

# Best ESG Practices nella Gestione del Credito Immobiliare

**Milano, 15 maggio 2024**

**Palazzo Turati  
Sala Conferenze  
Via Meravigli, 7 Milano**

Lo scorso 15 maggio 2024 si è svolto l'evento di cui sopra presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi organizzato da ISIVI (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare) associazione senza fini di lucro che si occupa di promuovere la ricerca sulla scienza delle valutazioni immobiliari ed il legame con il settore finanziario.

Nell'arco della mattinata e del pomeriggio in quattro separate sessioni sono state affrontati i seguenti temi :

- la sostenibilità del credito ipotecario,
- l'efficienza energetica degli immobili e la spinta verso la ristrutturazione,
- i migliori esempi dell'industria del credito immobiliare lungo tutto il ciclo di vita,
- come la transizione green sta creando nuove opportunità di business, dalla finanza ai servizi ancillari,
- l'evoluzione del framework legale per la gestione del deteriorato,
- la property technology al servizio della filiera del credito ipotecario.

Sono stati di grande interesse per la filiera immobiliare i seguenti interventi nella sessione

## **BANCHE & ISTITUZIONI :**

1) **Serena Razzi** di **ABI** che attraverso un excursus sulla Revisione della Direttiva Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) ha evidenziato gli obiettivi da raggiungere e le norme introdotte sul portafoglio ipotecario. Ha poi rimarcato le ben note criticità legate alla indisponibilità di consultazione degli APE (Attestati di

Prestazione Energetica) degli immobili per i vari soggetti, tra cui le banche, nonostante ciò sia previsto dalla nuova normativa. Interessante è stato apprendere che in Italia il differenziale medio di prezzo tra un'abitazione nelle fasce A1-A4 (le più efficienti) e in fascia G (le meno efficienti) è pari a circa il 25% a parità di altre caratteristiche e che in media, nel 2023, i prezzi delle abitazioni aumentano dell'1,3%. L'aumento più sostenuto riguarda i prezzi delle abitazioni nuove (+5,6%), mentre per quelli delle abitazioni esistenti la crescita risulta molto modesta (+0,4%) rispetto alla media del 2010, nel 2023 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dell'8,3% (+20,6% le abitazioni nuove e -16,8% le esistenti).

Qualora l'immobile venga rivalutato, il valore dell'immobile non deve superare il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile negli ultimi sei anni per immobili residenziali o otto anni per immobili commerciali o il valore all'origine, a seconda di quale sia maggiore. [...] Il valore dell'immobile può superare tale valore medio o il valore all'origine, a seconda dei casi, nel caso di modifiche apportate all'immobile che ne aumentano inequivocabilmente il valore, come miglioramenti della prestazione energetica o miglioramenti della resilienza, della protezione e dell'adattamento ai rischi fisici dell'edificio o dell'unità abitativa. (art 229 CRR3 in attesa di pubblicazione).

Infine, sono state presentate dieci proposte dell'ABI per lo sviluppo del mercato dei finanziamenti green.

**Nicola Arcaini di RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors) ha affrontato il tema delle metriche legate agli immobili green riferendosi alla RICS Publication del gennaio 2024: "Future of Real Estate Valuations –the impact of ESG" dove per la prima volta vengono date indicazioni ai valutatori immobiliari secondo gli IVS (International Valuation Standards).

**Felicità De Marco** Responsabile Group Sustainability & ESG Strategy – **Gruppo BCC Iccrea** ha ricordato che il gruppo Iccrea persegue la crescita responsabile e sostenibile del territorio nel quale opera ... e la scelta di costruire il bene comune (art. 2 Statuto tipo delle BCC) quindi la sostenibilità è nel loro DNA. Ha presentato un focus sulle politiche nazionali ed europee sul settore immobiliare tra politiche in vigore e politiche annunciate (dal 2004 al 2030) e ricordato che il settore bancario è direttamente destinatario di numerose altre norme che determinano l'esigenza di adeguare i propri processi aziendali e di business. Tra questi :

- 1) DUE DILIGENCE ... esigenza di raccogliere dati ESG lungo tutta la catena del valore (Direttiva CSDDD Corporate Sustainability Due Diligence Directive)
- 2) ... necessità per le Banche di rendicontare nuovi indicatori (es. GAR Green Asset Ratio)
- 3) ... più estesi obblighi di rendicontazione (CSRD Corporate Sustainability Reporting Directive)
- 4) ... necessità per le Banche di valutare il merito di credito anche sulla base delle performance e rischi ESG (LOM Loan Origination and Monitoring)

Si è poi soffermata sull'impatto della CSRD nel settore immobiliare: la doppia materialità. La doppia materialità si riferisce specificamente alla relazione biunivoca tra le aziende e il cambiamento climatico. Un'analisi approfondita della materialità dovrebbe includere non solo l'impatto delle attività di un'azienda sul cambiamento climatico, ma anche il modo in cui il cambiamento climatico influisce sulla redditività dell'azienda. Ciò consentirà di avere una visione olistica delle interazioni tra l'ambiente e le aziende.

È fondamentale la primaria necessità di recupero di dati e informazioni sulle erogazioni già effettuate e funzionali a diversi scopi, regolamentari e non quali :

- APE
- NEARLY ZERO-ENERGY BUILDING(NZEB)
- FABBISOGNO ENERGIA PRIMARIA

Ai fini di :

- Calcolo del GAR
- Nuove proposizioni commerciali vs clientela con finanziamenti casa bassa efficienza Energetica

### Fabiola Baraldi Ufficio ESG Credit Adequacy di BPER Banca

Si è soffermata sull'integrazione ESG delle valutazioni immobiliari secondo le aspettative di Vigilanza...



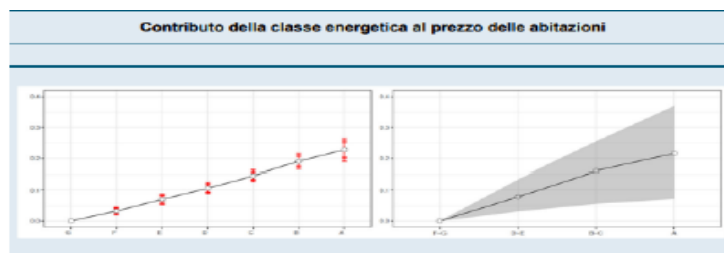
Guida sui rischi climatici e ambientali  
Aspettative di vigilanza in materia di gestione dei rischi e informativa

Aspettativa 8.3



Ci si attende che gli enti considerino i rischi climatici e ambientali nella valutazione delle garanzie reali. I rischi climatici e ambientali possono incidere sul valore delle garanzie. A tale proposito, gli enti dovrebbero prestare particolare attenzione all'ubicazione fisica e all'efficienza energetica degli immobili residenziali e non residenziali. Questi aspetti andrebbero integrati sia nel processo di determinazione del valore delle garanzie sia nel processo di revisione previsto dalla normativa applicabile<sup>105</sup>.

La valutazione peritale, in applicazione degli standard di valutazione internazionali (EVS, RICS) nonché delle “Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” integra «l'efficienza energetica» e le «caratteristiche di resilienza (eventi connessi al climate change, ai fenomeni sismici e ai disastri naturali)» ai fini dell'incidenza sul valore di mercato.



Fonte: Loberio et al. (2023), stime su dati di fonte immobiliare.it. Le figure riportano i risultati della regressione lineare del logaritmo del prezzo al metro quadro delle abitazioni su una variabile categorica che rappresenta la classe energetica, a parità di altre caratteristiche e della localizzazione. Valori diversi da zero implicano l'esistenza di un differenziale di prezzo rispetto a una casa in classe G. La figura di sinistra riporta le stime considerando l'intero Paese. La figura di destra riporta la distribuzione delle stime nel caso di regressioni separate per provincia. La linea continua rappresenta la stima mediana, mentre l'area in grigio comprende le stime tra il 5° e il 95° percentile della distribuzione.

...e nei requisiti applicativi (RA) degli Standard di rendicontazione ESRS in perimetro CSRD  
Con obbligo di ripartizione degli asset immobiliari per classe di efficienza energetica, o per consumi di energia basati su stime interne...

RA 73. Nel comunicare le informazioni relative agli attivi a rischio di transizione rilevante di cui al paragrafo 67, lettere a) e b), l'impresa:

- a) include come minimo una stima dell'ammontare degli attivi potenzialmente non recuperabili (in importi monetari e come quota/percentuale) dall'anno di riferimento fino al 2030 e dal 2030 al 2050. Per attivi non recuperabili si intendono gli attivi chiave dell'impresa, in uso o pianificati con certezza, caratterizzati da una quantità significativa di **emissioni di GES bloccate** nel corso della vita operativa. Gli attivi chiave pianificati con certezza sono quelli di cui l'impresa inizierà ad avvalersi con ogni probabilità entro i cinque anni successivi; L'importo può essere espresso come intervallo di valori degli attivi in diversi **scenari** climatici e strategici, compreso uno scenario in linea con la limitazione dei cambiamenti climatici a 1,5 °C;
- b) indica la ripartizione del valore contabile dei suoi attivi immobiliari, compresi quelle che consistono in diritti d'utilizzo, per classe di efficienza energetica. L'efficienza energetica è rappresentata in termini di intervalli di consumo di energia in kWh/m<sup>2</sup> o in termini di classe APE<sup>51</sup> (attestato di prestazione energetica)<sup>62</sup>. Se, pur con la massima diligenza possibile, non è in grado di ottenere queste informazioni, l'impresa indica il valore contabile totale degli attivi immobiliari per i quali il consumo di energia si basa su stime interne;
- c) calcola la quota (percentuale) degli attivi totali (compresi quelli che consistono in leasing finanziari/dritti d'utilizzo) a rischio di transizione rilevante interessati da **azioni di mitigazione dei cambiamenti climatici** sulla base delle informazioni comunicate ai sensi dell'obbligo di informativa E1-3. L'importo totale degli attivi corrisponde al valore contabile in bilancio alla data di riferimento.

**Orientamenti per il calcolo – Effetti finanziari attesi dei rischi fisici rilevanti**

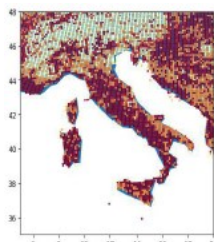
RA 69. Nel comunicare le informazioni di cui al paragrafo 64, lettera a), e al paragrafo 66, l'impresa spiega se e in che modo:

- a) ha valutato gli **effetti finanziari attesi** per gli attivi e le attività aziendali a rischio fisico rilevante, compresi l'ambito di applicazione, gli orizzonti temporali, la metodologia di calcolo, le ipotesi e i parametri fondamentali e le limitazioni della valutazione; e
- b) la valutazione degli attivi e delle attività aziendali considerati a **rischio fisico** rilevante si basa su o fa parte del processo volto a determinare i rischi fisici rilevanti, come previsto dal paragrafo 20, lettera b), e dal paragrafo RA 11, e a determinare gli **scenari** climatici, come previsto dai paragrafi 16, RA 13 e RA 14. In particolare l'impresa spiega in che modo ha definito gli orizzonti temporali di medio e lungo periodo e come tali definizioni sono collegate alla durata di vita prevista dei suoi attivi, agli orizzonti di pianificazione strategica e ai piani di allocazione del capitale.

RA 70. Nel preparare le informazioni sugli attivi a rischio fisico rilevante che devono essere comunicate ai sensi del paragrafo 66, lettera a), l'impresa:

- a) calcola gli attivi a rischio fisico rilevante in termini di importo monetario e come quota (percentuale) degli attivi totali alla data di riferimento (in altre parole la quota è una stima del valore contabile degli attivi a rischio fisico rilevante diviso per il valore contabile totale indicato nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria o nel bilancio). La stima degli attivi a rischio fisico rilevante è ricavata a partire dagli attivi rilevati in bilancio. La stima degli importi monetari e della quota di attivi a rischio fisico può essere presentata come singolo valore o come intervallo;
- b) nel determinare gli attivi a rischio fisico rilevante sono prese in considerazione tutte le tipologie di attivi, compresi quelli che consistono in leasing finanziari/dritti d'utilizzo;
- c) Per contestualizzare tali informazioni, l'impresa:
  - i. indica la posizione degli attivi significativi a rischio fisico rilevante. Gli attivi significativi situati<sup>63</sup> nel territorio dell'UE sono aggregati per codice NUTS (classificazione comune delle unità territoriali per la statistica) a tre cifre. Per gli attivi significativi situati al di fuori del territorio dell'UE, la ripartizione per codice NUTS è fornita solo se applicabile;
  - ii. disaggrega gli importi monetari degli attivi a rischio in rischio fisico acuto e cronico<sup>64</sup>;
- d) calcola la quota di attivi a rischio fisico rilevante di cui al paragrafo 66, lettera a), interessati da **azioni di adattamento ai cambiamenti climatici** sulla base delle informazioni comunicate ai sensi dell'obbligo di informativa E1-3, allo scopo di approssimare i rischi netti.

e per esposizione a rischi fisici acuti e cronici (scenari climatici IPCC), in orizzonti temporali di medio e lungo periodo...



...con evidenza degli effetti finanziari attesi dai rischi fisici rilevanti.

La valutazione dei flussi finanziari attualizzati dell'impresa deve tenere conto degli impatti finanziari attesi sugli asset patrimoniali...

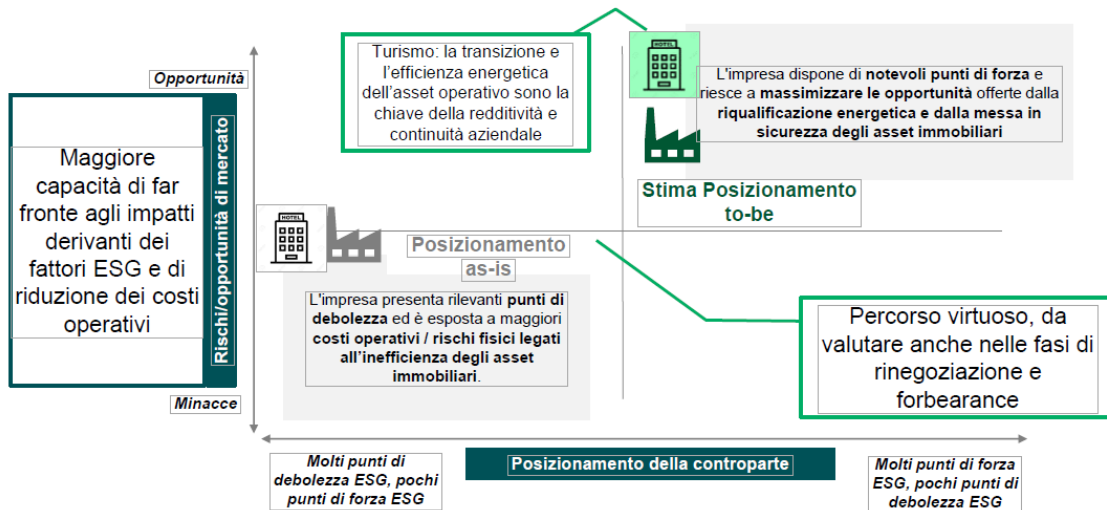
Identify	Valuation ignoring climate change							
	Percent	FY + 1	FY + 2	FY + 3	FY + 4	FY + 5	Terminal	
Free cash flows		100	110	120	130	140	150	
Adjustments:								
Adjusted free cash flows		100	110	120	130	140	150	
Terminal value							2,143	
Present value factor	9.00%	0.96	0.88	0.81	0.74	0.68	0.66	
<b>Discounted cash flows</b>		<b>96</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>96</b>	<b>95</b>	<b>1,454</b>	
<b>Fair value</b>		<b>1,934</b>						

Assess	Valuation considering climate change							
	Percent	FY + 1	FY + 2	FY + 3	FY + 4	FY + 5	Terminal	
Free cash flows		100	110	120	130	140	150	
Adjustments:								
• Lower return on regulated rates		(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	
• Certificate costs		(5)	(6)	(6)	(7)	(7)	(8)	
• Insurance premiums		(2)	(3)	(3)	(4)	(4)	(6)	
• Extra capacity		10	11	12	13	14	15	
Adjusted free cash flows		93	101	111	119	129	138	
Terminal value							,781	
Present value factor	9.75%	0.95	0.87	0.79	0.72	0.66	0.66	
<b>Discounted cash flows</b>		<b>89</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>1,172</b>	
<b>Fair value</b>		<b>1,611</b>						

Although in this case study the value has decreased, this will not be the case in all instances. As climate change is a business risk, some valuations may already reflect the impact of climate change. In some cases it may present an opportunity and therefore increase the value of a business.

La riqualificazione degli asset immobiliari: strategia di transizione e concreta prospettiva di risanamento in fase di accesso alla composizione negoziata



## Potenziali effetti sul calcolo degli accantonamenti su NPL

### VALUTAZIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI

La BCE ha fornito indicazioni sulle migliori prassi riguardo alle politiche e alle procedure che le banche dovrebbero adottare nella **valutazione delle garanzie immobiliari sugli NPL**.

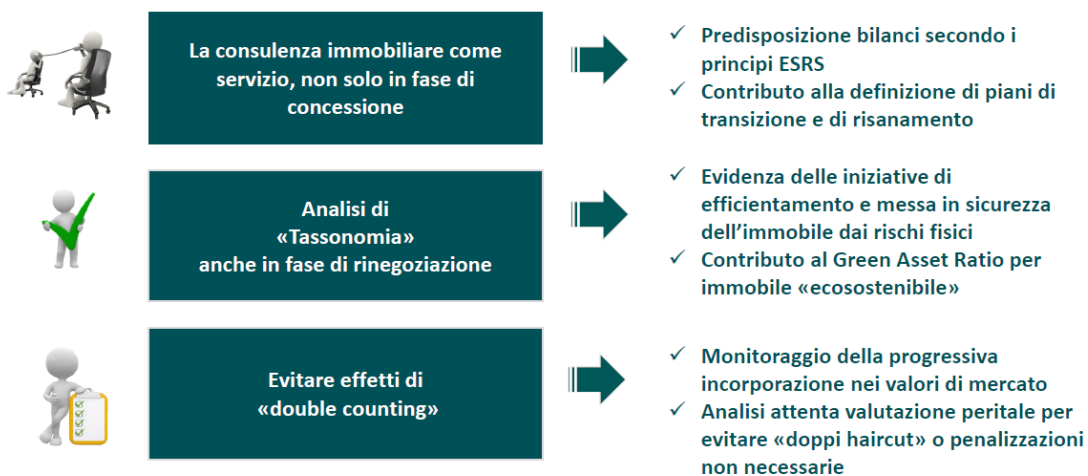
La banca deve assicurare un solido processo di controllo indipendente per la nomina e rotazione dei periti, aggiornare tutte le perizie almeno annualmente, fondare le **valutazioni sul costo di mercato** e tener conto di costi e tempi di liquidazione.



#### Calcolo dei Flussi di cassa attesi dall'escussione delle garanzie

- **Maggior Valore di Mercato da perizia su immobili efficienti**
- **Minori Haircut su immobili efficienti**
- **Minori CAPEX di mantenimento e/o maggiori flussi finanziari attesi dalla gestione**
- **Attualizzazione di tutti i flussi al Tasso d'Interesse Effettivo della linea di credito con ipotesi di realizzo in tempi più rapidi**
- **Ipotesi di mancato/tardivo realizzo correlata a esposizione a rischi fisici crescenti**

### Primi spunti legati alla «valutazione ESG» degli asset immobiliari



### Nella sessione : **L'INDUSTRIA A SUPPORTO DEL CREDITO IMMOBILIARE**

Si è parlato dei servizi offerti al settore bancario per migliorare la gestione del processo creditizio . Genio Diligence, ad esempio, gestisce automaticamente l'intero onboarding delle pratiche di una domanda di mutuo e la incanala direttamente nel sistema Mutui della Banca Credit Agricole attraverso l'impiego di algoritmi d'intelligenza artificiale.

### Nella sessione : **INVESTIMENTI SOSTENIBILI & SERVIZI INNOVATIVI**

È stato un focus su come i criteri ESG impattino nel credito immobiliare e nelle strategie d'investimento.

Nella sessione : **LA VISTA LEGALE**

Sono stati trattati gli aspetti legali connessi ai finanziamenti green , finanziamenti sostenibili e green bonds. Di grande interesse gli aspetti legati al contrasto delle pratiche di “greenwashing”.

Maurizio Spiga