



Introduzione all'Investimento Sostenibile e responsabile: definizione, strumenti e principali tendenze del mercato europeo e italiano

Arianna Lovera, *Programme and Research Officer*
Milano, 31 Maggio 2018



Forum per la
Finanza Sostenibile

Indice

Forum per la Finanza Sostenibile
chi siamo; la rete europea; i Soci

Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI)
definizione; criteri e strategie; tassonomia degli investimenti

Il mercato SRI
a livello europeo e italiano



Forum per la Finanza Sostenibile | Chi siamo

Associazione senza scopo di lucro nata nel 2001

Missione

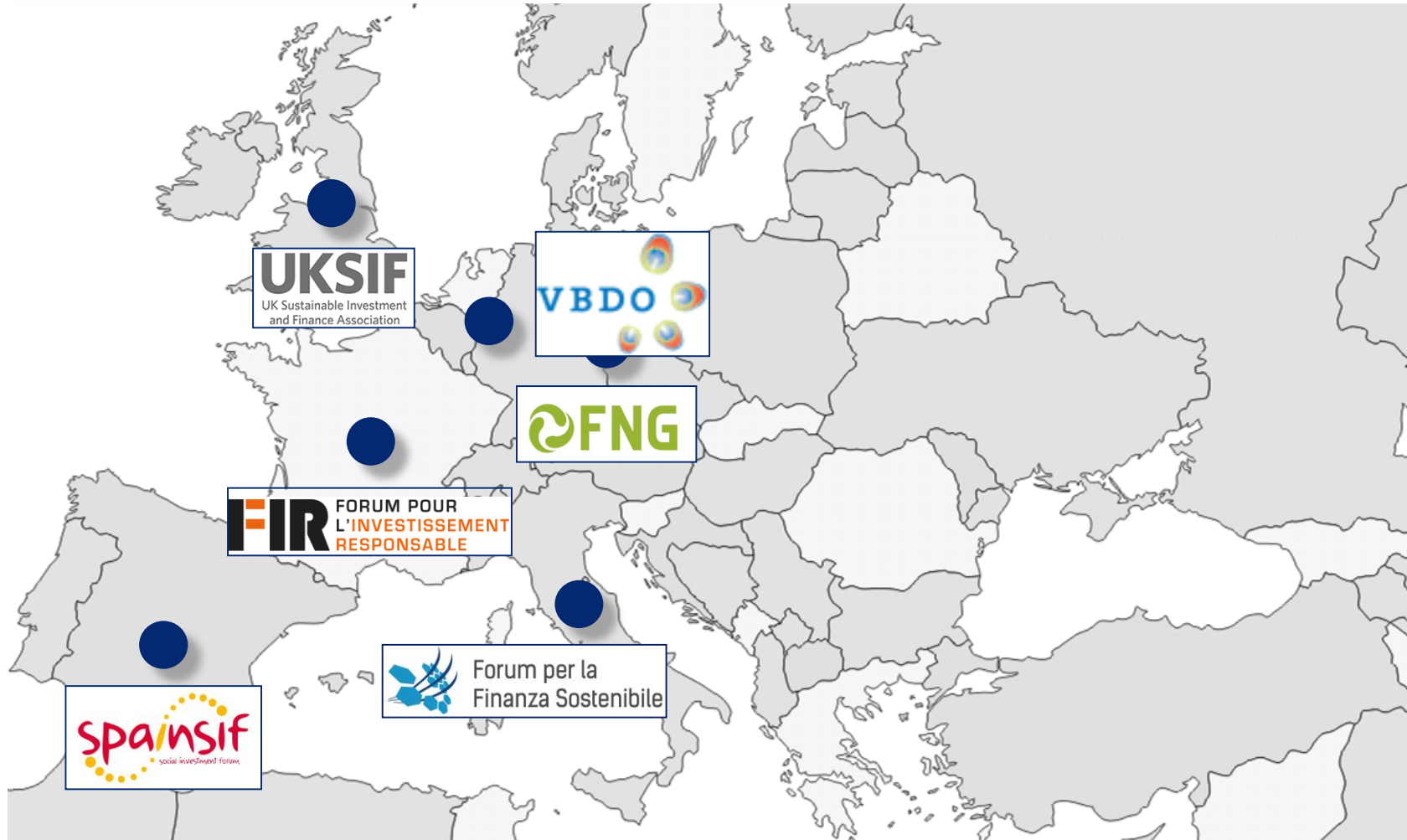
Promuoviamo l'integrazione dei criteri ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle politiche e nei processi di investimento.

Che cosa facciamo

- **Ricerca**
conduciamo ricerche e gruppi di lavoro
- **Progetti**
iniziative di comunicazione, convegni, seminari ed eventi culturali
- **Rapporti con le istituzioni**
advocacy con decisori politici italiani ed europei



Forum per la Finanza Sostenibile | La rete europea



Forum per la Finanza Sostenibile | I Soci



Soci Sostenitori

BLACKROCK



INTESA  SANPAOLO



Soci Ordinari





Indice

Forum per la Finanza Sostenibile
chi siamo; la rete europea; i Soci

Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI)
definizione; criteri e strategie; tassonomia degli investimenti

Il mercato SRI
a livello globale, europeo e italiano



Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI) | Definizione



L'investimento sostenibile e responsabile è un investimento con un approccio orientato al lungo termine che integra criteri ESG nella ricerca, nell'analisi e nella selezione dei titoli.

Fonte: Eurosif 2016, *European SRI Study*



Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI) | Criteri



ENVIRONMENTAL

Es. emissioni CO₂ e risorse idriche

SOCIAL

Es. rispetto dei diritti dei lavoratori

GOVERNANCE

Es. politiche di remunerazione e diversità



Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI) | Strategie

Esclusioni



Convenzioni internazionali



Best in class



Investimenti tematici



Engagement



Impact investing



Fonte: www.investiresponsabilmente.it



Forum per la
Finanza Sostenibile

Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI) | Evoluzione

Esclusioni

Best in Class

Engagement

Investimenti tematici

Convenzioni Internazionali

Impact Investing

1920

Negli USA esclusione dei settori tabacco, gioco d'azzardo e alcolici per investimenti azionari

1970

Movimenti per i diritti civili, pacifisti e ambientalisti promuovono disinvestimento e boicottaggio

1980

Il Social Investment Forum sviluppa pratiche di investimento che tengono conto dei fattori ESG

1990

Fondato il Financial Stability Forum (FSF);
Convenzione sulle mine anti persona

2009

FSF sostituito dal Financial Stability Board (FSB)

2015

Accordo di Parigi (COP21)
SDG delle Nazioni Unite al 2030

2017

Task Force on Climate-related Financial Disclosures

2018

Action Plan della Commissione Europea



Perché adottare strategie SRI?

Motivazioni etico-religiose

Coerenza valoriale
e benefici
reputazionali

Gestione dei rischi

Fattori ESG con
rilevanza
finanziaria nel
medio-lungo
periodo

Stabilità del sistema finanziario

SRI garanzia di
una maggior
solidità sistemica



Tassonomia degli investimenti

Tradizionale	Responsabile	Sostenibile	Impact	Filantropia
Rendimenti finanziari competitivi				
	Gestione dei rischi ESG			
		Opportunità ESG		
			Forte impatto socio-ambientale	
<p>Nessuna attenzione agli aspetti ESG</p> <p>Investimenti orientati al solo rendimento finanziario</p>	<p>Investimenti orientati al rendimento finanziario e alla riduzione dei rischi ESG</p>	<p>Investimenti orientati al rendimento finanziario con integrazione di rischi e opportunità ESG</p>	<p>Investimenti volti a generare impatti sociali e ambientali misurabili con rendimenti finanziari anche inferiori a quelli di mercato</p>	<p>Nessuna attenzione ai rendimenti finanziari</p> <p>Donazioni a sostegno di progetti a impatto sociale e ambientale positivo</p>

Fonte: Rielaborazione Forum per la Finanza Sostenibile da Eurosif 2012, *European SRI Study*



Indice

Forum per la Finanza Sostenibile

chi siamo; la rete europea; i Soci

Investimento Sostenibile e Responsabile (SRI)

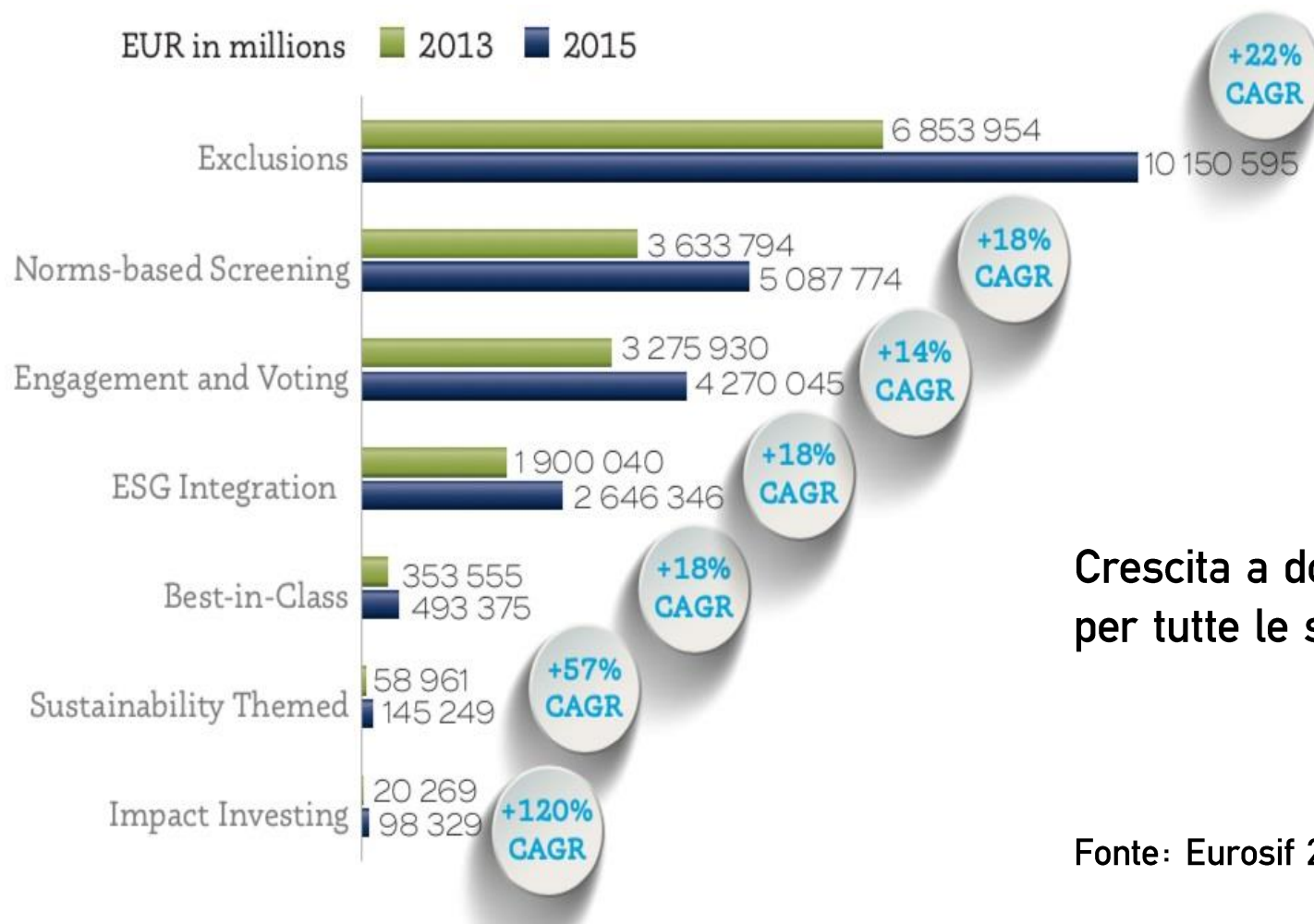
definizione; criteri e strategie; tassonomia degli investimenti

Il mercato SRI

a livello europeo e italiano



Il mercato SRI | In Europa

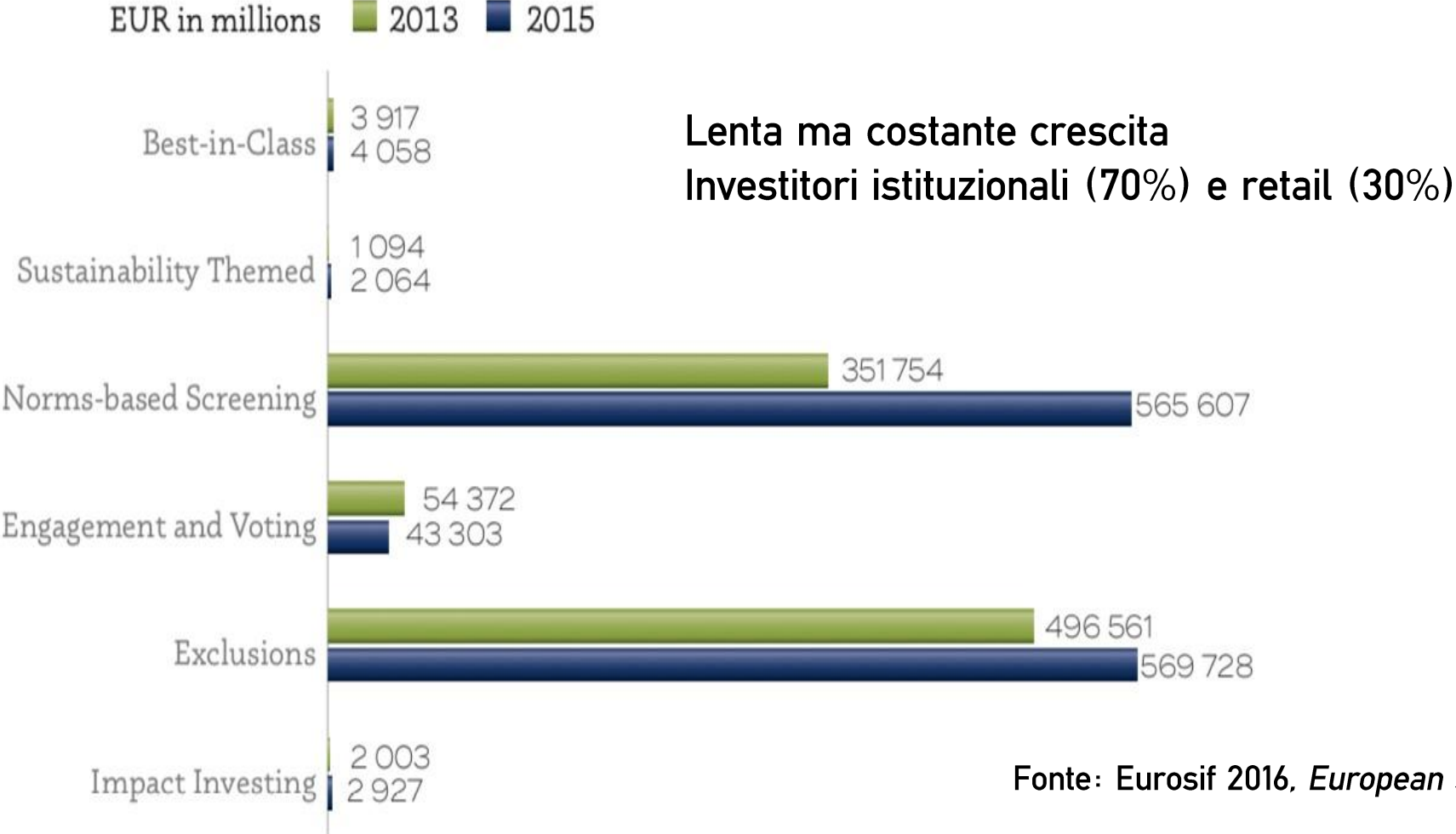


Crescita a doppia cifra
per tutte le strategie SRI

Fonte: Eurosif 2016, *European SRI Study*



Il mercato SRI | In Italia





Finanza sostenibile per lo sviluppo locale: inquadramento generale

Francesco Bicciato, *Segretario Generale*
Milano, 31 Maggio 2018



Forum per la
Finanza Sostenibile

Indice

Finanza sostenibile e sviluppo locale: inquadramento generale

Il finanziamento di progetti urbani sostenibili

Edilizia sostenibile

Promuovere l'efficienza energetica negli edifici pubblici delle amministrazioni locali

I nuovi strumenti contrattuali: opportunità di investimento per il recupero degli immobili pubblici



Finanza sostenibile e sviluppo locale | **Inquadramento generale**

Sfide emergenti

- Cambiamento climatico
- Aumento delle disuguaglianze
- Flussi migratori

Problemi per gli Enti Locali

- Vincoli di Bilancio
- Risorse pubbliche insufficienti
- Scarso ricorso al settore privato

Quali soluzioni?

**Partenariati
pubblico –
privati (PPP)**

**Strumenti
finanziari per
progetti urbani
sostenibili**



Inquadramento generale | Il finanziamento di progetti urbani sostenibili

Sustainable Development Goal 11: Sviluppo urbano sostenibile, inclusivo e resiliente

- abitazioni ad un prezzo equo per tutti
- trasporto locale accessibile, sicuro e sostenibile
- urbanizzazione inclusiva e sostenibile
- attenzione all'inquinamento dell'aria e alla gestione dei rifiuti
- Verde urbano e spazi pubblici sicuri ed inclusivi



Strumenti finanziari rivolti al finanziamento di infrastrutture e servizi sostenibili:

On-budget

Strumenti le cui risorse devono essere iscritte a bilancio della Pubblica Amministrazione locale

Off-budget

Strumenti le cui risorse vengono erogate senza coinvolgere il budget della Pubblica Amministrazione



Inquadramento generale | Il finanziamento di progetti urbani sostenibili

STRUMENTI DISPONIBILI ATTRAVERSO IL BILANCIO MUNICIPALE
TRADIZIONALI
Trasferimenti nazionali
Trasferimenti dall'Unione Europea
Tassazione locale
Tariffe locali per la fornitura di servizi pubblici
Debito municipale
INNOVATIVI
Obbligazioni municipali verdi
Mercati delle emissioni locali
Diritti d'utenza (<i>user charges</i>), tariffe di congestione, tasse sul turismo, tasse di scopo 'verdi' etc.
Imposte di scopo
Social Impact Bond

Fonte: Croci, Edoardo e Colelli, Francesco 2017, Il finanziamento dei progetti urbani sostenibili



Inquadramento generale | Il finanziamento di progetti urbani sostenibili

STRUMENTI SVINCOLATI DAL BILANCIO MUNICIPALE
TRADIZIONALI
Debito e capitali azionari da parte di investitori privati e banche commerciali
INNOVATIVI
Crowdfunding
Finanziamento Tramite Terzi
Pagamento per i Servizi Ecosistemici
Fondi rotativi per lo sviluppo urbano

Fonte: Croci, Edoardo e Colelli, Francesco 2017, Il finanziamento dei progetti urbani sostenibili



Inquadramento generale | Aree di intervento

- Edilizia Sostenibile
- Mobilità Sostenibile
- Economia Circolare



Indice

Finanza sostenibile e sviluppo locale: inquadramento generale

Il finanziamento di progetti urbani sostenibili

Edilizia sostenibile

Promuovere l'efficienza energetica negli edifici pubblici delle amministrazioni locali

I nuovi strumenti contrattuali: opportunità di investimento per il recupero degli immobili pubblici



Edilizia sostenibile | Promuovere l'efficienza energetica negli edifici pubblici delle amministrazioni locali

Aree di intervento sotto il diretto controllo del comune:

- riqualificazione degli edifici pubblici
- efficientamento dei sistemi di illuminazione pubblica
- produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili
- razionalizzazione della propria flotta di veicoli

Strumenti per conoscere i consumi energetici e relative emissioni climalteranti:

- bilancio energetico
- inventario delle emissioni



Edilizia sostenibile | Promuovere l'efficienza energetica negli edifici pubblici delle amministrazioni locali

Strumenti di finanziamento degli interventi di efficientamento energetico:

- a livello **europeo**:
 - finanziamenti europei all'efficienza energetica, gestiti prevalentemente dalla Banca Europea degli Investimenti (BEI)
 - fondi europei per la ricerca e la sostenibilità, gestiti direttamente dalla Commissione Europea mediante specifici bandi

- a livello **italiano**:
 - Conto termico 2.0
 - sgravi fiscali (55% e 65%)
 - Titoli di Efficienza Energetica (TEE), detti anche Certificati
 - Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica
 - altri bandi settoriali specifici e «una tantum» (fondo Kyoto per le scuole, bando periferie, ecc.)



Edilizia sostenibile | I nuovi strumenti contrattuali: opportunità di investimento per il recupero degli immobili pubblici

- **Nuovo codice dei contratti pubblici**
- **Rifinanziamento del Fondo Rotativo per la Progettualità (gestito da CDP)**
- **Partenariati pubblico-privato per l'edilizia scolastica**
coinvolgimento di investitori privati chiamati non solo a garantire il finanziamento delle opere ma anche ad assicurare la necessaria attività di facility management finalizzata a garantire l'utilizzazione delle opere da parte della Pubblica Amministrazione



**Come orientare l'investimento immobiliare
verso l'edilizia sostenibile?**



Investimento immobiliare sostenibile





L'investimento sostenibile nel settore immobiliare

Francesco Bicciato, *Segretario Generale*
Milano, 31 Maggio 2018



Forum per la
Finanza Sostenibile

Indice

Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI)

Le sfide globali della sostenibilità nel settore immobiliare

Definizione

Indicatori di settore

Temi legati alla sostenibilità

Le strategie d'investimento immobiliare sostenibile e responsabile

Iniziative SRPI



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Le sfide globali della sostenibilità nel settore immobiliare

- **Cambiamento climatico** → edifici responsabili per circa 1/3 delle emissioni inquinanti
- **Processo di urbanizzazione** → tendenza a livello globale allo spostamento da posizioni abitative decentrate verso realtà urbane
- **Consumo di suolo** → consumo di risorse maggiore di quanto sia possibile generarne



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Definizione

L'approccio SRPI consiste nell'integrazione delle tematiche ambientali, sociali e di buon governo lungo il processo d'investimento immobiliare, insieme con le tradizionali valutazioni di natura economico-finanziaria.

L'investimento immobiliare orienta le caratteristiche degli edifici in termini di sostenibilità ambientale e sociale.

→ **Dimensione ambientale:** scelte progettuali e gestionali dei materiali da costruzione e politiche di efficienza energetica e riduzione dei consumi per minimizzare l'impatto complessivo

→ **Dimensione sociale:** qualità degli spazi con riferimento alla vivibilità, all'interazione con la comunità locale e all'adozione di un approccio orientato alla soddisfazione della domanda



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Definizione

I principi SRPI si concretizzano in:

- **acquisto di edifici e/o sviluppo d'interventi** con elevate caratteristiche ambientali e sociali (green buildings e housing sociale)
- **ristrutturazione degli edifici** volta a migliorarne la prestazione ambientale e/o sociale
- **gestione degli edifici** finalizzata a minimizzarne l'impatto ambientale lungo tutto il ciclo di vita e favorire il comfort degli occupanti
- **la demolizione degli edifici** ponendo enfasi su recupero e riciclo dei materiali



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Indicatori di settore

- **Crescita sostenibile:** misura la porzione di valore economico che la società genera grazie all'investimento in immobili caratterizzati da elevate performance ambientali e sociali
- **Produttività sostenibile:** misura la capacità di una società di gestire le proprie attività attraverso processi che riducano l'impatto ambientale e il consumo di risorse
- **Gestione sostenibile del rischio:** misura la capacità di una società di includere i rischi di tipo ambientale e sociale nella valutazione degli investimenti immobiliari



Indice

Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI)

Le sfide globali della sostenibilità nel settore immobiliare

Definizione

Indicatori di settore

Temi legati alla sostenibilità

Le strategie d'investimento immobiliare sostenibile e responsabile

Iniziative SRPI



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Strategie

- **Strategia Core:** investimenti in immobili in buone condizioni, già affittati e che quindi producono reddito
- **Strategia Core Plus:** investimenti in immobili in buone condizioni con contratti di locazione in scadenza
- **Strategia Value added:** investimenti in immobili che hanno generalmente bisogno d'interventi consistenti di riqualificazione e adattamento
- **Strategia Development:** investimenti in immobili in fase di costruzione. Anche in questo caso il profilo di rischio è elevato



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Strategie

Strategie RE / SRPI	Selezione basata su esclusioni	Selezione basata su standard	Selezione Best in class	Investimenti tematici	Impact investing	Engagement	Integrazione
Core	●	●	●			●	●
Core plus	●	●	●			●	●
Value added				●		●	●
Development				●	●	●	●

30. UNEP Finance Initiative (2012). *Responsible Property Investment. What the leaders are doing*



Indice

Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI)

Le sfide globali della sostenibilità nel settore immobiliare

Definizione

Indicatori di settore

Temi legati alla sostenibilità

Le strategie d'investimento immobiliare sostenibile e responsabile

Iniziative SRPI



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Iniziative internazionali

- **Action Plan della Commissione Europea:** proposta di ridurre i requisiti minimi di capitale per mutui "green "
- **Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP):** iniziativa lanciata dall'European Mortgage Federation – European Covered Bond Council (EMF – ECBC) e coinvolge le principali banche europee per promuovere sul mercato i mutui per l'efficienza energetica
- **Edificio Darling Quarter (Australia):** intervento di riqualificazione su 60.000 metri quadri di uffici e circa 5.000 metri quadri di spazi commerciali → uno degli interventi australiani di maggiore qualità energetica e ambientale



Investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) | Iniziative italiane

- **Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA):** fondo di investimento immobiliare chiuso istituito da CDPI Sgr il 16 ottobre 2009
Mission → Social Housing: investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali
- **Edificio di viale Sarca a Milano:** Coima SGR → esempio di edificio obsoleto riqualificato e con elevati livelli di sostenibilità ambientale, flessibilità degli spazi ed efficienza energetica



Grazie per l'attenzione!



Forum per la
Finanza Sostenibile

Via Ampère 61/A
20131 Milano

Web

www.finanzasostenibile.it
www.investiresponsabilmente.it



Avenue Adolphe Lacomblé 59
B-1030, Brussels
Belgium

Web

www.eurosif.org