

Investimento immobiliare sostenibile e responsabile: linee guida e protocollo d'intesa tra gli operatori

7 novembre 2014

di Dario Aquaro

Gli investimenti immobiliari orientano le caratteristiche degli edifici in termini di sostenibilità ambientale e sociale. Sulla prima influiscono le scelte progettuali e gestionali dei materiali da costruzione e le politiche di efficienza energetica e riduzione dei consumi. La dimensione sociale riguarda la qualità degli spazi, la vivibilità, l'interazione con la comunità locale (e un approccio orientato a soddisfare la domanda). Il concetto di sostenibilità - e la sua traduzione pratica - ha assunto un ruolo centrale nel settore del real estate, a livello internazionale e in particolare in Europa dove si evidenzia un continuo sviluppo della normativa ambientale e delle buone pratiche di settore.

L'accordo per le linee guida per l'investimento sostenibile

Forum per la finanza sostenibile e **Fondazione Riccardo Catella** hanno redatto le Linee guida per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile. Il documento, presentato oggi (7 novembre) nell'ambito della terza edizione della Settimana dell'investimento sostenibile e responsabile, è il risultato di un tavolo di lavoro sul tema, svolto con il sostegno di **Hines Italia Sgr** e **Cbre Spa**, **Studio Legale Clifford Chance**, **Gruppo Fbh**, **Société Générale Securities Services**. Corredato di casi studio, esperienze concrete, ha coinvolto quindi diversi attori della filiera immobiliare, «soggetti con competenze e interessi in parte differenti, accomunati dall'obiettivo di fare della finanza un motore di innovazione e di cambiamento verso un'economia più sostenibile», come spiega Davide Dal Maso, segretario generale del Forum.

Il tavolo è la prima fase di attuazione del Protocollo di intesa siglato dalle due associazioni, per creare maggior consapevolezza e fornire strumenti pratici per la gestione responsabile e sostenibile dei portafogli immobiliari. «Studiare e attivare formule e soluzioni in grado di agevolare e stimolare investimenti, finalizzati alla riqualificazione e alla valorizzazione immobiliare», come ha già sottolineato il presidente della Fondazione Riccardo Catella e ceo di Hines Italia Sgr, Manfredi Catella. Il tema è ancor più importante in Italia, dove l'età media elevata degli edifici, la quantità dei beni storici, la parcellizzazione delle proprietà aggiungono complessità al percorso sostenibile e responsabile.

L'approccio Srpi (Sustainable and responsible property investment)

L'investimento immobiliare, al di là della disciplina legislativa, deve riconoscere l'utilità di integrare queste tematiche alle tradizionali valutazioni di natura economico-finanziaria. Assumendo un approccio Srpi (Sustainable and responsible property investment) che si concretizza nell'acquisto di edifici e nello sviluppo d'interventi con elevate caratteristiche ambientali e sociali (ad esempio green buildings e interventi di housing sociale); la ristrutturazione degli edifici per ottimizzarne la prestazione (aumentando l'efficienza energetica, migliorando la fruibilità per i disabili, sfruttando l'illuminazione naturale o applicando condizioni di lavoro eque); la gestione degli edifici finalizzata a minimizzare l'impatto ambientale lungo tutto il ciclo di vita e favorire il comfort degli occupanti (attraverso i cosiddetti green leases o adottando pratiche di benchmarking sull'utilizzo delle risorse e sul riciclo dei rifiuti); la demolizione degli edifici, ponendo enfasi su recupero e riciclo dei materiali.

I benefici ricadono su tutte le parti coinvolte. I potenziali locatari, perché trovano un'offerta adeguata alle loro esigenze, che garantisce una buona qualità dell'occupazione nel lungo periodo. Gli investitori e i gestori, perché i portafogli generano una redditività fondata su un sottostante con caratteristiche in grado di attrarre con costanza l'interesse dei clienti finali. I fornitori di servizi, le imprese e gli altri operatori inseriti a vario titolo nella filiera, perché sono incentivati a replicare questa tendenza e alzare la qualità della propria attività.

Sfide della sostenibilità, aree di intervento, valore dell'investimento

Le sfide globali della sostenibilità nel settore immobiliare riguardano il cambiamento climatico (gli edifici sono responsabili per circa un terzo delle emissioni inquinanti), il processo di urbanizzazione, il consumo di suolo. I temi definiti dall'approccio Srpi afferiscono alle tre macro-aree Esg (environmental, social and governance). Per l'ambiente, quindi: gestione energetica (che si declina negli indicatori di efficienza dell'involucro, produzione di energia pulita, certificazioni); protezione dell'ambiente (consumo di suolo, conservazione dell'ecosistema, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, gestione delle risorse idriche, dei rifiuti, della qualità dell'aria); mobilità (progettazione di aree ciclo-pedonali, integrazioni con la rete di trasporto pubblico). Per il sociale: riuso del patrimonio esistente; valorizzazione del patrimonio storico; benessere degli occupanti (sicurezza, salute, comfort degli spazi interni); equità sociale; relazione con la comunità locale. Per la governance: trasparenza; prevenzione della corruzione; relazioni con la pubblica amministrazione.

I principi Srpi influenzano quindi – spiega il documento – l'intero approccio all'immobile, a partire dalla sua selezione. Pur se è un'attività complessa (a causa della struttura articolata della filiera), la loro inclusione nel processo di investimento può portare a un aumento del sottostante e a una riduzione del rischio. Perché – chiosa il documento - «valorizza l'area di intersezione tra gli interessi privati dell'investitore e quelli diffusi della comunità [...] Costruire e gestire edifici intelligenti, mantenere relazioni positive con gli occupanti e con la comunità, ricercare un output sociale in ogni area di impatto verso l'esterno è un investimento che aumenta il valore dell'immobile e, in ultima analisi, assicura all'investitore un ritorno più sicuro nel tempo. A livello internazionale si stanno compiendo già numerosi sforzi in questa direzione: molte società che operano su scala globale hanno fatto della sostenibilità la propria milestone per differenziarsi sul mercato, servendosi di collaborazioni e sinergie per mantenere l'allineamento ai più alti standard di qualità ambientale e sociale con costanza. La presenza di strumenti condivisi e applicabili in tutti i contesti nazionali, come le certificazioni, permette all'operatore che vuole intraprendere un percorso di sostenibilità di appoggiarsi ad una prassi ormai consolidata, che favorisce misurazione, monitoraggio, controllo e trasparenza di tutti i processi della filiera».

©RIPRODUZIONE RISERVATA