

A B  C O
TEAM

Gabetti

SOSTENIBILITA' QUANTO MI COSTI

Finanziare il Real Estate
Green – regole e
prospettive

Nicola Arcaini – MRICS
Director - Loan Services Business Line

ABI - Credito e Finanza - 19 Marzo 2024



Le regole del gioco...

La vendita delle case e degli alberghi è riservata alla Banca.

Un giocatore può costruire case e/o alberghi solo quando possiede TUTTI i terreni di uno stesso gruppo, cioè dello stesso colore.

La costruzione delle case deve avvenire in modo proporzionato sui terreni dello stesso colore, in modo che su ogni terreno vi sia lo stesso numero di case o, al massimo, una sola casa in più rispetto agli altri.

Dec. 31, 1935.

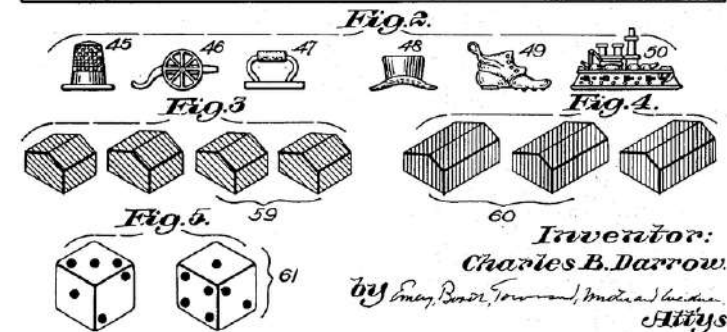
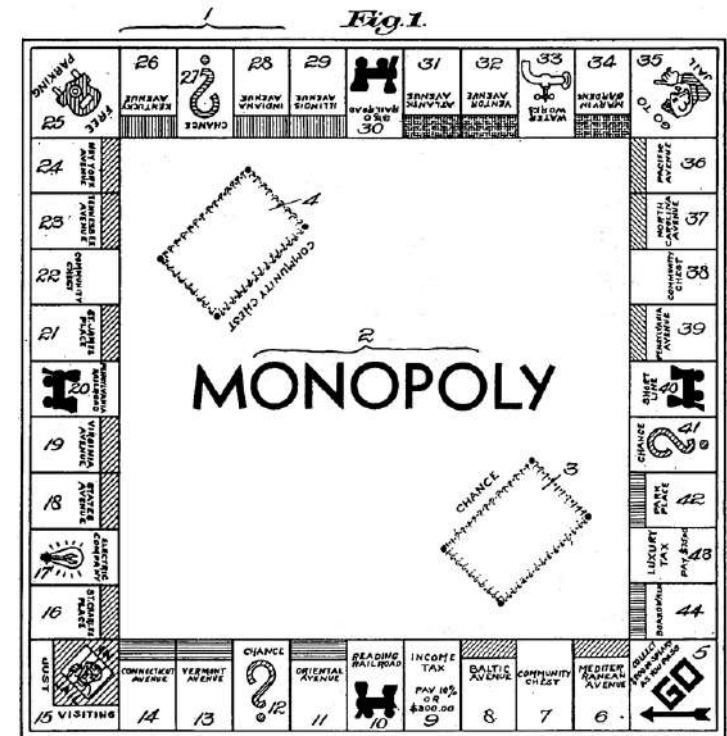
C. B. DARROW

2,026,082

BOARD GAME APPARATUS

Filed Aug. 31, 1935

7 Sheets-Sheet 1



EPBD – Lo stato dell’arte (voto finale 12/03/2024)

Nuove costruzioni

- Entro il 2030 solo ZEmB (zero emission buildings)
- Per gli edifici pubblici di nuova costruzione già a partire dal 2028

Edifici Esistenti

- Si proroga il raggiungimento dell’obiettivo emissioni zero al 2050
- Residenziale
- ridurre il consumo medio di energia primaria del 16% entro il 2030
 - ridurre il consumo medio di energia primaria del 20-22% entro il 2035

Non residenziale

Tutti gli edifici non residenziali dovranno attestarsi al di sopra delle seguenti percentuali rispetto al parco immobiliare con le prestazioni peggiori:

- 16% nel 2030 e 26% nel 2033

EPBD introduce il “passaporto di ristrutturazione”

- Dal 2040 stop ai combustibili fossili
- La Commissione Europea invita inoltre gli Stati membri a considerare la ristrutturazione nelle norme in materia di finanziamento pubblico e privato

Il passaporto di ristrutturazione – la via al Mutuo Green

Il **passaporto di ristrutturazione** è uno strumento introdotto nell'ambito della legislazione europea al fine di *promuovere la ristrutturazione energetica degli edifici*. L'articolo 10 della Direttiva EPBD stabilisce le disposizioni per l'istituzione di un *quadro comune per i passaporti di ristrutturazione a livello europeo*.

Questo passaporto avrà *lo scopo di definire un percorso personalizzato per la ristrutturazione un edificio, con l'obiettivo di renderlo a zero emissioni entro il 2050*.

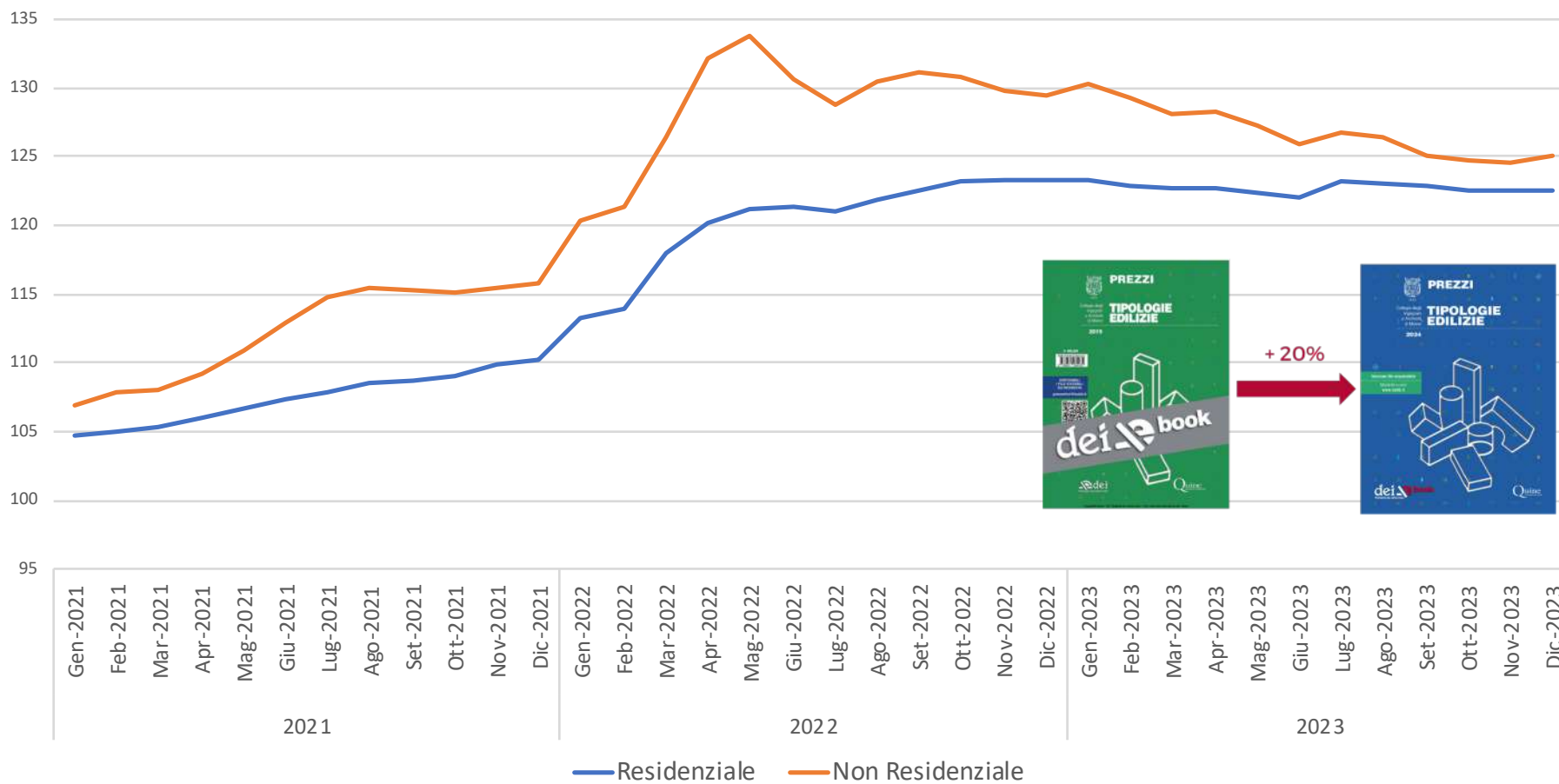
Secondo quanto stabilito dall'art. 10 della nuova Direttiva europea EPBD il passaporto di ristrutturazione *sarà rilasciato in formato digitale e dovrà essere redatto da un esperto qualificato e certificato dopo una visita sul luogo dell'edificio*.

Esso fornirà una tabella di marcia completa per la ristrutturazione, indicando le varie fasi necessarie per raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica e riduzione delle emissioni.

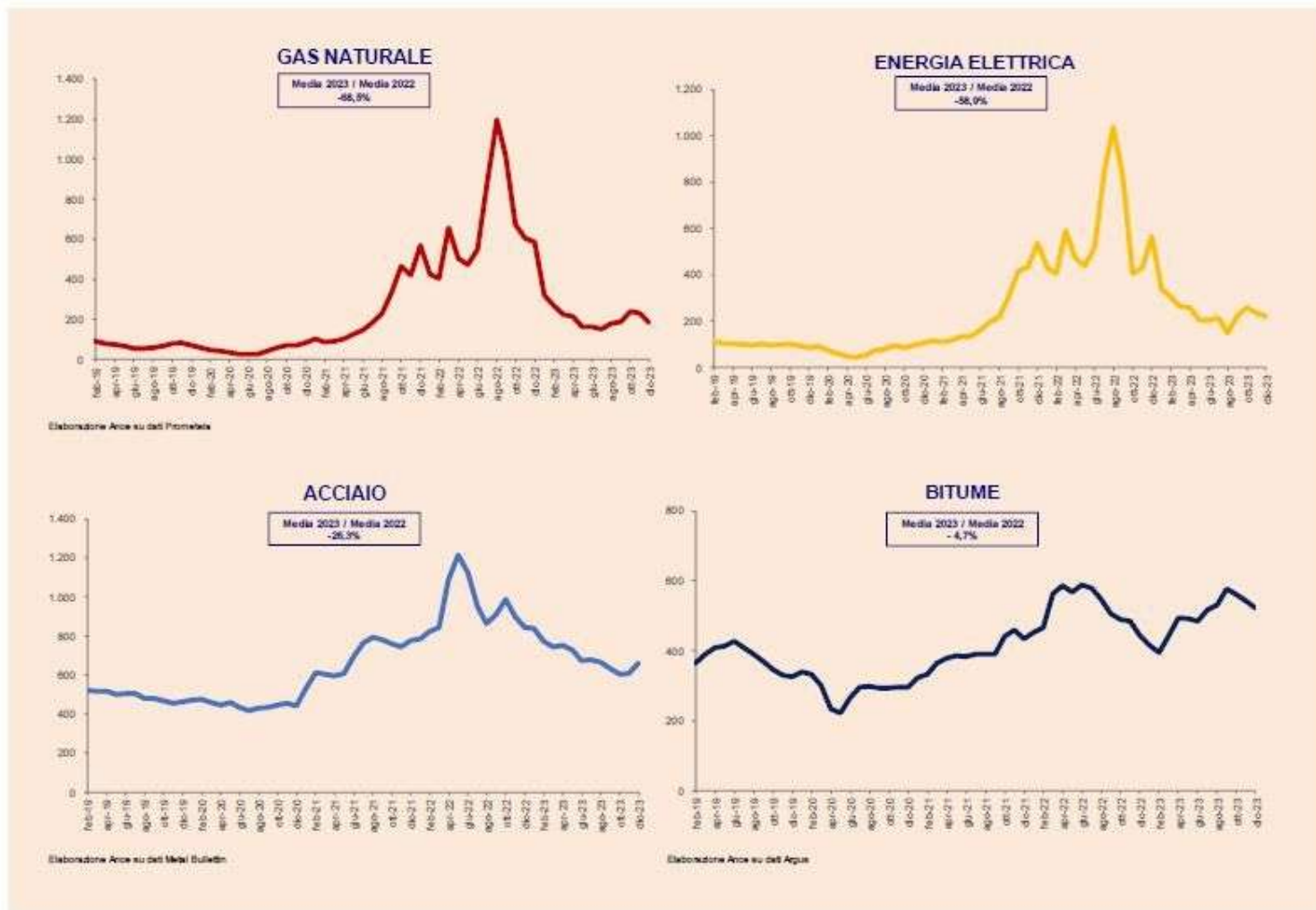
Altre novità  Registro Digitale degli Edifici

Costo dell'efficienza – Lo stato dell'arte

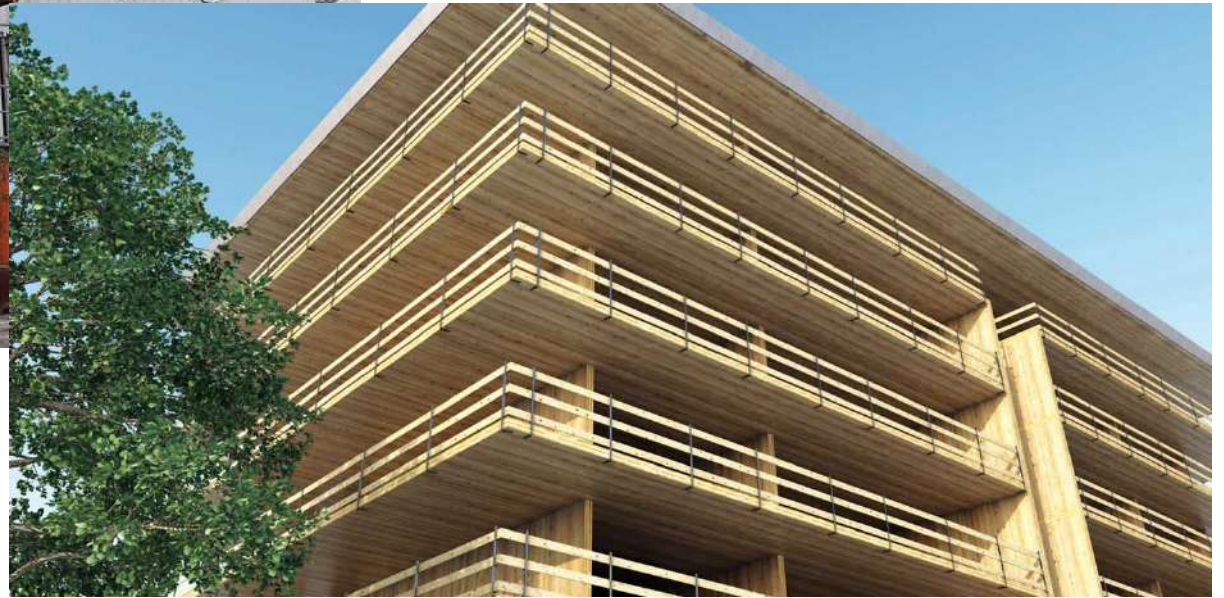
Indice del Costo di Costruzione 2021-2023
Dati mensili - base 2015=100



Materie prime ed energia...



E se il tema fosse la tecnologia?



Basel III definition into the new Article 229(1) CRR is likely to be as follows

(b) the value is appraised **using prudently conservative valuation criteria** which meet all of the following requirements:

(i) the value **excludes expectations on price increases**;

(ii) the **value is adjusted** to take into account the potential for the current market price to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan;

(ba) the value is documented in a transparent and clear manner;

(c) **the value is not higher than a market value** for the immovable property where such market value can be determined.

(d) Where the property valuation is reviewed, the value of the property shall not exceed the average value measured for that property, or for a comparable property, as defined in Article 4(1)(74a) **over the last six years for residential properties or eight years for commercial immovable property or the value at origination**, whichever is higher.

For the purpose of calculating the average value, **institutions shall take the average across property values observed at equal intervals in time and the reference period shall include at least three data points.**

For the purpose of calculating the average value, institutions may use results of the monitoring of property values in accordance with Article 208 (3). **The value of the property can exceed that average value or the value at origination, as applicable**, in case of modifications made to the property that **unequivocally increase its value**, such as **improvements of the energy performance** or **improvements to the resilience, protection and adaptation to physical risks** of the building or housing unit. The property value shall not be reviewed upward if institutions do not have sufficient data to calculate the average value except if the value increase is based on modifications that unequivocally increase its value.

The value of the collateral shall reflect the results of the monitoring required under Article 208(3) and take account of any prior claims on the immovable property.”

Valore dell'efficienza - Gruppo Gabetti con Polimi e Polito

LE CITTÀ OGGETTO DELLA RICERCA

La ricerca fa riferimento all'analisi del fenomeno su cinque grandi città italiane: **Roma, Milano, Torino, Firenze e Padova**, utilizzando un approccio di carattere multi-metodo sviluppato secondo due assi di ricerca complementari e svolti in parallelo: **approccio quantitativo** (Politecnico di Torino) e **approccio qualitativo** (Politecnico di Milano).



MILANO



ROMA



TORINO



FIRENZE



PADOVA



IMMOBILE
RESIDENZIALE

+



CLASSE
ENERGETICA

=



FORMAZIONE
PREZZO

MILANO

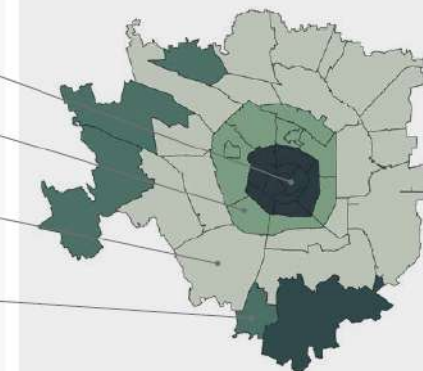
A = 377,68 €/m² (8,45%)

ZONA OMI B
A = 943,61 €/m² (13,61%)
B = 1.064,36 €/m² (15,35%)

ZONA OMI C
A = 1.144,24 €/m² (19,51%)
B-C = 341,20 €/m² (5,82%)
D-E = 176,72 €/m² (3,01%)

ZONA OMI D
A-B = 431,34 €/m² (11,60%)
C-D = 122,28 €/m² (3,29%)
E = 141,14 €/m² (3,79%)

ZONA OMI E
A = 589,97 €/m² (22,22%)
B = 446,91 €/m² (16,83%)
C-D = 241,42 €/m² (9,09%)
E = 340,46 €/m² (12,82%)
F = 225,75 €/m² (8,50%)



ROMA

A = 169,04 €/m² (4,97%)
C = 366,08 €/m² (10,76%)
D = -395,26 €/m² (-11,61%)
E = -218,75 €/m² (-6,43%)
F = -498,74 €/m² (-14,65%)

ZONA OMI B

ZONA OMI C
A = 854,28 €/m² (20,47%)
B = 734,52 €/m² (17,60%)
C = 1009,98 €/m² (24,20%)
D-E = -229,62 €/m² (-5,50%)
F = -427,32 €/m² (-10,24%)

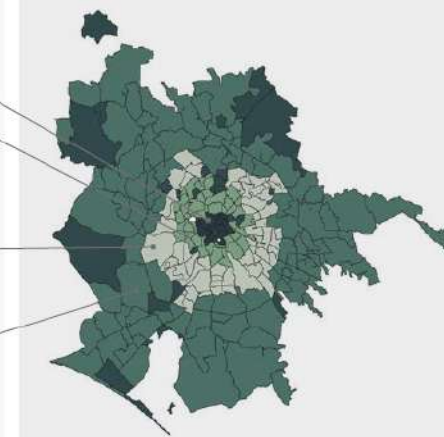
ZONA OMI E-OVEST
A = 399,06 €/m² (15,99%)
B = 235,26 €/m² (9,42%)
C = 362,23 €/m² (14,51%)
D-E = -170,25 €/m² (-6,82%)
F = -322,49 €/m² (-12,92%)

ZONA OMI D
A-B = 422,76 €/m² (13,43%)
C = 556,76 €/m² (10,70%)
D-E-F = -105,25 €/m² (-3,34%)

ZONA OMI E-EST
A = 134,76 €/m² (9,16%)
B = 201,81 €/m² (10,00%)

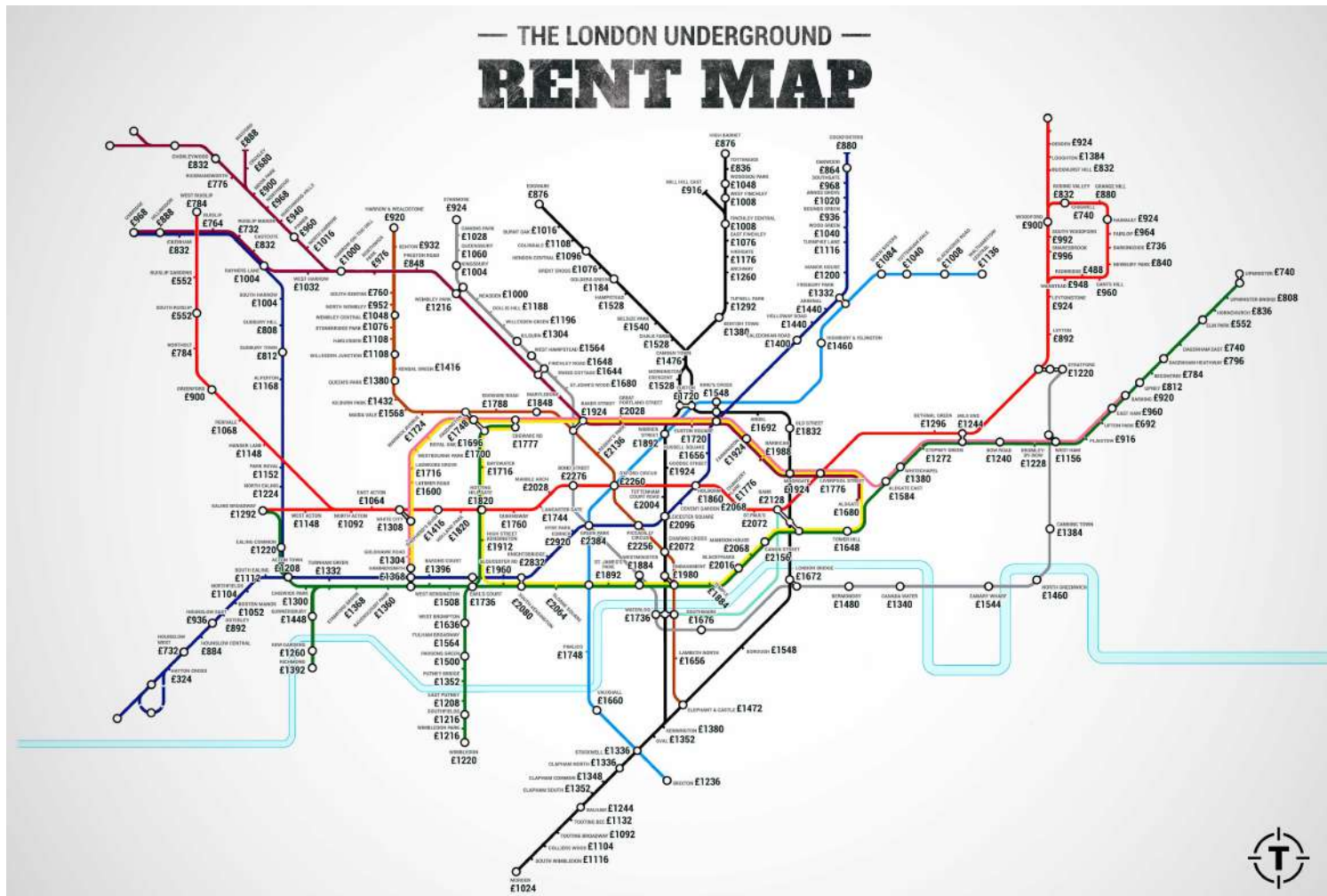
ZONA OMI E
A = 359,99 €/m² (15,30%)
B = 173,34 €/m² (7,37%)
C-D = 86,28 €/m² (3,67%)
E = -116,74 €/m² (-4,96%)
F = -292,59 €/m² (-12,43%)

ZONA OMI E-NORD
A = 411,66 €/m² (15,56%)



Rappresentazione grafica dei risultati su Roma

Il valore cresce solo se si riqualifica?



ESG e Real Estate – Facciamo chiarezza

	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement/indicative performance measure
01	Energy rating	<ul style="list-style-type: none"> Energy Performance Certificate (EPC) Other energy ratings in the market Any improvements to the building made since the energy rating occurred? 	<ul style="list-style-type: none"> Energy label (A-G) kWh/m² Expiry date of EPC Yes/no; if yes, please specify
02	Energy consumption	<ul style="list-style-type: none"> Primary and final energy consumption Energy intensity 	<ul style="list-style-type: none"> kWh/m²/year kWh/m²
03	Renewable energy production (onsite)	<ul style="list-style-type: none"> Method of energy generation Quantity and specification of renewable energy systems (e.g. solar panels, heat pumps, biomass, wind turbines) Heating source Usage 	<ul style="list-style-type: none"> kWh/m²/year % of primary/final energy demand met by renewable energy produced onsite % used on-site versus % delivered back to the grid
04	Labels and certificates	<ul style="list-style-type: none"> Green building certification schemes National-level certificates BREEAM, LEED, WELL, Fitwel, BOMA360, SHORE <p>This is not an exhaustive list.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Label/certificate – yes or no; if yes, specify the level Date of issue and expiry
05	Greenhouse gas emissions	CO ₂ emissions, both excluding and including refrigerant gases, based on real energy consumption	<ul style="list-style-type: none"> kgCO₂e/m²/year
06	Emissions pathway analysis	<ul style="list-style-type: none"> CRREM pathway analysis Other pathway analysis (examples include ParisProof in The Netherlands, DGNB SYSTEM for Buildings In Use (or DGNB AWARD 'Climate Positive') in Germany and beyond, BREEAM In-use and UK Net Zero Carbon Buildings Standard) Benchmark curve Stranding date Transition risk 	<ul style="list-style-type: none"> Whether current property performance is on the pathway and in line with future targets Decarbonisation capex and updated stranded date

ESG e Real Estate – Facciamo chiarezza

	ESG indicator	Data to be captured and analysed	Unit of measurement/indicative performance measure
07	Physical climate risk	<ul style="list-style-type: none"> Climate risk (such as flood, heat, drought, sea level, precipitation) analysis issued by a recognised source (e.g. MSCI, Moodies, R4R) Mitigation measures already in place? 	<ul style="list-style-type: none"> Has the client done a study indicating whether the property is subject to climate risk by 2050 (yes/no)? If no, or not entirely, are the mitigation measures taken into account in the capex budget?
08	Location characteristics	<ul style="list-style-type: none"> Local infrastructure (including utilities for its occupants) Connectivity (e.g. highways, distance from public transport, mass transit services/routes, frequency) 	<ul style="list-style-type: none"> Amenities in and around the building Walkability score (how easy it is to reach certain essential places on foot) Types of buildings in the proximity Public transport proximity and frequency
09	Mobility	<ul style="list-style-type: none"> Number of EV charging points Bicycle parking spaces for residents/occupiers 	<ul style="list-style-type: none"> Charging points per FTE/total number of parking spaces Number of bicycle parking spaces per FTE
10	Building access	<ul style="list-style-type: none"> Access for people with disabilities 	<ul style="list-style-type: none"> Confirmation of compliance
11	Landlord-tenant relationship	<ul style="list-style-type: none"> Tenant activity Rental contract types Green leases in place 	<ul style="list-style-type: none"> Description of current tenants Contracts and/or green leases in place
12	Material use	<ul style="list-style-type: none"> Materials used for construction or renovation 	<ul style="list-style-type: none"> % of material by total weight/volume/value % of material certified for their sustainable qualities

Mutuo Green – l’immobile non è “collaterale”

- Ogni soluzione dovrà essere studiata dal punto di vista tecnico
- Efficienza significa fare gli interventi giusti con le risorse disponibili
- Occhio ai costi – tecnologie innovative e soluzioni sartoriali
- Monitoraggio delle prestazioni – Dall’APE alla Diagnosi
- Long life Real Estate Management





A B  C O
TEAM
Gabetti



MILANO

Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139

tel. +39 02 77551 - Fax +39 02 8901 5295

ROMA

Viale di Villa Grazioli, 21-23 - 00198

tel. +39 06 8415.485 - Fax +39 06 8415 627

www.abacoteam.com

