

QEI

PERIODICO SEMESTRALE

39 | 2024

I PRINCIPI ONU SUL GREEN FINANCING:
UNA LEVA PER PROMUOVERE
LO SVILUPPO SOSTENIBILE

TRANSIZIONE VERDE E PATRIMONIO
IMMOBILIARE: IL RUOLO DEL MONDO
BANCARIO

 **Tecnoborsa**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare



QEI

*Dobbiamo essere i cambiamenti
che vogliamo vedere nel mondo.*

(Mahatma Gandhi)



3 9
2 0 2 4
ANNO XXI

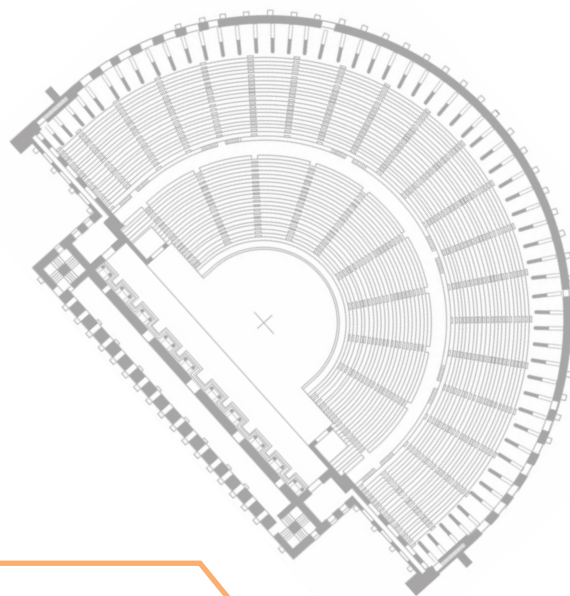
QEI - Quaderni di Economia Immobiliare



Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71
00153 Roma
Telefono (+39) 0657300710
info@tecnoborsa.com
www.tecnoborsa.com

*Ogni diritto è riservato.
La riproduzione degli articoli, anche parziale,
è permessa solamente citando la fonte.
Tecnoborsa e gli autori della presente
pubblicazione non possono assumere alcuna
responsabilità conseguente a perdite subite
da terzi in quanto derivate dall'uso o dal mancato uso dei
testi o del materiale ivi contenuto.
Tecnoborsa è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*





Tecnoborsa

Tecnoborsa è una società consortile per azioni impegnata nello sviluppo del mercato immobiliare attraverso lo creazione di sistemi, strumenti e linee guida che favoriscano l'interazione di tutti i soggetti del settore. L'azionariato è riconducibile in modo prevalente al sistema delle Camere di Commercio che detengono la maggioranza assoluta del capitale sociale.

In linea con la propria missione istituzionale e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, Tecnoborsa opera con un proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati utili per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

Tra le attività sviluppate da Tecnoborsa attraverso il proprio Centro Studi, l'Indagine annuale sul mercato immobiliare e le famiglie italiane e la partecipazione al Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia con Banca d'Italia ed Agenzia delle Entrate. Con il proprio "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", considerato standard di riferimento per gli operatori del settore e attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, offre un qualificato contributo tecnico al confronto culturale sul tema immobiliare, anche a livello internazionale.





Sommario

Presentazione..... 6

I. I PRINCIPI ONU SUL GREEN FINANCING: UNA LEVA PER PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE

**I Principi delle Nazioni Unite sui finanziamenti verdi per la sostenibilità
dell'immobiliare, delle infrastrutture e dei progetti e di trasformazione urbana 11**

Conclusioni..... 12

II. TRANSIZIONE VERDE E PATRIMONIO IMMOBILIARE: IL RUOLO DEL MONDO BANCARIO

1. Gli obiettivi europei per la transizione verde nel mercato immobiliare 16

2. Il ruolo del mondo bancario 16

3. Le proposte dell'Associazione Bancaria Italiana - ABI..... 17



a cura di Valter Giammaria
Presidente Tecnoborsa

Presentazione

Come noto l'acronimo ESG si riferisce a fattori ambientali, sociali e di governance le tre categorie che stanno ridefinendo il modo in cui le persone pensano agli investimenti in tutto il mondo.

Per questo abbiamo voluto connotare su tali temi questo numero dei nostri Quaderni con due qualificati contributi il primo che illustra i Principi delle Nazioni Unite sui finanziamenti verdi per la sostenibilità dell'immobiliare, delle infrastrutture e dei progetti di trasformazione urbana, il secondo che si sofferma sul ruolo del mondo bancario per favorire la transizione verde del patrimonio immobiliare.

La transizione ecologica, la necessità di ampliare l'offerta di residenze economicamente accessibili evitando ulteriore consumo di suolo attraverso la rigenerazione di parte dei territori urbani da dotare delle necessarie infrastrutture e servizi aderenti alle esigenze delle famiglie, sono obiettivi che riguardano sì la qualità della vita delle persone ma, in termini generali, rappresentano la capacità di un Paese di

rimanere competitivo e di attrarre capitali. Ce ne siamo occupati in occasione della nostra recente indagine sulle famiglie rilevando come le attese in termini di casa ideale riguardino sempre più oltre alle caratteristiche dell'abitazione, il contesto in cui la stessa è inserita.

Peraltro l'Overshoot Day –il momento in cui un Paese esaurisce virtualmente le risorse naturali a sua disposizione che cade ogni anno in anticipo (nel 2024 a livello mondiale è stato il primo agosto) - dimostrano quanto a lungo siamo stati incuranti del rispetto per il nostro ambiente e di conseguenza quanto sia importante un passo avanti concreto nella giusta direzione.

Intanto cresce in modo esponenziale il mercato dei cosiddetti *green buildings* di quegli edifici cioè che promuovono la sostenibilità in tutto il ciclo della loro vita, dalla progettazione alla demolizione, con il riciclo dei materiali. Un mercato globale dal giro di affari stimato di 560 miliardi di dollari e che viene previsto in forte crescita. Si afferma il *resilient design*, una modalità di progettazione che punta a rendere

le costruzioni durevoli ed adattabili alle condizioni climatiche sempre più mutevoli ed estreme, ad esempio utilizzando materiali in grado di resistere alle inondazioni e adottando sistemi di energia rinnovabile che possono funzionare autonomamente in caso di interruzioni della rete.

Passando dal piano globale a quello nazionale, si è discusso molto dei risultati conseguiti dal superbonus -servito a riqualificare solo il 13% del patrimonio immobiliare- e dell'approvazione della direttiva europea Case green nell'aprile di questo anno, con obiettivi di risparmio energetico sugli edifici residenziali del 16% al 2030 e del 22% al 2035.

La direttiva, entrata in vigore a fine maggio, prevede due anni di tempo per la definizione da parte dei singoli paesi di piani nazionali per il conseguimento dell'obiettivo finale con alcune indicazioni di percorso:

- il 55% della riduzione di CO2 dovrà essere ottenuta tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con prestazioni peggiori;
- tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione inoltre dovranno essere ad emissione zero dal 2030.



Questo scenario sollecita **delle riflessioni che riguardano l'adozione di eventuali nuove misure a sostegno di un percorso di riqualificazione considerate le caratteristiche peculiari del nostro settore immobiliare.**

L'Italia ha il patrimonio immobiliare più vecchio d'Europa. Le abitazioni con anno di costruzione antecedente al 1961 ammontano a quasi 11,5 milioni, ovvero al 32,4% del totale e le abitazioni dei primi del '900 sono circa 3,3 milioni, ovvero il 9,5% del totale, che supera di poco le 35.000.000 unità.

Il nostro Paese è anche caratterizzato da una proprietà diffusa e da circa metà del valore della ricchezza familiare investita in immobili.

È ragionevole dunque pensare che una altissima percentuale di abitazioni avrebbe bisogno di interventi per passare dalle classi energetiche più basse - F e G - a quelle superiori, riuscendo così a ridurre i consumi, risparmiare energia e inquinare di meno.

Peraltro il tema non è solo ambientale ma anche di mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e dell'investimento dei propri

risparmi: oggi questa piccola proprietà — diventata via via più fragile con il susseguirsi delle crisi finanziarie e di uno scenario internazionale di profonda incertezza — non ha le capacità di tenersi al passo con gli obiettivi di transizione energetica e ambientale.

Tuttavia è dalla profonda riqualificazione che passa la manutenzione del valore e la liquidità degli immobili.

Non solo il mercato sta riconoscendo il valore degli immobili ristrutturati o di nuova costruzione con una sorta di green premium che oscilla tra il 15 e il 25% ma il ciclo di vita di un edificio sta divenendo elemento cardine sia nella concessione del prestito che nella analisi della sostenibilità dell'investimento.





I. I PRINCIPI ONU
SUL GREEN FINANCING
UNA LEVA PER
PROMUOVERE LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

I PRINCIPI DELLE NAZIONI UNITE SUI FINANZIAMENTI VERDI PER LA SOSTENIBILITÀ DELL'IMMOBILIARE, DELLE INFRASTRUTTURE E DEI PROGETTI E DI TRASFORMAZIONE URBANA

di **Giampiero Bambagioni**

Vicepresidente del Comitato per lo sviluppo urbano, l'edilizia abitativa e la gestione del territorio della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE), e Coordinatore del Gruppo di lavoro che ha definito i Principi sul Green Financing for Sustainable Real Estate, Infrastructure and Urban Transformation Projects.

I «Principles for Green Finance for Sustainable Real Estate, Infrastructure and Urban Transformation Projects» delle Nazioni Unite¹ sono finalizzati a promuovere investimenti, da parte di soggetti privati e pubblici (agenzie governative, città ed enti locali), in progetti sostenibili di rigenerazione urbana, infrastrutture, nonché ai fini dell'attuazione di programmi di *affordable housing* facilitando l'accesso a finanziamenti *green* in considerazione della regolamentazione del mercato dei capitali a livello internazionale.

Infatti, gli enti bancari e finanziari, così come gli investitori professionali (Fondi, Sicaf, Real estate investment trust, REITs, ecc.) sono tenuti a rispettare una serie di vincoli normativi e regolamentari inerenti **sustainable lending e sustainable finance**, tra cui l'Accordo di Basilea (3.1) e la normativa europea sulla finanzia sostenibile², in considerazione dei rischi connessi ai fattori Ambientali, Sociali e di Governance (ESG) da considerare quando si assumono decisioni di investimento nel settore finanziario.

Per accedere al mercato internazionale dei capitali è infatti necessario considerare numerose variabili tra loro interconnesse. Ad esempio, a livello europeo:

- (i) gli Obiettivi di sviluppo sostenibile dell'ONU (SDG) e l'Accordo di Parigi finalizzato al raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050, recepito dall'UE nel Green Deal e nel *Sustainable finance package*;
- (ii) la Carta delle Nazioni Unite di Ginevra sull'edilizia sostenibile, approvata dalla Commissione economica per l'Europa (ECE) il 16 aprile 2015;
- (iii) le misure di regolamentazione indicate dall'accordo di Basilea 3.1 ai fini della gestione dei rischi finanziari legati al clima;³
- (iv) il corpus unico di norme in materia bancaria oggetto del Meccanismo di vigilanza unico (Mvu) dell'Unione europea (UE);
- (v) il Regolamento sull'Informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (*Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR*);
- (vi) i rischi connessi ai fattori Ambientali, sociali e di governance (ESG) indicati dall'Autorità Bancaria Europea (EBA);
- (vii) la Direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia (*Energy performance of buildings Directive, EPBD*);⁴
- (viii) la Direttiva sulla rendicontazione societaria di sostenibilità (*Corporate sustainability reporting Directive, CSRD*).

I Principi potranno essere recepiti a livello regionale/nazionale mediante *soft law*, ovvero in considerazione di specifiche iniziative normative (per i Paesi in transizione, in considerazione anche del relativo livello di sviluppo economico). L'obiettivo è quello di promuovere l'innovazione e la sostenibilità nel lungo termine a livello ambientale, economico e sociale, utilizzando le leve costituite da **green bond**,

1 I Principi hanno avuto l'«endorsement» da parte dei delegati del 56 Paesi della Regione United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Committee on Urban Development Housing and Land Management (Ginevra), il 4 ottobre 2023. I Principi sono stati presentati al Palais des Nations (Ginevra), il 19 marzo 2023. V. versione originale https://unece.org/sites/default/files/2023-08/ECE_HBP_2023_3E.pdf

2 V. EU Sustainable finance package (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/HTML/?uri=CELEX:52023DC0317>)

3 L'Accordo è redatto dal Comitato di Basilea sulla supervisione bancaria (BCBS)

4 I macro-obiettivi della EPBD includono: (a) il raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050; (b) l'adozione di un piano nazionale che preveda la riduzione progressiva del consumo di energia degli edifici residenziali; (c) la ristrutturazione degli edifici affinché il 55% della riduzione dei consumi energetici sia essere ottenuto tramite la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni inferiori; (d) entro il 2030, le ristrutturazioni dovranno coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali ed, entro il 2033, il 26% degli edifici di classe energetica più bassa. Nella sostanza, in base alle definizioni della direttiva, il 43% degli immobili meno efficienti dovrà essere riqualificato dal punto di vista energetico. Ad esempio, in Italia, secondo dati Istat, vi sono circa 12 milioni di edifici residenziali (ognuno dei quali costituito da una o più unità immobiliari); conseguentemente, sarà prioritario intervenire su circa 5 milioni di edifici con prestazioni più scadenti.

mutui verdi, prestiti verdi idonei ad implementare progetti *green* nell'edilizia abitativa, nell'**affordable housing**⁵, nella rigenerazione urbana e nella realizzazione di infrastrutture sostenibili.

La finanza verde implica una particolare attenzione:

- a) agli aspetti ambientali (inquinamento, emissioni di gas serra, biodiversità, problemi di qualità dell'acqua o dell'aria);
- b) alle variabili attinenti al cambiamento climatico (efficienza energetica, energie rinnovabili, prevenzione e mitigazione dei gravi eventi).

Allo stesso tempo, il finanziamento verde è uno strumento essenziale per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG) e della neutralità climatica poiché il riscaldamento e il condizionamento degli edifici impiegano il 40% di tutta l'energia consumata nell'UE; a livello globale le abitazioni e gli edifici emettono CO₂ per il 37% del totale.⁶

Secondo una definizione delle Nazioni Unite, il finanziamento verde dovrebbe far riferimento a prodotti o servizi finanziari orientati all'ambiente (mutui, prestiti, assicurazioni o obbligazioni) che lo valorizzino, riconoscendo il valore del capitale naturale e cerchino di migliorare il benessere umano e l'equità sociale riducendo i rischi ambientali e migliorando l'integrità ecologica.

Al fine di promuovere *Smart Sustainable Cities* (SSC) e migliorare la qualità della vita dei cittadini, i **progetti di infrastrutture, rigenerazione e trasformazione urbana, che dovrebbero includere efficienza energetica e resilienza**⁷ sia per le nuove costruzioni sia nelle ristrutturazioni, dovrebbero mirare ad essere economicamente fattibili e finanziariamente sostenibili perseguendo un'architettura, una progettazione e una pianificazione verde sostenibili. Efficienza energetica e resilienza interdipendenti con i rischi associati ai fattori ESG, e pertanto impattanti sul valore della garanzia reale del finanzia-

mento (il c.d. "collateral"), ossia sul rapporto tra prestito e immobile in garanzia (Loan-to-value, LTV ratio).

Pertanto, il finanziamento verde sostenibile dovrebbe avvenire in linea con i seguenti Principi per *Green financing* (per il dettaglio vedasi box in appendice):

- 1. Coinvolgimento attivo dei finanziatori;**
- 2. Neutralità climatica e resilienza delle soluzioni urbane verdi;**
- 3. Accessibilità delle soluzioni urbane verdi e dimensione sociale;**
- 4. Innovativi strumenti finanziari green;**
- 5. Miglioramento del quadro normativo finalizzato a sostenere i finanziamenti verdi;**
- 6. Garantire la stabilità a lungo termine del finanziamento immobiliare e delle infrastrutture verdi;**
- 7. Approccio ecosistemico sostenibile.**

Conclusioni

Un approccio olistico nella promozione dell'innovazione e della sostenibilità nel lungo termine implica l'adozione di una serie di appropriate politiche coinvolgenti il settore edilizio-immobiliare. I progetti di trasformazione urbana e la realizzazione di infrastrutture verdi dovrebbero essere orientate all'**impact investing**, ossia investimenti caratterizzati dal conseguimento di obiettivi sociali o ambientali il cui impatto sia misurabile e addizionale rispetto a quelli tradizionali. Le politiche finanziarie, attuabili mediante il coinvolgimento di capitali pubblici e *private capital*, in considerazione dei Principi ONU sul Green Financing, potranno contribuire in maniera sostanziale allo sviluppo dei mercati e, più in generale, al conseguimento degli obiettivi indicati dall'**Agenda 2030 delle Nazioni Unite**.

5 Nella consapevolezza che "affordability" dovrebbe implicare sia costi mitigati ai fini dell'acquisto (o locazione) delle abitazioni, sia ridotti costi di gestione (inclusi i consumi di energia) e manutenzione nel lungo termine.

6 V. UNDP Global ABC – Global Status Report for Buildings and Construction (Share of buildings in total final energy consumptions and share of buildings in global energy and process emissions in 2022).

7 Resilienza ai disastri naturali (eventi idrogeologici, sismici, vulcanici, climatici, ecc.).

I PRINCIPI DELLE NAZIONI UNITE SUI FINANZIAMENTI VERDI PER LA SOSTENIBILITÀ DELL'IMMOBILIARE, DELLE INFRASTRUTTURE E DEI PROGETTI E DI TRASFORMAZIONE URBANA

1. Coinvolgimento attivo dei finanziatori. I finanziatori, pubblici o privati, in collaborazione con governi nazionali o regionali, urbanisti, sviluppatori, imprese di costruzione, stakeholder, nonché con le comunità locali interessate, dovrebbero impegnarsi attivamente nella pianificazione e realizzazione di infrastrutture sostenibili. L'impegno tempestivo e continuo dei finanziatori accrescerebbe la fiducia, e garantirebbe la capacità di risposta alle esigenze di tutta la popolazione, contribuendo a consolidare la percezione di una diffusa compartecipazione alla condivisione delle scelte strategiche inerenti il futuro della città.

2. Neutralità climatica e resilienza delle soluzioni urbane verdi.

I governi dovrebbero promuovere, a livello nazionale e locale, una spesa pubblica efficiente e l'uso di strumenti finanziari pertinenti, compresi incentivi e agevolazioni fiscali, volti a ridurre le emissioni di carbonio, aumentare l'efficienza energetica e la resilienza degli edifici e delle infrastrutture ai cambiamenti climatici e ai disastri naturali. I finanziatori pubblici e privati sono incoraggiati a dare priorità ai progetti immobiliari e di trasformazione urbana che comportano la costruzione o il rinnovamento di edifici e infrastrutture volti a raggiungere le seguenti priorità: (i) ridotta impronta climatica; (ii) resilienza ai disastri naturali; (iii) utilizzo di energia rinnovabile; (iv) convenienza e accessibilità per tutti. Policy maker e operatori finanziari sono chiamati a promuovere iniziative e/o partenariati per l'utilizzo di capitale pubblico e/o privato per finanziare la resilienza dell'economia ai cambiamenti climatici in considerazione del rischio di transizione (mitigazione del cambiamento climatico) e del rischio fisico (adattamento al cambiamento climatico).

3. Accessibilità delle soluzioni urbane verdi e dimensione sociale.

Gli obiettivi ambientali non dovrebbero confliggere con un contesto urbano inclusivo, dotato di infrastrutture urbane e caratterizzato da alloggi dignitosi a prezzi accessibili. Il principio del "non arrecare danno ambientale" correlato alle politiche creditizie ancorate ai fattori ESG, dovrebbero considerare i gruppi vulnerabili della popolazione che potrebbero altrimenti essere esclusi dai miglioramenti del contesto urbano. Lo sviluppo della dimensione sociale dei fattori ESG

attraverso i principali indicatori avversi (PAI), e le tassonomie sociali, costituiscono la chiave per la valutazione complessiva degli investimenti al fine di garantire che gli investimenti verdi possano supportare infrastrutture e accessibilità per tutti ad alloggi economici.

4. Innovativi strumenti finanziari green. I governi e gli enti finanziari dovrebbero promuovere lo sviluppo e l'introduzione di strumenti innovativi che consentano a tutti gli attori del sistema economico, compresi i cittadini, di contribuire con le risorse a loro disposizione allo sviluppo verde delle aree urbane. Ciò consentirà un senso di condivisione del futuro della città e incoraggerà la transizione verso aree urbane verdi. Esempi di strumenti sono i *green bond*, i finanziamenti verdi, i mutui green, le strutture di *green lease* e i progetti in partenariato pubblico privato (PPP). I PPP promuovono l'impegno del settore privato attraverso un processo trasparente e competitivo. Tale cooperazione può avvenire sotto forma di condivisione di competenze e conoscenze tra il settore privato e le agenzie governative competenti per garantire che i PPP contribuiscano al raggiungimento degli Obiettivi di sviluppo sostenibile. La rilevanza di ciascuno strumento di finanziamento dipende dal quadro giuridico dei paesi e dalla struttura del mercato. Comprendere e misurare i benefici e i rischi di ciascun meccanismo finanziario è importante per identificare le opzioni più appropriate e per attuare i progetti appropriati per ciascun paese.

5. Miglioramento del quadro normativo finalizzato a sostenere i finanziamenti verdi

Le autorità nazionali e sovranazionali dovrebbero sviluppare una regolamentazione che stabilisca un quadro trasparente e competitivo per il coinvolgimento del capitale privato nel finanziamento di progetti urbani verdi. La riduzione degli oneri burocratici e dei costi, l'istituzione di nuovi organismi speciali focalizzati sul sostegno dei finanziamenti immobiliari verdi, l'applicazione di indicatori chiave di prestazione (KPI) per valutare il comportamento dei mutuatari, potrebbero facilitare il finanziamento del settore immobiliare e di edifici verdi, nonché dei progetti verdi di trasformazione urbana. Tali KPI consentono una misurazione quantitativa e una stima dell'impatto ambientale e della prestazione finanziaria degli interventi urbani verdi. Tale misurazione, in considerazione dei KPI, consentirà agli attori pubblici e privati di gestire e incanalare in modo efficiente ed efficace le risorse finanziarie e non finanziarie disponibili verso progetti transfrontalieri di finanziamento verde.

6. Garantire la stabilità a lungo termine del finanziamento immobiliare e delle infrastrutture verdi

I governi e le organizzazioni internazionali dovrebbero adottare misure per sviluppare meccanismi finanziari e normativi volti a garantire la stabilità a lungo termine dei flussi di capitale pubblico e privato diretti verso iniziative funzionali all'edilizia abitativa, agli edifici e alle infrastrutture verdi per garantire il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile, anche in tempi di recessione.

Al fine di favorire la riduzione dell'impatto ambientale e dei consumi energetici, nonché una maggiore resilienza degli edifici ai disastri naturali, la progettazione di nuovi edifici, e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, dovrebbero considerare il ciclo di vita di ciascun edificio e delle infrastrutture in considerazione delle performance a lungo termine e del ciclo di vita dell'edificio (*Life-cycle assessment*, LCA). Una preconditione per l'ottenimento delle risorse finanziarie è la sostenibilità dell'investimento e la sua capacità di creare

valore sostenibile nel lungo termine. In assenza di contributi pubblici, la sostenibilità dell'investimento nel lungo periodo implica la contemporanea presenza di condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria. (*)

() Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore per tutta la durata del contratto e di generare un adeguato livello di redditività per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del prestito.*

7. Approccio ecosistemico sostenibile

Per fornire sostegno a lungo termine ai progetti di trasformazione urbana, dovrebbe essere sostenuta la creazione di un ecosistema di mercato integrato inclusivo di tutti gli attori della filiera; tale ecosistema potrà favorire sinergie multisettoriali e intersettoriali finalizzate alla promozione dell'efficienza.



TRANSIZIONE VERDE E
PATRIMONIO IMMOBILIARE
IL RUOLO DEL MONDO
BANCARIO

II.

TRANSIZIONE VERDE E PATRIMONIO IMMOBILIARE: IL RUOLO DEL MONDO BANCARIO

A cura di **Serena Razzi**, *Associazione Bancaria Italiana - ABI*

1. Gli obiettivi europei per la transizione verde nel mercato immobiliare

Il contrasto al cambiamento climatico rappresenta una delle principali sfide globali che l'umanità deve affrontare. I cambiamenti climatici determinano infatti conseguenze che hanno un impatto importante su molti aspetti della nostra vita: il riscaldamento globale aumenta la probabilità che si verifichino eventi atmosferici estremi che sono ormai, purtroppo, sempre più spesso protagonisti della cronaca quotidiana in Italia, ma anche nel resto del mondo, portando con loro ricadute in termini sociali e, tra le altre, di vulnerabilità economico-finanziaria di imprese e famiglie.

La promozione della sostenibilità ambientale nell'economia passa necessariamente per un processo di riqualificazione energetica degli immobili.

La Commissione europea ha rilevato come gli edifici siano responsabili oggi del 36% delle emissioni di CO₂ nell'Unione europea e che il loro consumo di energia ammonta al 40%. Considerato che il 35% degli edifici europei ha più di 50 anni e che il 75% del parco immobiliare è inefficiente sotto il profilo energetico, la necessità, secondo la Commissione europea¹, è quella di "aumentare il tasso di ristrutturazione". Alla luce di queste considerazioni, numerose sono le politiche adottate a livello europeo volte a mettere al primo posto il tema dell'efficienza energetica in tutti i settori, ponendo un particolare accento proprio sulla riqualificazione energetica degli edifici. Ne è un esempio

la Direttiva (UE) n. 2023/1791 sull'efficienza energetica², pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea il 20 settembre 2023.

È però con la Direttiva (UE) n. 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD)³ - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea l'8 maggio 2024 - che la Commissione europea traccia in maniera specifica il percorso di miglioramento della performance energetica degli immobili (residenziali e non residenziali) nell'Unione europea.

Fermo restando l'obiettivo di trasformare tutti gli edifici ad "emissioni zero" entro il 2050, è previsto che ciascuno Stato membro adotti una propria "traiettoria nazionale" per ridurre il consumo medio di "energia primaria"⁴ degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, con la flessibilità sufficiente in considerazione delle circostanze nazionali. Almeno il 55% del calo del consumo medio di energia primaria deve essere conseguito mediante la ristrutturazione degli edifici con le prestazioni peggiori.

Per gli edifici non residenziali, è richiesto che siano ristrutturati almeno il 16% degli immobili con le prestazioni peggiori entro il 2030 e il 26% entro il 2033.

2. Il ruolo del mondo bancario

In Italia il patrimonio immobiliare presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti per favorirne l'efficientamento energetico. L'84,3% degli edifici complessivamente censiti (circa 12,2 milioni) è di tipo residenziale e il 60% di tale parco edilizio ha più di 45 anni, precedente quindi alla prima legge sul risparmio energetico (Legge n. 373 del 1976)⁵. Da recenti stime curate da Banca d'Italia⁶ emerge che la quota di case che sono poco efficienti dal punto di vista energetico

1 Comunicazione del 28 novembre 2018 "Un pianeta pulito per tutti" - <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX%3A52018DC0773>

2 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=OJ:L:2023:231:TOC> - La Direttiva dovrà essere recepita dagli Stati membri dell'Unione europea entro l'11 ottobre 2025.

3 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=OJ%3AL_202401275 - In via generale, la Direttiva dovrà essere recepita dagli Stati membri dell'Unione europea entro il 29 maggio 2026.

4 La direttiva, all'articolo 2 punto 9) fornisce la definizione di "energia primaria": *l'energia da fonti rinnovabili e non rinnovabili che non ha subito alcun processo di conversione o trasformazione.*

5 Censimento ISTAT 2011.

6 "Predicting buildings' EPCs in Italy: a machine learning-based approach" - Banca d'Italia - Giugno 2024.

(classe energetica F o G) è di circa l'80%.

Il mondo bancario è consapevole che l'efficienza energetica e la valorizzazione del patrimonio immobiliare sono due concetti il cui sviluppo sinergico può rappresentare la chiave per supportare la crescita economica e sociale del Paese ed è pronto a fare la propria parte per sostenere finanziariamente gli investimenti delle famiglie e delle imprese nella direzione tracciata dall'Unione europea.

I cosiddetti mutui “verdi” - ossia, finanziamenti per l'acquisto di immobili ad alta performance energetica o finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici - sono infatti una componente in crescente aumento del mercato del credito ipotecario: nel primo trimestre 2022 hanno registrato una crescita di oltre 38 volte rispetto al terzo trimestre 2020⁷.

Nel 2023⁸ i mutui green hanno inciso:

- per il 12% sul totale dei mutui con finalità di acquisto dell'abitazione;
- per il 16% su quelli destinati alla ristrutturazione e/o costruzione di un immobile residenziale.

La crescita di questa tipologia di finanziamenti è anche favorita dalle condizioni di offerta che, in generale, sono più favorevoli rispetto alle tradizionali forme di credito per l'acquisto e la ristrutturazione di immobili residenziali. Nel periodo compreso tra settembre 2022 e giugno 2023 i tassi di interesse dei mutui verdi sono stati mediamente più bassi rispetto a quelli degli altri mutui di 7 punti base, a parità di caratteristiche del contratto e del cliente⁹.

Peraltro, per rendere ragionevolmente raggiungibili gli obiettivi fissati dalla Commissione europea e accompagnare il percorso verso edifici con prestazioni energetiche più elevate, anche in termini so-

ciali, sono necessari interventi agevolativi pubblici, in un quadro di regole certe, che consentano ai diversi soggetti interessati (famiglie, imprese e banche) di programmare gli interventi richiesti nell'arco almeno dei prossimi dieci anni e che possano sostenere le imprese e le famiglie a basso reddito nella riqualificazione energetica dei propri immobili¹⁰.

3. Le proposte dell'Associazione Bancaria Italiana - ABI

Per rispondere alla necessaria ricerca di soluzioni alle sfide derivanti dai cambiamenti climatici e dalla necessità di interventi sugli immobili, con attività concrete e in maniera sinergica insieme ai diversi attori coinvolti, nel 2019 l'Associazione Bancaria Italiana ha promosso la costituzione del “*Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili*”¹¹, con l'obiettivo di:

- (i) favorire la comunicazione e l'aggiornamento sulle novità normative, fiscali e regolamentari nonché sulle iniziative europee o nazionali che interessano l'efficientamento energetico e la “messa in sicurezza” del patrimonio immobiliare;
- (ii) diffondere a livello nazionale la cultura della riqualificazione degli immobili;
- (iii) individuare gli strumenti che possono favorire l'offerta di finanziamenti/investimenti per la riqualificazione degli edifici in Italia.

Dalla collaborazione delle attività del “Tavolo Tecnico” e del “Progetto GREENROAD”- “Growing Energy Efficiency Through National Roundtables Addresses”¹², finanziato dalla Commissione europea,

7 Osservatorio Finanziamenti Green - Gruppo MutuiOnline - Giugno 2022.

8 Osservatorio credito al dettaglio - Assofin, Crif, Prometeia - Giugno 2024.

9 Relazione annuale della Banca d'Italia - Maggio 2024.

10 Questo è in linea con quanto previsto dall'art. 17 della EPBD che prevede che gli Stati membri predispongano misure per ridurre le barriere di mercato e stimolare gli investimenti necessari nelle ristrutturazioni energetiche in linea con i rispettivi piani nazionali di ristrutturazione edilizia e nell'ottica di trasformare il parco immobiliare in edifici a emissioni zero entro il 2050. Dovranno inoltre essere previste procedure agevolate e semplificate per la domanda e la concessione di finanziamenti pubblici.

11 Tavolo multistakeholder composto da tutti i principali soggetti istituzionali pubblici e privati interessati a questa tematica.

12 Nato nel 2021, il Progetto GREENROAD - “Growing Energy Efficiency Through National Roundtables Addresses” ha l'obiettivo di facilitare la mobilitazione degli investimenti per la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare italiano, attraverso la costituzione di tavole rotonde nazionali e focus group territoriali in cui stakeholder pubblici e privati, nazionali e locali, possono confrontarsi per individuare e proporre le soluzioni più adatte a soddisfare le esigenze del mercato. I partner del Progetto GREENROAD sono: ENEA (coordinatore del progetto), ABI Lab, Ambiente Italia, Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A., Istituto per la Competitività - I-Com e Sistema Iniziative Locali - Sinloc. <https://www.greenroadproject.it/>

nasce nel 2024 l'”*High Level Forum for Sustainable Building Renovation*”¹³ con l'obiettivo di ampliare la partecipazione ai lavori sul tema dell'efficienza energetica e della “messa in sicurezza” degli immobili a nuovi soggetti del mondo delle istituzioni, delle associazioni, della ricerca e della filiera produttiva, realizzando l'Hub Italiano di riferimento per l'analisi del contesto normativo e tecnico e la definizione di iniziative e soluzioni innovative.

Anche sulla base dei lavori dell'”*High Level Forum for Sustainable Building Renovation*”, in vista del processo di recepimento nell'ordinamento nazionale della “Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD)”, ABI ha elaborato un documento contenente “*10 proposte per favorire lo sviluppo del mercato dei finanziamenti destinati all'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica e alla riqualificazione energetica degli edifici*”.

Queste proposte riguardano in particolare:

a) il rafforzamento degli strumenti di mitigazione del rischio per questa tipologia di finanziamenti. In particolare, occorre ampliare l'operatività del “Fondo di garanzia per la prima casa” - istituito dall'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n.147 - consentendo che questo possa prestare la propria copertura anche in relazione a mutui chirografari (e/o erogati a stato di avanzamento lavori) per la sola “riqualificazione energetica” dell'abitazione principale, senza quindi la necessità che il mutuo sia anche funzionale all'acquisto dell'immobile come attualmente previsto. Ciò con-

sentirebbe ai proprietari di immobili residenziali, o che ereditano immobili residenziali (come, ad esempio, nel caso dei giovani), di avere accesso al credito bancario a condizioni più favorevoli;

b) l'ampliamento della possibilità di raccolta da parte delle banche, destinata all'erogazione dei finanziamenti verdi attraverso (a) la previsione di incentivi fiscali o di strumenti di garanzia per favorire le operazioni di cartolarizzazione o di covered bond green (cioè, con sottostante costituito da finanziamenti verdi) ovvero b) la concessione di una provvista agevolata da parte della Cassa Depositi e Prestiti;

c) la possibilità per le banche di accedere database pubblico “Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE)” - lo strumento nazionale per la raccolta degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) gestito da ENEA. La misura consentirebbe alle banche di accedere a informazioni indispensabili ai fine dell'eventuale classificazione del finanziamento tra gli “attivi green” secondo la regolamentazione europea e l'eventuale applicazione dei possibili benefici previsti dalle politiche aziendali per questa tipologia di crediti, in favore delle famiglie e delle imprese.

Le 10 proposte – che riguardano misure complementari tra loro – sono state condivise con le Associazioni dei consumatori e le Associazioni di imprese e si auspica possano essere progressivamente implementate in una logica modulare, offrendo un contributo per affrontare con maggior efficacia la sfida dell'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare che inevitabilmente il nostro Paese si troverà di fronte.

13 All'iniziativa sono invitati a partecipare: la Commissione europea, i Dipartimenti competenti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, la Banca d'Italia, ABI, ABI Lab, ENEA, ANIA, Confindustria, Invitalia S.p.A., ANCI, una rappresentanza di 15 Associazioni dei Consumatori facenti parte del Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), ANCE, CDP immobiliare, Confedilizia, Confindustria Assoimmobiliare, FIAIP, una rappresentanza del “Tavolo tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie”, la Federazione Ipotecaria Europea (EMF-ECBC), ARERA, UTILITALIA, ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa, Provincia autonoma di Trento, Regione Sardegna, Ambiente Italia, Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A., Istituto per la Competitività - I-Com e Sistema Iniziative Locali - Sinloc.

I NUMERI PUBBLICATI

► QEI N° 38 - 2023

La casa ideale per le

famiglie romane

Le famiglie romane e il mercato

immobiliare – Transazioni e mutui

Le famiglie romane e il mercato

immobiliare – Intermediazione e valutazione

► QEI N° 37 - 2022

Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Quattro sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni in Italia - 2022

► QEI N° 36 - 2022

Sviluppo urbano sostenibile,

Finanziamenti verdi e green project evaluation

Comparto immobiliare e tematiche energetiche

Analisi di Confedilizia

Greenroad:

Dialogo aperto per lo sviluppo dell'efficienza energetica negli edifici

► QEI N° 35 - 2021

Sviluppo sostenibile, Stabilità finanziaria

Finanziamento immobiliare

Panoramica sulle Principali

Iniziative Legislative per l'Immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2021

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2021

Intermediazione e Valutazione

Riflessioni a margine degli Atti

Accertamento catastale

► QEI N° 34 - 2021

Indagine Tecnoborsa 2021

La casa dopo il Covid-19

Recenti Orientamenti Giurisprudenziali

Agevolazioni prima casa

Metodo dell'Analisi del Valore

Determinazione dei Costi Standardizzati

► QEI N° 33 - 2020

Catasto edilizio urbano

Omi – Agenzia delle Entrate

Indagine Tecnoborsa 2020

Transazioni e mutui

Indagine Tecnoborsa 2020

Intermediazione e valutazione

Indagine Tecnoborsa 2020

La casa smart

► QEI N° 32 - 2020

La disciplina estimativa

nell'ambito dell'evoluzione della didattica nella Scuola Politecnica lombarda a partire dalla sua fondazione

Nuovi orientamenti

- ▶ **QEI N° 31 - 2019**
Il Valore nel Patrimonio storico culturale
Restauro e Recupero
Indagine Tecnoborsa 2019
Vita di Condominio
Indagine Tecnoborsa 2019
Intermediazione e Valutazione
Policy Framework
For Sustainable Real Estate Markets
- ▶ **QEI N° 30 - 2019**
Analisi del Valore
Per un'aggiornata programmazione
Codice degli Appalti Pubblici
Concessioni di lavori, servizi e forniture
Indagine Tecnoborsa 2019
Transazioni e mutui
Valore di credito ipotecario
Long-Term Sustainable Value
- ▶ **QEI N° 29 - 2018**
Linee guida Edizione 2018
Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali
Analisi del valore
Sistemi ambientali, territoriali e urbani
Indagine Tecnoborsa 2018
Intermediazione e valutazione
Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019
Confedilizia
- ▶ **QEI N° 28 - 2018**
Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare
Confedilizia
Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori
Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018
Indagine Tecnoborsa 2018
La casa degli italiani
- Indagine Tecnoborsa 2018**
Transazioni e mutui
- ▶ **QEI N° 27 - 2017**
Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa
Valori e Valutazioni Immobiliari
Valutazione dei Non Performing Loans (Npl)
Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa
Indagine Tecnoborsa 2017
Intermediazione e Valutazione
Indagine Tecnoborsa 2017
Sicurezza strutturale degli immobili
- ▶ **QEI N° 26 - 2017**
Politica macroprudenziale per il settore immobiliare
Per la salvaguardia della stabilità finanziaria
Nuovo Codice Appalti
Correttivo e opere di urbanizzazione
Indagine Tecnoborsa 2017
Transazioni e mutui
Indagine Tecnoborsa 2017
Sicurezza in casa
- ▶ **QEI N° 25 - 2016**
Indagine Tecnoborsa 2016
Intermediazione e Valutazione
Valutazione economica dei progetti
Investimenti opere pubbliche e private
Concessioni e PPP
Nuovo Codice Appalti
Confedilizia
Giurisprudenza in Condominio

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

► **QEI N° 24 - 2016***

Forum Unece Itu

Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile

Teoremi Mercantili

A margine di alcuni metodi Market Oriented

Indagine Tecnoborsa 2016

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2016

Lavori in casa

Nuovo Codice Appalti

Overview

► **QEI N° 23 - 2015**

Nuove Linee Guida

Abi

Innovazione e meccanismi psicologici

Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

40 anni di abitazioni

Censimenti Istat

Indagine Tecnoborsa 2015

Intermediazione e valutazione

Finanza immobiliare

Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**

Fisco e immobili

Confedilizia

Edifici e abitazioni

15° Censimento Istat

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Banca Dati dei Prezzi

Indagine Tecnoborsa 2015

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2015

Sicurezza nelle abitazioni

► **QEI N° 21 - 2014**

Life Cycle Costing

Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione

Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa

Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach

Metodi di stima Market Oriented

Indagine Tecnoborsa 2014

Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

Confedilizia

Condominio un anno dopo

Certificazione energetica

Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - Focus Lazio

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

► **QEI N° 14 - 2010**

Evoluzione Dottrina Estimativa

Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione

ABI

Qualità Certificata

Borsa Immobiliare Roma - BIR

Indagine Tecnoborsa 2010

Mutui

Manutenzione Urbana

Sviluppo in Qualità

► **QEI N° 13 - 2010**

Indagine Tecnoborsa 2010

Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio

Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi

Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo

Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework

Linee Guida strutturali

► **QEI N° 12 - 2009**

Banca d'Italia e Tecnoborsa

Quattro sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

► **QEI N° 11 - 2009**

Forum Unece Wpla Rem

Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009

Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico

Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari

Borsa Immobiliare di Bari

► **QEI N° 10 - 2008**

La Borsa Immobiliare Italiana

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008

Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane

Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti

Studi e Professione

► **QEI N° 9 - 2008**

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni previste

Finanziaria 2008

Norme sulla casa

Banca d'Italia

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N° 7 - 2007**

Tecnoborsa Observer del Working Party on Land Administration dell'Unece

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N° 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N° 5 - 2005**

Borsa Immobiliare Italiana

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:

la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:

Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa

La casa dei desideri

Banca d'Italia

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N° 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

I diritti di proprietà per i poveri: una prospettiva globale

Il Terzo Forum Internazionale sull'Economia Immobiliare

► **QEI N° 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare
Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

**The Second European Real Estate Forum
Proceedings**

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N° 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca e impresa in Italia

► **QEI N° 1 - 2003**

Financing & Market Infrastructure

Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa

Il patrimonio immobiliare delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali

La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

Speciale Summit Roma 2002

Terra per lo Sviluppo:

Atti del Primo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Rome Summit 2002 Special

**Land for Development: The First European Real
Estate Summit Proceedings**

Publicato OTTOBRE 2024



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

Sede:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.com

ISSN 2974-6396 QEI - Quaderni di economia immobiliare