Immobili sostenibili: la strada verso il net zero

Di Vincent Bryant, CEO e co-fondatore di Deepki

Il cambiamento climatico è ormai sotto gli occhi di tutti. Dalle temperature storicamente elevate in Antartide, allo sbiancamento dei coralli nella Grande Barriera Corallina, ai periodi di siccità senza precedenti in tutto il mondo: gli eventi meteorologici estremi ci ricordano quotidianamente la precarietà del nostro pianeta. Nel suo **ultimo rapporto, l'IPCC** sollecita un'azione immediata per evitare che le emissioni di gas serra raggiungano il picco dopo il 2025 e per limitare il riscaldamento globale a 1,5 °C. Si legge: "*Senza una drastica e immediata riduzione delle emissioni in tutti i settori, raggiungere questi obiettivi sarà impossibile*".

L' instabilità geopolitica ha reso la lotta al riscaldamento globale e alla dipendenza energetica un doppio imperativo. I paesi che controllano le principali risorse naturali hanno un vantaggio sproporzionato nelle dinamiche di potere mondiali e la crisi odierna in Ucraina ha messo in luce i rischi associati a questi squilibri. Ridurre i consumi energetici non è fondamentale solo per contenere il cambiamento climatico ma anche per proteggerci dagli abusi dei regimi dittatoriali.

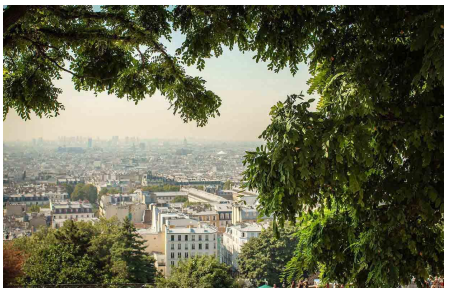
Senza andare troppo lontano, la pandemia di Covid ha messo in evidenza questioni che vanno oltre la salute globale, come la complessità dei cicli di causa-effetto (problemi nelle catene di approvvigionamento, carenze ecc.), in un momento in cui una serie di nuove normative ambientali stanno ribadendo la necessità di agire.

Di fronte a questa allarmante realtà, ognuno ha la sua parte di responsabilità: governi, imprese, autorità locali, media e cittadini. Ogni settore dell'economia (trasporti, industria, agricoltura, ecc.) contribuisce alle **55 gigatonnellate di carbonio emesse ogni anno nel mondo**. Fra questi settori, quello immobiliare è il primo per emissioni di gas serra, con il 37% delle emissioni globali.

È ora di agire, e in fretta.

Classificazione delle fonti di gas serra

Gli edifici generano emissioni di gas serra, sia quando vengono costruiti (le cosiddette emissioni di Scope 3) sia quando vengono utilizzati (emissioni di Scope 1 e 2). Inoltre, gli stessi materiali utilizzati per la costruzione (cemento, acciaio, vetro) vengono prodotti, trasformati e trasportati: tutti processi che riversano in atmosfera enormi quantità di gas serra. Una volta costruiti, gli edifici continuano a generare ingenti emissioni dirette (Scope 1) dovute all'uso di combustibili fossili (gas naturale, petrolio, ecc.) e di refrigeranti per il raffreddamento, ma anche emissioni indirette (Scope 2) dovute all'uso di elettricità (illuminazione, computer, ascensori, ecc.) e di sistemi di riscaldamento/raffreddamento, nonché all'uso di servizi e materiali (che rappresentano lo scope 3).



Un quadro comune è essenziale per evitare confusione nella valutazione e nel benchmarking delle prestazioni degli edifici. I produttori di automobili vorrebbero farci credere che stanno offrendo veicoli a emissioni zero prendendo in considerazione solo lo scope 1; lo stesso vale per gli edifici. Il fatto è che gli edifici a emissioni zero semplicemente non esistono. Tutti gli edifici emettono gas serra, sia direttamente che indirettamente. Le autorità di regolamentazione non hanno ancora concordato una metodologia chiara, quindi è essenziale che gli attorii del settore immobiliare lavorino insieme, seguendo una filosofia di standard comuni per evitare il greenwashing e indicatori di prestazione chiave privi di fondamento.

Dato il numero crescente di nuovi edifici in tutto il mondo, oggi solo un terzo delle emissioni del settore proviene da fonti dirette, **ovvero sotto forma di consumo energetico e di refrigeranti per la climatizzazione**. Nei paesi occidentali come la Francia e l'Italia, dove la maggior parte del patrimonio edilizio è già esistente, la quota relativa di emissioni legate all'edilizia è molto più bassa (appena il 15% delle emissioni del settore): **quasi la totalità delle emissioni deriva son quelle di Scope 1 e 2**.

È interessante notare come l'80% del patrimonio immobiliare del 2050 sia già stato costruito. In altre parole, se è essenziale ridurre al minimo le emissioni legate alle attività di costruzione e la riduzione delle emissioni derivanti da ristrutturazioni e riqualificazioni dovrebbe avere la priorità assoluta. Per rispettare l'Accordo di Parigi sono necessari due sforzi fondamentali: ridurre le emissioni delle nuove costruzioni (e degli interventi di ristrutturazione) e azzerare (o quasi) le emissioni direttamente legate agli edifici entro il 2050.

Il net zero in 3 passi:

Attenzione: quasi tutte le attività umane emettono CO_2. Pertanto, l'obiettivo teorico di azzerare entro il 2050 le emissioni di tutti gli edifici, gli attori o l'industria è un'impresa praticamente impossibile. Tuttavia, esiste un modo per arrivarci:

- Step 1: lasciare che siano i dati a parlare
- Step 2: raccogliere informazioni per prendere buone decisioni
- Step 3: andare avanti, ora

Come iniziare? Quali sono le migliori pratiche da adottare? Le insidie da evitare? Come possiamo costruire questa traiettoria? Chi lo farà per primo? Quanto costerà tutto questo? Quali sono i requisiti? Come sapremo che funziona? Quale sarà il ritorno dell'investimento? Secondo le ultime stime, per azzerare le emissioni di carbonio del settore immobiliare bisognerà investire ogni anno 5.000 miliardi di dollari. Ciò equivale a circa la metà **dell'attuale mercato immobiliare gestito** – uno sforzo enorme e a lungo termine.

Denaro e gestione: un nuovo paradigma

Dalla crisi finanziaria asiatica di fine anni '90, il settore immobiliare ha vissuto un profondo cambiamento dettato dalla "finanziarizzazione" delle sue attività. Un tempo le decisioni di investimento si basavano su un mix di buonsenso, intuizione, appetibilità dell'immobile e analisi del mercato locale. Non si prestava molta attenzione ai flussi di cassa in entrata e in uscita, ai flussi monetari scontati e ad altri tassi interni di rendimento. Nell'arco di 10 anni, però, il settore ha rivoluzionato il suo approccio e ora vanta un vero e proprio "arsenale finanziario": sistemi ERP, FP&A, analisti, flussi finanziari monitorati e controllati, strumenti e processi per la valutazione, l'acquisizione, la gestione e la rivendita di immobili. Prendiamo ad esempio gli ERP, che svolgono un ruolo chiave nella finanza, centralizzando i dati aziendali ed effettuando analisi per guidare i processi e le decisioni del management. Proprio come nel settore finanziario, un ERP incentrato sul clima e sui fattori ESG è sia strategico che operativo – sinonimo di performance ma anche di ottimizzazione dei costi e delle risorse.

Bene, questa trasformazione finanziaria ha richiesto al settore immobiliare circa dieci anni. E ora la transizione ambientale dovrebbe essere completata in meno di cinque?! Addio euro, sterline e dollari, fate spazio alla CO_2.

Primo step: lasciar parlare i dati

Una strategia ESG di successo inizia con una visione chiara. La prima cosa da fare è misurare le prestazioni ambientali per ogni inquilino, edificio, fondo, eccet..., e poi compilare "ordini di merito" per ogni portafoglio. Una celebre citazione dice infatti che "*ciò che si può*

misurare si può gestire". Come molte altre imprese degne di nota, questo processo è lungo, minuzioso e poco affascinante. Ma come si può decidere quale edificio è da ristrutturare senza averne prima accertato il consumo energetico o senza essere certi che il consumo calcolato sia affidabile? Senza averne studiato l'impianto di riscaldamento o il metering plan? O senza sapere quale contatore alimenta quale area dell'edificio?

Districarsi nella giungla

La strada verso la decarbonizzazione è lunga e tortuosa. Non tutti i dati tecnici, energetici e relativi alle attività appartengono ai proprietari ma talvolta anche agli inquilini, ai gestori degli asset e ai fornitori, il cui consenso è un prerequisito essenziale per qualsiasi raccolta di dati. E quando si tratta di dati, molti sono restii a condividere ciò che spesso considerano un asset strategico. In realtà, per quanto fondamentali siano la centralizzazione e la facilità di accesso ai dati, le informazioni in sé hanno spesso poco valore: ciò che conta, infatti, non è avere i dati, ma utilizzarli in modo efficace.

Avere un quadro chiaro dei consumi energetici di un edificio non è così semplice come sembra. Per conoscere le diverse tipologie di energia utilizzate, il metering plan e le zone servite (ad uso comune o privato) è necessario coinvolgere chi conosce e gestisce l'edificio. La creazione di un processo di raccolta e centralizzazione dei dati dell'edificio è un investimento essenziale che richiede tempo, ma che vi farà risparmiare denaro nel lungo termine.

Un esempio di best practice: remunerare i property manager per la raccolta e l'estrazione dei dati. Questa pratica non solo elimina le ultime barriere alla condivisione delle informazioni, ma serve anche ad allineare gli interessi e a garantire la qualità e la tempestività del lavoro.

Rispettare le priorità... senza avere un impatto negativo sull'ambiente

L'impatto ESG dipende da **numerosi criteri**, che possono essere complessi da misurare, con pesi e composizioni diverse che variano da un indicatore globale all'altro. **L' analisi del ciclo di vita** dei prodotti (beni o servizi) ha da tempo dimostrato che è estremamente difficile, se non impossibile, migliorare più KPI contemporaneamente. Definire delle priorità è d'obbligo e gli obiettivi devono concentrarsi su uno o pochi criteri chiave, cercando di **limitare gli impatti potenziali** in altre aree.

Come la maggior parte degli attori, la maggior parte dei regolamenti ha come prima priorità il clima. Per garantire che non vi siano impatti negativi significativi su altre aree ESG, anche questi aspetti devono essere misurati e monitorati.

Un passo alla volta

Esistono una serie di iniziative e progetti concepiti per aiutare gli attori del settore immobiliare nelle loro strategie di riduzione dell'impronta di carbonio: certificazione degli edifici, label dei fondi, benchmark nazionali e internazionali, traiettorie climatiche ed energetiche, iniziative isolate, e molto altro ancora. È bene avere ambizioni alte... ma è meglio avere un approccio pragmatico! Se c'è una cosa che abbiamo imparato dopo quasi 10 anni di supporto alle strategie di implementazione ESG nel settore immobiliare, è l'importanza di stabilire delle priorità e di procedere lentamente ma con costanza.

Disporre di informazioni complete e pertinenti è la chiave per sviluppare KPI affidabili. Grazie a una conoscenza approfondita dei loro portafogli, gli asset manager possono definire le priorità e concentrare i propri sforzi sugli asset con le performance peggiori o più a rischio.

Secondo step: raccogliere le informazioni per prendere decisioni informate

Verso il "Net Zero". Questo approccio mira a ridurre le emissioni del 90-95% entro il 2050, per poi compensare le emissioni residue altrove. Sostenuta da iniziative come la SBTi, la roadmap "Zero emissioni" prevede le seguenti azioni:

- Concentrarsi su tagli rapidi e incisivi delle emissioni generate dai processi del settore (Scope 1), dall' elettricità e calore acquistati (Scope 2) e dalle emissioni generate dai propri fornitori e dagli utenti finali (Scope 3)
- Fissare obiettivi a breve e lungo termine per dimezzare le emissioni entro il 2030 ed eliminare le restanti entro il 2050
- Dichiarare il raggiungimento del net zero solo una volta conseguiti gli obiettivi a lungo termine (riduzione delle emissioni del 90-95%)
- Andare oltre la catena del valore, investendo anche in obiettivi non prettamente scientifici per contribuire a mitigare i cambiamenti climatici in altri ambiti

Leve da esplorare

Comprare? Vendere? Ristrutturare? O meglio di no? Queste sono le domande che i gli asset manager si pongono quando esaminano gli asset per definire i loro piani di investimento, edificio per edificio.

Considerando gli Scope 1 e 2, esistono cinque modi per ridurre le emissioni di gas serra:

1. Ridurre il fabbisogno, ad esempio influenzando il comportamento degli utenti (in molti edifici adibiti a uffici, i termostati segnano i 25 °C per il riscaldamento in 'inverno e 19 °C per l'aria condizionata in estate: il che non ha molto senso!)

2. Migliorare la manutenzione degli impianti di riscaldamento/ventilazione/climatizzazione (ad es. una pulizia regolare dei filtri dell'aria può migliorare il consumo energetico del 7%)
3. Ottimizzare la regolazione degli impianti di illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento (ad esempio, rendendo impossibile l'attivazione simultanea degli impianti di riscaldamento e condizionamento fuori stagione)

4. Sostituire gli impianti esistenti con altre più efficienti e/o con dimensioni più adeguate (ad es. le più recenti tecnologie a pompa di calore offrono coefficienti di rendimento da due a cinque volte superiori rispetto alle vecchie tecnologie)
5. Migliorare l'isolamento degli edifici per ridurre il fabbisogno di riscaldamento (ad es l'isolamento delle pareti esterne può ridurre le perdite di calore e i ponti termici senza sacrificare la superficie utile)

Inoltre, una sesta leva riguarda la sostituzione energetica, per favorire le energie che emettono meno gas serra, come o l'autoconsumo di energie rinnovabili, al posto di quelle che ne emettono di più, come i combustibili fossili.

Per quanto riguarda l'ambito 3, esistono 4 modi principali per ridurne l'impatto:

1. Dimensionare un'installazione, un edificio o un servizio nel modo più accurato possibile per limitare l'uso di attrezzature, materiali e quindi il consumo di energia, come ad esempio fornire l'illuminazione alle postazioni di lavoro in ufficio piuttosto che un livello uniforme su un intero piano.
2. Scegliere metodi di costruzione a basse emissioni. Per esempio, un metro quadrato di pavimento in cemento richiede circa 50 kg di CO_2 equivalente, mentre un pavimento in legno realizzato in Francia ne farà risparmiare circa 10 kg.
3. Privilegiare i produttori che fabbricano apparecchiature ben progettate in Paesi in cui l'elettricità è a basse emissioni. Ad esempio, tra due produttori di unità di trattamento dell'aria, un produttore in Francia offrirà un fattore di emissione inferiore per unità prodotta, grazie all'elettricità francese e al guadagno nel trasporto, rispetto ai suoi colleghi che producono in Cina.
4. Infine, riutilizzare il più possibile le attrezzature e i materiali esistenti. Sempre più fornitori di servizi si stanno specializzando nella raccolta, nel ricondizionamento e nel riutilizzo. È davvero necessario acquistare sempre nuovi mobili o tappeti per ufficio quando i loro equivalenti ricondizionati soddisfano le esigenze?

Andando avanti... e tornando indietro

Alcuni di queste misure richiedono tecnologie all'avanguardia, come le soluzioni di intelligenza artificiale, che sfruttano i dati esistenti per suggerire in modo automatico e a distanza possibili misure di risparmio energetico. Oggi, ad esempio, la maggior parte degli edifici nei paesi avanzati dispone

di contatori a lettura remota che forniscono una serie di dati temporali approfonditi che, se analizzati con algoritmi appropriati, forniscono informazioni molto utili sui consumi.

Ma il buonsenso, l'importanza ancora prominente delle soluzioni "low-tech" e l'ambizione di ridurre le emissioni di CO_2 del 90-95% da soli non bastano: bisogna anche modificare le vecchie abitudini. Forse è possibile imparare a vivere nonostante il fatto che il 5% di un determinato gruppo sia insoddisfatto della temperatura negli uffici, e questo indipendentemente dalla temperatura?

E sebbene la tecnologia abbia moltiplicato l'efficienza energetica degli apparecchi (di dieci volte e forse anche più), questo risparmio è stato ampiamente annullato **dall'uso spropositato che spesso se ne fa**. Oggi ad esempio gli smartphone sono cento volte più efficienti dei modelli di fine anni '90,, ma il consumo di smartphone e la capacità della batteria sono esplosi. Nel 1998 un telefono serviva solo per telefonare, mentre i dispositivi odierni sono essenzialmente dei microcomputer che offrono una lista infinita di usi.

Non escludere la CO_2 dall'equazione

Un approccio esaustivo al net zero tiene conto del costo complessivo delle misure adottate. Come accennato prima, le emissioni di carbonio non sono legate solo al consumo di energia e all'uso di refrigeranti (Scope 1 e 2), ma anche ai materiali di costruzione e ristrutturazione, ai servizi e ai trasporti. A prescindere dall'opzione di intervento, quindi, non bisogna valutare solo la redditività finanziaria, ma anche gli effetti climatici. Ad esempio, nel valutare il costo in termini di CO_2 della sostituzione di una pompa di calore o di una caldaia, andranno prese in considerazione voci come le emissioni di carbonio incorporate, ovvero riconducibili alla produzione delle apparecchiature (metallo, elettronica, consumo energetico negli stabilimenti manifatturieri, ecc.), ma anche quelle generate dal relativo trasporto e dalle operazioni di consegna e installazione, come l'utilizzo di generatori. Una volta presi in considerazione tutti i fattori, è possibile stimare le emissioni di gas serra risparmiate e calcolare il ROI in termini di impronta di carbonio.

Per facilitare il processo decisionale, i piani d'azione per ogni asset, fondo e portafoglio vengono valutati in funzione dei costi e degli impatti complessivi: a livello finanziario (spese, risparmi) e climatico (emissioni generate ed risparmiate). Nota: nel definire le priorità d'investimento, non vanno dimenticati gli "ordini di grandezza". Ad esempio, per stabilire se ha senso sostituire lampade fluorescenti con luci LED, basterà stimare se l'investimento sarà dell'ordine di 500.000 euro o di 1.000.000 di euro. In questa fase, non servirà una stima precisa.

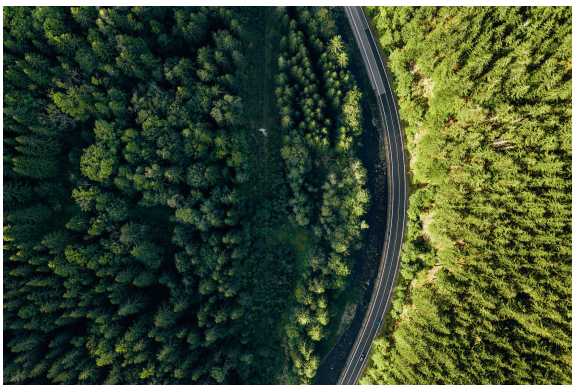
Chiedere supporto

Per un approccio all'investimento realmente efficace è spesso necessario un supporto tecnico per effettuare audit tecnici in loco, specialmente nel caso di progetti come la sostituzione degli impianti o la modifica dell'isolamento.

Una volta definite le priorità, allocati gli investimenti e identificate le misure di risparmio, servirà un supporto esterno continuo. È in questa fase che si elaborano le cifre e si redigono le specifiche, entrano in gioco i preventivi o si indicono gare d'appalto per valutare i costi e trovare il partner giusto.

Una volta stabilite le priorità in termini di asset e investimenti, i gestori patrimoniali possono quindi elaborare la propria tabella di marcia per la decarbonizzazione e sviluppare una strategia ESG di successo. E passare quindi alla fase successiva: l'implementazione.

Terzo step: avanti tutta!



Se gli obiettivi dell'Accordo di Parigi verranno presi sul serio da tutti e gli incentivi normativi ed economici concorreranno ad allineare i vari interessi verso un mondo "net zero", le ristrutturazioni che ne deriveranno richiederanno un livello di investimenti senza precedenti. Stiamo parlando di oltre 5.000 miliardi di euro l'anno, che potrebbero tenere impegnato il settore immobiliare per i prossimi due o tre decenni esclusivamente in interventi di retrofit. È qui che si dovranno concentrare gli investimenti futuri.

Servirà tutto l'aiuto possibile: nuovi posti di lavoro e nuovi processi

Per raggiungere questi obiettivi, l'intero settore dovrà evolversi ed organizzarsi per formare una generazione "net zero" di ingegneri, project manager, appaltatori, imprese di costruzione e manutenzione, revisori, consulenti e così via. Per eseguire rapidamente interventi di ristrutturazione massicci serviranno processi collaudati, metodi di misurazione affidabili e standard efficaci per la valutazione degli impatti finanziari.

Paradossalmente, non è detto che queste nuove sfide creeranno anche nuove professionalità. Di certo però creeranno occupazione. L'evoluzione delle professioni esistenti attraverso la formazione continua, la certificazione e altri accreditamenti sarà probabilmente più efficace. Una vera manna dal cielo per i vari paesi, che potranno contare su una quantità enorme di posti di lavoro non delocalizzabili. Oggi il settore non è sufficientemente attrezzato a soddisfare anche solo **l'attuale domanda di queste risorse qualificate**. Se iniziamo a pianificare ora, con l'aiuto degli enti di formazione e professionali, i cambiamenti professionali a favore delle professioni "a zero emissioni" apriranno opportunità per milioni di lavoratori in cerca di un'occupazione stabile e significativa.

Per gli asset manager, la sfida consiste nell' adattare i processi di business per internalizzare i criteri ESG, in particolare quelli relativi alla decarbonizzazione. Ciò significa tenere conto dei criteri ESG e dei cambiamenti climatici in ogni attività: dalla valutazione dell'acquisto di un asset (due diligence ESG), alla definizione dei piani di CapEx, dal monitoraggio delle prestazioni dell'immobile, alla firma di contratti con i gli asset manager, dalla ricerca di nuovi inquilini alla scelta di project manager e appaltatori qualificati "net zero", dalla sottoscrizione di un contratto di prestazione energetica e climatica alla redazione di report per gli investitori, dal rispetto delle normative locali all'arbitraggio di un asset, e molto altro ancora.

Fidelizzare i property manager

Una delle sfide legate alla definizione di politiche di portafoglio efficaci è l'allineamento degli interessi di tutti gli stakeholder. Che siano interni o esterni, i property manager sono figure essenziali in una strategia d'investimento orientata al net zero e svolgono già un ruolo chiave in termini di conoscenza dell'edificio (tipo di energia utilizzata per il riscaldamento, metering plan, storico degli interventi tecnici, ecc.) e delle relazioni fra gli inquilini (gestione delle locazioni, consenso alla raccolta dei dati, ecc.).

Prestare molta attenzione alla rinegoziazione dei loro contratti e/o a piani di incentivazione adeguati è quindi importante per una serie di motivi:

a. Per invogliarli a destinare più tempo a nuove responsabilità: raccolta e condivisione delle informazioni, sensibilizzazione degli inquilini su temi come la decarbonizzazione e il suo impatto reale sull'edificio, negoziazione di contratti di locazione che includano appendici dedicate all'ambiente e condizioni concordate di utilizzo dell'immobile, contrattazione con i fornitori dei servizi per implementare misure di riduzione della CO_2 eccetera.
b. Per negoziare i costi di questi servizi aggiuntivi
c. Per stabilire KPI e piani di monitoraggio adeguati, in linea con gli obiettivi stabiliti
d. Per definire gli obblighi e i fattori chiave di successo

Una volta elaborati i migliori piani d'investimento "net zero," i property manager devono stabilire le priorità e monitorarne la realizzazione. Il successo di queste strategie sarà poi misurato in termini di impatto reale.

Misurare l'impatto e accelerare il passo

Nel settore immobiliare, l'ESG si è evoluto lentamente ma inesorabilmente negli ultimi due decenni. Nel 2000, la maggior parte delle iniziative per uno "sviluppo sostenibile" si limitava a iniziative sporadiche e citate nelle appendici dei report annuali. Allora eravamo orgogliosi di avere alcuni alveari sui tetti, un menù biologico in mensa o delle tende solari. A prescindere che le buone intenzioni ecologiche fossero sincere o solo "di facciata", queste iniziative si sono rivelate piuttosto futili perché non erano sufficienti a risolvere i problemi principali o a porvi fine.

Dal 2005 hanno preso sempre più piede le cosiddette "etichette di certificazione edilizia", adottate da quasi tutti i principali paesi, declinate secondo i propri standard interni: BREEAM in Gran Bretagna, HQE in Francia, LEED negli Stati Uniti, PASSIV'HAUSE e DGNB in Germania, Minergy in Svizzera e via dicendo. Inizialmente incentrate sulla fase costruttiva, questi label si sono evoluti nel tempo, andando ad abbracciare anche aspetti come il funzionamento stesso degli edifici (BREEAM in Use, HQE Exploitation, LEED Eprom, ecc.). Ovviamente si sono rivelati utili in diversi modi: per accrescere la consapevolezza nel settore edilizio e immobiliare, per promuovere la comunicazione tra gli attori e per fornire un riferimento chiaro agli inquilini (che spesso sono i meno esperti). Ma la loro ampia portata e disparità, combinate con livelli di prestazioni incoerenti e non sostenibili nel tempo, le hanno rese essenzialmente a medaglie da esposizione. Sebbene in costante evoluzione e tutt'altro che obsolete, queste certificazioni sono ora rifocalizzate su obiettivi meno esaustivi.

A partire dal 2010, la nascita di osservatori su energia, clima ESG e edilizia sostenibile ha permesso agli operatori di mercato di confrontarsi tra loro, con sviluppi positivi. BBP in Gran Bretagna, OID in Francia, EnergyStar negli Stati Uniti, GRESB nei Paesi Bassi, ECORE in Germania: tutti questi gruppi offrono piattaforme per gli operatori del settore immobiliare che desiderano confrontare le prestazioni di diversi edifici o fondi. Oltre l'innegabile ruolo di promozione delle loro iniziative, questi osservatori hanno fornito al mercato i primi parametri di riferimento. Tuttavia, basandosi su dati annuali, dichiarativi e poco dettagliati, questo sistema si è presto scontrato con i suoi stessi limiti. È difficile invitare gli altri all'azione quando anche le proprie prestazioni sono nella media, e ancor di più quando non è dato sapere se si è effettivamente tenuto conto delle diverse tipologie di edifici. Questi osservatori si sono adattati annoverando fra i propri membri gli attori più impegnati (early-adopter), sviluppando e condividendo linee guida e pratiche e rappresentando gli interessi del settore immobiliare presso le autorità governative.

Percorsi di riduzione della CO2: la scienza non mente!

Dall'inizio degli anni 2020, sono emersi nuovi standard per incoraggiare le parti coinvolte all'azione: il CRREM in Europa, il Climate Change Committee in Gran Bretagna, il Décret Tertiaire in Francia, l'iniziativa SBTi nel settore finanziario. Le traiettorie di riduzione delle emissioni di carbonio sono oggi un riferimento inconfutabile, che definisce standard scientifici basati su un approccio metodologico:

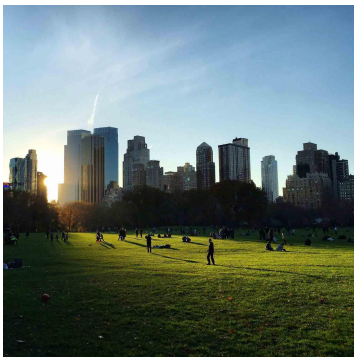
- Stabilire previsioni future in termini di emissioni di gas serra.
- Definire in modo oggettivo gli impegni assunti (i KPI sono espressi come valore assoluto, sulla base di un indicatore noto per una determinata data)

- Definire in modo oggettivo le peculiarità di ogni edificio che, a prescindere dalla destinazione d'uso, ogni elemento deve raggiungere il net zero entro il 2050.

Più che una serie di regolamenti da rispettare o un mezzo per placare e attrarre gli stakeholder, questi nuovi standard hanno un impatto reale sul valore degli asset e dei portafogli..

I mercati vogliono che gli asset siano gestiti secondo criteri ESG sempre più rigorosi e allontanarsi dal percorso di decarbonizzazione ne comporta una svalutazione. Il rischio di questo "brown discounting" e dei cosiddetti "stranded asset" che ne conseguono ha iniziato a far passare in secondo piano la questione del "green premium"

Salvare il pianeta e non solo



Dal 2020, il settore immobiliare sta affrontando le sfide della decarbonizzazione e la necessità di resistere ai cambiamenti climatici. Il settore sta affrontando una vera e propria rivoluzione e sta entrando in un territorio inesplorato.

Con tutte queste esigenze e difficoltà, la realtà odierna rappresenta un'opportunità eccezionale per il settore immobiliare nel complesso. Con il dovuto impegno e investimenti intelligenti, possiamo essere una forza positiva per l'intero pianeta creando milioni di posti di lavoro, abbassando il costo della vita e migliorando l'indipendenza energetica.

Vincent Bryant

Vincent Bryant è CEO e co-fondatore di Deepki.
La sua passione per l'energia risale ai suoi esordi professionali. Bryant ha iniziato la sua carriera in una società di consulenza energetica, prima di trascorrere otto anni in ENGIE come responsabile dell'efficienza energetica.

Nel 2014, insieme a Emmanuel Blanchet, ha creato Deepki. La loro visione comune: utilizzare i dati per rendere il settore immobiliare più sostenibile.

Deepki

Fondata nel 2014, Deepki ha sviluppato una soluzione SaaS che utilizza la data intelligence per guidare gli operatori del settore immobiliare nella transizione verso lo zero netto. La soluzione sfrutta i dati dei clienti per migliorare le prestazioni ESG (ambientali, sociali e di governance) degli immobili e massimizzarne il valore. Deepki opera in oltre 41 paesi con più di 300 operatori attivi negli uffici di Parigi, Londra, Berlino, Milano e Madrid. L'azienda serve clienti come Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers e il governo francese, aiutandoli a rendere i loro patrimoni immobiliari più sostenibili.

Nel marzo 2022, Deepki ha raccolto 150 milioni di euro in una tornata di finanziamento di Serie C, guidata congiuntamente da Highland Europe e One Peak Partners. Tra gli investitori figurano anche Revaia e Bpifrance, attraverso il suo fondo Large Venture.

Per ulteriori informazioni sulle soluzioni ESG end-to-end di Deepki visitare il sito: www.deepki.com