



**Riqualificare gli immobili:  
verso un mercato immobiliare sostenibile**

Serena Razzi  
Ufficio Credito e Sviluppo  
ABI

Credito al Credito - 6 Aprile 2022

# LE CITTÀ VERDI: PROTAGONISTE DEL CAMBIAMENTO



# CAMBIAMENTO CLIMATICO

## La stima degli impatti sull'economia globale



**Network for Greening  
the Financial System**

**- NGFS**

**“Climate Scenarios  
for central banks and  
supervisors”**

*Giugno 2021*

[https://www.ngfs.net/sites/default/files/media/2021/08/27/ngfs\\_climate\\_scenarios\\_phase2\\_june2021.pdf](https://www.ngfs.net/sites/default/files/media/2021/08/27/ngfs_climate_scenarios_phase2_june2021.pdf)

➤ **Raggiungimento  
obiettivo «net zero»**



**Riduzione PIL** globale di  
circa il **2%** tra il 2050 e il  
2100

➤ **Transizione ritardata**



**Riduzione PIL** globale di  
circa il **5%** entro il 2050,  
per poi **risalire intorno**  
**al 2,5%** entro il 2100

➤ **Non frenare il  
cambiamento  
climatico**



**Riduzione PIL** globale  
**superiore al 6%** entro il  
2050

# CAMBIAMENTO CLIMATICO

## La stima degli impatti sull'economia globale, sulla prosperità futura e la ricerca di soluzioni



### «Sesto Rapporto di Valutazione» dell'Intergovernmental Panel on Climate Change – IPCC

*Prima parte - Luglio 2021*

*Seconda parte - Febbraio 2022*

*Terza parte - Aprile 2022*

- <https://ipccitalia.cmcc.it/climate-change-2021-le-basi-fisico-scientifiche/>
- <https://ipccitalia.cmcc.it/impatti-adattamento-e-vulnerabilita/>
- <https://ipccitalia.cmcc.it/climate-change-2022-mitigazione-dei-cambiamenti-climatici/>

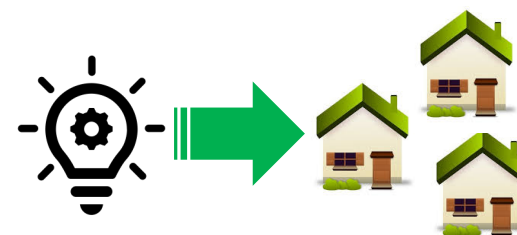
➤ Il **processo di riscaldamento globale** è molto più **avanzato** di quanto si pensasse

➤ Per aggiungere l'obiettivo «net zero» **occorre intensificare e accelerare gli sforzi di tutti**

➤ **Le città rispetto al cambiamento climatico sono:**

- Causa
- Soggette agli effetti

○ **Soluzione**



# LE INIZIATIVE NAZIONALI PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

**La “mission” del «Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili» rimane pienamente attuale**



# IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA



**60%**

**Patrimonio complessivo delle famiglie italiane investito in attività immobiliari**

*Fonte: Banca d'Italia – Gennaio 2019*

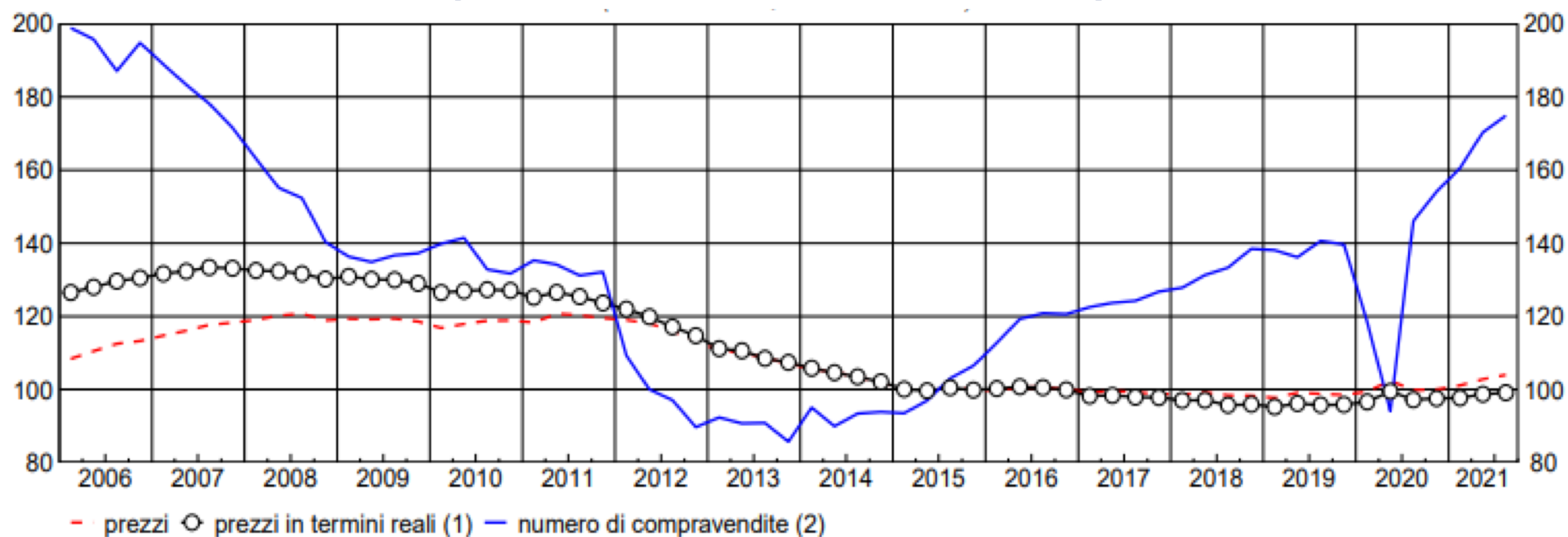
**410  
mld euro**

**Consistenze - prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Italia a febbraio 2022**

*Fonte: Dati Banca d'Italia*

# PREZZI E COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI

*(dati trimestrali, Indice 2015 = 100)*



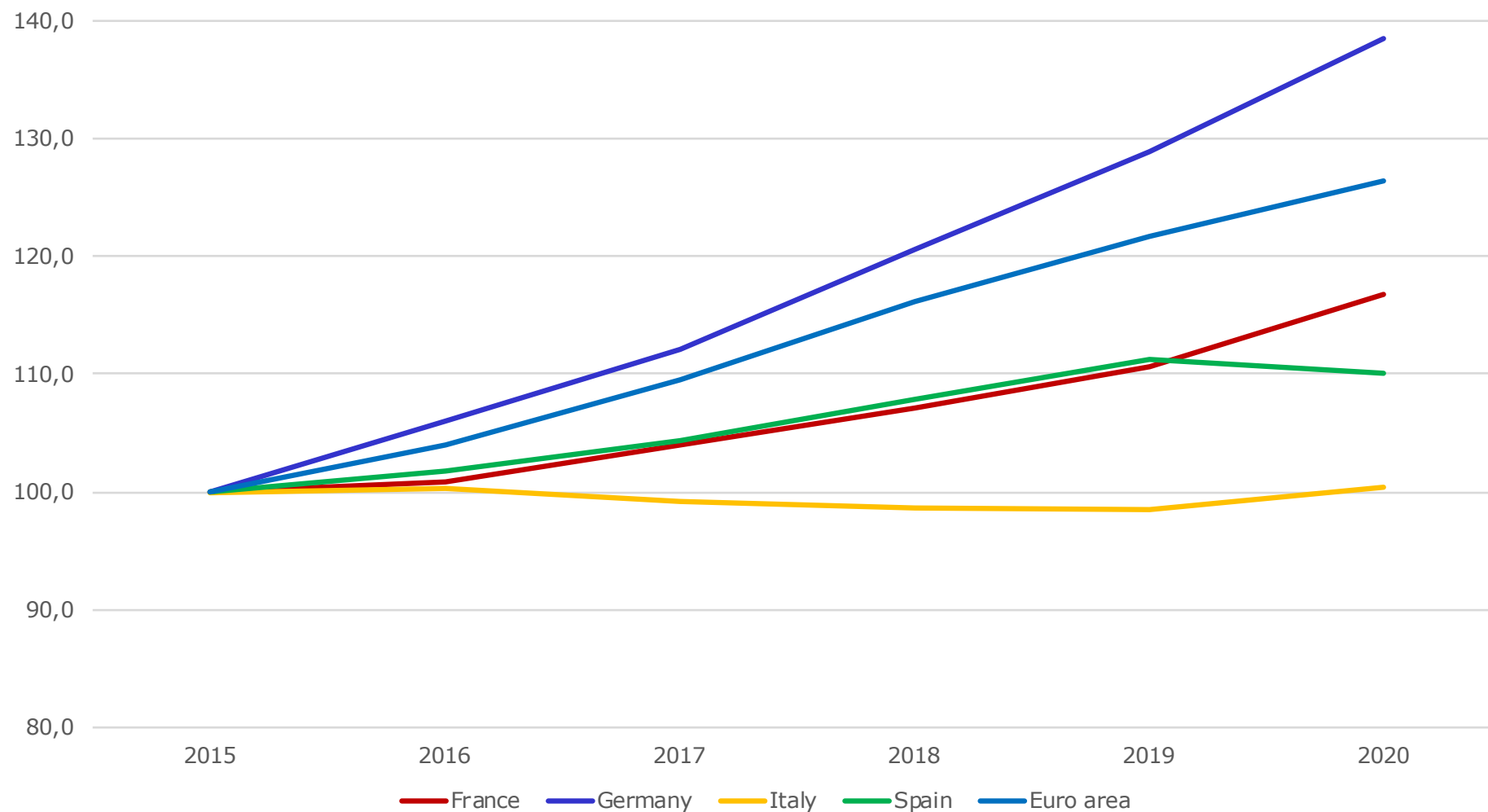
**Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente immobiliare.**

(1) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo.

(2) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario.

# L'ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI - EUROPA

*(dati annuali; media 2015 = 100)*



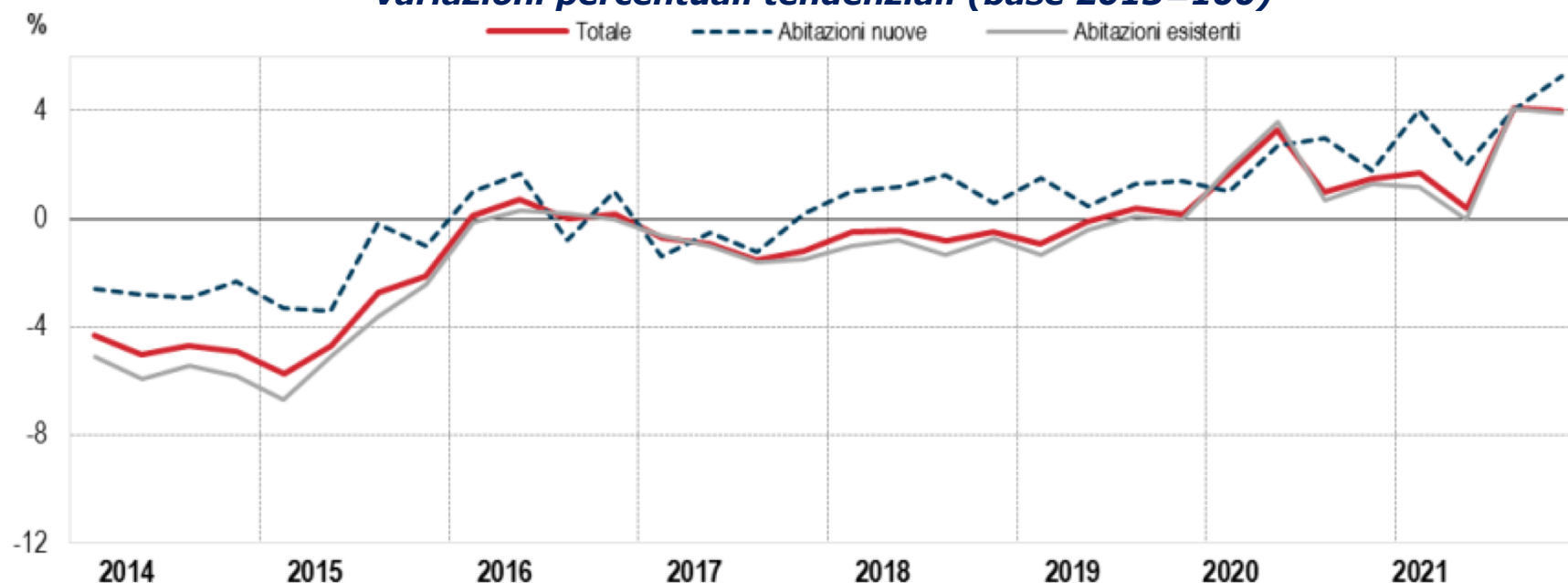
**Fonte: European Mortgage Federation,  
National Statistics Offices, OECD, ECB (for  
the euro area) - HYPOSTAT 2021**

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana



# L'ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI - ITALIA

*I trimestre 2014 – IV trimestre 2021  
variazioni percentuali tendenziali (base 2015=100)*



*IV trimestre 2021  
variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100) (1)*

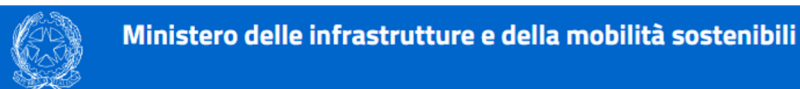
TIPOLOGIA ABITAZIONI	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Variazioni medie
	IV trim 2021	IV trim 2021	2021
	III trim 2021	IV trim 2020	2020
Abitazioni nuove	+1,1	+5,3	+3,8
Abitazioni esistenti	0,0	+3,9	+2,3
<b>Totale</b>	<b>+0,1</b>	<b>+4,0</b>	<b>+2,5</b>

(1) I dati del quarto trimestre 2021 sono provvisori.

**Fonte: ISTAT - IV trimestre 2021 -  
Prezzi delle abitazioni - Dati  
provvisori**

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

# TAVOLO TECNICO PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



Rappresentanza del “Tavolo tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie”

Rappresentanza di 15 Associazioni dei Consumatori facenti parte del Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU)

# TAVOLO TECNICO PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

## GLI OBIETTIVI



- Individuare gli **strumenti più idonei** che possono **favorire l'offerta di finanziamenti/investimenti** per la riqualificazione degli edifici in Italia
- Diffondere a livello nazionale la **cultura dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico/idrogeologico, nell'ottica di favorire la domanda** di interventi di riqualificazione degli immobili
- **Sviluppare sinergie per favorire la comunicazione e l'aggiornamento sulle novità normative, fiscali e regolamentari nonché sulle iniziative europee o nazionali** che interessano la riqualificazione del mercato immobiliare

# TAVOLO TECNICO PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



Le riflessioni dei componenti hanno contribuito, tra le altre, a:

- ✓ **Sezione speciale** istituita all'interno del "**Fondo di garanzia per la prima casa**" di cui all'art. 1, comma 48, Legge 27 dicembre 2013, n. 147 - *Art.1, comma 91, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160*

Concessione di garanzie, nella misura massima del 50% della quota capitale, sui **finanziamenti**, anche **chirografari**, ai **condomìni**, connessi ad **interventi di ristrutturazione per accrescimento dell'efficienza energetica**

- ✓ Documento **«Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato»** - Novembre 2020

[https://www.abi.it/DOC\\_Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Efficienza%20energetica%20e%20qualificazione%20sismica/Linee%20Guida.pdf](https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Efficienza%20energetica%20e%20qualificazione%20sismica/Linee%20Guida.pdf)

Approfondimento volto ad individuare una **metodologia** nell'ambito degli "standard di valutazione nazionali ed internazionali", finalizzata a **valorizzare** nella stima degli immobili, le **caratteristiche di efficienza energetica e messa in sicurezza**, consentendo di **quantificare l'effettiva rilevanza ai fini di incremento del valore di mercato** degli immobili

# L'IMPORTANZA DELLA VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI NEL VALORE DI MERCATO

## Evoluzione del contesto normativo e regolamentare



### ➤ **Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti - ABE/GL/2020/06 del 29/05/2020**

Capitolo 7. Valutazione di beni mobili e immobili - 7.1 Valutazione al momento dell'concessione del finanziamento

**208** Se del caso, gli enti dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio **l'efficienza energetica degli edifici**.



### ➤ **Proposta legislativa 27 ottobre 2021 Commissione europea per recepire il pacchetto Basilea 3+** Proposta di regolamento COM(2021)664, che modifica il Regolamento (UE) 575/2013 (Capital Requirements Regulation - CRR)

**Articolo 208 - Requisiti per le garanzie immobiliari** – comma 3 - in materia di sorveglianza sui valori immobiliari e sulla valutazione degli immobili: lettera b) «... Modifications made to the property that improve the energy efficiency of the building or housing unit shall be considered as unequivocally increasing its value.”

# TAVOLO TECNICO PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



## PROSSIMI PASSI



- **Possibilità di accesso** automatizzato **da parte di banche e intermediari finanziari** al **database SIAPE** (Sistema Informativo degli Attestati di Prestazione Energetica) dell'ENEA
- **Avviare l'operatività**, attraverso l'emanazione del decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, **della "sezione speciale" istituita dall'art.1, comma 91, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160** all'interno del **"Fondo di garanzia per la prima casa"**

---

# Grazie per l'attenzione

E-mail: [s.razzi@abi.it](mailto:s.razzi@abi.it)

---

## **NOTIFICATION:**

By reading this document you will be deemed to have understood the statements set out below.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are solely based on publicly available information.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are intended for information purposes only and do not replace independent professional judgment.

This document and the information, statements and opinions contained in the document do not constitute any solicitation or a public offer under any applicable legislation or an offer to sell or solicitation of an offer to purchase or subscribe for securities or financial instruments or any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments.

Neither the Associazione Bancaria Italiana nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence, tort or otherwise) arising in any way in relation to the statements contained herein or in relation to any loss arising from their use or otherwise arising in connection with this document.

Nothing in this document shall be construed as investment, legal, tax or other professional advice by ABI.