/risorse/ etc., estratti regolamento di gestione, policy aziendali adottate da landlord/tenant	
▪ <b>doc. accessoria</b>	Standardizzazione KPI condivisi landlord/tenant	
<b>Fonte / Responsabile</b>	SGR / property manager	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	//	
▪ <b>progressivo</b>	//	
<b>Note generali</b>	//	
<b>Note specifiche</b>	<p>Anche questa variabile rientra fra quelle di impatto secondario rispetto all’obiettivo oggetto del Tavolo di lavoro. Inoltre, le analisi sullo standing dei tenant vengono già effettuate nell’ambito dell’ordinario processo di stima da parte degli Esperti Indipendenti e integrate nella valutazione del rischio locativo.</p> <p>Si evidenzia comunque che – su base volontaria – potrebbe essere utile per i valutatori ricevere: (i) l'<i>exclusion</i> policy della SGR in ambito di selezione dei tenant; (ii) l’indicazione della percentuale di <i>green lease</i> sul totale di monte canoni e/o contratti in essere (in base alla metodologia adottata dalla SGR e di cui va eventualmente data disclosure).</p>	



### 3.12. Material use (#12)

Importante: fattori già considerati ai fini valutativi indipendentemente dalla componente ESG (si precisa per evitare “double counting”).

Il loro censimento in questa sede è utile per avviare una raccolta dati sistematica per la creazione di benchmark.

Definizioni originali RICS (ESG Data List for Real Estate Valuations)			
#	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement / Indicative performance measure
12	Material use	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materials used for construction or renovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% of material by total weight/volume/value</li> <li>% of certified sustainable materials</li> </ul>

Definizione originale	12 Material use	INDICATORE SECONDARIO
<b>Descrizione</b>	Uso di materiali sostenibili o riciclati negli edifici	
<b>Dati richiesti</b>	% materiali riciclati, % certificati (EPD <sup>5</sup> , CAM <sup>6</sup> )	
<b>Documenti:</b>		
▪ <b>doc. base</b>	Computi metrici, schede tecniche materiali, EPD, certificazioni disponibili	
▪ <b>doc. accessoria</b>	//	
<b>Fonte / Responsabile</b>	Impresa / project manager (per la raccolta)?	
<b>Stato di applicabilità:</b>		
▪ <b>immediato</b>	Solo asset certificati con standard “costruttivi” (dati minimi)	
▪ <b>progressivo</b>	//	
<b>Note generali</b>	//	
<b>Note specifiche</b>	<p>Con riferimento a tale variabile risulta oggi improbabile ottenere l’informazione per gli immobili esistenti, e comunque piuttosto complesso anche per gli immobili in corso di sviluppo/riqualificazione. Ciò perché la filiera che interviene in fase costruttiva non è spesso ancora dotata di strutture/ processi/ competenze adeguati a poterla opportunamente tracciare e rendicontare, quindi fornirla al landlord.</p> <p>A ogni modo, le informazioni relative ai materiali utilizzati e alla percentuale di materiali riciclati o riciclabili sono generalmente già incluse nelle certificazioni ambientali in fase di costruzione, quali LEED BD+C o BREEAM New Construction.</p> <p>In assenza di tali certificazioni o di evidenze documentali equivalenti, il dato non deve essere considerato autonomamente, poiché non produce un impatto significativo né sul valore né sulla valutazione ESG dell’immobile.</p>	

<sup>5</sup> EPD = Environmental Product Declaration.

<sup>6</sup> CAM = Criteri Ambientali Minimi.

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](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano  
[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it) -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)