

Moltiply



**Call to action 2025:
approccio pragmatico
per Banche e Clienti nel
mercato immobiliare**

1 Aprile 2025

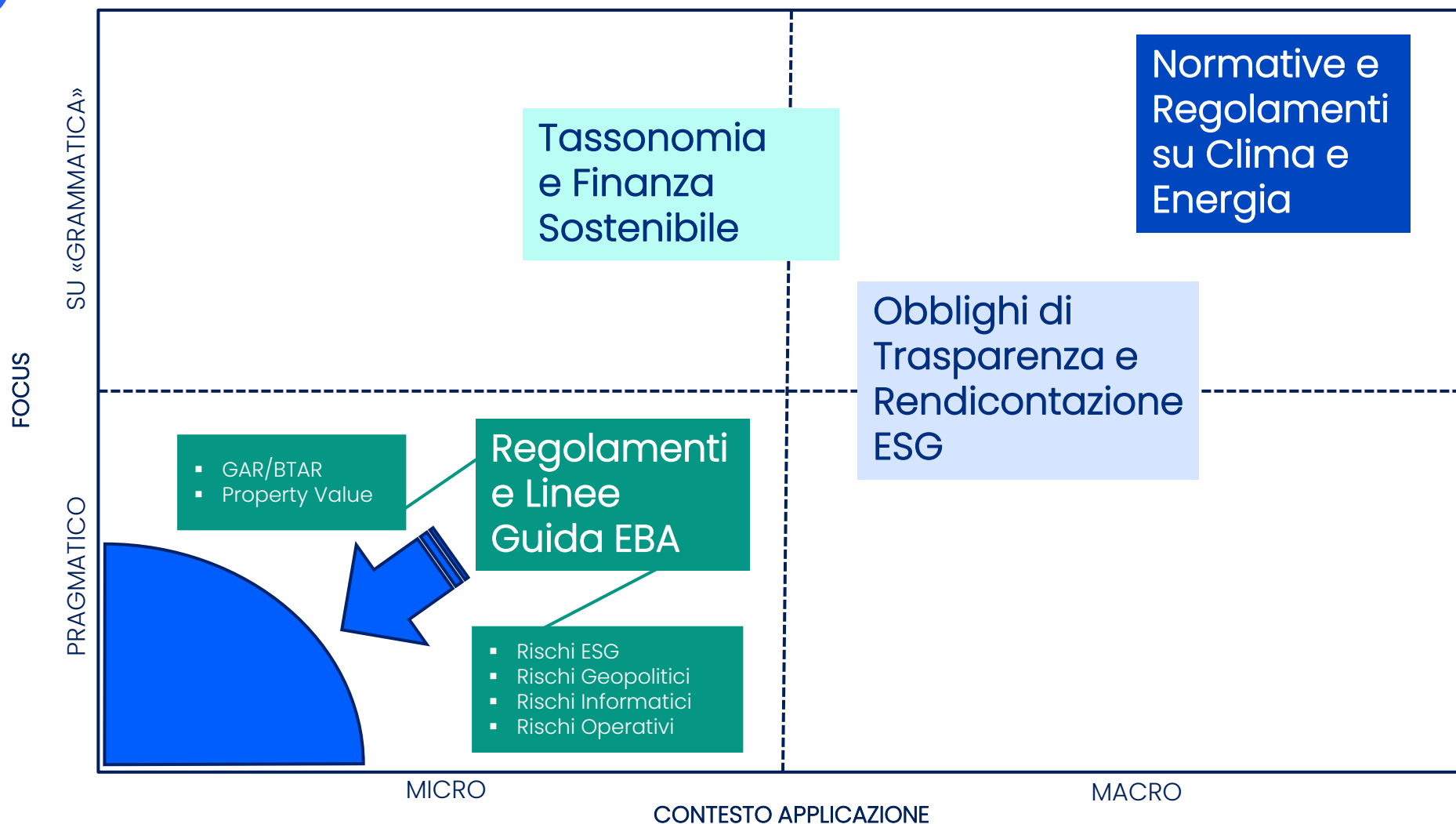
La call to action per gli asset immobiliari: palla nel campo delle Banche e dei Clienti finali

Strumenti come il **GAR** e il **property value** rappresentano **esempi concreti di monitoraggio dell'attuazione della normativa green** nel nostro Paese.

Così come l'ESG non è più solo un vincolo di compliance, divenuto un fattore strategico per valutare solidità finanziaria, attrarre capitali e contribuire attivamente alla trasformazione sostenibile dell'economia, **l'immobile residenziale diventa strumento pragmatico, proattivo, testimonianza dell'interesse collettivo che accompagna il ruolo delle banche nella transizione ecologica.**

Strumenti normativi (di «**grammatica**») come l'European Climate Law (neutralità climatica entro il 2050), la Tassonomia Europea (criteri per identificare attività economiche sostenibili) e la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (obblighi di rendicontazione ESG) costituiscono le fondamenta di questo cambiamento. Nel settore bancario, le Linee Guida EBA sulla concessione e monitoraggio dei prestiti (LOM) e sulla gestione dei rischi ESG spingono all'integrazione della sostenibilità nei processi creditizi. Nel 2025, ciò che fa davvero la differenza è il **focus pragmatico** crescente della popolazione verso **un processo digitale orientato alla sostenibilità, che valorizza l'immobile come un asset vivo e consapevole.**

La normativa attuale sta chiaramente spingendo Paesi, settori e operatori economici (Banche) all'azione



Contesto Normativo

Normative e Regolamenti su Clima e Energia

- Riferimenti**
- i. Regolamento UE 2021/1119 (European Climate Law)
 - ii. Direttiva (UE) 2024/1275 (Case Green Directive)
 - iii. Piani e stress test climatici BCE

- Note essenziali – esemplificativo non esaustivo**
- i. Stabilisce l'obiettivo della **neutralità climatica UE** al 2050 e riduzione delle emissioni di almeno il 55% entro il 2030.
 - ii. **Impone** agli Stati membri di **adottare misure per migliorare** l'efficienza energetica del parco immobiliare entro il 2050. Introduce **incentivi e obblighi** per la ristrutturazione degli edifici con basse prestazioni energetiche.
 - iii. Valutano la resilienza delle banche europee di fronte ai rischi climatici e ambientali. Richiedono alle banche di integrare i rischi ESG nei modelli di rischio e nei processi di gestione del credito.

Tassonomia e Finanza Sostenibile

- i. Reg. UE 2019/2088 (SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation)
- ii. Reg. UE 2020/852 (Tassonomia Europea)
- iii. Reg. UE 2021/1257 (Just Transition Fund)

- i. Impone **obblighi di trasparenza agli operatori finanziari sui fattori ESG** nei prodotti di investimento e differenzia i prodotti finanziari in base al loro livello di sostenibilità
- ii. Definisce i criteri per determinare quando un'attività economica può essere considerata sostenibile dal punto di vista ambientale
- iii. strumento chiave del Green Deal Europeo, istituito per sostenere i territori e le comunità più colpiti dalla transizione verso la neutralità climatica, in particolare quelli fortemente dipendenti da attività ad alte emissioni (es. carbone, industrie pesanti)

Contesto Normativo

Riferimenti

Note essenziali – esemplificativo non esaustivo

Regolamenti e Linee Guida

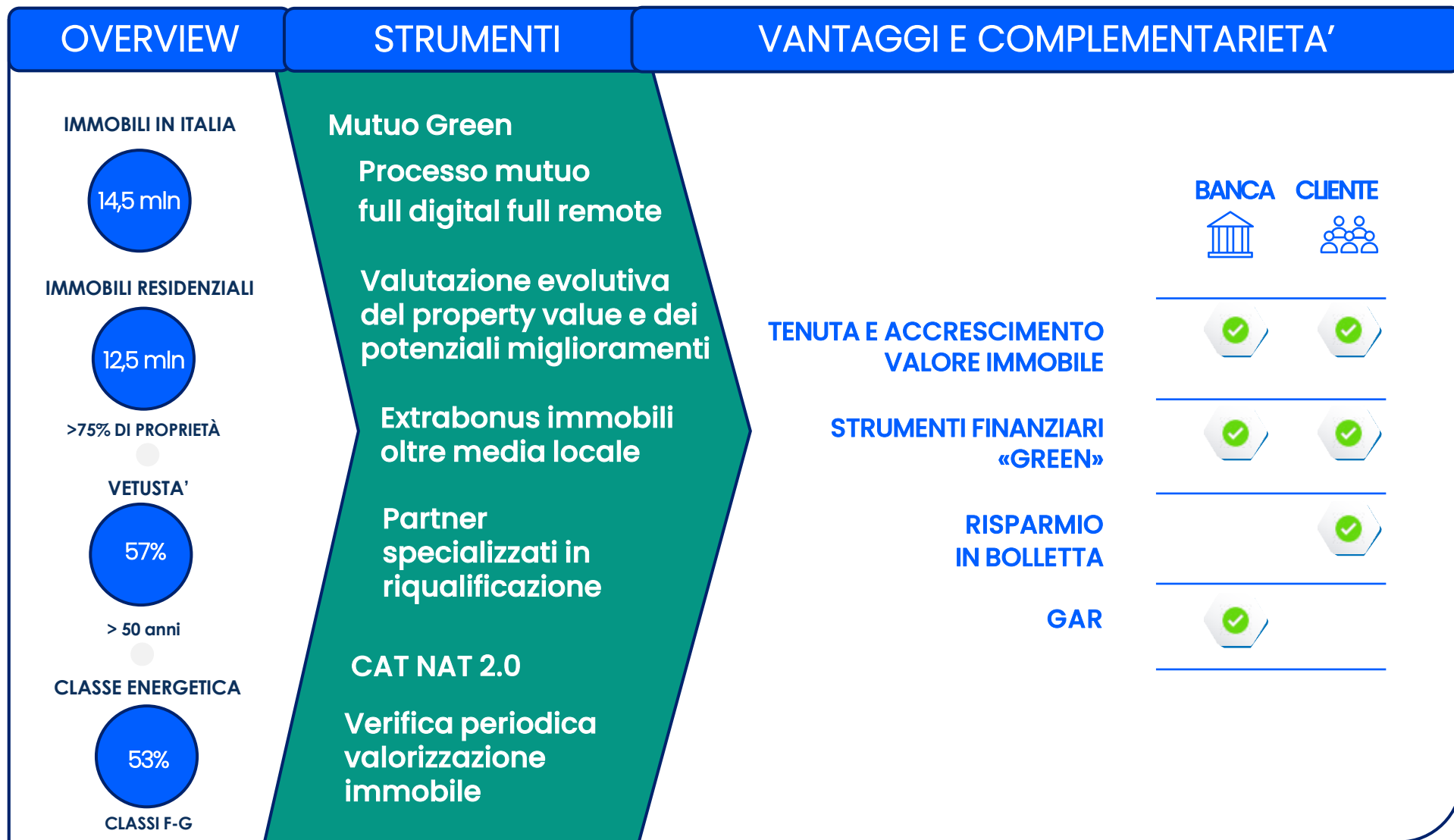
- i. L.G. EBA sulla Loan Origination and Monitoring (LOM) – EBA/GL/2020/06
- ii. L.G. EBA sulla Gestione dei Rischi ESG – EBA/GL/2025/01
- iii. Regolamento Delegato UE 2021/2139
- iv. Regolamento Delegato UE 2021/2178
- v. Reg. (UE) 2024/1723 (CRR3 – Capital Requirements Regulation III)
- vi. Direttiva (UE) 2024/1623 – “Omnibus” (CRD6)

Obblighi di Trasparenza e Rendicontazioni ESG

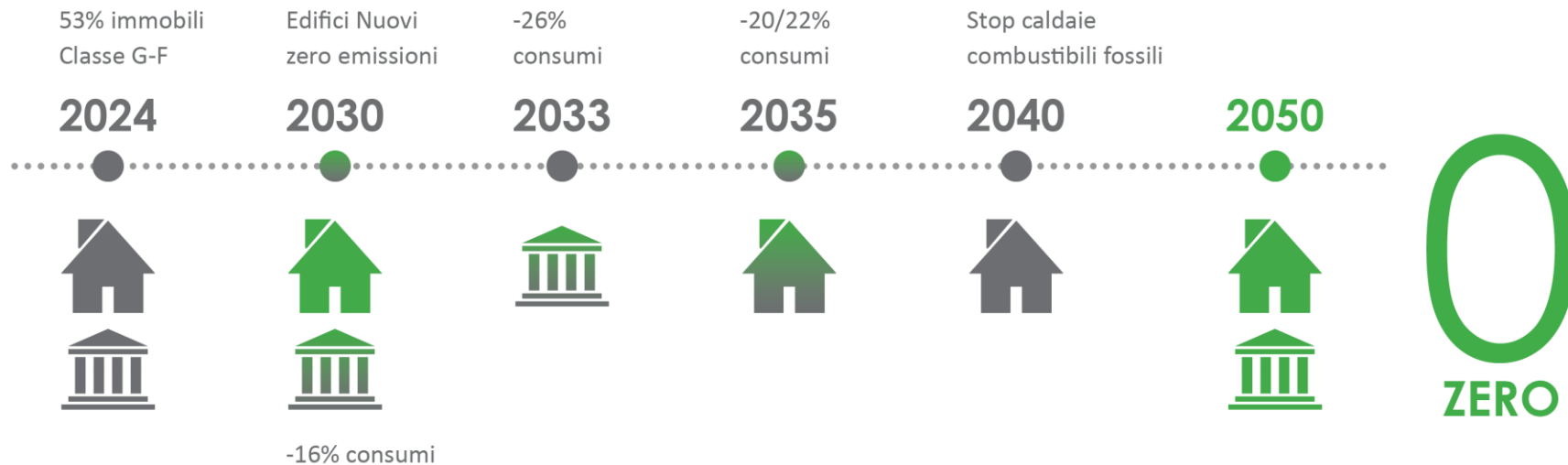
- i. Direttiva CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) – Direttiva (UE) 2022/2464
- ii. Standard ESRS (European Sustainability Reporting Standards)
- iii. Regolamento UE 2021/2178 (già citato sopra)

- i. **Impongono alle banche di integrare criteri ESG nella concessione e monitoraggio del credito.** Promuovono una gestione prudente dei rischi climatici e ambientali
 - ii. Stabiliscono **requisiti specifici** per la valutazione e gestione del **rischio ESG** nel settore bancario. Richiedono alle banche di allineare il proprio portafoglio ai criteri di sostenibilità della Tassonomia UE.
 - iii. Specifica i **criteri tecnici** di vaglio per le attività economiche che contribuiscono alla mitigazione e all’adattamento ai cambiamenti climatici.
 - iv. Definisce il **Green Asset Ratio (GAR)**, indicatore chiave per valutare la quota di attività finanziarie sostenibili delle banche.
 - v. Riforma del Reg. (UE) 575/2013 in materia di requisiti patrimoniali e vigilanza prudenziale. Tra le novità principali, **Property Value** e **integrazione fattori ESG nell’ambito** della valutazione degli immobili a garanzia del credito.
 - vi. Modifica la Direttiva 2013/36/UE rafforzando la supervisione prudenziale delle banche. Integra aspetti ESG nei presidi interni e nei sistemi di gestione del rischio. Promuove una maggiore armonizzazione europea mantenendo margini di flessibilità per le specificità nazionali.
-
- i. Estende gli obblighi di rendicontazione ESG a tutte le grandi imprese e alle PMI quotate. Introduce standard armonizzati di reporting per garantire trasparenza e comparabilità tra le imprese europee..
 - ii. Framework per la rendicontazione di sostenibilità.
 - iii. Stabilisce gli obblighi di trasparenza per le istituzioni finanziarie e non finanziarie in merito all’allineamento alla Tassonomia, introduce il Green Asset Ratio (GAR) come indicatore per misurare la quota di attività bancarie sostenibili..

Un ecosistema green è già la risposta di alcune Banche per favorire il focus pragmatico sugli asset immobiliari



Le «sfumature della grammatica» consentono di sfruttare opportunità anche nel breve periodo



«**from G to Net zero**» nel 2050: ~ **40.000 euro** in 25y (pompa di calore + boiler + serramenti + cappotto + fotovoltaico)

Una **spesa < di 10.000 euro**, sostituendo (i) impianto di riscaldamento (pompa di calore) e (ii) impianto di acqua calda sanitaria, consentirebbe un salto anche di 2 classi energetiche con un risparmio in bolletta stimato tra il 10% e il 50%

