



## CONVEGNO ESG – THE PLAN – PERSPECTIVE Venezia 2021

INTERVENTO DEL PRESIDENTE NAZIONALE DI ASPESI – Unione Immobiliare

Il collegamento tra un criterio ESG e il mondo che io rappresento -quello immobiliare e del territorio- non può che essere la realizzazione immobiliare sostenibile. Cioè nel nostro settore il sottostante reale dell'investimento etico -cioè ambientalmente, eticamente e socialmente corretto- è l'operazione immobiliare. Mentre nell'industria si guarda al prodotto etico, nei servizi alle procedure etiche, nelle multinazionali alla corporate governance, nell'immobiliare si deve (e si può) guardare solo alla operazione che impatta sul territorio e cioè all'eticità ESG dell'operazione immobiliare che si valuta se e come finanziare.

E la sua eticità ESG è legata fundamentalmente a due fattori: 1) la rigenerazione urbana che determina, 2) la sua qualità ambientale.

Sul primo fattore vanno valorizzati sia aspetti sociali e securitari, oltre che di servizi avanzati da *smart city*. I siti dismessi e abbandonati determinano degrado con insediamento della microcriminalità e occupazioni abusive (con i rischi di fatti gravi come quello del ponte di ferro a Roma), oltre al rischio strutturale ordinario per i ragazzi che vi si recano incoscienti dei rischi che corrono (come accaduto nei recenti incidenti a Lambrate e in altre periferie milanesi): il recupero immobiliare è il solo mezzo per contrastare questi rischi e prevenire i danni a persone e cose. Sull'aspetto sociale si potrà e dovrà valutare la previsione nel progetto di case in affitto per le fasce deboli (*social housing, senior housing, student housing*), anche ad evitare fenomeni di *gentrificazione*. Sull'aspetto smart city, il progetto immobiliare ad elevato tasso di ESG dovrà prevedere l'estensione e l'apertura dei servizi innovativi -sia di prossimità che tecnologici- a tutte le fasce sia reddituali che anagrafiche (giovani, anziani) per determinare inclusione e non esclusione.

Per quanto riguarda il secondo fattore, la qualità ambientale dell'operazione immobiliare è sinonimo di edificio sostenibile e *green*. E l'edificio è sostenibile se ha alcuni requisiti, come la neutralità energetica almeno tendenziale (cioè è *energy saving*), se ha un livello basso di emissioni, se è costruito con materiali ecologici che in oggi preservano l'ambiente e nel futuro ne consentono la demolizione con riciclo.

E' chiaro che tutti questi valori ESG mi interessano come cittadino, ma la mia tesi -e non da oggi- è che ci interessano anche come operatori. Perché la nostra attività -che sono le operazioni immobiliari- non potrà più svolgersi efficacemente se non per esprimere un *prodotto ambientalmente sostenibile*, nel senso più ampio, sia esso da vendere o da affittare. Non solo per la migliorata sensibilità ecologica della clientela in senso ampio, ma anche per una problematica più ampia di quella commerciale e cioè la *fattibilità* delle nostre operazioni immobiliari di trasformazione e recupero urbano. Per questo occorre un'azione *preventiva* consistente in: 1) un processo di consultazione ex-ante ampio e ricco di informazioni anche in



termini di *vivibilità, trasporti pubblici, servizi di prossimità* ecc., 2) qualità ecologica degli edifici, 3) *percezione della sostenibilità* dell'operazione immobiliare con particolare riferimento alla profilatura per zone (la percezione degli abitanti non sarà la stessa a Quarto Oggiaro e a San Babila) secondo criteri internazionalmente riconosciuti. La nostra federazione internazionale -la Fiabci- ha fatto un importante lavoro su questo con le Nazioni Unite, esprimendo un indice della sostenibilità urbana, il CPI.

E anche il processo democratico di consultazione, il cd. *debat public* e la misurazione della percezione popolare della sostenibilità della trasformazione urbana sono fattori ESG dell'investimento immobiliare, insieme a quelli sopra elencati.

Nel finanziamento di operazioni immobiliari di rilievo urbanistico andrà, infine, considerata la presenza di incentivi pubblici indicativi di una considerazione positiva per l'iniziativa da parte delle Istituzioni pubbliche rappresentative della cittadinanza.

In sintesi andrebbero secondo noi applicate le tre P proposte dal MIT -il Massachussets Institute of Technology-: Private-Pubblic-Partenrship, ma con una quarta P, People, ossia le persone e il loro benessere, cioè tutti noi, nel cui esclusivo interesse la politica, l'economia, la tecnologia, la cultura dovrebbero muoversi.

*Federico Filippo Oriana*

*Presidente ASPESI – Unione Immobiliare*