

A B  C O
TEAM

Gabetti

SOSTENIBILITÀ DEI COLLATERAL

Ogni spedizione di
successo ha bisogno di
una guida

Nicola Arcaini – MRICS
Director - Loan Services Business Line

ABI - Credito e Finanza - 28 Marzo 2023



Primo obiettivo...la direzione chiara (?)



STAE 1909:

- Elettrica
- 10 hp
- 90 km di autonomia



La Jamais Contente 1899:

Il primo veicolo a raggiungere i 100 km/h era elettrico

...non solo questione di «case verdi»

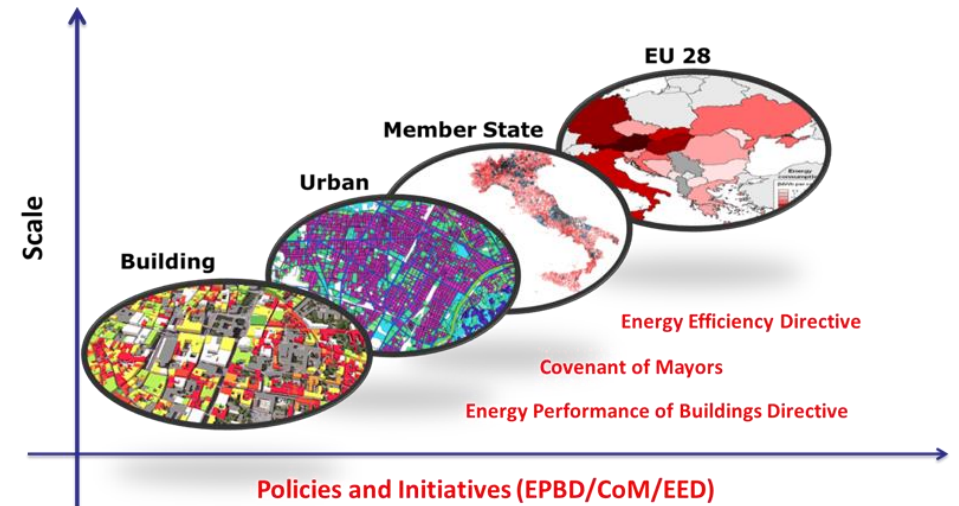
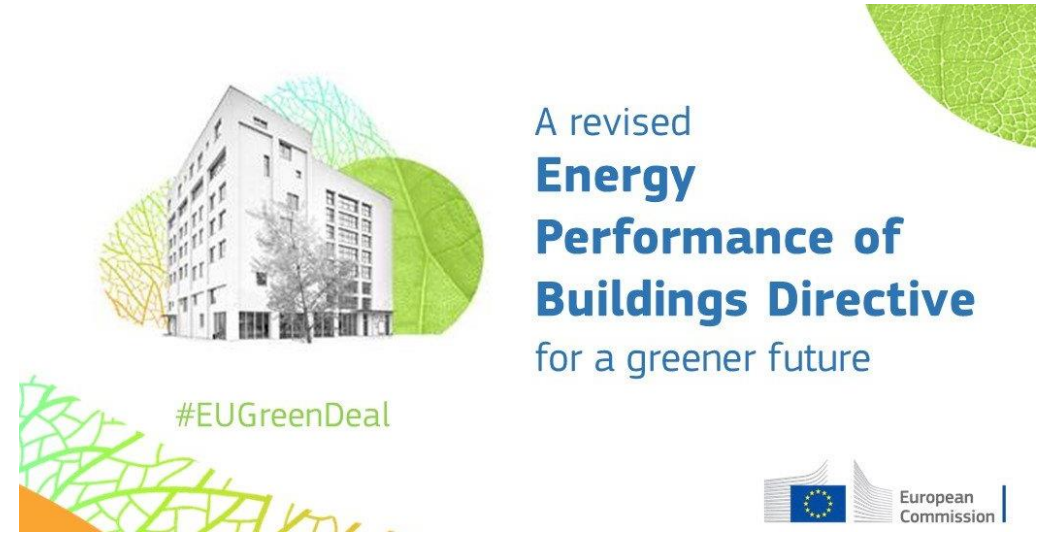


Martini e Rossi – Pessione (Frazione di Chieri - Torino)

- 1600 Abitanti
- Pessione ha una propria stazione ferroviaria, sulla linea Torino-Asti, alla quale fermano attualmente 16 treni per ciascuna delle due direzioni.

Chi ha paura del green...

- ✓ la costruzione di edifici a zero emissioni dal 2028, dal 2026 nel caso di edifici pubblici;
- ✓ dotazione di tecnologie solari per tutti i nuovi edifici entro il 2028, ove tecnicamente idoneo ed economicamente fattibile, mentre gli edifici residenziali in fase di ristrutturazione hanno tempo fino al 2032 per conformarsi;
- ✓ raggiungimento almeno della classe di prestazione energetica E entro il 2030 e D entro il 2033 per gli edifici residenziali;
- ✓ stesse classi rispettivamente entro il 2027 e il 2030 (la Commissione ha proposto F ed E) per edifici non residenziali e pubblici.



Più competenza...dal passato al futuro...



Stiamo ragionando di un concetto di immobiliare, per il futuro, in cui le parole chiave sono:

Sostenibilità

**Gestione delle
Risorse
energetiche**

**Da patrimonio
a servizio**

- ✓ Il nostro patrimonio storico ha saputo riqualificarsi molto di più degli edifici più recenti.
- ✓ Non stiamo parlando solo di **durabilità**, ma anche di **flessibilità** e **fruibilità** nella fase di **evoluzione del territorio**.

Più verde è meno rischioso

EEMI – EEMAP – EEDAPP



Per quanto riguarda gli effetti benefici degli investimenti in EE, sono stati presentati diversi studi nell'ambito dei progetti EeMAP e EeDaPP.

Come accennato, un'ampia maggioranza tende a concludere **sull'effetto positivo dell'EE sul valore immobiliare e sulla solvibilità dei proprietari.**



Efficiency and sustainability:
key features to **incentivise**
energy efficiency investments
AND financing



BETTER RISK PROFILE

- leads to a **reduction in the impact of energy costs to income** = reducing borrowers' probability of default (PD)
- Lower PD and LGD entails lower RWA and **reduced capital charges**



ENHANCED PROPERTY VALUE

- impacts positively on property value** ensuring wealth conservation & loss mitigation against energy transition risks
- Better value leads to **lower LGD** and **better Loan to Value (LTV) ratio**



POSITIVE MARKET RESPONSE

CONSUMERS

- Responding to the increasing demand for green investments
- Increase customer retention and enhanced borrower relationship

INVESTORS

- New business opportunities and diversified financing options
- Broader Investor base
- Lower funding costs

Rischio e Opportunità: impatti significativi sul Real Estate



RISCHIO FISICO

PROCESSO
RISCHIO DI TRANSIZIONE



Rischio e adattabilità

Terremoti e eruzioni vulcaniche

Earthquake

Alluvioni esondazioni

Floods (flash floods and river floods)

Frane

Land Slides

Valanghe e slavine

Avalanches

Mareggiate e Alta Marea

Costal storm

Innalzamento livello del mare

Sea level rise

Pioggie, temporali, fulminazione, grandine e nevicate abbondanti

Precipitation stress/Hail

Vento, trombe d'aria, uragani e cicloni

Storm surge/Extratropical storm

Siccità e ondate di calore (incendi e/o black out)

Heat stress/Drought stress

Tempeste solari

Solar storms

Incidente rilevante (in Italia - cd legge Seveso)

Major accident (in Italy - Seveso law)

Incidente Nucleare

Nuclear accident

Mappa del rischio criminale

Criminal risk map

Radon



Forse eravamo già capaci: Emilia Romagna 2012

Localizzazione e contesto

Nonostante la classe di rischio sismico fosse bassa, il livello qualitativo dei tessuti urbani ha consentito danni limitati

Analisi urbanistica ed edilizia, con i relativi profili di legittimità

L'introduzione della procedura di agibilità provvisoria FAST e l'efficacia degli strumenti urbanistici ha velocizzato il processo di recupero e ricostruzione

Analisi delle Caratteristiche fisiche e tecnologiche del bene

Il patrimonio emiliano è uno dei più tecnologicamente ed energeticamente efficienti in Italia

Determinazione del valore/scenari di valore in ottica «best/worst case»

L'impatto «worst case» sul valore immobiliare ha riguardato solo i rari casi di perdita totale di edificabilità dei suoli. Anche nei casi in cui si è proceduto a demolizione-ricostruzione, impatti di breve termine sul valore sono comunque stati recuperati in seguito

La sostenibilità del Real Estate...è un lavoro su misura...



Non esiste un modello unico da applicare in tutti i casi, esiste la soluzione ottimale per ogni cliente:

Analisi

**Individuazione dei
requisiti**

**Realizzazione
della soluzione**

- ✓ Asset Class e Localizzazione
- ✓ Obiettivi e timeline
- ✓ Requisiti e vincoli normativi
- ✓ Analisi costi/benefici

Cosa possiamo fare

ESG & PHYSICAL RISK RANKING

Metodologie e strumenti per una corretta analisi di sostenibilità basata sul calcolo del rating ESG per destinazione d'uso di appartenenza e per dimensione dell'asset.

CONSULENZA

Supporto nella comunicazione in tema di sostenibilità. Supporto nella redazione di documentazione e di reportistica dedicata. Redazione di piani di miglioramento e verifiche di audit.

FORMAZIONE

Programmi di formazione dedicati (in aula e in digitale). Supporto nelle fasi di adeguamento legislativo e nella redazione delle nuove policy organizzative.

PROJECT MANAGEMENT

Programmi di consulenza ed accompagnamento dei Clienti nella fase di transizione verso il recepimento delle politiche ESG.

Il lavoro e le scelte aziendali

**“La fabbrica non può guardare solo all'indice dei profitti.
Deve distribuire ricchezza, cultura, servizi, democrazia”**



**La scelta per le aziende, oggi, non è se
ma COME perseguire questo cambiamento**

Le aziende non sono sole su questa strada...





MILANO

Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139
tel. +39 027755.1

ROMA

Viale di Villa Grazioli, 21-23 - 00198
tel. +39 068415.485

