

## LE DIMENSIONI ESG NEL BUSINESS BANCARIO

**I risultati del tavolo tecnico sull'efficienza energetica e la messa in sicurezza degli edifici: presentazione delle indicazioni metodologiche preliminari sulla valorizzazione dell'efficienza energetica e della messa in sicurezza nel valore di mercato degli immobili**

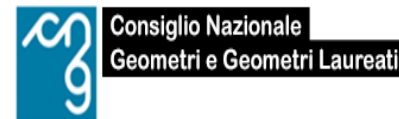
### **Giampiero Bambagioni**

Presidente Comitato Tecnico-Scientifico, Tecnoborsa  
IVSC Europe Board Member

**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana

**ABISERVIZI**  ABI  
FORMAZIONE

Organismi promotori delle «Indicazioni metodologiche...» | c.d. Addendum





## INDICE

- **Drivers del cambiamento a livello normativo e metodologico (standard di valutazione internazionali e nazionali)**
  - Testo Unico Bancario-TUB / EBA Guidelines / IVS / EVS / Standard di valutazione nazionale
  - Concessione e monitoraggio del credito e fattori Environmental Social and Governance (ESG)
- **Finalità dell'Addendum e sostenibilità del valore della garanzia reale nel lungo-lunghissimo periodo** in un'ottica di Long-Term Sustainable Value (LTS-V)
- **Addendum | «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato»**

*Capitolo I (La valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e La valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato)*

1.1 Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato

1.2 Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato

Capitolo II – Due diligence

Capitolo III – Rapporto di valutazione

Capitolo IV – Focus sul Settore Agricolo e Agroindustriale



## Sviluppo sostenibile | UN SDGs

Stabilità del sistema finanziario | Financial institutions and governing bodies

Sustainable lending | EBA Guidelines on loan origination and monitoring

Sustainable value | LTSV (sostenibilità del valore della garanzia reale nel lungo-lunghissimo periodo in un'ottica di Long-Term Sustainable Value)\*



### Fattori esogeni

SDGs / Efficienza dei sistemi economici / Housing & Urban Development (Smart Sustainable Cities / Infrastrutture / Efficienza dei servizi pubblici / Regulatory policy, ecc.) / Fattori ESG / PRI

### Fattori endogeni

Normativa specifica / Caratteristiche dei buildings / Standard e metodologia estimativa / Caratteristiche del valutatore (certificazione) / Policy Valuation e Rischio di credito / ecc.

(\*) Bambagioni, G., Valore di Credito Ipotecario e Long-Term Sustainable Value (2019). Quaderni di Economia Immobiliare-QEI (Tecnoborsa), Vol. N. 30/2019; pagg. 74-87.

## Direttiva (UE) N. 17/2014, recepita con il Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72 che ha modificato il Testo Unico Bancario (TUB)

### Testo unico bancario

(d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e successive modifiche e integrazioni)

#### Art. 120-*duodecies* (Valutazione dei beni immobili)

1. I finanziatori applicano **standard affidabili per la valutazione dei beni immobili** residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.
2. La **valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale** e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.
3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione.

### Circolare Banca d'Italia 285

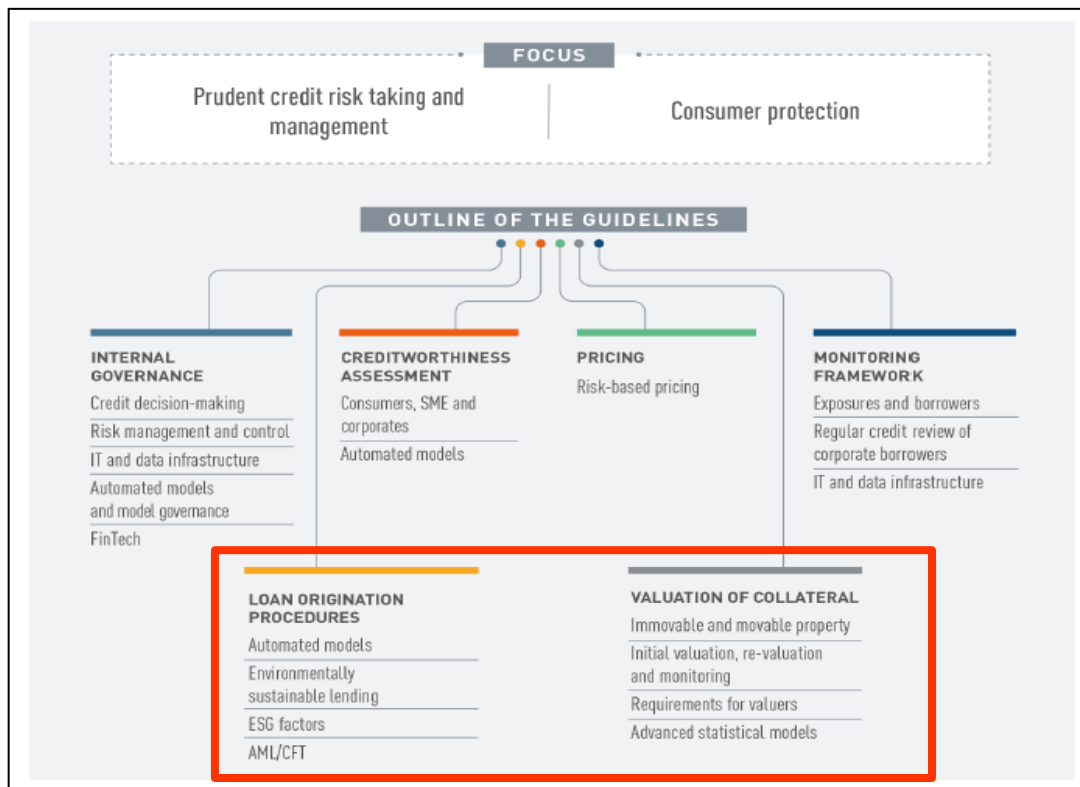
(Aggiorn. del 27.9.2016) |

#### Valuation policy

2.5 Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni. **L'organo con funzione di supervisione strategica**, su proposta dell'organo con funzioni di gestione, **approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili** posti a garanzia delle esposizioni, **verificandone l'adeguatezza, la funzionalità e la coerenza con il processo di gestione dei rischi** con frequenza almeno annuale.

# Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti

## EBA Guidelines on loan origination and monitoring



### LOAN ORIGINATION PROCEDURES

Automated models

Environmentally sustainable lending

ESG factors

AML/CFT

### VALUATION OF COLLATERAL

Immovable and movable property

Initial valuation, re-valuation and monitoring

Requirements for valuers

Advanced statistical models

# Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti

## EBA Guidelines on loan origination and monitoring

Orientamenti rilasciati in data 29 maggio 2020 (attuativi dal 30 giugno 2021)



### 4.3.5 Fattori ambientali, sociali e di governance

**56. Gli enti dovrebbero incorporare i fattori ESG e i rischi ad essi associati nella loro propensione al rischio di credito, nelle politiche di gestione dei rischi e nelle politiche e procedure relative al rischio di credito, adottando un approccio olistico.**

**57. Gli enti dovrebbero tenere conto dei rischi associati ai fattori ESG per le condizioni finanziarie dei mutuatari, e in particolare del potenziale impatto dei fattori ambientali e del cambiamento climatico, nella loro propensione al rischio di credito e nelle politiche e procedure ad esso relative.** I rischi del cambiamento climatico per le performance finanziarie dei clienti possono materializzarsi principalmente sotto forma di rischi fisici, come quelli che derivano dagli effetti tangibili del cambiamento climatico, compresi i rischi di responsabilità civile per aver contribuito al cambiamento climatico stesso, o i rischi di transizione, ad esempio quelli che derivano dalla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio e resistente ai cambiamenti climatici. Inoltre, possono verificarsi altri rischi, quali cambiamenti delle preferenze del mercato e dei consumatori e rischi legali, che potrebbero influire sull'andamento delle attività sottostanti.

## Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti | 2



### 7.1 Valutazione al momento dell'concessione del finanziamento

§ 206. (...) Gli enti dovrebbero assicurare che tali **approcci siano prudenti e proporzionati al tipo e al potenziale valore della garanzia** e in relazione ai contratti di credito, e che siano in linea con le politiche e procedure relative al rischio di credito e le condizioni di cui alla sezione 7.4

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

§ 214. «... Gli enti dovrebbero sottoporre a un riesame critico la valutazione che ricevono dal perito, concentrandosi in particolare su aspetti quali la comprensibilità (chiarezza e trasparenza degli approcci e delle ipotesi), la **prudenza delle ipotesi (ad esempio, riguardo al flusso di cassa e ai tassi di sconto)**, e **l'identificazione chiara e ragionevole di immobili comparabili utilizzati come valore di riferimento.**



# Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

(versione 30 novembre 2018)

## ADDENDUM | «Indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato»



### Struttura

- **Capitolo I** (*La valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato e La valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato*)
  - 1.1 Valutazione dell'efficienza energetica ai fini dell'incidenza sul valore di mercato
  - 1.2 Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato
- **Capitolo II – Due diligence**
- **Capitolo III – Rapporto di valutazione**
- **Capitolo IV – Focus sul Settore Agricolo e Agroindustriale**



## Valore di mercato

Regolamento (UE) 575/2013, Art. 4, Comma 1, Punto 76

**«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».**

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.

Inoltre, il Regolamento (UE) 575/2013 dispone al comma 3, lett. b), dell'art. 208 (Requisiti per le garanzie bancarie), che la valutazione dell'immobile deve essere effettuata «da un perito che possieda le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione del credito».

**Definizione normativa che pertanto dovrebbe essere utilizzata a livello UE**

## Valore di credito ipotecario

Regolamento (UE) 575/2013, Art. 4, Comma 1, Punto 74

**«il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi»**

## 1.1 | Modalità di stima dell'«efficienza energetica» ai fini della valutazione dell'incidenza delle pertinenti caratteristiche sul valore di mercato

### **Prima ipotesi: sussistenza di «immobili comparabili» pertinenti la classe energetica dell'immobile oggetto di stima (il «subject»)**

[un indicatore di efficienza energetica è costituito dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE)]

In questo caso, in considerazione dell'analisi delle omogenee caratteristiche fisiche (edilizie, impiantistiche, strutturali, ecc.) degli immobili di confronto con l'immobile oggetto della stima – in quanto ricadenti nel medesimo «**segmento di mercato**» - potrà essere determinato il «**valore di mercato**» mediante il:

- **Metodo del confronto di mercato** o *Market Comparison Approach-MCA* (o *Market approach*),
- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** (*Income Approach*)
  - metodo della capitalizzazione diretta (Direct capitalization)
  - metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)
  - analisi del flusso di cassa scontato (Discounted cash flow analysis)

## 1.1 | Modalità di stima dell'«efficienza energetica» ai fini della valutazione dell'incidenza delle pertinenti caratteristiche sul valore di mercato | 2

**Seconda ipotesi:** assenza di «immobili comparabili» pertinenti, ove l'incremento della classe energetica possa avvenire tramite la realizzazione di interventi edilizi, si dovrebbe considerare:

- (i) involucro edilizio (sostituzione di infissi, schermature solari, caldaia, ecc.),
- (ii) impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;
- (iii) *building automation*;
- (iv) adeguamento dei processi produttivi;

una possibile formula per determinare il **prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica in base al costo di costruzione deprezzato** dell'intervento è la seguente:

$$p_{CE} = \sum (C_{CEi} \times (1 - t_i/n_i))$$

dove

- $p_{CE}$  = prezzo marginale della caratteristica efficienza energetica;
- $C_{CEi}$  = il costo di realizzazione del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- $t_i$  = la vetustà del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica;
- $n_i$  = la vita utile del singolo intervento di miglioramento dell'efficienza energetica.

## 1.2 | Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato

La «**resilienza**» (riferita alle caratteristiche posizionali e di solidità statica e strutturale degli immobili) **attiene** **il *climate change*, i fenomeni sismici, i disastri naturali.**

[Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) n. 58 del 28.2.2017, come modificato dal DM 7 marzo 2017, n. 65, all'Allegato A, stabilisce le ***Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni*** nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati ]

### **Prima ipotesi: sussistenza di «immobili comparabili» pertinenti la classe sismica dell'immobile oggetto di stima (il «subject»)**

In questo caso, in considerazione dell'analisi delle omogenee caratteristiche fisiche (edilizie, impiantistiche, strutturali, ecc.) degli immobili di confronto con quelle dell'immobile oggetto della stima – in quanto ricadenti nel medesimo «**segmento di mercato**» potrà essere determinato il «**valore di mercato**» mediante il:

- **Metodo del confronto di mercato** o ***Market Comparison Approach-MCA*** (o ***Market approach***)
- **Procedimento per capitalizzazione del reddito (*Income Approach*)**
  - metodo della capitalizzazione diretta (Direct capitalization)
  - metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)
  - analisi del flusso di cassa scontato (Discounted cash flow analysis)

## 1.2 | Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato | 2

**Seconda ipotesi: assenza di «immobili comparabili» pertinenti. L'incremento della classe di resilienza potrà essere stimata in considerazione del costo di realizzazione di interventi edilizi di adeguamento.**

In considerazione delle «Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni» che sono uno strumento di classificazione degli edifici e di prevenzione sismica che permettono di attribuire ad ogni immobile una classe di Rischio **in base a due parametri** :

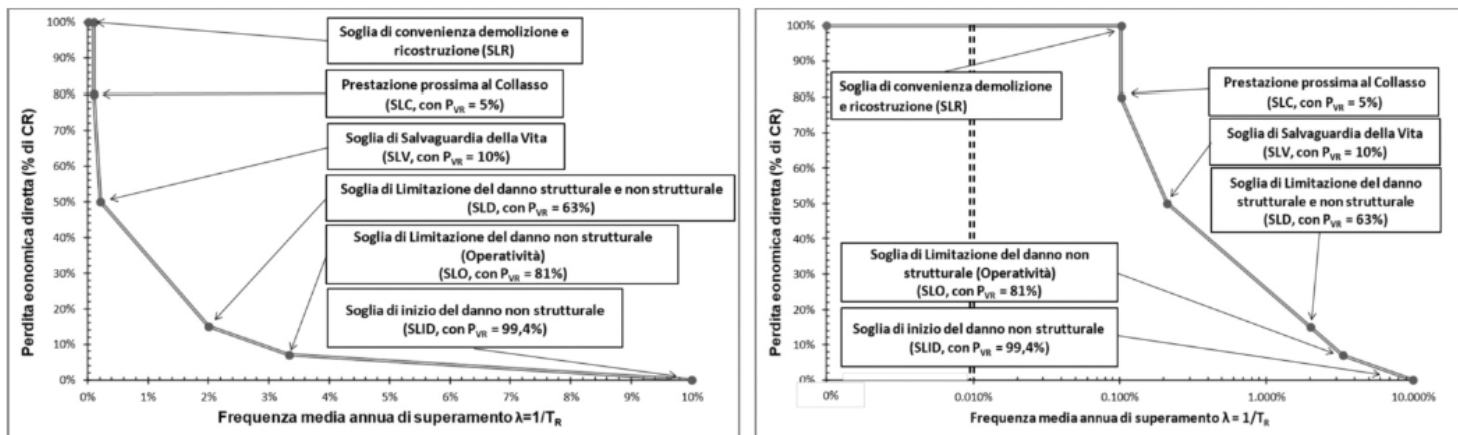
- **la Perdita Annuale Media attesa (PAM)**
- **l'indice di sicurezza (IS-V) della struttura**

L'Allegato A del Decreto MIT dispone che:

«L'attribuzione della Classe di Rischio può avvenire, come detto, attraverso uno dei due metodi, convenzionale e semplificato, seguendo le procedure nel seguito descritte. **In entrambi i metodi è fatto utile riferimento al parametro PAM, che può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso come percentuale del costo di ricostruzione.** Esso può essere valutato, così come previsto per l'applicazione del metodo convenzionale, come l'area sottesa alla curva rappresentante le perdite economiche dirette, in funzione della frequenza media annua di superamento (pari all'inverso del periodo medio di ritorno) degli eventi che provocano il raggiungimento di uno stato limite per la struttura. Tale curva, in assenza di dati più precisi, può essere discretizzata mediante una spezzata. Minore sarà l'area sottesa da tale curva, minore sarà la perdita media annua attesa (PAM)».

## 1.2 | Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato | 3

Figura 20.2 – Andamento della curva che individua il PAM, riferito a una costruzione con vita nominale 50 anni e appartenente alla classe d'uso II. Nell'immagine a destra, per meglio individuare i punti prossimi all'asse delle ordinate, le ascisse sono in scala logaritmica.



Allegato A del Decreto MIT n. 65/2017: «... riferimento al PAM che può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotto dagli eventi sismici che si manifestano nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente e espresso come percentuale del costo di ricostruzione ...»

## 1.2 | Valorizzazione della resilienza degli immobili e dell'incidenza della caratteristica sul valore di mercato | 4

Tabella 1 – Attribuzione della Classe di Rischio PAM in funzione dell'entità delle Perdite medie annue attese

Perdita Media Annua attesa (PAM)	Classe PAM
$PAM \leq 0,50\%$	A <sup>+</sup> PAM
$0,50\% < PAM \leq 1,0\%$	APAM
$1,0\% < PAM \leq 1,5\%$	BPAM
$1,5\% < PAM \leq 2,5\%$	CPAM
$2,5\% < PAM \leq 3,5\%$	DPAM
$3,5\% < PAM \leq 4,5\%$	EPAM
$4,5\% < PAM \leq 7,5\%$	FPAM
$7,5\% \leq PAM$	GPAM



Approfondimenti metodologici: Cap. 20 (Rating immobiliare. Real estate risk assessment), Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Tecnoborsa



### 1.3 Valutazioni nel settore agricolo e agroindustriale

Il **Metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach-MCA** costituisce il **metodologia base funzionale alla stima** (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari)

Tuttavia, nel caso di **attività economica organizzata come impresa («azienda» ex art. 2555 C.C.), agricola o agroindustriale** dovrebbe essere considerato il «**Valore in continuità operativa (Going concern value)**» poiché la valutazione di un complesso o di un *asset* immobiliare destinato alla produzione può avvenire in base a due obiettivi:

- **continuità della gestione operativa (*going concern*)**  
[oggetto della valutazione è il complesso professionalmente organizzato di risorse (beni) e processi (operazioni) volto al conseguimento di benefici economici futuri].
- **finalità della cessazione dell'attività (*gone concern*)** in cui i flussi di cassa operativi vengono meno [sono oggetto della stima i singoli beni atomisticamente considerati, al netto degli oneri, diretti e indiretti, sottesi al processo di liquidazione dell'entità aziendale]

**Grazie per l'attenzione**  
[g.bambagioni@tecnoborsa.com](mailto:g.bambagioni@tecnoborsa.com)