

#settimanasri2014, confronto su linee guida real estate

## Mattone sostenibile, mercato da creare

Fatta la guida, resta da fare il lavoro più difficile: diffonderla. Per evitare che le sue indicazioni rimangano sulla carta e la sua utilità resti fra i desiderata. È questo il messaggio di fondo emerso **dalla tappa della Settimana Sri** che ha toccato venerdì scorso la sede – ad alto tasso di sostenibilità – della [Fondazione Riccardo Catella a Milano, dove si è svolto il convegno “Una prospettiva sostenibile per l’investimento immobiliare in Italia”](#). Occasione nella quale il Forum per la finanza sostenibile, insieme alla stessa Fondazione e agli altri attori del settore che hanno partecipato nei mesi scorsi ai lavori per la loro realizzazione, ha presentato le [Linee Guida per l’Investimento Immobiliare Sostenibile e Responsabile](#), uno dei due documenti – insieme a [quello per il settore assicurativo](#) – che hanno accresciuto il peso specifico dell’edizione di quest’anno della manifestazione. E soprattutto hanno allargato i suoi confini.

Di questo pare ci fosse un gran bisogno, a giudicare dal dibattito che si è svolto venerdì. Dove il dato principale che è emerso, se si guarda al bicchiere mezzo vuoto, è che sul fronte della sostenibilità il settore immobiliare in Italia e di conseguenza gli investimenti immobiliari **hanno tantissima strada ancora da percorrere**, possibilmente a passo accelerato se non di corsa, per porsi a livello dei Paesi con cui di solito ci confrontiamo, e forse non solo quelli. Se invece si guarda al lato positivo della faccenda, **allora c’è uno spazio enorme da occupare, per non dire da creare**: musica per chi ha voglia di fare.

L’evento è stato seguito in livetwitting da *ETicaNews* in qualità di media partner (vai alla [sintesi della twittercronaca](#); vedi le [statistiche](#) e i [contributors](#) secondo Tweet Binder).

La pubblicazione delle Linee Guida può dunque costituire, in questo senso, uno spartiacque, considerando anche il fatto che si tratta del **primo documento del genere prodotto a livello internazionale da un Sif** (i Forum nazionali che promuovono la finanza sostenibile nei rispettivi Paesi), come il segretario di Ffs, [Davide Dal Maso, nelle settimane scorse aveva anticipato a ETicaNews](#). A patto, però, come si diceva all’inizio, che esse entrino nella cassetta degli attrezzi degli operatori.

Lo ha detto chiaramente, aprendo i lavori, **il presidente della Fondazione Riccardo Catella, Manfredi Catella, amministratore delegato di Hines Italia Sgr**, uno dei principali promotori del tavolo di lavoro che ha condotto alla definizione delle Linee Guida: «In Italia – ha sottolineato – il territorio è una risorsa strategica, ma negli ultimi decenni l’abbiamo depauperato. Occorre ricostruire una reputazione per quest’industria, che è già cambiata geneticamente, con progetti che riflettano principi e valori. Tocca a noi dare messaggi chiari».

Quali messaggi? Qui sta il punto, ovviamente. Per capirlo, si potrebbe forse cominciare dai dati che fotografano lo stato dell’arte. Come quelli proposti da Yona Kamelgarn, studiosa di sostenibilità applicata al real estate, tema su cui è ricercatrice presso i francesi di [Novetich](#) e consulente per il [Property Working Group di Unep Fi](#). Ad esempio: secondo una survey condotta su investitori e manager del settore immobiliare a livello mondiale, **è emerso che l’81% prevede una qualche forma di check della sostenibilità, ma solamente il 16%** (meno di un quinto) è in grado di **utilizzare in modo efficace le informazioni** che raccoglie. Come dire che c’è una diffusa consapevolezza dell’importanza di misurare e monitorare, ma c’è ancora un bel salto da fare per arrivare a capire come, attraverso le informazioni, si può agire per il cambiamento nel senso della sostenibilità.

Sta di fatto che la sostenibilità sta comunque diventando uno standard nel campo degli investimenti immobiliari internazionali (in Francia circa **il 7% degli asset in gestione destinati al real estate utilizzano criteri ESG**). Non operare secondo quegli standard significa quindi porsi fuori mercato.

E in Italia? Beh, è ancora la storia del bicchiere mezzo vuoto o mezzo pieno. Perché oggi, secondo quanto ha affermato Marzia Morena, ricercatrice e docente al Politecnico di Milano e presidente di Rics Italia, andando per difetto si stima che circa **l'80% del patrimonio immobiliare residenziale nel nostro Paese non corrisponda a principi e criteri di sostenibilità**: un dato che può far cascare le braccia, ma può anche far venire voglia di rimboccarsi le maniche.

Anche l'intervento di Morena ha sottolineato l'importanza, per l'Italia, di iniziare a «parlare il linguaggio del mondo», vale a dire quello degli standard internazionali. A tale proposito il presidente di Rics Italia ha annunciato che proprio da parte di Rics stanno per essere presentati a livello mondiale gli [Ipms-International property measurement standards](#), che hanno appunto l'obiettivo di fornire una base comune per la valutazione degli asset immobiliari in tutto il mondo.

Sbaglierebbe, tuttavia, chi pensasse che standard, misure, e se si vuole anche la normativa, possano risolvere ogni cosa: sono aspetti fondamentali, anzi imprescindibili, ma non sono sufficienti. Si prenda, per esempio, il caso della certificazione energetica degli edifici introdotta in Italia in questi ultimi anni: «Non ha contribuito a creare una cultura della sostenibilità», ha detto Paolo Gencarelli di UniCredit (Head of Group Real estate and Procurement). Perché è proprio questo ciò che pare mancare, ancora, nel settore immobiliare italiano: **una vera cultura della sostenibilità**, il riconoscimento di premialità a chi adotta un approccio sostenibile, che induca tutti i soggetti della filiera a convergere su obiettivi comuni. Il che potrebbe verosimilmente innescare quel circolo virtuoso di cui c'è bisogno, per giunta urgente.

**È a tutta la filiera, infatti, che si rivolgono le Linee Guida**, che si prefiggono di accompagnare il processo d'investimento immobiliare in ogni fase: **dall'acquisto di edifici e lo sviluppo d'interventi** con elevate caratteristiche ambientali e sociali (green buildings, housing sociale) **alla ristrutturazione** degli immobili, volta a migliorarne la prestazione ambientale e sociale; **dalla gestione**, finalizzata a minimizzare l'impatto ambientale degli edifici lungo tutto il ciclo di vita, e insieme a favorire il comfort di chi li abita, **alla demolizione** degli edifici, fase in cui l'enfasi viene posta ad esempio sul recupero e riciclo dei materiali.

A valle di tutto ciò, c'è poi la questione della comunicazione. «A volte il problema dell'investimento immobiliare sostenibile – ha spiegato Ivana Magistrelli, dello studio legale Clifford Chance – è che nessuno lo sa: **manca la comunicazione**». Questione che non suona certo nuova a chi si occupa di sostenibilità a tutto tondo, cioè anche al di fuori dell'immobiliare, ma su cui ancora restano di gran lunga più numerosi gli interrogativi delle risposte.

Da chi rappresentava all'incontro il soggetto pubblico, che nella partita dell'immobiliare in chiave sostenibilità, come del resto in qualunque altra chiave, gioca un ruolo smisuratamente rilevante (basti dire che il consumo di energia elettrica della Pubblica amministrazione in Italia supera il 10% dell'intero fabbisogno nazionale), si è avuta infine una perfetta concordanza di vedute su un punto: **«Scordatevi che ci siano risorse pubbliche su cui contare»**, hanno detto praticamente in tandem Elisabetta Spitz, amministratore delegato di Invimit Sgr, e Giovanni Paviera, Head of Real estate in Cassa Depositi e Prestiti. Un messaggio forte e chiaro.

Cercansi dunque progetti auto-sostenibili per la sostenibilità nel real estate, privato e pubblico. Può sembrarlo, ma non è un gioco di parole: è la strada su cui occorrerà lavorare per il futuro. Anzi, oggi.

*Andrea Di Turi*  
[@andytuit](#)