

# REVIEW

WEB EDITION

Anno IV - 2022  
Numero 367  
15 - 21 Ottobre

## FONDI IMMOBILIARI, ESG E CONSOB

SCARCELLA, DEEPI:  
SOSTENIBILITÀ, UNA SFIDA  
DA VINCERE PER  
L'IMMOBILIARE (VIDEO) p.5

VOLONTÈ, SUBITO:  
CRESCERE LA SEZIONE  
DEDICATA AL REAL ESTATE  
(VIDEO) p.7

LOGISTICA E URBAN ART:  
PARKLIFE TRASFORMA IL  
PROLOGIS PARK  
ROMENTINO (VIDEO) p.8

# SOMMARIO

## **03 FONDI IMMOBILIARI, ESG E CONSOB**

È essenziale per i fondi immobiliari seguire con attenzione i risvolti applicativi dell'evoluzione della normativa ESG. Tre percorsi possono contribuire a riordinare il quadro generale, tra questi una recentissima delibera Consob.



## **05 SCARCELLA, DEEPKI: SOSTENIBILITÀ, UNA SFIDA DA VINCERE PER L'IMMOBILIARE**

Sempre più spesso si parla di ESG, argomento di grande importanza anche per il Real Estate, responsabile di quasi il 40% delle emissioni globali di CO<sub>2</sub>. Abbiamo approfondito l'argomento con Claudia Scarcella, Head of Italy Deepki.



## **07 VOLONTÈ, SUBITO: CRESCE LA SEZIONE DEDICATA AL REAL ESTATE**

Subito ha deciso di investire in una categoria fino a quel momento presente nel proprio marketplace ma poco sfruttata: la categoria dedicata al settore immobiliare. Ce ne ha parlato Andrea Volontè, Director of Sales Subito.



## **08 LOGISTICA E URBAN ART: PARKLIFE TRASFORMA IL PROLOGIS PARK ROMENTINO**

Prologis ha trasformato il parco logistico di Romentino mettendo al centro il benessere delle persone che lavorano. Ne abbiamo parlato con Sandro Innocenti, Senior VP e Contry Manager Italy di Prologis.



**REVIEW**  
WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati  
[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)  
[www.monitorisparmio.it](http://www.monitorisparmio.it)  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
**Maurizio Cannone**

Fabio Basanisi  
Eleonora Iarrobino  
Alberto Chiamonte

**Contatti**  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
+39 0236752546  
[info@monitorimmobiliare.it](mailto:info@monitorimmobiliare.it)

**Pubblicità**  
[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

**È proibita la riproduzione di tutto o parte  
del contenuto senza l'autorizzazione  
dell'Editore**

Seguici su :



@monitorimmobiliare



@monitorimmobili



[linkedin.com/in/monitorimmobiliare](https://www.linkedin.com/in/monitorimmobiliare)



@monitorimmobiliare

# FONDI IMMOBILIARI, ESG E CONSOB

# 03

a cura di:

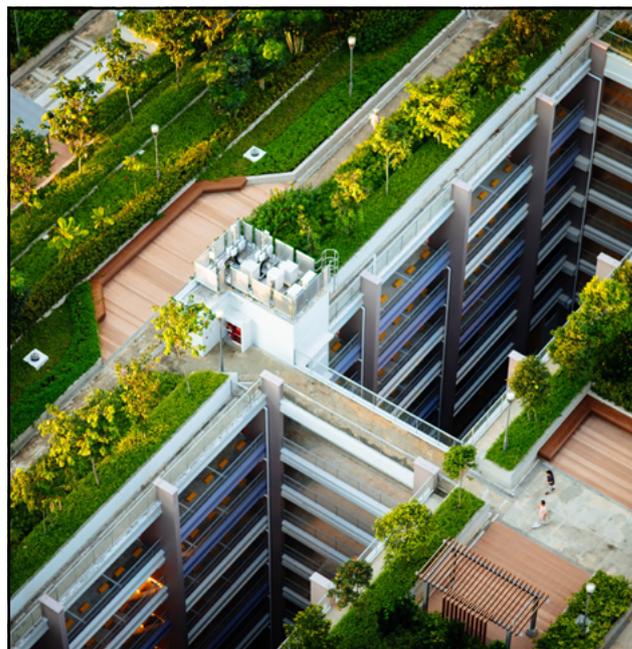
Luigi Donato, Presidente Consiglio di Sorveglianza Sidief spa (Banca d'Italia)

Salvatore Providenti, Partner Studio Legale Carbonetti e Associati

In questo periodo di forti difficoltà sul piano degli approvvigionamenti energetici, è quantomai essenziale per i fondi immobiliari seguire con attenzione i risvolti applicativi dell'evoluzione della normativa ESG. Tre percorsi possono contribuire a riordinare il quadro generale: **le iniziative a livello europeo, una recentissima delibera Consob, le tendenze green degli investitori** nel mercato immobiliare.

**L'Unione Europea** ha avviato, fin dal 2018, un ambizioso progetto finalizzato all'utilizzo del sistema finanziario per promuovere lo sviluppo di un modello economico sostenibile. E la gestione collettiva del risparmio rappresenta uno dei canali principali per raggiungere tale obiettivo. **Ne sono riprova le recenti modifiche (UE 2021/1270)** apportate alla direttiva UCITS e al regolamento AIFMR (sui fondi di investimento alternativi) **per allineare la normativa OICR agli obblighi di disclosure sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari** contenuti nel regolamento SFDR del 2021. Per effetto di tale intervento, i gestori sono tenuti a integrare valutazioni sui rischi di sostenibilità in tutte le fasi dell'attività, dall'attuazione degli obblighi di diligenza all'individuazione dei conflitti di interesse, dall'implementazione dei sistemi organizzativi e di controllo alla selezione di personale esperto nella valutazione dei fattori ESG.

**La Consob ha appena aggiunto un ulteriore step** nel percorso verso una transizione green con la delibera n. 22430 del 28 luglio 2022, che ha adeguato il Regolamento Intermediari agli standard europei in materia ESG. Tra gli interventi di maggior rilievo, si annovera **la prescrizione per i gestori di considerare i rischi di sostenibilità nell'adempimento degli obblighi di *investment due diligence*** e, in particolare, nella selezione e monitoraggio degli investimenti, adottando adeguate politiche e procedure. Inoltre, gli *asset managers*, dovranno considerare **i principali effetti negativi** delle loro decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, intesi in senso molto ampio dalla SFDR, come



“le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva”.

L’obiettivo, attraverso la trasparenza nei confronti degli investitori finali è quello di riorientare i flussi di capitali verso investimenti sostenibili, facendo leva sul crescente interesse del mercato - complice anche la crisi pandemica e le recenti iniziative al livello internazionale - alle tematiche sociali e ambientali.

**Un aspetto specifico del settore immobiliare** è la forte attenzione all’efficientamento energetico e alla riduzione dell’impatto ambientale degli immobili. Secondo le stime dell’UNEP (Programma Ambientale delle Nazioni Unite), il settore immobiliare oggi rappresenta **il 38% delle emissioni globali di CO2 legate all’energia**. È divenuto dunque cruciale per i fondi immobiliari adeguarsi ai nuovi *standard* ESG, anche se non risulta ancora definito un modello armonizzato per eseguire un *rating* ESG dei fondi immobiliari. Tuttavia, si sono affermati taluni parametri di comune utilizzo di cui i gestori non possono non tener conto. Tra questi, particolare rilievo assume il GRESB (*Global RealEstate Sustainability Benchmark*), un rapporto sulla **performance di sostenibilità dei portafogli immobiliari**. Lo scopo è analizzare l’impatto dei portafogli in termini di sostenibilità ambientale e, allo stesso tempo, valutare l’adesione dell’investitore proprietario a determinati *standard* sociali e di governance.

L’attenzione alle tematiche ESG non è priva di conseguenze; secondo un rapporto dell’INREV, l’Associazione europea



degli investitori in veicoli immobiliari non quotati, **a un punteggio GRESB più alto corrisponde a un rendimento più elevato** per i fondi europei non quotati in borsa.

Alla luce del nuovo più complesso quadro sociale, economico e normativo, l’integrazione dei fattori ESG si preannuncia dunque **un obiettivo primario per i fondi immobiliari**, tenuti a riconsiderare le proprie strategie di investimento prestando sempre più attenzione ai rischi e ai fattori di sostenibilità, al fine di soddisfare una domanda di mercato sempre più *green*.

E questa attenzione è ancor più necessaria **in una fase di mercato difficile**, testimoniata anche **dalla recentissima indagine della Banca d’Italia** sulle aspettative di inflazione e crescita per il terzo trimestre 2022 secondo cui **tende ad acuirsi il pessimismo delle imprese** per l’incertezza legata a fattori economici e politici e per i costi dell’energia e delle materie prime.

# SCARCELLA, DEEPKI: SOSTENIBILITÀ, UNA SFIDA DA VINCERE PER L'IMMOBILIARE

# 05

Sempre più spesso si parla di ESG, argomento di grande importanza anche per il Real Estate, settore responsabile di quasi il 40% delle emissioni globali di CO<sub>2</sub>.

La pandemia da Covid-19 ha posto sotto i riflettori temi quali l'abitare sostenibile, l'attenzione all'ambiente e all'efficiamento energetico, che impattano sul valore di un immobile.

I portafogli che includono i cosiddetti "brown buildings", asset ad alta emissione di carbonio, rischiano infatti di vedere il loro valore diminuire, già inferiore rispetto alla media.

A oggi, circa il 75% del patrimonio immobiliare dell'UE non è energeticamente efficiente.

Gli interventi in termini di maggior sostenibilità dell'ambiente costruito e dei patrimoni immobiliari sono quindi anche imprescindibili per poter raggiungere gli obiettivi stabiliti dai Paesi membri dell'ONU nell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.

Abbiamo approfondito l'argomento con **Claudia Scarcella, Head of Italy Deepki e Board Member di RICS**: "Grazie all'implementazione delle giuste strategie ESG e all'utilizzo della data intelligence, crediamo che il settore immobiliare possa apportare un contributo virtuoso per il pianeta".

Guarda l'intervista



**Claudia  
SCARCELLA**

Head of Italy Deepki e Board Member RICS

Il real estate con cui  
sei libero di immaginare  
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



[dils.com](https://dils.com)

GVA Redilco & Sigest'

# VOLONTÈ, SUBITO: CRESCERE LA SEZIONE DEDICATA AL REAL ESTATE

# 07

L'abitudine di acquistare online, complici gli effetti della pandemia, è aumentata.

Le piattaforme e-commerce negli ultimi anni si sono quindi popolate di un numero di consumatori sempre maggiore.

Tra queste emerge Subito, piattaforma generalista italiana nata nel 2007 che, lo scorso mese, è arrivata a registrare 15 milioni di utenti unici.

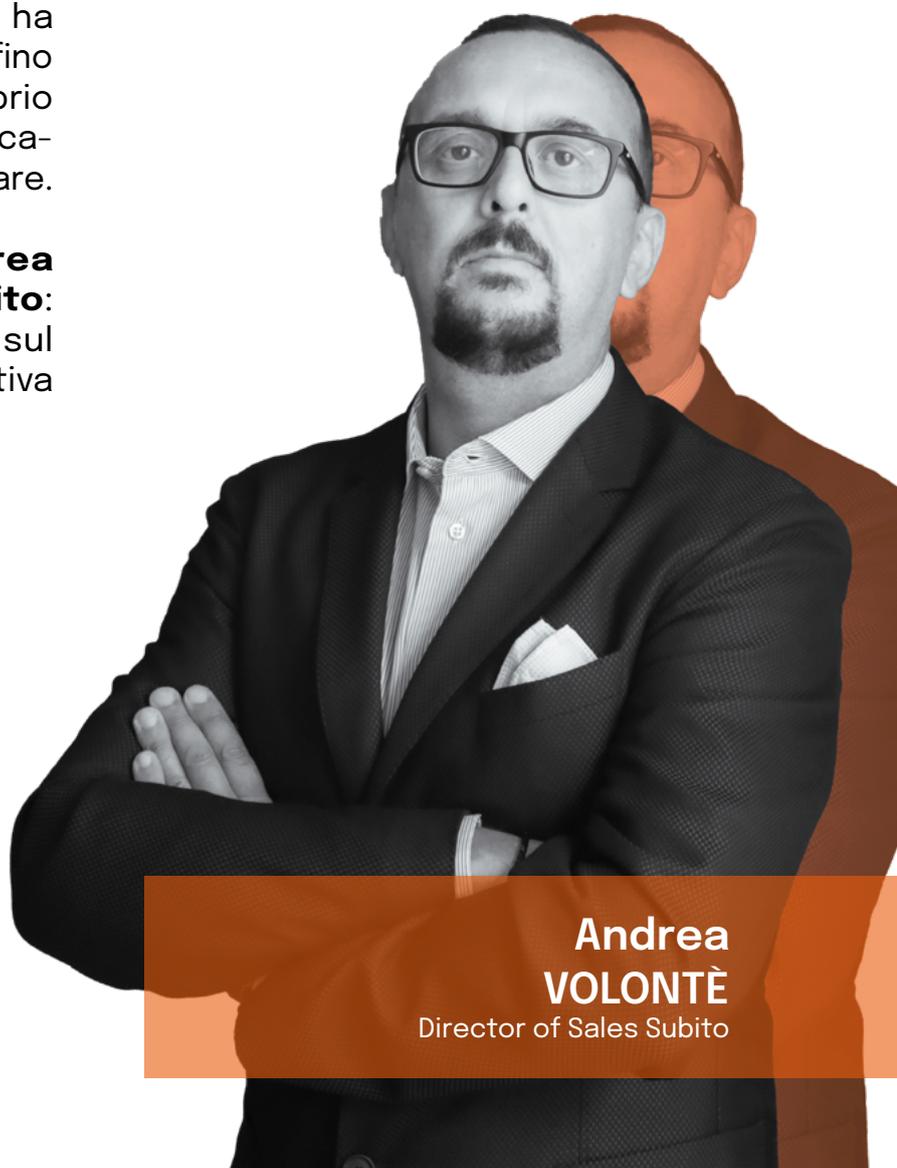
Milioni sono anche gli annunci presenti, motivo che ha reso necessaria la suddivisione di quest'ultimi in categorie.

Da un anno a questa parte, Subito ha deciso di investire in una categoria fino a quel momento presente nel proprio marketplace ma poco sfruttata: la categoria dedicata al settore immobiliare.

Ne abbiamo parlato con **Andrea Volontè, Director of Sales Subito**: "Siamo convinti di poter portare sul mercato italiano un'offerta innovativa e unica.

Avendo utenti continuamente ingaggiati sulla nostra piattaforma, siamo in grado, grazie all'analisi di un'ingente mole di dati, di intercettare le volontà di un utente prima ancora che, eventualmente, questo si rivolga a un portale verticale".

Guarda l'intervista



**Andrea  
VOLONTÈ**

Director of Sales Subito

# LOGISTICA E URBAN ART: PARKLIFE TRASFORMA IL PROLOGIS PARK ROMENTINO

# 08

Un parco più accogliente, confortevole e con nuovi servizi che rispondono alle esigenze di chi vi lavora e lo frequenta. Opere di urban art per migliorare l'estetica degli edifici, nuovi servizi di ristorazione di qualità per chi lavora nel parco logistico e installazione di arredi urbani ecosostenibili per promuovere momenti di relax e di socializzazione. È la filosofia PARKlife™ di Prologis che ha trasformato il parco logistico di Romentino mettendo al centro il benessere delle persone che lavorano.

Una ricerca commissionata da Prologis all'Università Cattolica del Sacro Cuore ha evidenziato come presso il Prologis Park Lodi, dove nel 2021 è stata applicata per la prima volta la filosofia PARKlife™, l'introduzione dell'urban art all'interno del parco logistico sia stata giudicata positivamente dai frequentatori dello stesso sia in termini di contributo all'estetica del luogo di lavoro sia per il suo effetto attenuante della fatica al termine della giornata lavorativa.

Inoltre, l'implementazione di nuovi servizi all'aperto ha esercitato un effetto positivo-mitigante sullo stress generale percepito legato al lavoro, in particolare sulla motivazione e sulla propensione alle relazioni. Nel complesso, gli interventi hanno avuto un effetto sostanziale sul benessere percepito di quanti lavorano o frequentano il parco logistico.

L'urban art si sta rapidamente affermando come uno degli elementi distintivi della filosofia PARKlife™ di Prologis in Italia.

Sono sei le opere su larga scala realizzate dagli artisti italiani PEETA, Joys, Made, Etnik, Dado e HEMO che a Romentino spezzano le forme degli edifici interponendo angoli e generando così effetti tridimensionali. Le opere occupano una superficie complessiva di 800 mq. Per realizzare i loro lavori gli artisti hanno utilizzato apposite vernici a pennello,

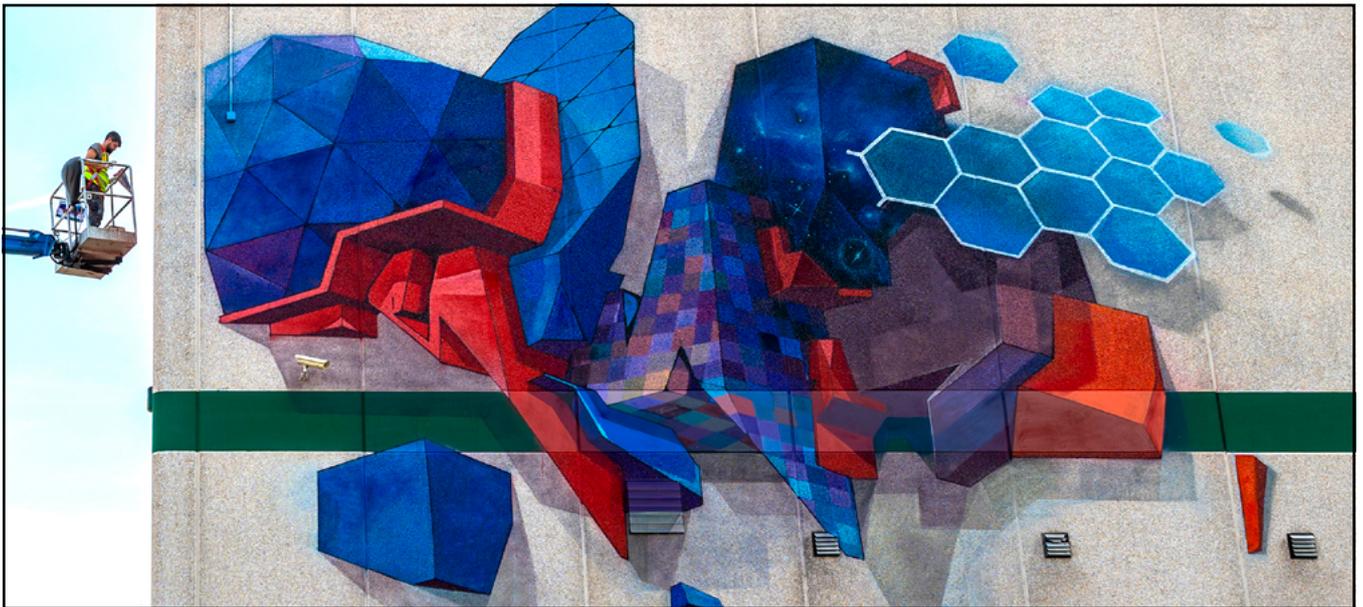


Guarda l'intervista



**Sandro  
INNOCENTI**

Senior VP, Country Manager Italy Prologis



rulli e bombolette spray ispirandosi ad alcune parole chiave fornite loro da Prologis quali “natura”, “sostenibilità”, “impegno” volte a mettere in evidenza il rapporto tra uomo e natura in questo specifico momento storico.

Secondo diverse ricerche, il colore ha un'importanza fondamentale nello sviluppo delle capacità cognitive dei bambini. Il disegno per il bambino è gioco, espressione e comunicazione. Soddisfa bisogni ludici, affettivi, emotivi e consente di dare spazio e sfogo al mondo emotivo e ai pensieri spesso difficili da comunicare verbalmente. I colori sono tra le prime parole che i bimbi imparano e sono anche un mezzo che possono usare per l'apprendimento di nozioni.

Per questo motivo Prologis ha voluto accompagnare l'inaugurazione delle opere di urban art presso il Prologis Park Romentino con l'organizzazione di un laboratorio creativo per gli alunni delle quarte elementari delle scuole pubbli-

che di Romentino. In collaborazione con l'Assessorato all'Istruzione e al Club delle Mamme è stata offerta l'opportunità a una settantina di alunni di partecipare a una mattinata creativa.

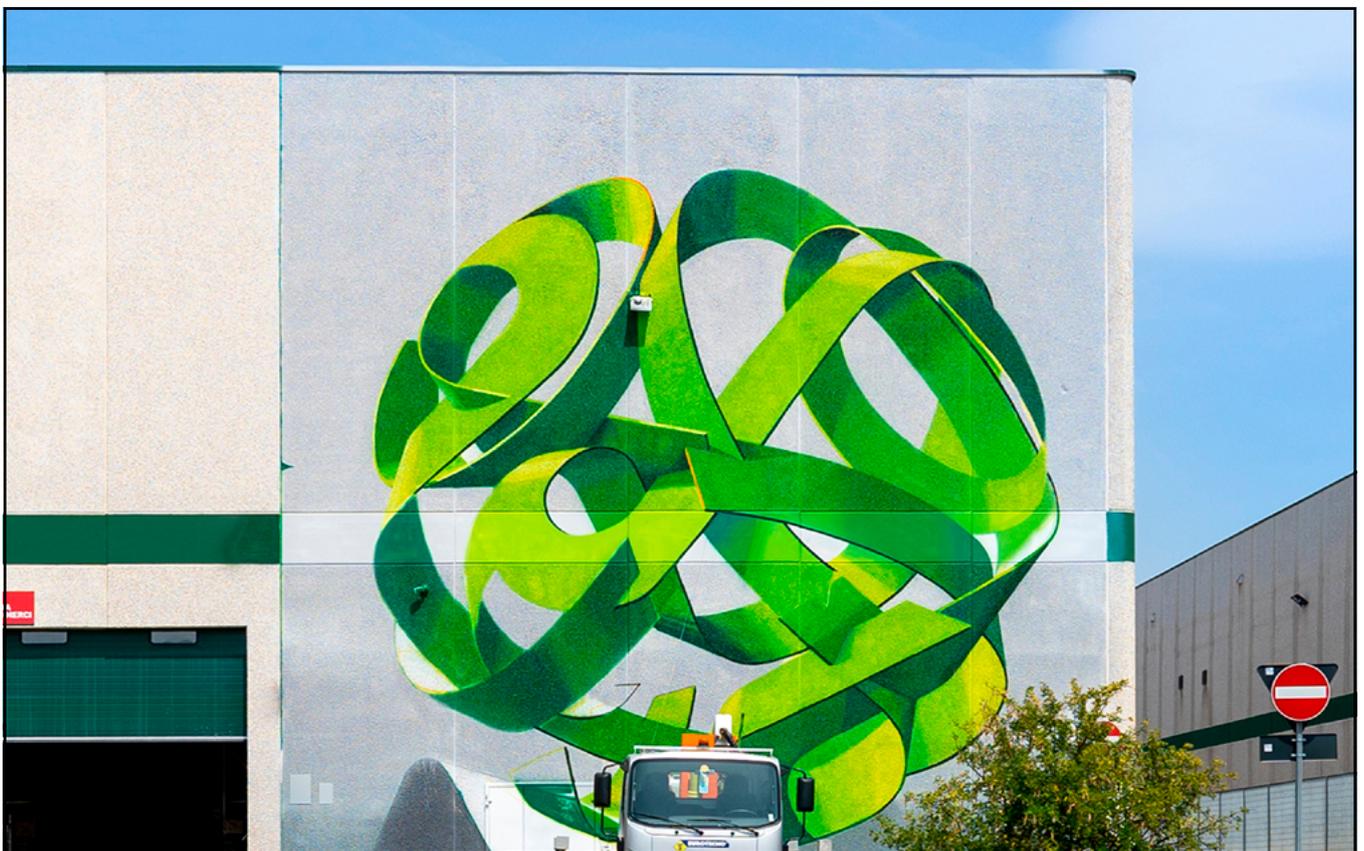
L'attività si è articolata in due fasi. La prima insieme alle insegnanti ha preceduto il laboratorio creativo e ha permesso ai bambini coinvolti di raccogliere idee e materiali focalizzandosi sul tema del riciclo, elemento caratterizzante gli arredi urbani realizzati da FERCAM e installati da Prologis nel parco logistico di Romentino. Tappi di bottiglie di plastica, confezioni alimentari come scatole di cereali, pasta sono così diventati fonte di ispirazione per produrre idee e bozzetti per il lavoro di street art. Nel corso del successivo laboratorio focalizzato sul tema dell'arte, i bambini, con l'aiuto degli artisti, hanno trasferito su quadretti i bozzetti creativi sviluppati a scuola. Questi rimangono nel parco come testimonianza positiva per i giovani che si ritroveranno a fruire degli spazi in futuro.

Promuovere occasioni di socializzazione, grazie ad ambienti più fruibili per le persone, resta uno degli obiettivi principali di PARKlife™. Sensibile ai temi della sostenibilità, Prologis ha promosso una partnership con FERCAM, tramite l'Impresa Sociale non a scopo di lucro del Gruppo, FERCAM Echo Labs, per inserire nel parco di Romentino arredi ecosostenibili. I mobili, tra i quali tavoli, panche e sedute relax, sono stati realizzati utilizzando elementi di recupero provenienti dalla filiera logistica, ovvero pallet e altri materiali di imballaggio a perdere, in un'ottica di economia circolare.

Nella lavorazione sono stati coinvolti rifugiati politici che hanno ricevuto una formazione in eco-design nel contesto del progetto) e le società non-profit

che sono partner di FERCAM Echo Labs. Un'azione di innovazione sostenibile, ambientale e sociale, a testimonianza del concreto impegno di tutti gli enti coinvolti verso le tematiche ESG. La collaborazione è ora destinata a estendersi anche ad altri parchi logistici Prologis.

Si è poi guardato ai servizi di ristorazione, da tempo un problema all'interno e all'esterno del parco logistico. Prologis ha deciso di allestire all'interno del parco un food-truck in grado di offrire un servizio con un rapporto qualità prezzo competitivo. I frequentatori del parco possono ricevere ogni mattina il menù del giorno, prenotare le pietanze di loro interesse scegliendo se ritirarle di persona o optare per il servizio di consegna.



## IN BREVE

### **YARD REAAS: Pasquarelli passa il testimone a Bellani, nuovo AD del Gruppo**

Emanuele Bellani, già DG di Yard Reaas, è stato nominato AD del Gruppo. Bellani subentra ad Alessandro Pasquarelli.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **SAVILLS: Q3 2022, elevata la domanda di spazi logistici in Italia**

Il mercato logistico continua ad attrarre un livello significativo di capitali, rappresentando il secondo settore per volumi di investimento dopo gli uffici.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **DILS CON SDA BOCCONI nella locazione del nuovo campus a Roma**

Dils ha assistito SDA Bocconi School of Management nella selezione e successiva locazione del suo nuovo campus romano in via Antonio Nibby 20.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

### **FONDAZIONE COVIVIO consolida l'impegno in Italia a favore della solidarietà**

La Fondazione, creata per promuovere iniziative di valore sociale e ambientale su scala europea, supporta 16 progetti tra Italia, Francia e Germania.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**ABITARE SOSTENIBILE:  
da CDP 1 mld per social,  
student e senior housing**

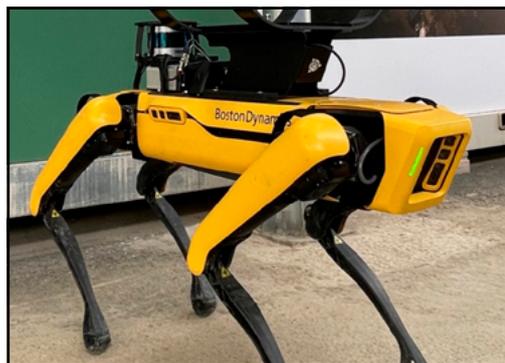
Creare nuovi spazi da dedicare ai settori dell'istruzione e della ricerca. Questo l'obiettivo dei futuri interventi del Fondo Nazionale dell'Abitare Sostenibile.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**COSTIM:  
Il cane robot Spot nel cantiere di Chorus  
Life Bergamo. Primo test in Italia**

L'utilizzo del robot permette di ridurre gli spostamenti delle persone, limitandone di fatto l'esposizione a fattori di rischio.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**DE BIASIO (AREXPO)  
al WEF di Detroit:  
MIND eccellenza a livello globale**

Il progetto MIND è stato scelto come caso di studio analizzando la metodologia di lavoro di Arexpo, cercando di definire gli elementi replicabili.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

**LENDLEASE, SPARK BUSINESS DISTRICT:  
primo quartiere in Italia  
certificato LEED ND Gold**

La certificazione LEED ND ha riguardato l'area e gli edifici che si affacciano su Piazza Tina Modotti.



LEGGI  
L'ARTICOLO 

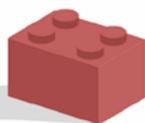


# YARD REAAS

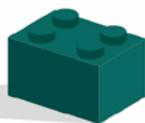
**30+**  
anni di esperienza



**45 mln/€**  
ca. di ricavi



**170+**  
risorse interne



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property & facility management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 170 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

[www.yardreaas.it](http://www.yardreaas.it) - [info@yardreaas.it](mailto:info@yardreaas.it)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma  
**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ  
**France:** 14 Rue Ballu - 75009 Paris

