



CRITERI ESG, PRINCIPALI IMPLICAZIONI E PROSPETTIVE PER GLI OPERATORI IMMOBILIARI

di Michael Panfili

Environmental, Social & Governance (ESG) e gli investimenti sostenibili sono tra le recenti priorità dell'industria immobiliare. La sostenibilità porta con sé un cambiamento che impatterà significativamente anche l'industria immobiliare, appurato che un quarto delle emissioni all'interno dell'UE proviene dal settore dell'edilizia, senza contare l'industria delle costruzioni.

1. *Obblighi di trasparenza nel settore immobiliare secondo il Regolamento SFDR*

Relativamente agli obblighi di trasparenza di cui al Regolamento SFDR¹ gli operatori del settore immobiliare dovranno divulgare – e devono già in parte – sul proprio sito web la loro strategia comprensivamente dei rischi di sostenibilità nelle loro decisioni di investimento e di *advisory* finanziario a terzi. A titolo esemplificativo, se nel proprio portafoglio immobiliare sono presenti edifici a bassa efficienza energetica o edifici adibiti all'estrazione, stoccaggio o trasporto di combustibili fossili.

¹ Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio datato 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (*Sustainable Finance Disclosure Regulation - Regolamento SFDR*), in vigore dal 10 marzo 2021 e di progressiva applicazione

Quanto sopra si applica, solo nell'ipotesi che il fondo immobiliare o l'SGR in questione non abbia optato per il c.d. principio di *opt-out*², in considerazione della dimensione, natura ed ampiezza delle proprie attività e della tipologia dei prodotti finanziari attualmente gestiti.

Si rileva che al momento a scopo cautelativo tendenzialmente la prassi dei fondi immobiliari e delle SGR è quella di aderire al principio di *opt out*, da un lato perché generalmente rispettano i limiti dimensionali a tal fine previsti (avendo un personale inferiore ai 500 dipendenti), dall'altro perché alcuni atti delegati tecnici non sono stati ancora emanati e quindi ritengono di non poter considerare allo stato gli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

Saranno quindi tenuti a predisporre, nelle relazioni periodiche dei prodotti finanziari gestiti, una dichiarazione chiara e motivata sul perché non prendano in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento su detti fattori di sostenibilità.

2. *Sostenibilità nel settore immobiliare secondo la Tassonomia*

Il fatto che un'attività economica immobiliare sia sostenibile ai sensi del Regolamento della Tassonomia³ è già stato definito da atti delegati per i due obiettivi ambientali della mitigazione dei cambiamenti climatici e dell'adattamento ai cambiamenti climatici.

Ulteriori atti delegati sui restanti obiettivi ambientali dovranno venire man mano emanati nei mesi a venire appurato che il Regolamento della Tassonomia si applicherà a pieno regime dall'1 gennaio 2023.

Il settore immobiliare è stato quindi suddiviso in quattro aree di attività economica (nel seguito, utilizzando come esempio la mitigazione del cambiamento climatico):

- i. costruzione di nuovi edifici: fabbisogno di energia primaria inferiore di almeno il 10 per cento alla soglia stabilita per gli edifici a basso consumo energetico;
- ii. ristrutturazione di edifici esistenti: risparmio energetico del 30 per cento o in linea con la Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia⁴;
- iii. misure individuali: investimenti nell'isolamento degli edifici, installazione di turbine eoliche, impianti fotovoltaici, stazioni di ricarica per veicoli elettrici, ecc.;
- iv. acquisizione e proprietà: l'edificio acquisito ha un basso consumo energetico.

È opportuno che gli operatori immobiliari verifichino la sostenibilità delle loro proprietà e, se necessario, pianifichino i relativi adeguamenti, ove possibile, nei prossimi anni.

Soprattutto nel settore edilizio, gli obiettivi e i criteri di sostenibilità possono essere raggiunti - e si stanno raggiungendo - tramite sovvenzioni statali o agevolazioni fiscali⁵, quali ad esempio per gli interventi di ristrutturazione, riqualificazione energetica e antisismica, che si rifletteranno in un aumento del valore dell'immobile.

All'atto pratico per i fondi immobiliari l'adeguamento ai requisiti ESG nel prossimo triennio comporterà che:

² Cfr. il comma 1, lett. b) dell'art. 4 del Regolamento SFDR.

³ Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio datato 18 giugno 2020 sulla creazione di un quadro per facilitare gli investimenti sostenibili (Regolamento della Tassonomia).

⁴ Direttiva 2018/844/UE EPBD (efficienza energetica degli edifici)

⁵ Si fa riferimento al c.d. Superbonus 110%, misura di incentivazione introdotta dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) e al c.d. Ecobonus ordinario (efficienza energetica e installazione di impianti fotovoltaici) di cui agli artt. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e 16-bis, comma 1, lettera h) del d.p.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).

1. per quanto attiene agli aspetti ambientali, si debba ambire all'efficienza energetica e alla decarbonizzazione, ovvero:
 - i. la riduzione delle emissioni e consumi del portafoglio in gestione;
 - ii. la riduzione delle emissioni e consumi derivanti dal processo di costruzione di nuovi edifici;
 - iii. l'applicazione di certificazioni di sostenibilità negli immobili a portafoglio (quali ad esempio quelle LEED, GRESB e WELL);
 - iv. la revisione e approvazione di Business Plan con l'allocazione precisa di fondi per la decarbonizzazione degli immobili in portafoglio;
 - v. la raccolta dei dati di sostenibilità ambientale (quali i consumi di acqua potabile e non potabile e rifiuti urbani generati) degli immobili in gestione diretta o locati a terzi;
2. per le tematiche sociali si intende come obiettivo il miglioramento della qualità della vita urbana, nella specie:
 - i. la riduzione di consumi ed emissioni confrontandosi con i conduttori degli immobili per identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali;
 - ii. l'impatto sociale nella rigenerazione urbana, accompagnata da iniziative di innovazione sociale, intesa come lo sviluppo di nuovi prodotti, servizi, modelli collaborativi che soddisfano i bisogni della comunità e creano relazioni positive;
3. per le tematiche di trasparenza e governance prevedere:
 - i. l'introduzione della c.d. *data governance* e *data automation*, in altre parole l'integrazione della gestione dei dati in un quadro di rendicontazione ESG al fine di superare un tradizionale approccio di "conformità normativa", identificando in anticipo i settori che possano produrre dei rischi, anche quando una società è pienamente conforme sulla carta alla legislazione vigente.

Infine, rileva che è stata pubblicata questo mese da Deepki⁶ una indagine condotta sui principali fondi pensione italiani, notoriamente tra i più attivi investitori nel settore immobiliare, nella quale il 94% dei soggetti interpellati si aspetta che le proprietà immobiliari commerciali con buone prestazioni ESG forniranno migliori rendimenti o "green value" nei prossimi cinque anni.

Di converso per il 52% il "brown discount" avrà un impatto negativo del 31-40% sugli asset, mentre il 27% prevede che tale impatto sarà del 21-30%, con una forte svalutazione dei beni immobili che offrono scarse prestazioni energetiche.

3. L'antiriciclaggio recepito nei principi ESG

Si segnala inoltre che anche la Banca d'Italia ha recentemente esposto, per il tramite del Capo del Dipartimento Immobili e Appalti Luigi Donato, le proprie considerazioni sui rapporti tra antiriciclaggio e criteri ESG nel settore immobiliare.

Nelle attività di compravendita *real estate*, oltre agli agenti immobiliari, sono infatti coinvolti diversi altri professionisti; tale complessità finisce per ostacolare controlli efficaci specie nel caso di investimenti provenienti da paesi al di fuori dell'Unione europea o che riguardano persone esposte politicamente.

Tra le disposizioni finalizzate a contenere e perseguire il riciclaggio di denaro nelle transazioni immobiliari è vigente il provvedimento della Banca d'Italia del 24 agosto 2010 relativo agli obblighi di segnalazione di operazioni sospette all'Unità di Informazione Finanziaria (UIF), obblighi che sono rivolti tra gli altri ad un'ampia platea di soggetti che operano - direttamente o indirettamente - nel *real estate*, quali banche, Poste italiane, istituti di pagamento, SIM, SGR, SICAV, imprese

⁶ Deepki è una delle principali aziende al mondo a offrire una piattaforma di *data intelligence* ESG che aiuta gli investitori, i proprietari e i gestori di immobili commerciali a migliorare le performance ESG dei loro asset.

di assicurazioni, società fiduciarie e ovviamente anche ai loro consulenti quali avvocati, commercialisti, notai ed agenti immobiliari.

Ricadono, dunque, in generale nell'obbligo di segnalazione le operazioni con le quali si viene in contatto ove sproporzionate, con configurazione illogica, incoerenti con le caratteristiche del soggetto.

Con esplicito riferimento alle operazioni immobiliari il D.M. pubblicato dal Ministero della Giustizia in data 16 aprile 2010 ha censito in un apposito allegato una casistica di operazioni sospette ovvero:

- ricorso (ripetuto) a contratti a favore di un terzo e a contratti per persona da nominare o ad intestazioni fiduciarie;
- richiesta di acquisto o vendita di beni immobili in contanti;
- rifiuto di (o riluttanza a) fornire indicazioni precise sulle modalità di pagamento del corrispettivo di un acquisto o una vendita immobiliare;
- acquisto o vendita di un bene immobile ad un prezzo molto superiore al valore di mercato;
- acquisto di un bene immobile senza adeguate informazioni;
- acquisto e successiva vendita in uno stretto arco di tempo, e viceversa, ciò soprattutto se la seconda transazione è effettuata per importi molto differenti rispetto alla transazione iniziale;
- l'acquirente opera in paesi con regime antiriciclaggio non equivalente a quello dei paesi della Comunità Europea e richiede ovvero pone in essere le seguenti operazioni, senza fornire ragionevoli motivi legati alla attività esercitata, al gruppo di appartenenza o a particolari condizioni adeguatamente documentate:
 - a. costituzione o trasferimento, nei predetti paesi, di diritti reali su beni immobili;
 - b. conferimento per la costituzione o l'aumento di capitale - soprattutto se effettuate per importi consistenti - di società che hanno sede legale nei predetti paesi;
 - c. utilizzo, in qualità di soci, di imprese costituite in regime di trust nei predetti paesi;
 - d. trasferimento di partecipazioni o di diritti su quote o azioni, o su altri strumenti finanziari
 - e. che danno diritto di acquisire tali partecipazioni o diritti, qualora venga interposto un soggetto estero con apparenti finalità di dissimulazione;
 - f. ricezione e/o trasferimento di fondi.

In conclusione, secondo la relazione del dott. Luigi Donato i tempi sembrano propizi per avviare nel settore immobiliare un'azione diffusa di sensibilizzazione e di formazione in ordine all'attuazione delle cautele e della disciplina antiriciclaggio; la nuova spinta che promana dall'affermazione del principio della *governance* sostenibile sembra da sfruttare per imprimere un salto di qualità in termini di aderenza ad elevati standard etici e di legalità recuperando, tra l'altro, anche una disciplina ormai tradizionale, come l'antiriciclaggio, sotto il nuovo cappello ESG.

4. *La valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*

Si segnala inoltre che in data 5 aprile 2022 sono state emanate le linee guida aggiornate per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie elaborate dall'ABI e dalle maggiori associazioni di professionisti attivi nel settore immobiliare quali Tecnoborsa, gli Ordini e i collegi professionali degli architetti, agronomi, agrotecnici, geometri, ingegneri, periti agrari, periti industriali solo per citarne alcuni.

Detto aggiornamento si è reso opportuno in quanto le EBA LOM⁷, recepite nel luglio 2021 mediante il 36° aggiornamento della Circolare della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 prevedono espressamente la valutazione dei rischi connessi ai fattori ESG ai fini della concessione e del monitoraggio dei prestiti.

⁷ Si fa riferimento alle EBA Guidelines on loan origination and monitoring (ABE/GL/2020/06) del 29 maggio 2020, ovvero gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti.

La *ratio* è che un immobile che meglio risponde a rischi connessi ai fattori ESG sulla base di migliori caratteristiche qualitative attrae un maggior numero di potenziali acquirenti e conduttori e potenzialmente una maggiore platea di investitori interessati ad acquistarlo, e pertanto preserverà maggiormente il proprio valore nel lungo termine rispetto a beni meno performanti rispetto ai fattori ESG.

Ne consegue quindi che il professionista in qualità di valutatore, qualora incaricato dalla banca, potrà esprimersi circa:

- la capacità del bene immobile di mantenere un flusso di cassa costante nel tempo;
- i rischi connessi ai fattori ESG che potrebbero impattare sul bene immobile in relazione al proprio segmento di mercato.

Michael Panfili

Michael.panfili@crccdlex.com

This document is intended to provide general information on the subject matter and is not to be regarded as legal advice or a comprehensive examination of every aspect of its subject matter.