17 NOVEMBRE 2026 | 15:00 - 18:00

GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

PREGIA
ASSOCIAZIONE
strategie · immobili · aziende

LOCAZIONI DI IMMOBILI AZIENDALI: STRUMENTI CONTRATTUALI, FATTORI ESG E STIME

Webinar – martedì 17 novembre 2026 (15.00-18.00)

Dalla norma al mercato: quantificare gli ESG nel valore immobiliare

Metodologia estimativa, standard internazionali IVS e RICS Red Book 2025 per la determinazione del Property Value

Dott. Massimo Moncelli M.RICS

01. SCENARIO DI RIFERIMENTO

L'integrazione ESG negli asset fisici

Da opzione etica a fattore economico strutturale per la tenuta del valore.

- **Estensione agli asset:** oltre la sola responsabilità aziendale.
- **Evidenze PwC [1]:** maggiore stabilità e rivalutazione nel tempo.
- **Indagine Knight Frank [2]:** domanda crescente per immobili efficienti.
- **Property Value:** rilevanza strategica per garanzie creditizie.



01. SCENARIO DI RIFERIMENTO

Le due direttrici del rischio immobiliare

Rischio Fisico

Cambiamenti climatici: effetti diretti sul patrimonio costruito.

Eventi estremi: alluvioni, ondate di calore, siccità.

Fragilità territoriale: dissesto idrogeologico e vulnerabilità.

Rischio di Transizione

Adeguamento normativo: transizione verso basse emissioni.

Direttiva EPBD: obblighi della direttiva "Case Green".

Obsolescenza precoce: perdita di competitività sul mercato.

Il cambio di paradigma: dalla conformità al mercato

L'evoluzione del valutatore da fotografo statico dei prezzi a vero analista del rischio immobiliare e del ciclo di vita.

IL CAMBIO DI PARADIGMA

Nuove competenze e approccio Life Cycle



Vigilanza bancaria: BCE e Banca d'Italia impongono la mappatura dei rischi climatici nei portafogli ipotecari.

Analista del rischio: superamento della fotografia statica dello stato di fatto (Market Value tradizionale).

Life Cycle Assessment [3]: valutazione degli impatti dalla produzione dei materiali fino al fine vita e riciclo.

Visione socioeconomica: centralità di salute, sicurezza e benessere abitativo.

IL CONTESTO NAZIONALE

La vulnerabilità strutturale del patrimonio italiano

65%

Vetustà edilizia

Fabbricati residenziali con età superiore a 45 anni.

75%

Inefficienza energetica

Immobili collocati nelle ultime classi energetiche E, F e G.

A / B

Dinamica di mercato

Forte crescita di compravendite e premio di prezzo per smart home.

In Italia la sostenibilità energetica è indissolubilmente legata alla sicurezza sismica e idrogeologica.

SOSTENIBILITÀ E REDDITIVITÀ

Benefici tangibili per gli attori della filiera

Investitori e Proprietari

Minori costi operativi OPEX.

Locatari (Tenant)

Canoni superiori e minore vacancy.

Istituti di Credito

Garanzia reale solida nel tempo.

EVIDENZE EMPIRICHE • STUDIO BCE

Impatto climatico sui prezzi commerciali nell'Eurozona

Green Premium (Edifici efficienti – Rischio di Transizione) **+18%**



Incremento medio di prezzo accompagnato da contrazione di liquidità per gli asset obsoleti (Stranded Assets).

Deprezzamento da Rischio Fisico (Alluvioni e ondate di calore) **–24%**



Il mercato prezza selettivamente le minacce climatiche rispetto ai rischi geofisici tradizionali.

GRANDEZZE ESTIMATIVE DEL REPRICING

Brown Discount e Valore di Trasformazione

$$V_t = V_m - K_t$$

Prezzo massimo per un immobile da riqualificare: Valore post-operam (*Vm*) meno Costi totali di trasformazione (*Kt*).

Brown Discount (CapEx + Mancati redditi)

Somma dei costi diretti di adeguamento e del costo opportunità per interruzione locativa.

Incidenza per destinazione d'uso

Residenziale classe G ≤ 35% del valore; nell'industriale può indurre alla delocalizzazione.

L'approccio degli standard: IVS e Red Book RICS (2025)

Tradurre le complessità economico-normative in una prassi estimativa oggettiva, trasparente e condivisa.

IVS E RED BOOK RICS (31 GENNAIO 2025)

Obblighi metodologici e limiti deontologici

Parametri di stima e Scetticismo professionale (IVS)

Analizzare l'impatto ESG sulle ipotesi di base ed esplicitare gli input ponderati nel report.

Limiti di competenza specialistica (Red Book RICS)

Il valutatore non esegue perizie geotecniche o chimiche ma segnala i rischi evidenti in sopralluogo.

Commerciabilità e Assicurabilità del bene

Valutare l'impatto di subsidenza, argille espansive o rischio idrogeologico sulle polizze assicurative.

INQUADRAMENTO OPERATIVO RICS

Classificazione dei rischi ambientali e operatività

Ambito RICS	Fattori e Oggetto di Analisi	Riflesso Estimativo
Fattori Naturali	Sismicità, subsidenza, alluvioni, erosione	Impatto economico e assicurabilità
Fattori Non Naturali	Contaminazioni, amianto, usi industriali	Passività ambientali e bonifiche
Transizione e Stranding	Modelli energetici di tecnici qualificati	Traduzione degli esiti in valore
Circolarità (Urban Mining)	Decostruzione selettiva e recupero a fine vita	Valore residuo negli sviluppi complessi
Ipotesi Speciali	Confronto stato "as is" vs piena conformità	Isolamento trasparente del differenziale

TASSONOMIA APPLICATA ALL'IMMOBILE

Calibrazione dei tre pilastri oltre le checklist

Ambiente (E)

Prestazioni APE e certificazioni LEED/BREEAM.

Sociale (S)

Accessibilità e salubrità interna per l'utente.

Governance (G)

Etica peritale e fascicolo del fabbricato.



«Il valutatore interpreta il mercato, non lo guida.»

I fattori ESG si riflettono nel valore certificato solo in presenza di evidenze oggettive che gli operatori li stiano effettivamente prezzando nelle transazioni reali.

REQUISITI DI REPORTING (IVS E RICS VPS 6)

Articolazione logica della relazione peritale

01

Mappatura

Descrizione delle metriche ESG rilevate sull'immobile.

02

Benchmarking

Confronto con gli standard attesi nella microzona.

03

Parere Motivato

Ponderazione di rischi e benefici sul prezzo.

04

Giudizio Prospettico

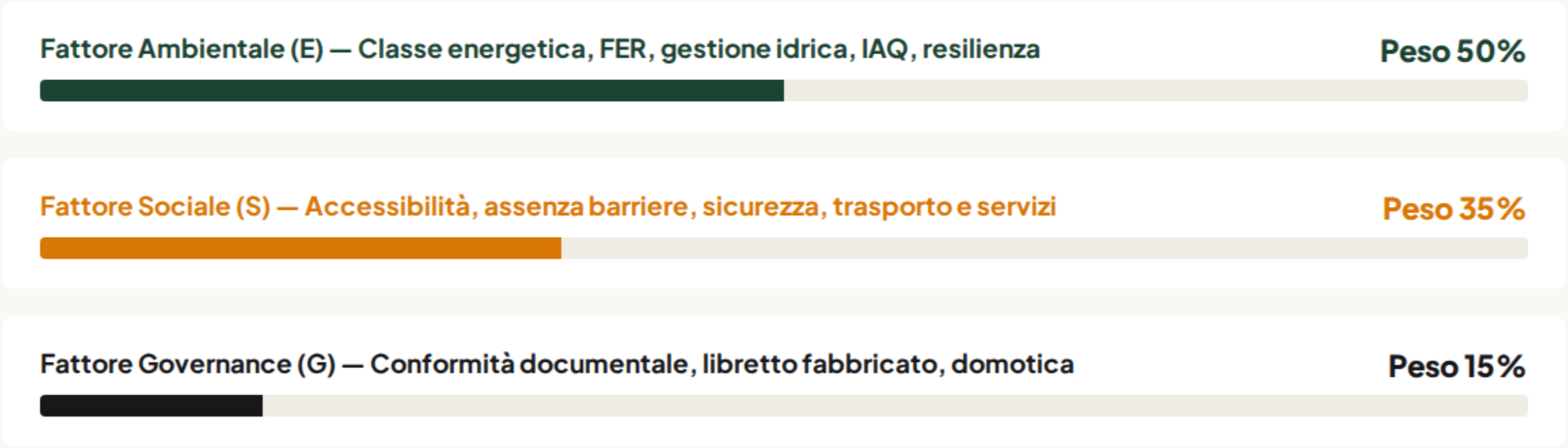
Tenuta del valore e liquidità nel medio-lungo termine.

Metodologia estimativa: quantificare i criteri ESG

Dal Modello di Rating Integrato di Sostenibilità all'applicazione analitica nei flussi di cassa (DCF).

PROPOSTA METODOLOGICA OPERATIVA

Rating Integrato di Sostenibilità (Intrinseco + Estrinseco)



Punteggio normalizzato (0–1) → Indice di Sostenibilità Finale (%) per fasce di resilienza (da Critico a Eccellente).

INCOME APPROACH E DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

Le leve finanziarie della quantificazione ESG

LEVA OPERATIVA

Flussi di Cassa e NOI

Ricavi lordi superiori: canoni più alti e ricollocazione rapida.

Minore sfitto: riduzione di vacancy e inesigibilità.

Compressione OpEx: minori utenze, manutenzioni e premi assicurativi.

Incremento diretto del Net Operating Income (NOI).

LEVA FINANZIARIA

Cap Rate e Discount Rate

Profilo di rischio: minore esposizione a stranding e illiquidità.

Risk Premium: riduzione del premio per il rischio specifico.

Tassi compressi: Cap Rate inferiore su flussi più stabili.

Determinazione analitica del Green Premium sul valore.

CONCLUSIONI E BIBLIOGRAFIA

Prospettive per l'estimo contemporaneo

Un'evoluzione culturale e scientifica della funzione estimativa.

Rigore metodologico: interpretare il mercato senza sostituirsi ad esso.

Tutela del sistema: proteggere stabilità creditizia e scelte d'investimento.

Visione prospettica: misurare la tenuta del valore nel domani.

Riferimenti bibliografici

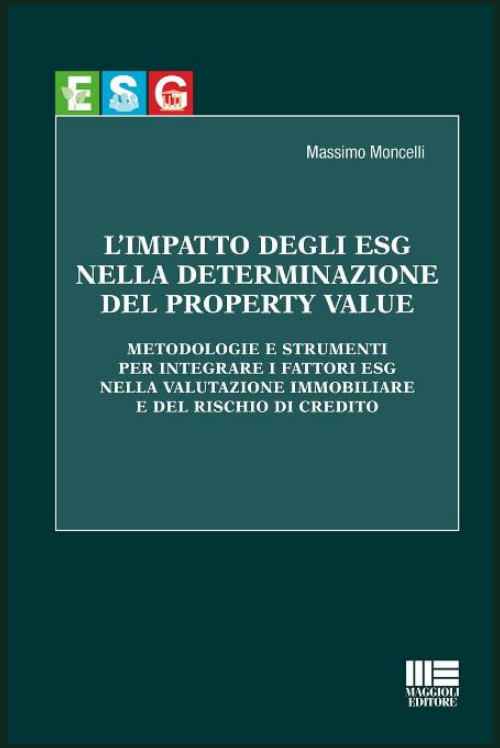
[1] PwC, ULI: Emerging Trends in Real Estate: Europe 2024.

[2] Knight Frank: European Real Estate Outlook 2024.

[3] Gargari C., Fantozzi F.: Sostenibilità nel ciclo di vita, Univ. Pisa.

[4] Foerster K. et al.: ECB Working Paper N. 3059.

PER APPROFONDIMENTI



Grazie per l'attenzione

A disposizione per domande e osservazioni metodologiche