

CONTABILITÀ DEL CARBONIO PER IL SETTORE IMMOBILIARE

Una guida per il settore immobiliare per una definizione comune dell'impronta carbonica.

Sintesi

Con l'avvicinarsi della scadenza del 2050 stabilita per azzerare le emissioni, diventa sempre più impegnativo elaborare una solida politica di decarbonizzazione che si addentri in un universo di dati, metodologie di contabilizzazione delle emissioni di carbonio e modalità di rendicontazione.

L'obiettivo finale è stato fissato nel 2015 dall'Accordo di Parigi con sfide importanti, come la scelta del percorso giusto e il monitoraggio lungo il processo a livello di asset o di portafoglio.

Pertanto l'unico per avere successo è considerare i confini degli asset piuttosto che quelli dell'entità che redige il bilancio.

In questo articolo intendiamo illustrare i principali approcci alla contabilizzazione del carbonio disponibili, analizzarli attraverso uno studio comparativo e definire la strada da seguire.

Indice dei contenuti:

Introduzione
Nozioni sulla contabilità del carbonio
Studio comparativo per il settore immobiliare
Il posizionamento di Deepki
Conclusioni

Introduzione

Negli ultimi mesi la sostenibilità è stata al centro dell'attenzione del settore immobiliare insieme al tema della CO₂ che è l'indicatore chiave.

Tuttavia, il percorso di decarbonizzazione è arduo e comprende molteplici metodologie e strategie che gli operatori devono ricercare e progettare con attenzione: dallo scope delle emissioni di CO₂ di un'azienda o di un Paese alla selezione della tabella di marcia più pragmatica ed efficiente di azioni per ridurre l'impatto complessivo.

In ogni caso, il primo passo di questo percorso di decarbonizzazione consiste nel fissare un obiettivo.

In particolare, nel corso delle ultime conferenze sul cambiamento climatico delle Nazioni Unite, più di 136 Paesi si sono già impegnati a raggiungere la decarbonizzazione entro il 2050, coprendo quasi il 25% delle emissioni globali di CO₂ e oltre il 50% del PIL mondiale¹.

Una volta che questo obiettivo generale è stato concordato e comunicato - internamente o esternamente - deve essere approfondito a livello di fondo, di cluster e, infine, di asset.

È qui che si trova la vera sfida, poiché serve raccogliere tutte le informazioni chiave disponibili per scegliere in modo oculato e in linea con le esigenze dell'azienda e degli investitori. **Questi ultimi vogliono assicurarsi che le emissioni totali associate agli asset all'interno dei loro fondi siano analizzate e che venga stabilito un processo per la loro riduzione.**

In questo articolo intendiamo illustrare i principali approcci alla contabilizzazione del carbonio proposti da diverse iniziative, analizzarli attraverso uno studio comparativo e stabilire quale dovrebbe essere, secondo Deepki, la strada da seguire.

¹ [Climate Ambition Alliance: Net Zero 2050](#)

Principi fondamentali della contabilità del carbonio

Grazie alla maggiore consapevolezza dei problemi legati al cambiamento climatico, negli ultimi decenni istituzioni, aziende e collettivi sono stati incoraggiati a monitorare le proprie emissioni di gas serra al fine di ridurle. Sono emerse diverse metodologie per guidare le organizzazioni in questo esercizio e il Protocollo GHG è attualmente il più utilizzato a livello mondiale.

Le regole proposte dal GHG Protocol, compatibili con altre iniziative come lo standard ISO 14064, classificano le emissioni in tre «Scope»:

1

Scope 1. Emissioni dirette di gas serra da fonti di proprietà o controllate dall'ente. Per gli immobili corrisponde, ad esempio, al gas consumato nella caldaia dell'edificio. Le emissioni Scope 1 si verificano fisicamente negli asset di proprietà o controllati dall'azienda in questione.

2

Scope 2. Emissioni di gas serra derivanti dalla produzione di elettricità, vapore, calore e condizionamento acquistati o acquisiti e consumati dall'ente. Queste emissioni vengono rilasciate nell'impianto in cui viene generata l'elettricità (cioè la centrale elettrica).

3

Scope 3. Tutte le altre emissioni indirette che si verificano nella catena del valore dell'ente come risultato delle attività dell'ente stesso generate da fonti non controllate.

In generale, solo le emissioni Scope 1 e 2 vengono rendicontate mentre le emissioni Scope 3 non sono obbligatorie.

Quando si parla di contabilità del carbonio, esistono due tipi di controllo: quello finanziario e quello operativo. **Il controllo operativo**, che prevede che l'entità che redige il bilancio o una delle sue sedi abbia la piena autorità di introdurre e attuare le proprie politiche operative nell'operazione, **è la metodologia principalmente utilizzata e ampiamente raccomandata nel real estate.**

² <https://ghgprotocol.org/corporate-standard>, consultato il 30 novembre 2022.

Contabilità del carbonio nel Real Estate

L'applicazione di questi principi chiave a un ente immobiliare non è un compito semplice perché comporta diverse attività come la gestione, l'acquisto, la vendita, l'investimento e lo sviluppo delle proprietà.

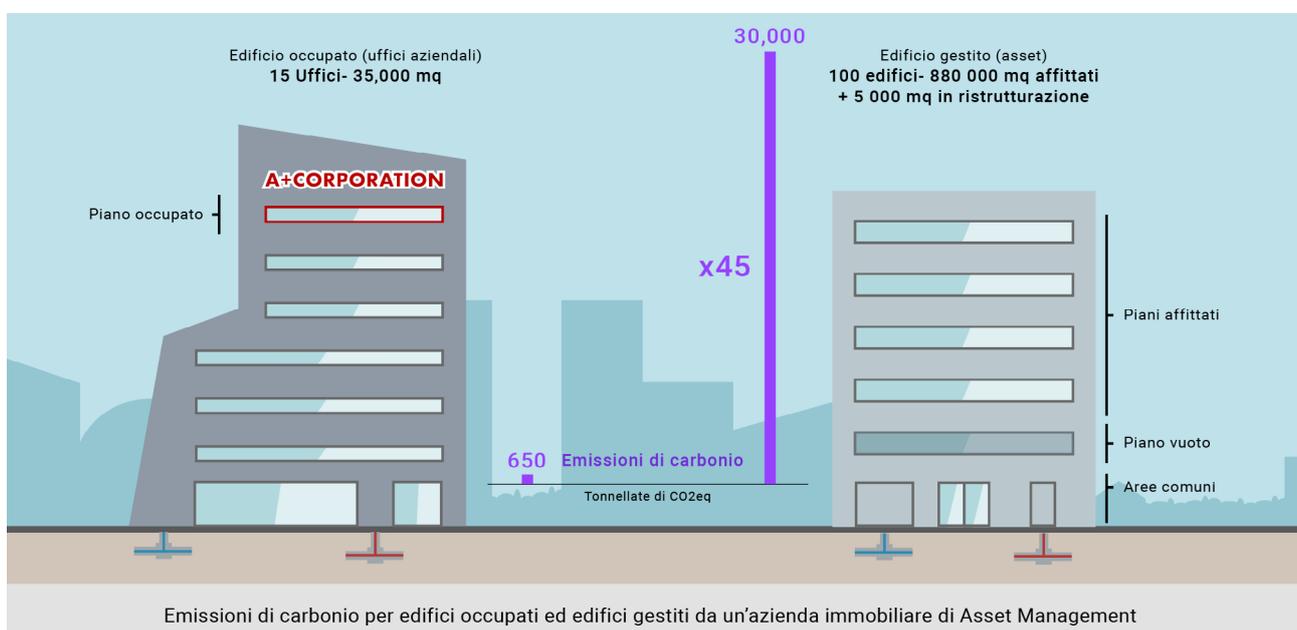
Diversi accordi finanziari (joint venture, REIT, partnership di investimento) e contratti di locazione (leasing finanziario/capitale, leasing operativo) rendono complessa la definizione dei confini dell'entità che effettua il reporting.

Inoltre, a seconda del soggetto che effettua il reporting e dell'obiettivo, non sarà possibile riportare le diverse fonti di emissioni nello stesso Scope.

Abbiamo creato un esempio specifico per evidenziare l'analisi: **una società immobiliare che occupa 15 uffici (35 000 mq) e gestisce 100 edifici (880 000 mq affittati + 5 000 mq con lavori di ristrutturazione).**

Il grafico qui sotto mostra il peso delle diverse fonti di emissioni di carbonio per gli asset occupati (a sinistra) e gestiti (a destra) da questa società immobiliare.

Le fonti principali di emissioni provengono dagli asset gestiti e dall'energia (elettricità, gas/combustibile, teleriscaldamento e raffreddamento, refrigeranti, ecc.), dal carbonio incorporato derivante dai lavori di ristrutturazione e dai mezzi di trasporto degli occupanti (pendolarismo).



Portafoglio di una società immobiliare

(100 edifici - 880 000 mq- 5 000 mq ristrutturati)

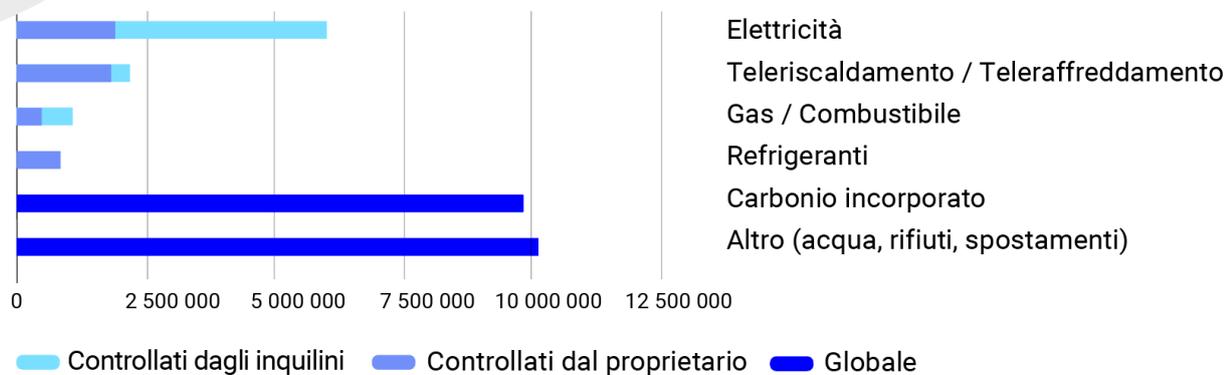


Grafico 1: Categorie di emissioni di carbonio, confronto ponderato

Quest'azienda potrebbe voler comunicare le sue emissioni per scopi diversi:

- Per il report di sostenibilità dell'azienda, nel qual caso adotterà il cosiddetto «approccio aziendale» (l'entità che redige il report è l'azienda),
- Oppure per seguire le emissioni di un fondo e/o impegnare i suoi asset verso una traiettoria net zero, il cosiddetto «approccio dell'intero edificio» o «approccio del portafoglio»: l'entità che redige il report è il fondo (o i fondi).

Ora approfondiremo i diversi approcci, evidenziando i relativi obiettivi, i rischi e i dettagli di reporting.

Iniziative attuali del Real Estate - Stato dell'arte

Diverse iniziative forniscono agli attori del settore immobiliare linee guida per la reportistica su come classificare le emissioni all'interno dei diversi ambiti. Diversi sono i player del settore immobiliare che le effettuano, ma non sono ancora tutti allineati.

La tabella seguente riassume i diversi protocolli e approcci esistenti, descritti in dettaglio di seguito, e il modo in cui vengono classificate le emissioni per Scope.

SBTI (in arrivo)	Aziendale				Intero edificio			REAL ESTATE
	GRESB	GHG	EPRA	UKGBC	Collab PCAF / GRESB / CRREM	Collab PCAF / GRESB / CRREM	CRREM	Deepki
Perimetro aziendale								
Consumo di combustibili / gas	-	1	1	1	1	1	-	1
F-gas	-	1	1	1	1	1	-	1
Consumi di elettricità/ teleriscaldamento/ teleraffreddamento	-	2	2	2	2	2	-	2
Acquisti/rifiuti/acqua	-	3	-	-	-	-	-	3
Trasporto dei dipendenti	-	(3 o 1)	-	-	-	-	-	3 (o 1)
Perimetro dell'asset								
Combustibili/Gas/F-gas controllati dai proprietari	1 (o 3 se gestiti da inquilini)		1	3				1
Combustibili/Gas/F-gas controllati dai PM	3	3	3	3				1
Combustibili/Gas/F-gas CI	3	3	3	3				1
elettricità/ teleriscaldamento/teleraffreddamento CP	2 (o 3 se gestiti da inquilini)		2 (o 3)	2	3			2
Elettricità/teleriscaldamento/teleraffreddamento CPM	3	3	3	3	Dipende dal tipo di affitto e dall'approccio di consolidamento	Intero edificio	Intero edificio	2
Elettricità/teleriscaldamento/teleraffreddamento CI	3	3	3	3				2
Rifiuti/Acqua/Fluidi non energetici	3	3	3	3				3
Carbonio incorporato	-	3	3	3				3
Trasporto degli occupanti	-	3	-	-				3

Tabella 1: Panoramica delle politiche esistenti per la contabilizzazione del carbonio nel settore immobiliare e la loro distribuzione delle fonti di emissione negli Scope.

L'approccio aziendale

Questo approccio è stato descritto inizialmente nel **GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard**, che fornisce requisiti e linee guida per le aziende che preparano un inventory delle emissioni di gas serra. Si tratta di uno standard universale, non suddiviso per settore. Il concetto di base di questo standard è quello di concentrarsi sull'entità che sta effettuando il report.

Alcune iniziative, come i framework **GRESB**³ e l'**EPRA**, applicano i principi del Protocollo GHG al real estate. Entrambe richiedono alle società immobiliari di segnalare tutte le emissioni relative al consumo energetico derivante dall'utilizzo dei loro portafogli di asset con la seguente classificazione:

Emissioni dell'azienda stessa (non riportate nel GRESB):

- **Emissioni della sede aziendale in Scope 1 e 2.**
- **Altre emissioni dell'azienda (per esempio, pendolarismo dei dipendenti) in Scope 3.**

Emissioni del portafoglio immobiliare:

- **Emissioni controllate dal proprietario in Scope 1 e 2**, nonché nei servizi condivisi e nelle aree comuni.
- **Emissioni controllate dagli inquilini in Scope 3.**

Tuttavia, quando il proprietario delega la gestione di un edificio a un property manager, nessuno di questi framework specifica se tali emissioni rientrano nello Scope 1 o 2. Da un punto di vista puramente aziendale, dovrebbero rientrare nello Scope 3, in quanto sono controllate da una terza parte.

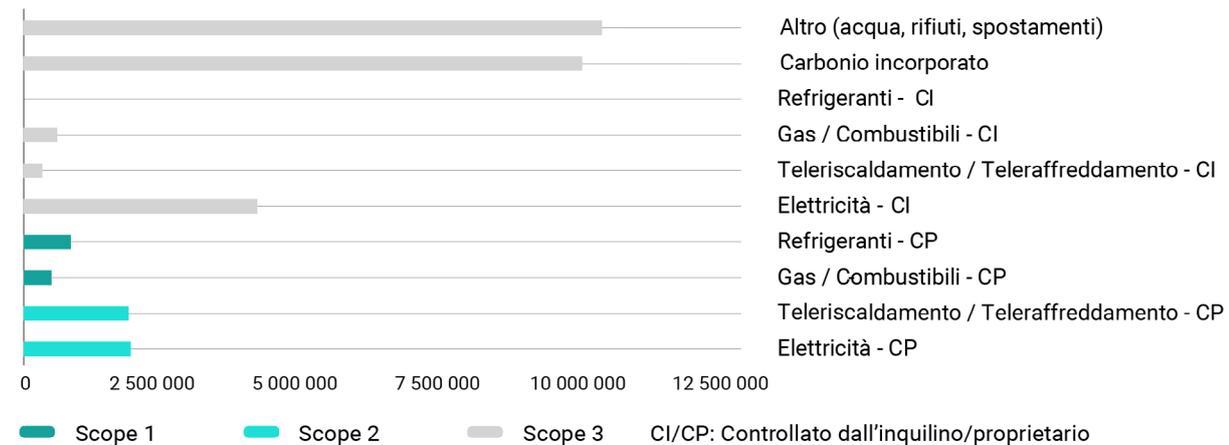
C'è il rischio che i proprietari neghino la responsabilità per tutte le emissioni prodotte dalle loro proprietà, dato che le aziende di solito fissano obiettivi e piani d'azione solo per le emissioni degli Scope 1 e 2.

Inoltre, poiché il turnover degli inquilini può essere significativo, la responsabilità dei consumi e delle emissioni non può essere attribuita interamente a loro senza il controllo del proprietario.

³ <https://www.gresb.com/nl-en/products/real-estate-assessments/> Consultato il 30 novembre 2022.

Portafoglio di una società immobiliare

(100 edifici - 880 000 mq- 5 000 mq ristrutturati)



Il grafico 2 rappresenta le diverse categorie di emissioni di carbonio distribuite tra gli Scope 1, 2 e 3 come proposto da GRESB ed EPRA.

Il **Green Business Council** del Regno Unito si spinge oltre, classificando tutte le emissioni legate all'energia di un portafoglio immobiliare nello Scope 3 - Categoria 13: asset in locazione a valle. In questo modo, solo le emissioni legate all'energia degli uffici occupati sono contabilizzate negli Scope 1 e 2 (trascurabili).

La **Partnership for Carbon Accounting Financials** (PCAF), che aiuta le istituzioni finanziarie a valutare e rendere pubbliche le emissioni derivanti dai loro prestiti e investimenti, è conforme e incoraggia gli investitori a classificare tutte le emissioni energetiche nello Scope 3 - Categoria 15: Investimenti.

Uffici di una società immobiliare (a sinistra: 15 uffici - 35 000 mq) **e del portafoglio** (a destra: 100 edifici - 880 000 mq - 5000 mq ristrutturati).

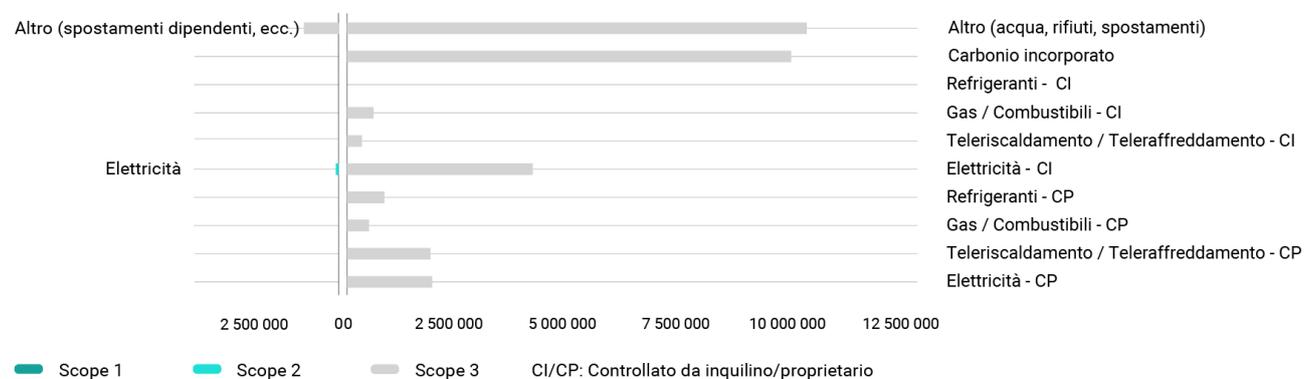
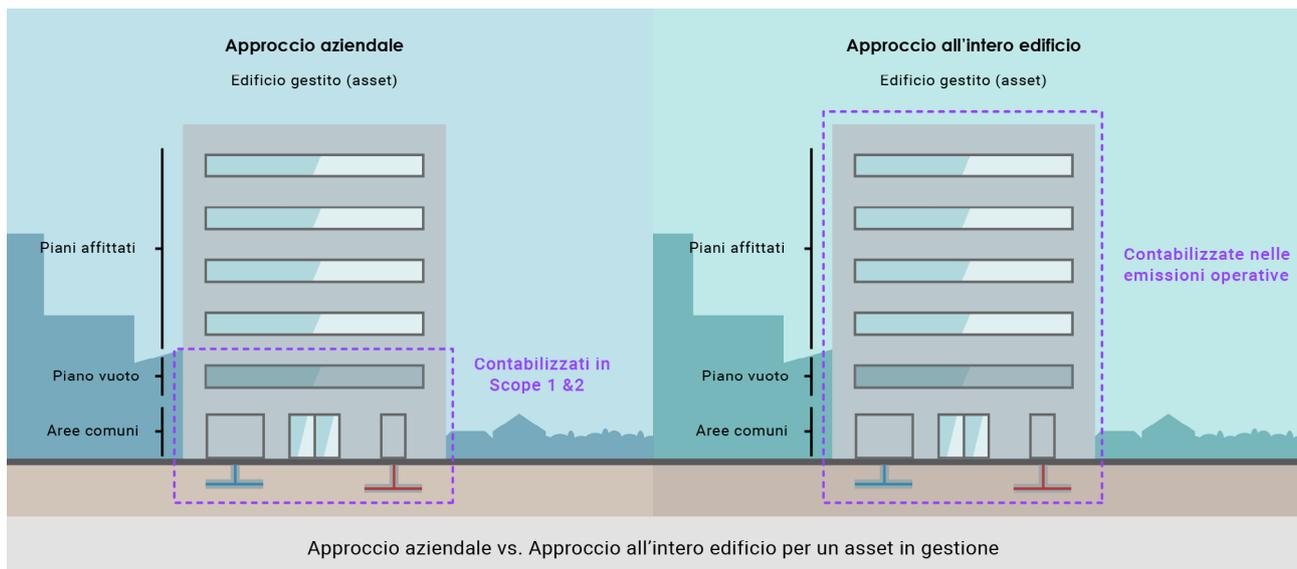


Grafico 3: distribuzione delle categorie di emissioni di carbonio tra gli Scope 1, 2 e 3 in un approccio aziendale. Stessa scala per portafoglio e uffici.

L'approccio all'intero edificio

Il **Carbon Risk Real Estate Monitor** (CRREM⁴) sostiene un approccio che **considera l'intero edificio per le emissioni in uso**. Secondo il CRREM, la distinzione tra gli Scope 1, 2 e 3 è irrilevante, poiché **devono essere considerate tutte le emissioni operative dell'immobile, compresi gli spazi controllati dagli inquilini e dai proprietari**. Il CRREM non si applica alle emissioni dell'azienda stessa.



Verso un nuovo approccio?

Sta maturando un consenso nel riunire i vari attori nella stesura della declinazione per il settore immobiliare del GHG Protocol: «**Accounting and reporting of financed GHG emissions from real estate operations**», rilasciato nel marzo 2023.

Essi spingono per un «approccio all'intero edificio», rendendo **obbligatoria la contabilizzazione delle emissioni controllate dagli inquilini** per la valutazione dei rischi e le strategie di decarbonizzazione.

«Per decarbonizzare un'intera proprietà o confrontare il profilo delle emissioni operative di un edificio con quello dei suoi simili, è **fondamentale** avere una **comprensione completa di tutte le emissioni di un asset**».

Ai fini della reportistica, queste emissioni potrebbero comunque essere dichiarate nello Scope 3, nella Categoria 13 del GHG Protocol, «Asset in locazione» o nella Categoria 15, «Investimenti», a seconda dell'entità che effettua la reporting (investitore, locatore), del tipo di locazione (finanziaria o operativa) e dell'approccio di consolidamento (quota azionaria, controllo finanziario, controllo operativo).

⁴ <https://www.crrem.eu/tool/reference-guide/>, consultato il 30 novembre 2022.

L'approccio di Deepki verso un framework comune per il real estate nel percorso verso il net zero

Noi di Deepki crediamo che una delle azioni più essenziali per una società immobiliare sia quella di prepararsi a un futuro a **zero emissioni**, fissando obiettivi e costruendo un piano d'azione per **ridurre le emissioni operative** complessive del proprio portafoglio immobiliare.

Questa visione è allineata con l'ambizione dei regolamenti europei (SFDR e Tassonomia UE) di mitigare i cambiamenti climatici, poiché la filosofia di questi regolamenti è quella di decarbonizzare gli asset.

I criteri della Tassonomia per l'attività «Acquisizione e proprietà» **si applicano ai consumi operativi degli asset** e non distinguono tra spazi controllati dal proprietario e dagli inquilini.

Allo stesso modo, la SFDR richiede la presentazione di indicatori di sostenibilità a livello di entità e di prodotto (ad esempio, di fondo). Le emissioni di gas serra degli Scope 1, 2 e 3 sono un indicatore che può essere scelto. Anche se la SFDR non definisce gli Scope, la filosofia della normativa europea è che le emissioni derivanti dalle operazioni non devono essere separate quando si guarda al livello di prodotto.

In effetti, **nella logica della valutazione del rischio finanziario, è necessario prendere in considerazione l'intero edificio**. È la performance dell'intero edificio a determinare il rischio di perdita di valore di un asset e non solo le parti comuni.

Dal punto di vista dell'investitore, affermare che un fondo immobiliare sta seguendo un percorso net zero significa che tutte le emissioni relative agli asset di questo fondo sono monitorate e che vengono intraprese azioni per ridurle. In questo caso, il perimetro obbligatorio di reporting dovrebbe seguire un approccio che coinvolga l'intero edificio, come raccomandato dal CRREM.

Tutte le iniziative, come la «net zero Asset Managers initiative» o il «net zero Investment Framework», concordano sul fatto che le emissioni di tutti gli asset devono essere incluse negli obiettivi net zero.

Pertanto riteniamo che gli Scope non debbano essere definiti dai confini di reporting dell'entità ma piuttosto dai confini degli asset all'interno del portafoglio (o del «prodotto», per mantenere la terminologia SFDR). In questo modo, gli Scope dovrebbero riflettere le emissioni on-site e off-site degli asset gestiti.

Ciò implica che le emissioni controllate dagli inquilini e dai proprietari non dovrebbero essere contabilizzate separatamente e devono essere incluse negli Scope 1 e 2 e negli obiettivi net zero.

Nella piattaforma Deepki Ready™, diamo una **visione del portafoglio immobiliare** che mostra tutte le emissioni energetiche degli asset negli Scope 1 e 2 e le include nel calcolo degli obiettivi di riduzione delle emissioni di carbonio verso il net zero.



Portafoglio di una società immobiliare

(100 edifici - 880 000 mq- 5 000 mq ristrutturati)

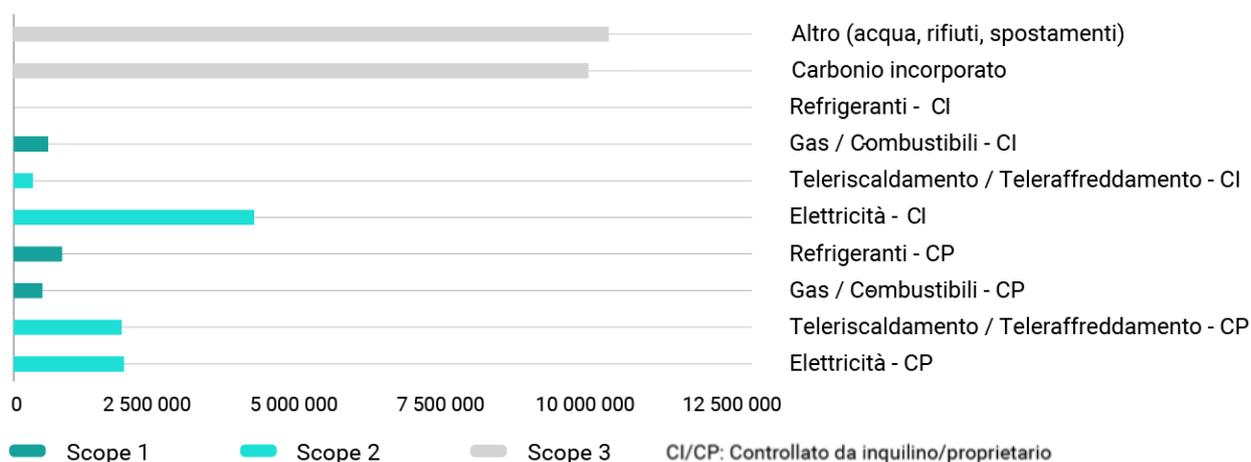


Grafico 4: la visione di Deepki di un portafoglio immobiliare.

Deepki sta inoltre lavorando alla **misurazione e riduzione delle principali emissioni Scope 3** incluse nell'approccio del Real Estate:



Carbonio incorporato⁵, che si riferisce alle emissioni derivanti dalla fase non operativa, rappresenta circa il 30% dell'impronta di carbonio del ciclo di vita di un edificio. Le emissioni possono essere ridotte in modo significativo durante la costruzione e la ristrutturazione dell'edificio se i proprietari degli immobili applicano i principi dell'economia circolare.

Emissioni legate al **trasporto degli utenti** che si spostano da e verso l'edificio, che dipendono dalla posizione dell'edificio e dai servizi circostanti (garage per biciclette, stazioni di ricarica elettrica, trasporto pubblico).



Continuiamo a fornire ai nostri clienti tutti gli export compatibili con i framework di reportistica (GRESB, per esempio), sperando che questi framework continuino a evolversi nella giusta direzione nei prossimi mesi.

Questa posizione è in linea con la nostra ambizione di accelerare la transizione ambientale del real estate.

⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/faqs-about-embodied-carbon/>

Conclusione

Deepki è consapevole della diversità degli attori nel mondo degli investimenti immobiliari. Il nostro obiettivo è quello di supportare sempre ogni player nella reportistica e nell'allineamento al net zero, proponendo al contempo una chiara pratica di carbon accounting per le realtà immobiliari. La questione principale è indipendente dalla delimitazione delle emissioni per Scope, ma riguarda la responsabilità di tali emissioni e il rischio associato che incombe su ciascun attore.

La delimitazione degli Scope, l'approccio all'intero edificio o l'approccio del real estate non cambiano la responsabilità e l'esistenza delle emissioni. Per quanto riguarda la segnalazione delle emissioni di carbonio, Deepki invita i propri clienti a seguire i requisiti delle diverse entità

(GRESB, EPRA, ecc.), adattati alla loro tipologia (fondi, società quotate, asset manager, REIT).

Tuttavia, per costruire un futuro a zero emissioni, ogni emissione di carbonio relativa a un asset deve essere presa in considerazione da ogni attore coinvolto (management, investitori, ecc.).

In attesa di eventuali evoluzioni - molto attese - da parte dell'Unione Europea nell'ambito dei regolamenti SFDR & Tassonomia, questa nota si propone di illustrare e fornire indicazioni e spera di aprire un dibattito su un argomento molto complesso. In questo modo, il settore potrà trovare un terreno comune su cui costruire un futuro sostenibile.

**Contattaci
per darci il tuo feedback
e scoprire di più!**

A proposito di Deepki

Fondata nel 2014, Deepki ha sviluppato una soluzione SaaS che sfrutta la data intelligence per guidare gli operatori del settore immobiliare nella transizione verso zero emissioni. La soluzione fa leva sui dati dei clienti per migliorare le performance ESG (Environmental, Social, e Governance) degli immobili e massimizzarne il valore.

Deepki opera in 52 Paesi, con un team di 400 persone negli uffici di Parigi, Londra, Berlino, Milano e Madrid. L'azienda serve clienti del calibro di Generali Real Estate,

SwissLife Asset Managers e il Governo francese aiutandoli a rendere il loro patrimonio immobiliare più sostenibile su scala.

Nel marzo 2022, Deepki ha raccolto 150 milioni di euro in un round di finanziamento di Serie C guidato congiuntamente da Highland Europe e One Peak Partners. Tra gli altri investitori figurano Bpifrance, attraverso il suo fondo Large Ventures, e Revaia.



📍 Deepki
Via Dante, 16
Milano 20121
Italia

☎ +39 02 8962 6156

@ contact@deepki.com

🌐 www.deepki.com/it

