



Aspetti ESG in ambito valutazione immobiliare: rischi e opportunità per il Sistema Bancario

Lorenzo Milani
Responsabile Mutui Crédit Agricole Italia

29 marzo 2023
Convegno ABI Milano, Auditorium Bezzi Banco BPM

creditoefinanza.abieventi.it
#creditoefinanza

La 4° edizione delle Linee Guida rafforza il legame tra componenti ESG e Valore dell'Immobilare nel tempo

5 Aprile 2022:

Parti firmatarie del **Protocollo d'Intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari** (ABI e Ordini)



- Assoimmobiliare
- Confedilizia
- Fiabci-Italia
- l'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare
- Royal Institution of Chartered Surveyors
- European Group of Valuers' Associations



**4° edizione
"Linee guida per la
valutazione degli immobili
in garanzia delle
esposizioni creditizie"**



**A4. APPENDICE 4 -
Approfondimenti sulla
sostenibilità nel lungo
termine del valore di
mercato**



Considerazioni fattori ESG ed impatto sul valore di mercato di componenti connesse alle caratteristiche green ed alle performance (energetiche, resilienza idrogeologica, sismica, ecc.) relative nel ciclo di vita dell'immobile

5 Aprile 2022:



A4. APPENDICE 4 -
Approfondimenti sulla
sostenibilità nel lungo
termine del valore di
mercato



- «...Pertanto, il valutatore, qualora incaricato dalla banca, potrà esprimersi circa...i rischi connessi ai fattori ESG che potrebbero **impattare sul bene immobile in relazione al proprio segmento di mercato.**»
- «...Ciò comporta l'integrazione delle valutazioni di mercato condotte con metodologie tradizionali con delle analisi aggiuntive specifiche, volte ad esaminare e **pesare il rischio insito in ciascun immobile di mantenere la propria capacità di rispondere alla domanda del mercato** e di conseguenza di **preservare il proprio valore immobiliare nel lungo termine...**»
- «viene evidenziato come le **tematiche ESG stiano influenzando e, in prospettiva, potranno influenzare i modelli valutativi.**»
- «il valutatore deve...comprendere se sul mercato **siano presenti politiche di finanziamenti agevolate per immobili con elevati livelli di rating ESG.**»

Ma...

«...L'analisi del rischio (ESG, ndr) **in nessun caso deve modificare il Valore di Mercato**, che è, e rimane, un'espressione del più probabile prezzo che gli operatori sul libero mercato attribuirebbero al bene alla data di valutazione.»

Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» cambia ancora una volta lo scenario



14 Marzo 2023:

Il Sole
24 ORE
Fondato nel 1865
Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Case green, ok del Parlamento Ue

Immobili

Via libera alla direttiva
In Italia 1,8 milioni
di case da riqualificare

Stop a caldaie alimentate
da combustibili fossili
Bonus a ibridi e green gas

Il centrodestra schierato
contro la direttiva
L'Ance: servono incentivi

Passa a maggioranza in plenaria
all'europarlamento il testo nego-
ziale della direttiva sulle case green
su cui ora si apre il confronto - pre-
vedibilmente aspro - con le altre
istituzioni Ue, Consiglio e Com-

RESIDENZIALE
Classe E entro
il 2030 e classe
D per il 2033

LE ECCEZIONI
Per 2,6 milioni
di edifici spazio
alle deroghe

PALAZZI STORICI
Per immobili
vincolati
più tutele

GLI ALTRI IMMOBILI
Edifici pubblici,
I tempi sono
più stretti

GLI AIUTI
Ancora aperta
la partita
dei sostegni

Giuseppe Latour — alle pagine 1-3

dalla Germania, sulla riforma del
Patto di Stabilità. Anche per
l'Italia si aprirà una fase nuova: i
piani di rientro avranno un oriz-
zonte temporale più flessibile e
includeranno riforme e investi-
menti. Soddisfatto il ministro
Giorgetti: «Il testo finale, che
condividiamo, prevede che la
nuova riforma sia approvata
entro l'autunno». — a pagina 9

LA GUERRA IN UCRAINA
**Collisione tra drone Usa
e aereo caccia russo**

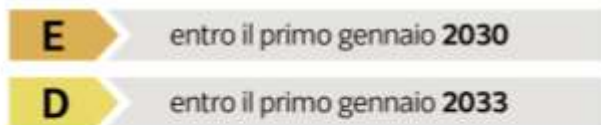
Alta tensione in Ucraina. Un
aereo caccia russo è entrato in
collisione (senza danni) con un
drone di sorveglianza
americano che volava sui cieli
del Mar Nero. — a pagina 14

INDUSTRIA
**Termini Imerese, sul sito
ex Fiat il progetto Italvolt**

L'imprenditore svedese Lars
Carlstrom, fondatore di Italvolt,
punta a rilevare lo stabilimento
ex Fiat di Termini Imerese. Oggi
la presentazione del progetto
per rilanciarlo. — a pagina 27

Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» cambia ancora una volta lo scenario

Direttiva europea: cosa prevede
Il raggiungimento della classe energetica



LE ESENZIONI



Alloggi sociali di proprietà pubblica



Edifici vincolati per valore architettonico o storico



Utilizzati per meno di 4 mesi all'anno



Sotto i 50 metri quadrati



I Paesi possono chiedere un'esenzione del 22%

OBBLIGO DI INTERVENTO

Sul totale

1,8
milioni di edifici



Con l'esenzione del 22%

1,4
milioni di edifici



I VANTAGGI



Credito d'imposta al 65%, si scala in 5 anni

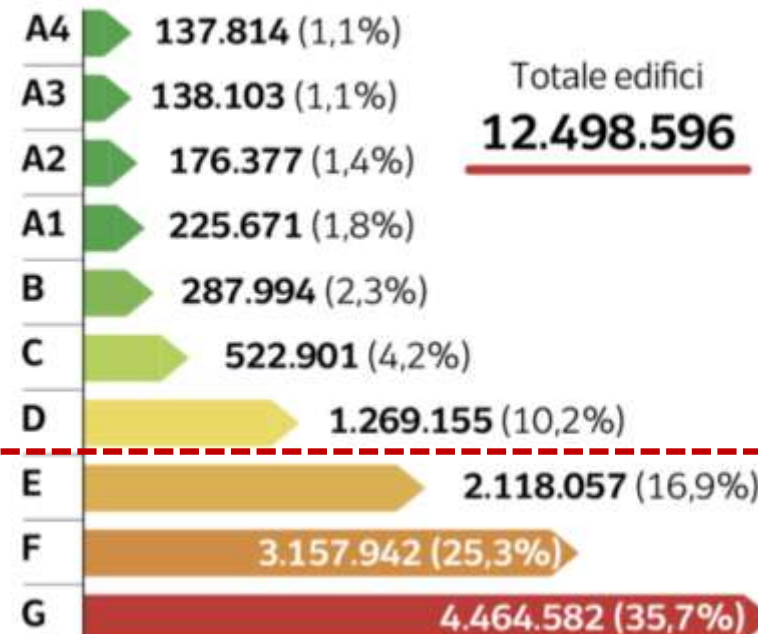


Risparmio in bolletta: dal 20 al 50%



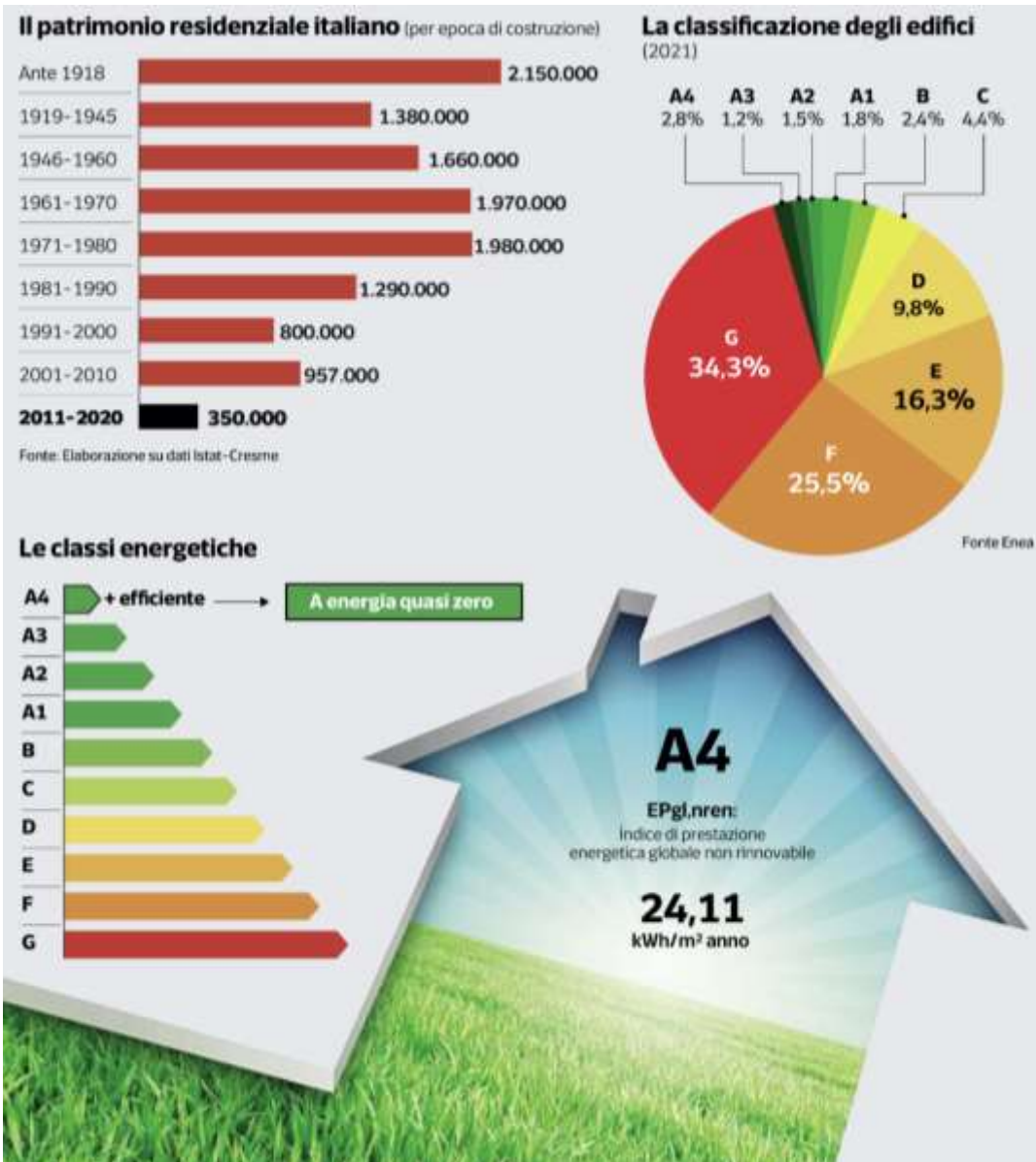
Rivalutazione dell'immobile

Edifici per classe energetica



Fonte: Dati Istat-Enea

Un anno dopo, la Direttiva UE «Case Green» avrà un impatto diretto sul Valore attuale degli Immobili



Come passare di classe

Casa singola di 100 metri quadrati

Dalla G alla E



infissi con
i doppi vetri



caldaia a
condensazione



coibentare
il tetto

Dalla E alla D



cappotto termico o pompa di calore



Spesa indicativa: **dai 20 ai 40.000 euro**



Rischi



Opportunità

- **Difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari** a soggetti con più basso merito creditizio
- **Obiettivi difficilmente raggiungibili nei tempi** previsti
- **Svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche** per la concessione dei mutui ipotecari

- **Ingente mobilitazione di risorse** Pubbliche e Private
- Ruolo centrale delle Banche **nell'accompagnamento della transizione energetica per i Clienti**
- Ampliamento del perimetro di attività delle banche: **da soggetti finanziatori ad advisor / fornitori di servizi extrabancari ESG**



Cosa può fare la banca per reagire ai Rischi

- **Mappare le Classi Energetiche dei collateral a garanzia dei Mutui**
- **Identificare gli asset residenziali con più alta probabilità di perdita di valore nel tempo** senza una ristrutturazione green
- **Avviare Campagne di finanziamento a condizioni agevolate** per stimolare la riqualificazione degli immobili a basse performance energetiche
- **Aumentare di conseguenza il GAR** (Green Asset Ratio) riclassificando le esposizioni migliori come *green* in linea con la EU Taxonomy



Cosa può fare la Banca per cogliere le opportunità

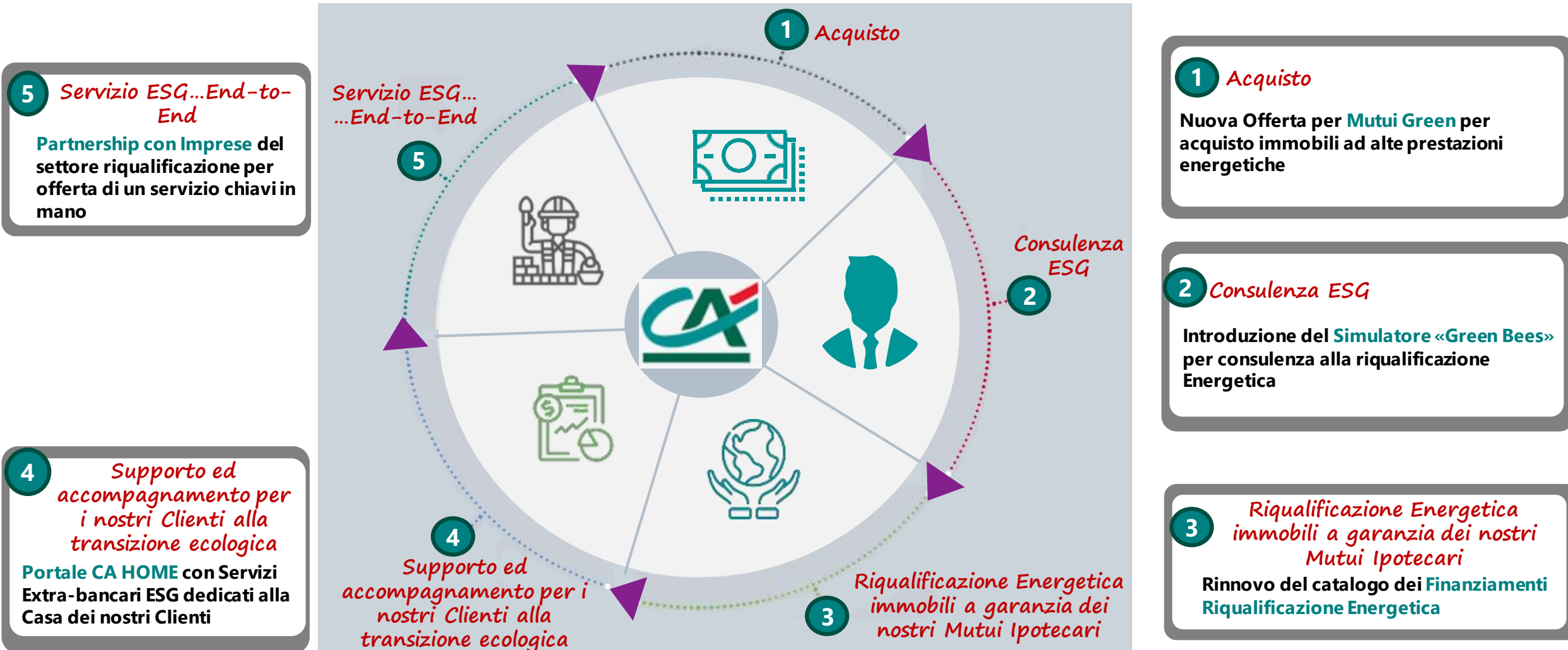
- Costruire un percorso di «**Consulenza ed accompagnamento**» alla **transizione energetica degli immobili dei nostri Clienti**
- **Ampliare la gamma dei servizi offerti ai Clienti al mondo extra bancario** (domotica, fotovoltaico, servizi di consulenza, ecc)
- **Stringere Partnership con operatori specializzati** per fornire al Cliente finale un percorso *end-to-end* che conduca alla **riqualificazione dell'immobile**.
- **Ridurre gli RWA** in presenza di operazioni garantite da immobili Green



- Introdurre l'**APE** nella modellizzazione della **Loss Given Default** dei prestiti ipotecari
- Valutare benefici in termini di **assorbimento di capitale**
- Identificare una "**curva di distribuzione dell'APE favorevole**" ed agire di conseguenza per incentivare la crescita di queste esposizioni
- Definizione di un **policy trattamento del rischio** (haircut / LTV differenziato / pricing / altro)
- Disegno **processo tassonomico**, ruolo del **perito**, valutazione di terza parte
- Considerare impatto del **Rischio Fisico Climate Change e Terremoto** nella valutazione del Finanziamento

Crédit Agricole Italia: Focus su immobili residenziali

Creazione di un ecosistema dedicato alla transizione Energetica dell'Abitazione dei Clienti





Grazie per l'attenzione