

## Valutazione delle caratteristiche di efficienza energetica e di resilienza degli immobili

### Autori

Giampiero Bambagioni<sup>1</sup>, Antonio Cabras, Enrico A. Lombardi, Matteo Negri, Antonio F. Penna, Livio Spinelli, Alberto Taddei, Giovanni Zulian<sup>2</sup>

### Abstract

La scarsità delle risorse energetiche, i cambiamenti climatici e le conseguenti politiche volte ad assicurare la stabilità finanziaria incidono, nel contempo, in maniera crescente, sia sulla domanda di immobili e relative caratteristiche, sia sulla regolamentazione bancaria che determina le politiche per l'accesso a mutui e finanziamenti. Gli Orientamenti dell'EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti (EBA/GL/2020/06)<sup>3</sup> prevedono, tra l'altro, che “*gli enti [banche] dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l'efficienza energetica degli edifici*”.<sup>4</sup>

Ne consegue che l'«indice di prestazione energetica globale» (più che la classe energetica) costituisce una caratteristica immobiliare rappresentativa dei consumi specifici di un determinato immobile. In quanto tale, seppure sinteticamente, è indicativa dei costi di gestione ordinari. A tal fine le “Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie” (promosse dall'ABI) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>5</sup> hanno identificato le modalità di valutazione degli immobili le quali, tuttavia, devono essere correlate alle metodiche individuate dagli standard internazionali di valutazione (IVS) e alle specifiche caratteristiche degli edifici in considerazione del contesto in cui sono ubicati. Fattori che valgono in maniera ancor più marcata ai fini della individuazione delle caratteristiche di resilienza (per probabilità di eventi di natura sismica, idrogeologica, vulcanica, aumento delle temperature, incendi, frane, ecc.).

Il *paper*, all'esito di una analisi della regolamentazione vigente, che associa l'identificazione del valore della garanzia reale ai fattori Ambientali Sociali e Governance (ESG), richiama i risultati di una ricerca applicata volta alla identificazione di appropriati e innovativi metodi: (i) di valutazione dell'efficienza energetica; (ii) di valutazione della resilienza.

---

<sup>1</sup> IVSC Europe Board Member, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari, Coordinatore del Gruppo di Lavoro Geo.Val Esperti sulla valutazione delle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza degli immobili.

<sup>2</sup> Membri del Gruppo di Lavoro Geo.Val Esperti sulla valutazione delle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza degli immobili: Antonio Cabras, Enrico A. Lombardi, Matteo Negri, Antonio F. Penna, Livio Spinelli, Alberto Taddei, Giovanni Zulian.

<sup>3</sup> Gli Orientamenti hanno trovato attuazione anche per le banche nazionali costituite dalle c.d. *less significant institutions* a decorrere dal 20 luglio 2021 allor quando Banca d'Italia ha recepito gli Orientamenti nella Circolare 285/2013. Cfr.: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/orientamenti-vigilanza/elenco-esa/note/Nota-n-13-del-20-luglio-2021.pdf>

<sup>4</sup> Inoltre: “*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*”.

<sup>5</sup> Cfr. Capitolo 6 (Rilevazione dei dati immobiliari), Allegato D - Caratteristiche verdi (*green or high performance*).

Le metodiche estimative identificate, analizzate e testate dal Gruppo di lavoro, sono funzionali alla stima del «valore di mercato» di immobili con qualsiasi destinazione d'uso, in qualsiasi collocazione geografica. Conseguentemente lo studio potrà costituire una base per l'applicazione univoca di metodiche estimative di interesse per l'intera filiera, e per il mercato caratterizzato da una costante evoluzione della domanda, sempre più attenta ai costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento e alle conseguenze degli stessi sul valore dell'immobile.

***Keywords***

**Valutazione, International Valuation Standards (IVS), Efficienza energetica, Resilienza, Mercato immobiliare, Finanziamento immobiliare, Fattori Ambientali Sociali e Governance (ESG)**