

Sostenibilità nel Settore Immobiliare

Sostenibilità nel Settore Immobiliare

L'Italia rinasce

Sviluppo urbano e investimenti immobiliari rappresentano le principali attività umane che determinano la qualità della vita per le popolazioni all'interno delle città e delle nazioni. Fondamentalmente, il settore immobiliare si occupa di come gli immobili saranno utilizzati, vissuti e ammirati da molti per gli anni a venire. In virtù di questo aspetto, lo sviluppo responsabile del territorio e degli edifici richiede il coinvolgimento di diversi stakeholder tra cui le autorità pubbliche, le comunità locali, gli investitori e le organizzazioni non-profit. Si potrebbe facilmente sostenere che, in ultima analisi, per definizione, il settore immobiliare costituisce un bene pubblico.

Con questa prospettiva in mente, un approccio responsabile e sostenibile è parte integrante del settore immobiliare, direttamente collegato alla creazione di valore e alla corretta gestione patrimoniale. Non si tratta quindi di un approccio che ha senso adottare solo per finalità di marketing o filantropiche.

I mercati stessi ci stanno dimostrando come sia sempre più un compito fiduciario dei professionisti dell'investimento comprendere che gli impatti ambientali e sociali delle loro attività si riflettono sulle performance economiche di medio e lungo periodo dei loro investimenti. L'investimento immobiliare responsabile diverrà in breve tempo la nuova consuetudine nel panorama immobiliare. Più velocemente lo capiamo, tanto meglio sarà per il nostro settore.

Per secoli l'Italia ha sviluppato e diffuso le migliori prassi nell'urbanistica, in architettura e nello sviluppo di città vivibili a livello mondiale. Il periodo del secondo dopoguerra ha progressivamente evidenziato un deterioramento della qualità della leadership e dell'esperienza italiane nel settore immobiliare. Questo può in ultima analisi generare un consenso negativo nei confronti del settore. In un'economia globale in cui le città competono per attrarre talenti, imprese e investimenti, l'Italia e le città italiane oggi hanno bisogno di una leadership forte per recuperare la loro eredità e le loro radici.

Per il momento, siamo di fronte ad un'opportunità unica di diventare uno degli hub immobiliari più avanzati e dinamici a livello mondiale, di essere ancora una volta in grado di stabilire i più alti standard di qualità dello sviluppo immobiliare.

Storicamente, il momento non potrebbe essere più decisivo. Al fine di generare liquidità, il governo italiano e centinaia di enti locali, così come le istituzioni finanziarie, saranno obbligati a dismettere parte del loro patrimonio immobiliare. Tali immobili richiederanno un intenso livello di attività di rigenerazione e ristrutturazione. Sarà una straordinaria opportunità di stabilire nuovi standard e fornire una forte leadership e solide competenze al settore e aumentare l'attrattiva del nostro Paese. Ciò eserciterà un forte impatto sull'economia nazionale e, in ultima istanza, sul benessere del popolo italiano.

Nel settore, uno spostamento di attenzione strutturale verso gli immobili sostenibili ha avviato e sta generando sviluppi ed edifici di qualità superiore, portando a standard più elevati, e generando così, per la prima volta nella

storia più recente, uno spartiacque tra i prodotti di qualità superiore e quelli di qualità inferiore. Il risultato è la creazione di un grave divario in termini di valore, nonché tra vincitori e vinti. Come paese, la nostra sfida è quella di cavalcare tale tendenza positiva e svilupparla ulteriormente. Ciò richiederà un forte impegno da parte degli operatori del settore a tutti i livelli. E un dialogo disciplinato e strutturato con il governo nazionale, le autorità pubbliche, le organizzazioni non governative, le associazioni ambientaliste, gli operatori e, naturalmente, gli investitori.

La Fondazione Riccardo Catella (FRC) promuove attivamente le best practice nello sviluppo e nelle iniziative immobiliari dal 2006. Con l'obiettivo di contribuire alla creazione e diffusione dei principi e degli strumenti di investimento immobiliare responsabile, pubblichiamo questo primo report per rappresentare una panoramica dei più significativi studi internazionali sugli Investimenti Immobiliari Responsabili (RPI), e un insieme di strumenti utili che possono contribuire ad attuare gli obiettivi di sostenibilità in tutto il settore.

Tenendo conto di ciò che è stato sviluppato da organizzazioni e programmi internazionali come la United Nations Environment Programme Finance Initiative, The Responsible Property Investing Centre, l'Urban Land Institute e la Global Reporting Initiative, l'obiettivo strategico di questo report è quello di avviare un dibattito in seno al settore. Vorremmo contribuire alla creazione di norme cogenti, ma riteniamo che vi sia ancora una forte necessità di una metodologia adeguata e applicabile che può essere misurabile e rilevante per una molteplicità di stakeholder lungo l'intera catena di valore del settore immobiliare. Questo processo si evolverà nel tempo mano a mano che il settore diventerà più trasparente e che più termini di paragone verranno sviluppati.

Sperando di agevolare il lavoro dell'intero settore per raggiungere questo obiettivo, FRC ha sviluppato alcuni progetti pilota insieme a Hines Italia SGR sul lato della gestione degli investimenti e Coima sul versante della gestione immobiliare per favorire l'attuazione dei principi dell'investimento immobiliare responsabile. Ciascuna parte ha espresso la sua visione sulla sostenibilità e ha sviluppato una serie di processi innovativi per garantire una valutazione concreta delle loro performance attuali e future. Hines SGR ha istituito un apposito fondo di investimento pilota, Hines Italia Core Opportunity Fund, che sarà gestito in conformità ai principi RPI. Coima ha sviluppato le best practice di gestione degli immobili che saranno applicate a Porta Nuova e che genereranno, nel giro di qualche anno, i primi dati concreti sulle effettive performance ambientali e sociali di tali edifici.

Al fine di ampliare la cultura della responsabilità sociale, FRC si propone di collaborare con organizzazioni italiane ed internazionali che lavorano in questo settore e di promuovere l'adozione di standard di alta qualità per accrescere la partecipazione delle associazioni immobiliari italiane nel dibattito sul ruolo sociale del settore.

Manfredi Catella
Presidente
Fondazione Riccardo Catella

INFORMAZIONI SU QUESTO DOCUMENTO

Questo documento fornisce un quadro complessivo di come l'ambiente, le questioni sociali e di governance influiscano sul settore immobiliare. Esso riunisce i contributi più importanti dalle primarie organizzazioni internazionali su questi temi, sintetizza i risultati più interessanti e sottolinea la necessità dell'investimento immobiliare responsabile.

L'obiettivo finale del documento è quello di offrire una panoramica del rapporto tra tutti i temi legati alla sostenibilità nel settore immobiliare attraverso l'intero processo di costruzione e sviluppo.

Si rivolge a tutti gli attori che operano in questo settore. Tuttavia, dato che gli investitori sono in una posizione che può influenzare l'intera catena del valore, abbiamo preso il loro punto di vista come la prospettiva principale da cui prendere le mosse per passare in rassegna le diverse tematiche.

PROFILO

La FRC è stata costituita nel 2005, in onore dell'imprenditore Riccardo Catella, e riconosciuta dalla Regione Lombardia nel 2006.

La missione della FRC è di promuovere le best practice nella pianificazione del territorio e nello sviluppo sostenibile. La FRC è particolarmente sensibile al coinvolgimento dei cittadini nella creazione di opportunità per comprendere meglio le esigenze della comunità nello sviluppo urbano.

La prima attività promossa dalla FRC nel 2006 è stata la ristrutturazione di un edificio storico e del giardino circostante in un quartiere situato in posizione centrale a Porta Nuova. Nell'edificio la FRC ha sviluppato la propria sede, trasformandolo in un centro culturale aperto alla città con l'intento principale di aprire il dibattito e promuovere l'importanza dello sviluppo sostenibile.

La FRC ha un programma annuale denominato i "Progetti della Gente", che ha due obiettivi strategici. Il progetto prevede la selezione di progetti di sviluppo urbano attraverso l'ascolto dei quartieri, che vengono poi sviluppati in collaborazione con il Comune di Milano e con il contributo trasversale delle comunità locali, di architetti, urbanisti, artisti e artigiani che collaborano per sviluppare meglio e conservare gli spazi pubblici e il verde della città.

Attraverso le sue attività e il contatto costante con le comunità circostanti, FRC è diventata profondamente consapevole della delicatezza dello sviluppo sostenibile in tutti i suoi aspetti e, di conseguenza, ha messo a punto questo report per fornire un supporto al settore immobiliare italiano a definire il concetto di investimento immobiliare responsabile.

INTRODUZIONE

Un cambiamento strutturale verso la sostenibilità nel settore immobiliare italiano è necessario al fine di generare sviluppo ed edifici di qualità superiore.

Per riuscire a ridurre i costi esterni, massimizzare la salute pubblica e ridurre al minimo l'esposizione ai rischi principali, l'intero settore deve affrontare una serie di questioni trasversali. Ciò richiederà un forte sforzo del

DATI STORICI

2005-2006

FRC è costituita e riconosciuta dalla Regione Lombardia.

2006 - 2007

FRC ristruttura l'edificio storico al centro del progetto di sviluppo dell'area di Porta Nuova, che diventerà la propria sede principale, ed apre al pubblico la prima porzione del futuro parco pubblico di Porta Nuova.

2008

FRC lancia il proprio programma civico pluriennale : "Progetti della Gente".

FRC promuove "Il Parco dei Diritti dei Bambini", un parco giochi innovativo accessibile anche ai bambini con disabilità per favorire l'integrazione sociale.

FRC promuove la borsa di studio "Emilio Cazzani Giuseppe Sala" per frequentare il "Master of Architecture Il Degree Program" della Yale University (USA). Un giovane studente della Facoltà di Architettura di Milano vince la borsa di studio.

2009

FRC promuove "I bambini disegnano la città", una mostra a cielo aperto, esposta sulle recinzioni di cantiere e realizzata con i disegni dei bambini di alcune scuole pubbliche di Milano. La mostra illustra come i bambini vorrebbero che la loro città migliorasse.

FRC trasferisce il Monumento ai Caduti del quartiere Isola in una piazza al centro del quartiere valorizzandone il verde, su richiesta dei cittadini di Isola e in collaborazione con il Comune di Milano.

2010

FRC partecipa al progetto pilota denominato "Partecipare alla legislazione sulla sicurezza" condotto presso il cantiere di Porta Nuova per coinvolgere i dipendenti nel processo di definizione delle procedure di sicurezza che costituiscono buone prassi.

2010 cont.

FRC collabora al concorso di idee denominato “La sicurezza ti premia” e promuove il progetto “I Cantieri dei Bambini”, aprendo quattro grandi cantieri all’interno della città di Milano ai bambini facendoli partecipare a diverse attività di cantiere.

Alla FRC viene assegnato il certificato di benemerita civica “Ambrogino d’Oro” dal Comune di Milano per le numerose attività civiche che ha sviluppato in città in collaborazione con il settore non profit, i cittadini e l’amministrazione pubblica.

2011

FRC progetta e completa la riqualificazione di due spazi pubblici a Milano, in collaborazione con le associazioni locali, i cittadini e la pubblica amministrazione, sviluppando una collaborazione innovativa tra pubblico e privato nella riqualificazione degli spazi pubblici.

FRC firma un accordo di collaborazione con EXPO 2015 SpA, al fine di collaborare nell’ambito dello sviluppo del programma “I Progetti della Gente” attraverso iniziative che possano essere replicate come best practice anche in altre città.

2012

FRC, insieme ad EXPO 2015, lancia un programma chiamato: “MiColtivo, Orto a Scuola” per la riqualificazione di cortili e aree verdi delle scuole pubbliche della città con orti didattici permanenti, promuovendo abitudini alimentari corrette e salutari per i bambini.

FRC sigla un Protocollo con il Comune di Milano e il Dipartimento di Scienze Umane della Formazione dell’Università degli Studi di Milano - Bicocca per lo sviluppo del percorso didattico nel contesto dell’iniziativa “MiColtivo, Orto a Scuola”, tra il 2012 e il 2013 in due Istituti scolastici di Milano, come progetti pilota.

FRC sviluppa un rapporto sull’investimento immobiliare responsabile e un protocollo per facilitare i progetti pilota e promuovere investimenti responsabili nel settore.

settore e l’impegno attivo di tutti gli attori del comparto immobiliare.

La FRC concorre in questa sfida, promuovendo attivamente le best practice internazionali e contribuendo alla loro attuazione in Italia, in primo luogo mostrando ai professionisti dell’investimento che le caratteristiche ambientali e sociali delle loro attività sono connesse al loro valore corrente e alla performance degli investimenti futuri.

Gli investitori sono infatti l’unico attore in campo che può allineare con successo gli interessi di tutti gli attori coinvolti verso obiettivi di sostenibilità. Se capiscono che investire in sostenibilità non è solo un bene per l’ambiente e la società, ma anche per il loro stesso risultato economico, inizieranno a richiederla. Gli sviluppatori e i costruttori saranno costretti a seguire questo percorso virtuoso. Il risultato sarà, nel medio termine, un settore più sicuro, più sostenibile e più competitivo, in grado di rispondere alle sfide dei prossimi decenni.

Questo documento spiega che cosa sia l’investimento immobiliare responsabile, mette in evidenza tutti gli aspetti principali del RPI, spiega le motivazioni economiche e identifica una logica di sano investimento, tenendo conto di ciò che è stato sviluppato dalle principali organizzazioni e programmi internazionali.

SOSTENIBILITÀ NEL CONTESTO IMMOBILIARE

Il settore immobiliare è ampiamente riconosciuto come un settore complesso e con un elevato fabbisogno di risorse. L’impatto degli edifici, della loro ubicazione, costruzione, uso, ristrutturazione, demolizione e riqualificazione sull’ambiente difficilmente può essere negato. Per capire meglio come conseguire la sostenibilità, dobbiamo prima capire gli aspetti finanziari, sociali e ambientali che incidono sul settore sia nel medio sia nel lungo termine. E’ necessaria anche una profonda comprensione della catena del valore, se si è disposti ad affrontare tutte le sfide che si presentano durante il ciclo di vita degli immobili.

Ridurre l’impatto del settore delle costruzioni sull’ambiente e la società è sempre stata una preoccupazione pubblica. Non è mai stato più importante di oggi, considerate una serie di tendenze globali che influenzeranno notevolmente il settore stesso e le sue performance economiche.

CHE COSA INFLUENZERÀ IL SETTORE IMMOBILIARE NEL TEMPO?

I cambiamenti climatici e la lotta per ridurre le emissioni di CO₂, l'uso del suolo, le previsioni demografiche, la scarsità di energia e acqua possono avere effetti notevoli e di ampia portata sull'andamento dell'attività immobiliare.

CAMBIAMENTI CLIMATICI

In alcuni casi, il cambiamento climatico sta già influenzando le performance operative di immobili direzionali e commerciali, il che potrebbe avere un impatto sul loro futuro valore. La ricerca di un gruppo di investitori istituzionali sui cambiamenti climatici (IIGC) afferma che il cambiamento climatico eserciterà sempre più un impatto sulla funzionalità degli immobili e sui relativi valori. La gamma di impatti concreti del cambiamento climatico sugli immobili include l'aumento del rischio di inondazioni, l'aumento dei danni sulle facciate esterne di un edificio a causa della maggiore velocità del vento e della maggiore irradiazione solare, i più frequenti danni strutturali per il vento, la diminuzione della durata e delle prestazioni dei materiali causata dal previsto aumento della temperatura, e altro ancora.

Mentre i rischi legati ai cambiamenti climatici sono generalmente considerati rischi a lungo termine, la lotta per ridurre le emissioni di gas ad effetto serra è una dura realtà. Si stima che il settore immobiliare sia responsabile per circa il 30-40 per cento delle emissioni globali di anidride carbonica. A causa della performance altamente inefficiente del comparto, gli edifici offrono le opportunità più significative di riduzione efficace delle emissioni a livello globale. Come è noto, l'Europa ha deciso di tagliare le emissioni CO₂ del 20 per cento entro il 2020. I governi nazionali stanno mettendo in atto nuove politiche per rispettare tali impegni internazionali e stanno riconoscendo la possibilità di introdurre tasse, incentivi fiscali e sanzioni per incoraggiare la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra. Costi aggiuntivi per l'adeguamento degli immobili colpiranno i proprietari, che saranno costretti a diluire i rendimenti futuri. L'istituzione dei controlli e delle politiche richiede agli stakeholder del settore di allineare i propri interessi per sviluppare benchmark e metodologie standard per misurare le proprie performance sociali e ambientali.

SCARSITÀ DI RISORSE

La scarsità di risorse (energia, acqua, suolo) è un altro trend significativo che deve essere preso in considerazione nel valutare le prospettive del settore. In particolare, considerando le proiezioni demografiche a lungo termine, ciò porterà ad un aumento dei prezzi e all'aumento dei costi operativi, se gli operatori non miglioreranno drasticamente la loro efficienza. Per quanto riguarda l'energia, il solo raggiungimento dell'efficienza non sarà sufficiente e ci sarà la necessità di progredire verso basse emissioni di carbonio e fonti rinnovabili. La scarsità d'acqua potrebbe portare ad un approvvigionamento idrico inaffidabile e a prezzi più alti. Il consumo del suolo e l'uso del territorio con criteri di efficienza energetica saranno temi caldi, considerando

la crescente preferenza per gli ambienti urbani e i costi crescenti dei trasporti pubblici e delle infrastrutture.

LE DIVERSE SFIDE PER I VARI ATTORI

Per riuscire a ridurre le proprie esternalità, massimizzare la salute pubblica e ridurre al minimo l'esposizione ai rischi principali, il settore deve affrontare una serie di questioni trasversali legate alla sostenibilità. Ciò richiederà un forte sforzo del settore e l'impegno attivo di tutti gli stakeholder in seno alla catena di valore del comparto immobiliare. Solo quando l'industria sarà in grado di affrontare queste sfide attraverso tutte le fasi del ciclo di vita di un edificio (dalla progettazione allo smaltimento) saremo riusciti a capire come gestire al meglio gli edifici.

E' importante notare come le variabili differiscono in relazione al tipo di attività e della fase del ciclo di vita preso in considerazione. La figura seguente mostra chiaramente la differenza tra sviluppo immobiliare e gestione dell'immobile/struttura. Dei benchmark, e, infine, delle norme, sono necessari al fine di sviluppare indicatori di performance adeguati per affrontare questa complessità. Questioni come il consumo di energia e di risorse, i carichi ambientali, gli aspetti sociali ed economici avranno una manifestazione diversa e una diversa importanza a seconda dell'attività considerata.



SIGNIFICATIVITÀ DEI TEMI DELLA SOSTENIBILITÀ DAL PUNTO DI VISTA DELL'INVESTITORE

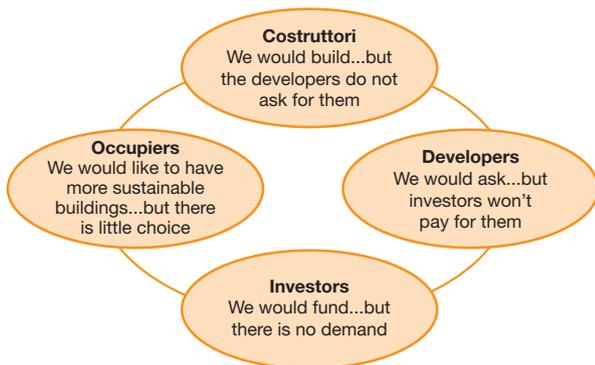
Lo scenario sopra descritto suggerisce chiaramente agli investitori e gestori di fondi la necessità di considerare seriamente le performance ambientali e sociali. Se vogliono evitare una rapida obsolescenza delle loro proprietà e l'emergere di costi aggiuntivi associati all'uso inefficiente delle risorse, gli investitori dovranno comprendere rapidamente cosa significa l'attuazione di una strategia di investimento immobiliare responsabile. Dovranno farlo coinvolgendo attivamente anche gestori, fornitori di servizi e inquilini se vogliono essere sicuri di migliorare realmente le loro performance.

IL RUOLO DEI GESTORI FIDUCIARI DEGLI INVESTIMENTI

Raccogliere le sfide della sostenibilità richiede la cooperazione tra gli investitori, i gestori fiduciari, gli sviluppatori, i costruttori e gli inquilini. Al momento, questi attori stanno reagendo con schemi diversi, cercando di proteggere il loro ruolo e la posizione nell'ecosistema economico.

Gli investitori costituiscono l'unico attore in campo che può allineare con successo tutti gli interessi esistenti all'interno di un programma di sostenibilità, rompendo quello che è stato definito il "circolo vizioso". Ecco dove l'investimento immobiliare responsabile entra in gioco:

Il circolo vizioso¹



CHE COS'È L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE RESPONSABILE?

L'Investimento Immobiliare Responsabile (RPI) è la naturale evoluzione degli Investimenti Socialmente Responsabili (SRI) nel settore immobiliare. Le prassi di SRI sono emerse nel 1960 e stanno sempre più influenzando il modo in cui i mercati finanziari operano. Esse non rappresentano più le preoccupazioni di una nicchia di professionisti e sono ora ampiamente discusse in gruppi di lavoro ad alto livello facilitati dalle Nazioni Unite e dalle stesse associazioni imprenditoriali. Più di 1000 istituzioni hanno firmato i Principi delle Nazioni Unite per l'investimento responsabile, e tra queste possiamo annoverare alcuni dei più importanti operatori immobiliari.

La definizione di investimento immobiliare responsabile più frequentemente citata proviene da Mark Mansley, un gestore di fondi britannico che ha dichiarato nel 2000, "L'investimento immobiliare responsabile facilita un impegno più globale tra gli investitori, le loro proprietà, e gli inquilini, tenendo conto dei fattori sociali, etici ed ambientali nella selezione, mantenimento e realizzazione degli investimenti, e l'uso responsabile dei diritti che sono collegati a tali investimenti."

Si tratta chiaramente di una definizione ampia, che può essere applicata a investimenti responsabili in immobili e investimenti responsabili in azioni. Il Property Working Group dell'Iniziativa finanziaria del programma ambientale delle Nazioni Unite (UNEP FI) è andato un po' oltre, affermando che l'investimento immobiliare responsabile

può essere considerato "Un approccio all'investimento immobiliare che riconosce considerazioni di carattere ambientale, sociale e di governance insieme ad obiettivi finanziari più convenzionali. Va oltre i requisiti minimi di legge, per migliorare le performance ambientali o sociali dell'immobile, attraverso strategie quali la rivitalizzazione urbana, o la conservazione delle risorse naturali. L'investimento immobiliare responsabile può essere attuato in tutto il ciclo di vita dell'immobile, attraverso i seguenti esempi:

- Sviluppare o acquisire immobili progettati con caratteristiche ambientali e sociali positive (ad esempio, alloggi per redditi più bassi o bioedilizia)
- Ristrutturazione di immobili per migliorare le loro performance (per esempio, efficienza energetica o abbattimento di barriere architettoniche)
- Gestione responsabile delle proprietà (ad esempio, condizioni di lavoro eque per gli addetti ai servizi o prodotti per la pulizia ecologici)
- Demolizione di immobili in modo coscienzioso (ad esempio, riutilizzo dei materiali recuperati sul posto per il nuovo sviluppo)

QUESTIONI RPI

Intorno a questi principi, si è creato negli ultimi anni un consenso generale, e anche se non esiste uno standard comune, possiamo affermare che vi è una comprensione generale della direzione da seguire.

In questa prospettiva, possiamo considerare le riflessioni di entità quali il Property Working Group della UNEP FI come linee guida per le azioni positive. Quindi, l'RPI può essere definito in termini di dimensione sociale e ambientale degli immobili che gli investitori e gli sviluppatori dovrebbero attivamente considerare, tra cui:

- Crescita intelligente (ad es. sviluppo orientato agli spostamenti, comunità pedonali, sviluppo ad uso misto)
- Equità sociale e sviluppo della comunità (ad esempio alloggi a prezzi accessibili, sensibilizzazione della comunità, pratiche di lavoro equo, sviluppo della forza lavoro)
- Rivitalizzazione urbana (ad esempio, beni e servizi forniti alle comunità svantaggiate, sviluppo di materiale di riempimento, interni flessibili, riconversione dei siti industriali in abbandono)
- Conservazione dell'energia (ad esempio edifici energeticamente efficienti, conservazione, ammodernamento, generazione e acquisto di energia verde)
- Protezione dell'ambiente (conservazione delle risorse idriche, riciclo, protezione degli habitat)
- Benessere dei lavoratori (ad esempio piazze, qualità dell'aria interna, cura dei bambini nei locali, accesso ai portatori di handicap)
- Salute e sicurezza (ad esempio, sicurezza dell'immobile, eliminazione dei rischi, immediatezza del primo soccorso)

¹ David Cadman - 2000

- Cittadinanza locale (ad esempio, estetica, impatti minimi sul quartiere, costruzione coscienziosa, impegno degli stakeholder, conservazione storica)
- Corporate Citizenship (ad esempio conformità alle normative, comunicazione sulla sostenibilità, indipendenza degli amministratori, adozione di standard volontari indipendenti, come ad esempio il LEED®, l'ENERGY STAR®, il Green Star, i Principi delle Nazioni Unite per l'Investimento Responsabile e la Global Reporting Initiative)

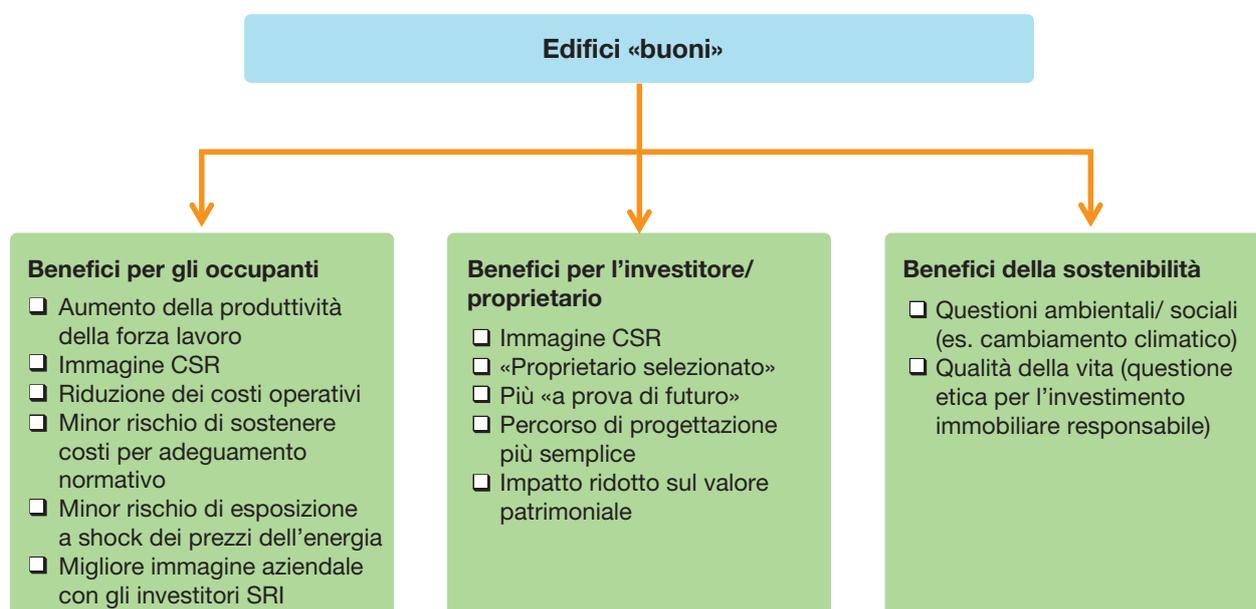
FINALITÀ ECONOMICA

Le questioni di cui sopra devono essere prese in considerazione, ma queste linee guida non garantiscono un impatto positivo per sé sole. Standardizzazione

e valutazione dell'impatto sono necessari se si vuole trasformare gli sforzi volontari in qualcosa di più.

L'investimento responsabile, come motore di futuri sviluppi di qualità e immobili efficienti, ha il potenziale per avere un impatto significativo su una vasta gamma di caratteristiche costruttive e occupazionali. Avrà un enorme impatto sul settore, se è dimostrato che la creazione di valore economico ha un rapporto diretto con la gestione delle questioni sociali e ambientali di cui abbiamo parlato.

Il grafico seguente mostra chiaramente il modo in cui migliori performance ambientali, sociali e di governance (ESG) possono portare a migliorare i vantaggi per gli occupanti e la sostenibilità e migliorare altresì le metriche economiche del settore.



Le politiche di investimento immobiliare responsabile e l'adozione di buone prassi "indicano che una società gestisce il rischio in modo efficace e dimostrano che una società sta migliorando la propria reputazione tra gli stakeholder e massimizzando le opportunità di business. L'RPI facilita la gestione della compliance e del rischio, migliora la competitività e l'efficienza operativa, migliora la reputazione e promuove la differenziazione del mercato." (UNEP FI, Costruire portafogli immobiliari responsabili)

Secondo una ricerca UNEP FI, "Gli investitori e i gestori patrimoniali possono ottenere minori costi operativi, l'aumento dei rendimenti netti di gestione, la conservazione e il miglioramento della soddisfazione degli inquilini, e un

maggior valore degli immobili con strategie di investimento responsabili come il risparmio energetico, il risparmio idrico, il riciclo, salari equi e benefit per i custodi e gli altri lavoratori, l'investimento nella rigenerazione urbana, la conservazione di parchi e spazi aperti, il piantare di alberi, la conservazione storica, il coinvolgimento e lo sviluppo della comunità, una buona progettazione architettonica e urbana, l'acquisto di edifici verdi e di energia verde, una migliore governance aziendale, uno sviluppo orientato alla mobilità e il mantenimento di locali sicuri." (UNEP FI, Investimento Immobiliare Responsabile: quello che i leader stanno facendo)

FINALITÀ DELL'INVESTIMENTO

Si può sicuramente affermare che vi è una chiara logica di investimento che si sta costruendo.

Secondo i dati di una ricerca di Urban Land Institute², nel mercato USA:

- Il consumo di energia nei green buildings è dal 29 al 50 per cento inferiore rispetto agli immobili non verdi.
- I green buildings utilizzano circa il 40 per cento in meno di acqua.
- Le emissioni di anidride carbonica nei green buildings sono ridotte dal 33 al 39 per cento.
- I rifiuti solidi attribuibili ai green buildings sono ridotti del 70 per cento.

Ciò significa che i guadagni di efficienza provenienti da un uso sostenibile delle risorse possono facilmente tradursi in minori costi di esercizio e valori immobiliari più elevati. Questo sarà ancora più vero se un certo numero di tendenze legate alla sostenibilità avranno l'impatto che dovrebbero avere nei prossimi decenni, come evidenziato nelle due tabelle seguenti.

Se ...	Implicazioni dell'investimento	Effetti sottostanti le categorie immobiliari
Gli inquilini preferiscono occupare green buildings	Differenze di canone dovrebbero emergere tra green buildings e non	O è maggiore la crescita dei canoni o è minore il deprezzamento dell'immobile
Gli investitori preferiscono investire in green buildings	I green buildings si commercializzano più velocemente	I green buildings sono più liquide e dovrebbero quindi comportare un rischio inferiore
I costi operativi sono significativamente ridotti nei green buildings	Una percentuale maggiore dei costi complessivi di locazione deriva dal canone	La crescita dei canoni di locazione dovrebbe essere più elevata per i green buildings
Le autorità regolamentari aumentano la pressione sul miglioramento dell'efficienza energetica	Gli immobili più verdi attraggono e conservano inquilini di qualità sempre più alta	Il rischio è inferiore a quello per gli edifici convenzionali
Le tendenze demografiche favoriscono l'urbanizzazione	E' prevedibile un aumento della domanda di immobili urbani	Crescita dei canoni, riduzione dei deprezzamenti
Le esigenze dei consumatori favoriscono le comunità pedonali	Premio per immobili ad uso misto facilmente accessibili	Crescita dei canoni, riduzione dei deprezzamenti
Presenza di sostegno per i redditi medio-bassi da enti pubblici e investitori con finalità sociali	Fonti di finanziamento per aree mirate, mitigazione del rischio politico	Riduzione dei costi del capitale per lo sviluppo e l'acquisizione

² ULI, Metriche per l'investimento immobiliare responsabile: sviluppo e mantenimento di un portafoglio ad alte prestazioni

Variabili	Sub-aree tipiche	Logica dell'investimento
Consumo, gestione e generazione di energia	Energia elettrica, gas utilizzato, altri combustibili utilizzati, presenza di sistemi di gestione dell'energia, fonti di energia utilizzata, presenza di produzione di energia in loco	Se i costi energetici salgono al di sopra del tasso di inflazione, questo maggiore "costo reale del carbonio": a) eserciterà un impatto sugli occupanti degli immobili diminuendone la capacità di pagare l'affitto, b) determinerà la riduzione del reddito netto per il proprietario. Pertanto, conoscere l'efficienza energetica degli immobili in un portafoglio permette di comprendere meglio il loro potenziale di generare la crescita futura dei canoni e dei rendimenti. Un immobile in grado di rispondere ad alcuni dei suoi bisogni energetici dovrebbe mantenere i costi d'esercizio bassi e comportare un rischio più basso.
Emissioni di anidride carbonica	Emissioni di anidride carbonica	Come nel Regno Unito, le emissioni di CO2 questo potrebbero diventare la base per i regimi nazionali e regionali di scambio dei crediti di carbonio e costituire la base per le future tasse sugli immobili locali e nazionali. Si tratterebbe quindi di detrazioni dal reddito lordo degli investitori.
Consumo di acqua	Esistenza di un sistema di gestione dell'acqua, raccolta dell'acqua in loco	In alcune regioni del mondo, il cambiamento climatico aumenterà l'importanza della disponibilità e il costo dell'acqua. Provvedere ad alcune delle proprie esigenze idriche dovrebbe mantenere i prezzi bassi, fornire un reddito netto più elevato e comportare un minor rischio per i proprietari e gli investitori.
Accessibilità dell'immobile	Prossimità ai sistemi e ai nodi del trasporto pubblico; dipendenza dai veicoli a motore a benzina/diesel, strutture per le biciclette	Se il costo del viaggio privato supera il tasso d'inflazione, gli utenti degli immobili più distanti dal trasporto pubblico subiranno maggiori costi reali. L'aumento dei costi di viaggio per i consumatori e i lavoratori dovrebbe aumentare i costi e ridurre il reddito per gli occupanti e, quindi, diminuire la capacità dei conduttori di pagare l'affitto, riducendo in tal modo il valore degli immobili.
Vulnerabilità dell'immobile	Tempeste violente, caldo e freddo estremi; interruzione delle forniture	Le implicazioni dei cambiamenti climatici presentano sia opportunità che sfide. I costi operativi aumenteranno o diminuiranno, gli inquilini saranno in grado di occupare l'immobile e pagare l'affitto, o ci sarà una perdita dei rendimenti per gli investitori a causa della loro incapacità di venire incontro agli inquilini e dell'aumento dei costi operativi e finanziari che si rendessero necessari per salvaguardare il bene da queste vulnerabilità?

(UNEP FI, Il punto di vista di un investitore sulle metriche ambientali per gli immobili)

Inoltre, la tabella seguente mostra che, considerare le questioni ambientali e sociali nella progettazione, sviluppo e gestione di edifici nuovi o rimodernati, ha molto senso anche da un punto di vista puramente economico. La crescita delle aspettative dei cittadini in termini di

responsabilità sociale e ambientale è indiscutibile e questo inevitabilmente influirà sul modo in cui gli operatori dal lato dell'offerta competeranno sul mercato. Il peso che le performance sociali e ambientali possono avere nelle scelte dei consumatori può variare a seconda della segmentazione del mercato, ma non c'è dubbio circa la sua importanza complessiva.

ADOZIONE DI STRATEGIE RPI

Quello che sta succedendo in questo momento è che gli investitori stanno iniziando a lavorare per migliorare la loro responsabilità sociale e ambientale in diversi modi, tra cui:

- L'adozione di pratiche di governance per rispondere ai timori ESG - Environmental Social and Governance
- Stabilire impegni per rispondere alle preoccupazioni ESG
- Sviluppo di impegni precisi focalizzati su aree selezionate
- Stabilire posizioni di leadership e team dedicati ai temi ESG
- Valutare le capacità dei gestori degli investimenti interni sui temi ESG
- Sviluppo di strumenti di analisi degli investimenti e relative metriche
- Sostenere la ricerca su temi connessi
- Chiedere ai propri fornitori di servizi di integrare considerazioni ESG

[UNEP FI, Costruire portafogli immobiliari responsabili]

Quello che gli investitori dovranno fare da ora in avanti è di integrare nella loro attività principale e nelle relative decisioni tematiche ESG. E ciò significa, secondo il Property Working Group della UNEP FI, pensare ad aspetti ambientali, sociali e di governance al momento di:

- Allocare gli immobili o gestire la composizione del portafoglio.
- Creare nuovi veicoli d'investimento.
- Selezionare fondi o gestori di fondi.
- Selezionare gli immobili da acquisire.
- Selezionare gli amministratori degli immobili.
- Gestire il patrimonio immobiliare esistente.
- Sviluppare nuove proprietà.
- Ottenere altri beni e servizi dai fornitori.

- Costruire una logica di investimento**
- Integrare ESG nel processo di investimento**
 - Asset allocation
 - Selezione degli immobili
 - Gestione degli immobili
- Sviluppare la capacità RPI**
 - Individuare potenziali interventi RPI
 - Selezionare un sottoinsieme di immobili per l'analisi
 - Sviluppare strumenti RPI per coinvolgere i principali stakeholder
- Impegnarsi nella definizione di standard e best practice di settore**

IL RUOLO DEL GESTORE DEL PORTAFOGLIO DEGLI INVESTIMENTI

Come abbiamo visto, considerare seriamente i temi RPI significa pensare all'attività di investimento in un modo completamente diverso. Significa costruire una nuova logica di investimento in cui i principi di responsabilità hanno un impatto significativo sulla creazione di valore e la gestione del rischio.

Ragionando a livello di portafoglio, le cose possono diventare più complesse. Devono essere progettati sistemi completamente nuovi per la misurazione e il benchmarking delle performance degli immobili e le questioni RPI devono essere integrate nel processo di investimento. Il che significa che la comprensione dei principi RPI e degli indicatori della performance è rilevante in ogni fase del processo.

Il gestore del portafoglio svolge chiaramente un ruolo chiave in questo scenario, in quanto ha la responsabilità di fare scelte di allocazione strategica e tattica sulla base dei dati che sarà in grado di rilevare, pesando ogni dato secondo l'importanza relativa attribuita a ciascun tema di sostenibilità.

La gestione di un portafoglio implica tre diverse attività: la selezione degli investimenti, il loro mantenimento e il monitoraggio e un impegno attivo.

- i) Fase di selezione: il gestore del portafoglio sarà chiamato principalmente a valutare le caratteristiche di una determinata proprietà, cercando di capire se sarà in grado di soddisfare le performance previste relative a particolari temi sociali e ambientali (o se ha il potenziale per farlo, in caso si tratti di una proprietà che è nella sua fase di costruzione o di progettazione).
- ii) Fase di mantenimento e monitoraggio: le effettive prestazioni dovranno essere prese in considerazione e confrontate con gli obiettivi di performance.
- iii) Fase di impegno attiva: se gli obiettivi non sono soddisfatti, il gestore dovrà impegnarsi attivamente con i subappaltatori, i fornitori di servizi o i locatari al fine di raggiungere una maggiore efficienza e di migliorare la gestione di una specifica fase del processo di sviluppo immobiliare.

Prima di tutte queste considerazioni, deve essere assunta una decisione strategica sul significato dei principi RPI per un qualsiasi fondo immobiliare. Concezioni differenti su ciò che significa l'investimento RPI porteranno ad approcci diversi all'investimento.

L'RPI può essere visto come un mezzo per gestire i rischi in modo migliore, attraverso un'analisi avanzata al fine di selezionare i migliori immobili in cui investire o come filtro nell'universo delle attività investibili, in relazione a specifiche caratteristiche dei beni, quali la localizzazione degli immobili, alcuni attributi fisici degli edifici e/o le caratteristiche degli inquilini che li occupano.

Anche se, in generale, un gestore di portafoglio non è legato ad un unico approccio per perseguire i propri obiettivi, è importante che capisca perfettamente le connotazioni dei diversi stili di investimento e le proposte di valore ad essi connessi. In sintesi, più il gestore di portafoglio è conscio dei principi e delle performance RPI, maggiore sarà il valore che potrà offrire ai propri stakeholder.

IN CHE MODO UN INVESTITORE DOVREBBE VALUTARE LA SOSTENIBILITÀ NELLE SUE DECISIONI DI INVESTIMENTO?

Numerosi progetti di ricerca, promossi da iniziative accademiche o di settore, hanno prodotto e messo a punto diverse “famiglie” di indicatori. Tutti questi elenchi contengono informazioni importanti da considerare quando si sviluppa un programma RPI. Eppure non tutti sono ugualmente importanti nel modo di decidere se effettuare/mantenere un investimento specifico. In altre parole, gli indicatori devono essere interpretati nel giusto contesto, altrimenti possono indicare una direzione sbagliata. Lo sforzo che è necessario compiere è di suddividere le fasi e le categorie del ciclo di vita dell’investimento, al fine di utilizzare il giusto indicatore per lo scopo cui è destinato.

La sostenibilità deve essere considerata in una duplice prospettiva:

- Si tratta di un obiettivo a sé stante. Gli investitori sono anche cittadini della società in cui vivono e devono contribuire alla realizzazione di un’economia equa e attuabile, in cui le persone e il pianeta convivono in armonia.
- È un mezzo per garantire una stabile creazione di valore economico nel lungo termine. Come illustrato in precedenza, è razionale includere temi di ESG nel processo di investimento, poiché la logica è del tutto coerente.

Ciò significa che in ogni decisione la sostenibilità deve essere presa in considerazione in un modo o nell’altro. Naturalmente, un gestore di portafoglio non è in grado di ricostruire il ragionamento completo che è alla base del concetto di sviluppo sostenibile e ha bisogno di una sorta di scorciatoia, vale a dire una “prova del nove”, fornendo informazioni intellegibili ma affidabili, che possono essere utilizzate come un elemento del processo decisionale.

Al fine di controllare tale complesso processo in ogni fase, deve essere identificata e testata una serie completa di indicatori. Gli indicatori sono preziosi, purché siano in grado di condensare i risultati di diverse variabili che interagiscono tra loro in un’unica informazione.

La sostenibilità deve essere valutata ai fini sia interni che esterni. In quanto parte del processo di investimento, deve essere tradotta in metriche che aiutino il gestore di portafoglio a prendere decisioni. Gli indicatori chiave possono stabilire l’allineamento tra una politica di investimento e le caratteristiche del portafoglio. Un’interpretazione integrata di indicatori economici e non economici può fornirci indicazioni utili nella misura in cui ogni dimensione rafforzi le altre.

Oltre a ciò, gli stakeholder esterni sempre più richiedono trasparenza e comunicazione. Una selezione di informazioni sia qualitative che quantitative deve essere comunicata a coloro che hanno delle legittime aspettative nei confronti della società.

DIMENSIONI RPI CHIAVE: SOSTENIBILITÀ FONDAMENTALI

Nel corso degli ultimi dieci anni, numerosi progetti di ricerca e gruppi di lavoro ad alto livello coadiuvati da organizzazioni indipendenti o di settore hanno individuato una vasta gamma di dimensioni ESG rilevanti. In questo documento sono presentate una selezione di quelle più citate per fornire un’idea complessiva di ciò che significa oggi per uno sviluppatore o un investitore immobiliare considerare le questioni ambientali e sociali.

Quando si considera l’acquisto o l’investimento in un edificio esistente, un investitore immobiliare o il gestore del fondo dovranno valutare le effettive performance in termini di impatto su un numero di stakeholder.

Nel valutare se abbia senso investire in un progetto o mantenerlo nel suo portafoglio, l’investitore dovrà prestare attenzione agli indicatori che valutano la potenziale performance ESG dell’edificio in questione, operazione che spesso implica un approccio più qualitativo o la necessità di cercare loro sostituti.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	METRICHE	SPIEGAZIONI
Tipologia di Immobile	Core, Value-Added, Sviluppo	
Età dell'Immobile	Numero di Anni	
Fase di Sviluppo	Stato Avanzamento Lavori	% di avanzamento dei lavori
Ristrutturazione	Effettuata oppure no	Anno di completamento dell'ultima ristrutturazione
Conduttori (potenziali)	Numero di (potenziali) conduttori	Fornire tasso di occupazione
	Attività dei (potenziali) conduttori	Settore merceologico del conduttore
Contratti Verdi	In essere oppure no	Clausole verdi incluse nei contratti
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	METRICHE	SPIEGAZIONI
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Certificazioni Ambientali	Esistenza di Certificazioni Ambientali rilasciate da terzi: LEED, BREEAM, Green Star, Energy Star
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Qualifica degli Architetti e dei Progettisti	Coinvolgimento di un Professionista Accreditato LEED/BREEAM/ Green Star/ Energy Star durante il processo di sviluppo
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Sviluppo del Sito - Proteggere e Ripristinare l'Habitat	% di aree verdi in relazione all'area totale del progetto
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Controllo della Quantità delle Acque Meteoriche	Esistenza di processi per la gestione dell'inquinamento da acqua meteorica attraverso sistemi di controllo e/o di riutilizzo
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Effetto Isola di Calore	Predisposizione di una valutazione sull'Effetto Isola di Calore (Tetto, altre strutture, parcheggi, spazi aperti - ombreggiatura e valori Solar Reflectance Index significativi)
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Inquinamento Luminoso	Predisposizione di uno studio per determinare i livelli di inquinamento luminoso interno ed esterno. Definizione e implementazione di un piano per ridurre o minimizzare l'inquinamento luminoso
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Progettazione per Ottimizzare le Prestazioni Energetiche (isolamento, infissi, riscaldamento, condizionamento, ventilazione)	Prodotti/ Progettazione per ottimizzare l'efficienza energetica
		Riduzione del consumo di energia previsto (costo/ mq) rispetto ai valori base ASHRAE 90.1
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Utilizzo delle Risorse Energetiche durante la Costruzione	Approvvigionamento Responsabile dei Principali Elementi degli Edifici:
		(i) Costo dei materiali regionali
		(ii) Costo dei materiali riciclati
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Consumo del Terreno; aree dismesse vs terreni da edificare	(iii) Valore del legno proveniente da foreste certificate
		Consumo del suolo; ri-utilizzo di siti precedentemente utilizzati; impatto dello sviluppo; terreno contaminato; bio-bonifica e riutilizzo del suolo
PERFORMANCE AMBIENTALE (PROGETTAZIONE)	Contaminazione del Terreno e Bonifica	Terreni e altri beni bonificati e che necessitano di bonifica per l'uso del suolo attuale e previsto secondo le possibili destinazioni d'uso previste dalla legge

PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	METRICHE	SPIEGAZIONI
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Procedure e Politiche di Gestione Sostenibile	Esistenza di politiche per la gestione sostenibile implementate dalla proprietà precedente
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Trasporto Alternativo	Predisposizione di uno studio per l'identificazione di mezzi di trasporto alternativo
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Contabilizzazione dei Consumi di Acqua e Misurazione della Performance	Implementazione della contabilizzazione dei consumi, ottimizzazione dell'efficienza idraulica interna, fabbisogno per l'irrigazione, gestione dell'acqua per la torre di raffreddamento
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Efficienza Energetica	Evidenza documentata della sequenza delle operazioni, tipologia degli impianti, regolazioni e valutazioni in base al tasso di occupazione in base alle ore di funzionamento dei principali impianti
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Consumo Energetico	kWh/sm consumati con riferimento alle specifiche ASHRAE 90.1
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Benchmarking della Performance in termini di Efficienza Energetica	Implementazione di benchmarking dell'efficienza energetica se l'intensità energetica è stata misurata e documentata
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Gestione dei Fluidi Refrigeranti	Identificare la tipologia di fluidi refrigeranti utilizzati nel progetto
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Commissioning in Essere	Evidenza documentata di indagini e analisi di tutti i consumi energetici, verifica delle diverse opzioni esistenti e implementazione continua dei piani
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Building Automation System	Esistenza di un BMS per il controllo di tutti i principali impianti e sistemi e manutenzione del BMS secondo quanto previsto dal produttore
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Contatori Intelligenti	Evidenza documentata della suddivisione del consumo energetico negli edifici
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Energie Rinnovabili	Determinare se sono utilizzate energie rinnovabili nel progetto. Se sì, indicare l'ammontare dell'energia prodotta
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Approvvigionamento di Energie Verdi	Acquisto di energie alternative se disponibili sul mercato
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Controllo delle Emissioni di Gas da Combustione	Evidenza documentata del monitoraggio e registrazione delle riduzioni delle emissioni a seguito dell'implementazione delle migliorie
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Approvvigionamento Responsabile	Evidenza documentata dell'esistenza di una "Politica per gli Approvvigionamenti Sostenibili Preferenziali"
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Gestione dei Rifiuti Solidi	Evidenza documentata dell'esistenza di una "Politica per la Gestione dei Rifiuti Solidi" per il controllo dei flussi di rifiuti da parte del Site Manager
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Rifiuti Riciclati/ Tasso di Deviazione	Tonnellate di rifiuti non conferiti in discarica attraverso programmi di riciclaggio, % di deviazione
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Raccolta dei Rifiuti	Disponibilità di strutture per la separazione dei rifiuti
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Qualità dell'Aria Interna	Esistenza di un piano per il controllo dell'aria interna per prevenire eventuali problemi correlati alla qualità dell'aria
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Controllo Ambientale del Fumo da Tabacco	Evidenza documentata dell'esistenza, implementazione e gestione di una politica anti fumo
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Politica per la Pulizia Sostenibile	Evidenza documentata dell'implementazione di una "Politica per la Pulizia Sostenibile"

PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	METRICHE	SPIEGAZIONI
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Comfort dei Conduuttori	Esistenza di un sistema di monitoraggio, indagine, risposta e intervento in relazione al comfort dei conduuttori
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Controllo dei Conduuttori	I conduuttori hanno il controllo sui livelli di illuminazione nei loro spazi
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Luce Naturale e Visione	Predisposizione di uno studio per dimostrare il raggiungimento di livelli adeguati di illuminazione negli spazi occupati
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Aria Fresca	Predisposizione di uno studio per dimostrare il raggiungimento di livelli di aria fresca adeguati negli spazi occupati
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Comfort Termico	Predisposizione di uno studio per dimostrare il raggiungimento di livelli di comfort termico adeguati negli spazi occupati
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Orientamento agli Spostamenti	Distanza da fermate degli autobus, stazioni della metropolitana e ferroviarie
PERFORMANCE AMBIENTALE (GESTIONE)	Pedonabilità	Vicinanza a beni, servizi ed aree pedonali; infrastrutture e quartieri che supportano il traffico pedonale
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	METRICHE	SPIEGAZIONI
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Uso Misto	% di superfici per destinazione d'uso
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Vicinanza di Aree Aperte, Pachi e Piazze	Esistenza di spazi pubblici mantenuti dal progetto
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Accessibilità per i Disabili	Strutture per garantire l'accesso ai disabili
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Residenze a Valori Calmierati	Disponibilità di unità per la locazione o vendita a valori calmierati destinate a famiglie con reddito limitato
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Aree per la Comunità Locale	Presenza di strutture non-profit o pubbliche nel progetto
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Minimizzazione di Impatti Potenzialmente Negativi	Esistenza di Piani per limitare e gestire impatti potenzialmente negativi
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Creazione Diretta e Indiretta di Opportunità di Lavoro	Numero di dipendenti impiegati nello sviluppo e la gestione
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Servizi per l'Assistenza all'Infanzia	Disponibilità di servizi e strutture per l'assistenza all'infanzia per genitori lavoratori
PERFORMANCE SOCIALE - PROGETTAZIONE E GESTIONE	Salute e Sicurezza dei Conduuttori	Esistenza di un piano per la gestione del rischio

TRASPARENZA/ CORRUZIONE	METRICHE	SPIEGAZIONI
TRASPARENZA/ CORRUZIONE	Informativa e Reportistica	La performance su temi RPI è riportata agli stakeholder
TRASPARENZA/ CORRUZIONE	Esistenza di Politiche Anti Corruzione	Esistenza di politiche e prassi per mitigare rischi di corruzione (codici di condotta, procedure di auto denuncia, formazione specifica, ecc.)
TRASPARENZA/ CORRUZIONE	Comportamenti Anti Concorrenziali	Esistenza di politiche e procedure per identificare ed evitare comportamenti anti concorrenziali (codice di condotta, formazione etica, ecc.)
TRASPARENZA/ CORRUZIONE	Trasparenza nell'Attività di Lobbying e Contributi ai Partiti Politici	Informativa pubblica del valore totale dei finanziamenti e contributi in natura a partiti politici, politici e altre istituzioni
COMUNITA'/ FILANTROPIA	METRICHE	SPIEGAZIONI
COMUNITA'/ FILANTROPIA	Attività Filantropiche e di Beneficienza	Numero di attività filantropiche organizzate e coordinate
COMUNITA'/ FILANTROPIA	Coinvolgimento della Comunità	Redazione e distribuzione di una newsletter periodica per la comunità
COMUNITA'/ FILANTROPIA	Relazioni con la Comunità	Organizzazione di eventi di networking periodici
COMUNITA'/ FILANTROPIA	Arredo Urbano	Investimenti in arredo urbano per gli spazi pubblici

