



# Il processo di valutazione tassonomica nei mutui immobiliari

---

Gianluca Natalini

Business Owner Banking Italy CRIF

29 marzo 2023



## Premessa

---



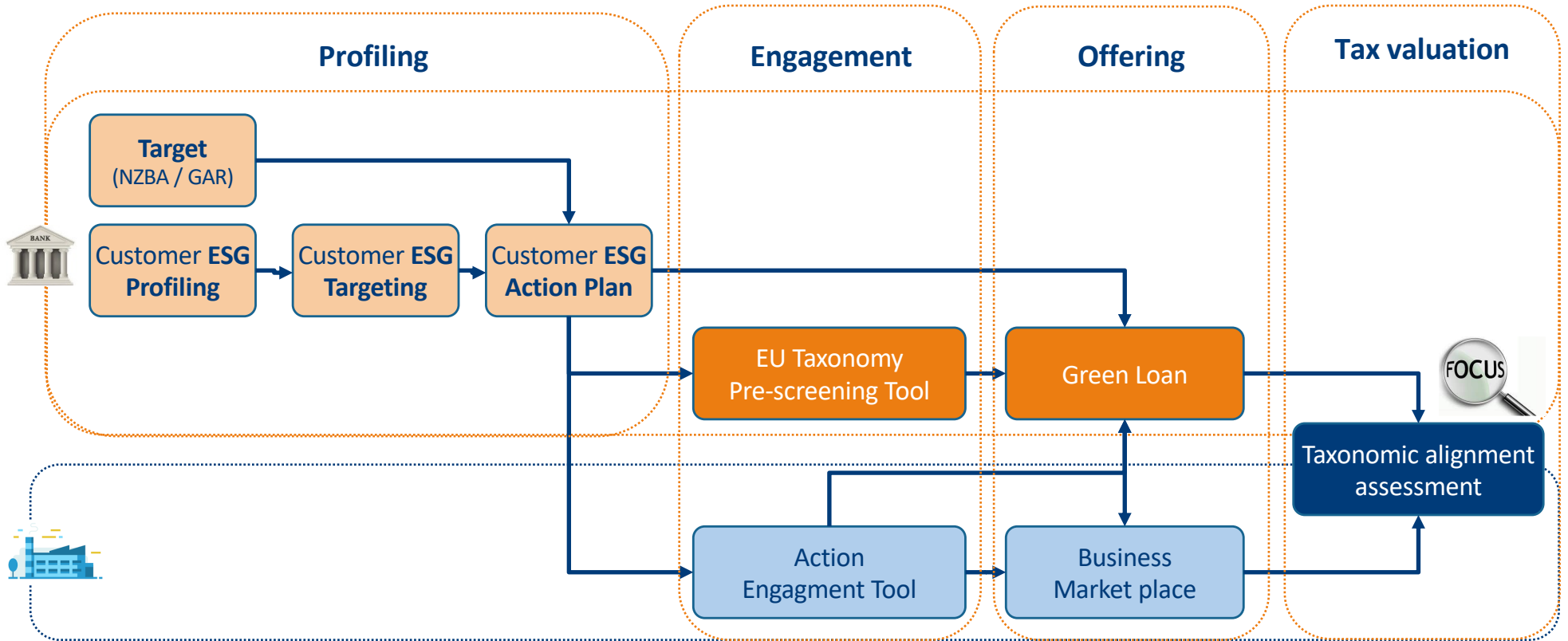
(11) [...] **Il principale indicatore di prestazione per gli enti creditizi** soggetti agli obblighi di informativa di cui agli articoli 19 *bis* e 29 *bis* della direttiva 2013/34/UE **dovrebbe essere il coefficiente di attivi verdi (*green asset ratio*, GAR)**, che indica la quota di esposizioni relative ad attività allineate alla tassonomia rispetto agli attivi totali di tali enti creditizi.

Regolamento delegato (EU) 2021/2178 della Commissione

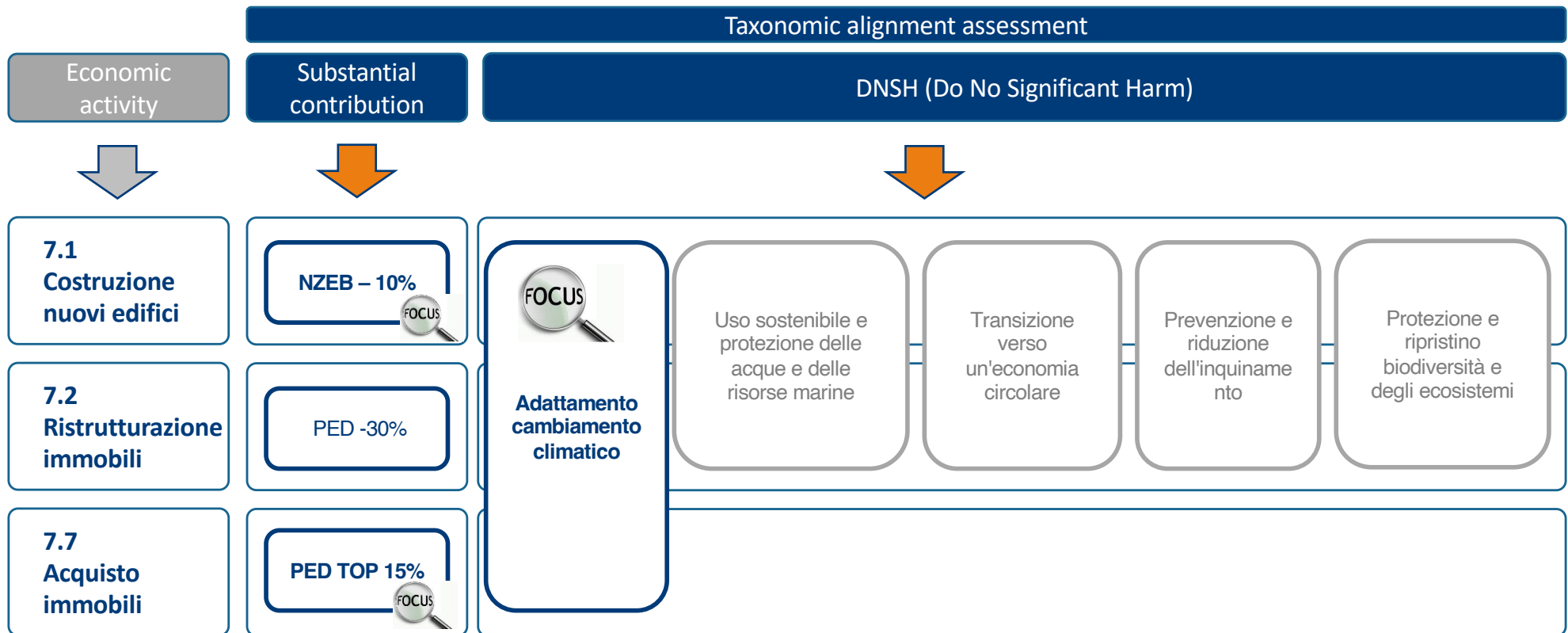


L'**obiettivo** della presentazione è di introdurre la **visione di CRIF per la valutazione dell'allineamento tassonomico come elemento cardine del processo di erogazione dei finanziamenti green** prendendo come esempio le attività economiche dell'edilizia ed attività immobiliari

# Green financing framework



# EU Taxonomy: edilizia ed attività immobiliari



# EU Taxonomy: contributo sostanziale

**7.1**  
Costruzione  
nuovi edifici



NZEB – 10%

**7.2**  
Ristrutturazione  
immobili



CONTRIBUTO  
SOSTANZIALE

**7.7**  
Acquisto  
immobili



TOP 15%

## Focus Metodologico criterio sostanziale



### Percentage distribution of primary energy (Ep) values in the Italian national building stock ([link](#))

CTI report for CRIF

Percentage distribution of primary energy (Ep) values in the Italian national building stock

Final version - 16/06/2022

Authors:  
CTI: Roberto Nilsen, Andrea Pannofino, Elvira Pannofino

Supervisor:  
CRIF: Andrea Sestini, Gianluca Naldini, Francesco Portini

Project details:  
Title: Proposal for a study of the percentage distribution of primary energy (Ep) values in the Italian national building stock.  
Order no.: 201000001

Contents

- 0. Introduction 5
- 1. Aims and methods 6
- 2. Glossary 7
- 3. General 8
- 3.1. Introduction 8
- 3.2. Buildings which require an EPC 9
- 3.3. EPC: purpose and information provided 10
- 3.4. Difference between calculated and measured performance 16
- 3.5. Concepts of renewable, non-renewable and total primary energy 17
- 4. Methodology for identifying the top 15% of building stock 18
- 4.1. General 18
- 4.2. Path (A) starting from aggregated EPC information 20
- 4.2.1. Data available in EPCs and necessary for the application of path (A) 20
- 4.2.2. Methodology 21
- 4.2.3. Example of application 22
- 4.2.4. Critical aspects of application and level of approximation in this procedure 24
- 4.3. Path (B) starting from disaggregated data 26
- 4.3.1. Data available in the database and necessary for the application of path (B) 26
- 4.3.2. Methodology 26
- 5. Methodology for identifying buildings with a performance 15% better than NZEB buildings 27
- 5.1. General 27
- 5.2. NZEB definition 27
- 5.2.1. EU Directive definition 27
- 5.2.2. Italian legislation definition 28
- 5.3. Path (A) starting from EPCs information 31
- 5.4. Path (B) starting from disaggregated data 33
- 6. Fraction disaggregation (if any) 34
- 6.1. General 34
- 6.2. Fraction types of disaggregation for the EPCs part 35
- 6.2.1. Geographical analysis 35
- 6.2.2. Climate zone 36
- 6.2.3. Mixed-use (residential and non-residential) 37
- 6.2.4. General classification of buildings by category 38
- 6.2.5. New builds 40

Nell'ambito del progetto Eemip CRIF in collaborazione con CTI ha elaborato un report dal titolo:

*Distribuzione percentuale dei valori di energia primaria (Ep) nel patrimonio edilizio nazionale italiano*

Avente l'obiettivo di determinare le soglie PED:

- TOP 15%
- NZEB – 10%

# EU Taxonomy: costruzione nuovi edifici

7.1  
Costruzione  
nuovi edifici



NZEB – 10%

Il fabbisogno di energia primaria (PED) che definisce la prestazione energetica dell'edificio risultante dalla costruzione è almeno del **10 % inferiore alla soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB)**

## Top thresholds NZEB – 10% Residential properties



Top thresholds NZEB – 10% PED:  
Residential properties

La definizione delle soglie PED è stata definita sulla base delle fasce climatiche

Immobili residenziali		Fascia climatica						
		A	B	C	D	E	F	
Regola applicata	Anno costruzione	Label A						
	>2020	NZEB – 10%	45	45	50	55	70	70

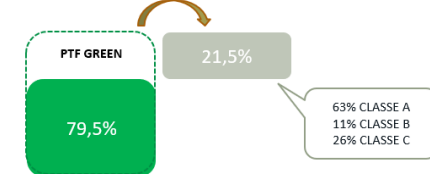
## Top thresholds NZEB – 10% Residential properties Impact analysis



Top thresholds NZEB -10% PED:  
Residential properties

TOP 15% (LABEL)	TOP NZEB - 10% (PED)		
	NO	SI	
	7,9%		7,9%
	19,9%	72,2%	92,1%
	27,8%	72,2%	100%

Campione di #1.240 Immobili



# EU Taxonomy: acquisto immobili esistenti

7.7  
Acquisto  
immobili



TOP 15%

Per gli edifici costruiti prima del 31/12/2020, l'edificio dispone come minimo di un attestato di prestazione energetica di classe A. In alternativa, l'edificio rientra nel primo 15 % del parco immobiliare nazionale o regionale in termini di fabbisogno di energia primaria operativo

## Top thresholds 15% PED: Residential properties



Top thresholds 15% PED:  
Residential properties

La definizione delle soglie PED è stata definita sulla base delle fasce climatiche (Valori espressi in kWh/m2)

Immobili residenziali		Fascia climatica					
		A	B	C	D	E	F
Regola applicata	Anno costruzione	Label A					
	<=2020	TOP 15% - PED	65	65	70	75	100

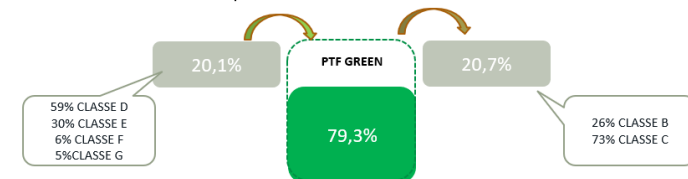
## Top thresholds 15% PED: Residential properties Impact analysis



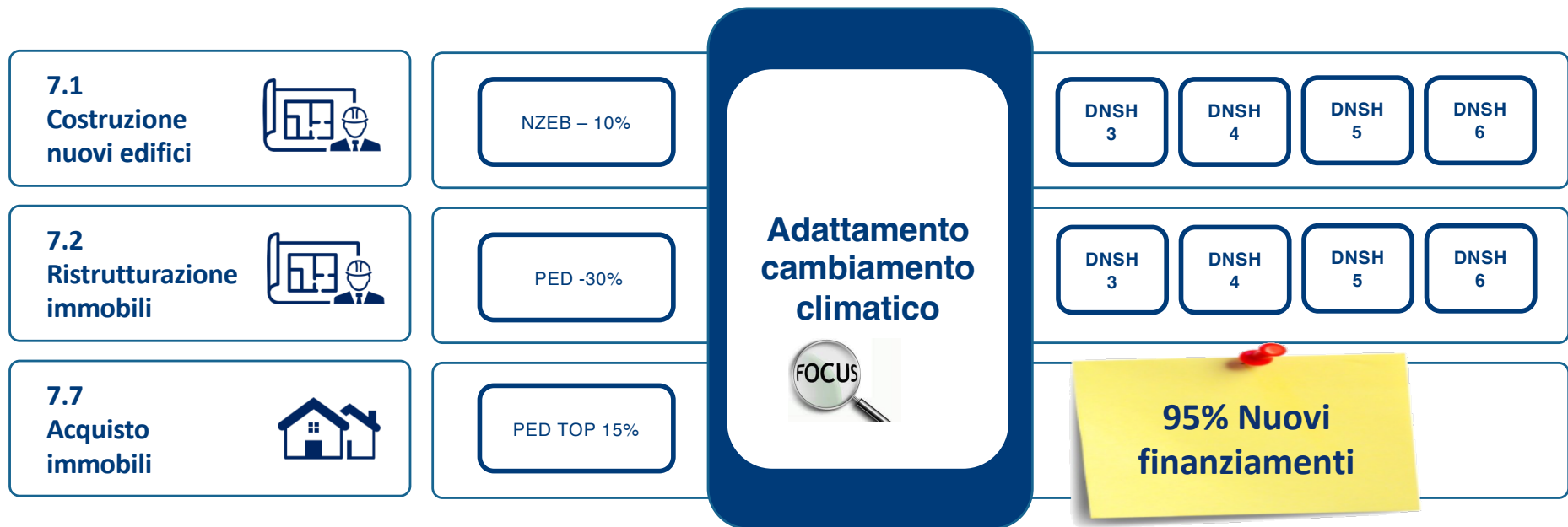
Top thresholds 15% PED:  
Residential properties

		TOP 15% (PED)		
		NO	SI	
TOP 15% (LABEL)	NO	78,2%	3,7%	81,8%
	SI	3,8%	14,4%	18,2%
		81,9%	18,1%	100%

Campione di #56.174 Immobili



# DNSH – Adattamento ai cambiamenti climatici





# I Criteri per la valutazione del DNSH on climate adaptation

## ● Criteri DNSH per l'adattamento ai cambiamenti climatici ●

- a) identificare **quali rischi** climatici fisici tra quelli elencati **possono influenzare l'andamento dell'attività** economica durante il ciclo di vita previsto
- b) **se l'attività è considerata a rischio** per uno o più rischi climatici fisici va effettuata una **valutazione del rischio climatico e della vulnerabilità**;
- c) valutazione delle **soluzioni di adattamento** che possono ridurre il rischio fisico climatico individuato

## ● Caratteristiche richieste per la valutazione ●

- **Pericoli codificati** dalla tassonomia
- **Analisi della vulnerabilità** basata su **tecniche scientifiche** e sulle più recenti metodologie in linea con le linee guida dell'**IPCC\***
- **Proiezioni climatiche** da best practice internazionali basate sugli scenari **(RCP)** riconosciuti dalla comunità scientifica
- **Orizzonti temporali** proporzionali alla durata prevista del finanziamento

# Overview sul processo di valutazione del DNSH





Luca D'Amico  
*Business Owner Banking  
Italy CRIF*



CRIF - CRIF Finance Italy



APP – CRIF Finance Next



[www.crif.it](http://www.crif.it)