

Buongiorno a tutti, ai presenti e chi è collegato via web, con il convegno di oggi si chiude l'impegno che il Consiglio Direttivo uscente si era dato cinque anni fa. Nelle mille difficoltà abbiamo dato ai nostri soci la possibilità di formarsi, ma anche di partecipare nella costruzione di un percorso di studio e di approfondimento della materia estimativa.

Il seminario di oggi: "L'estimo del futuro: tra vincoli normativi e rigore scientifico" ci porta e porterà il nuovo consiglio direttivo verso nuovi orizzonti.

L'integrazione dei criteri ESG (Environmental, Social, and Governance) nella valutazione degli immobili sta diventando sempre più rilevante nel settore immobiliare. Questi criteri offrono una visione più completa e sostenibile del valore di una proprietà, considerando non solo gli aspetti finanziari, ma anche quelli ambientali, sociali e di governance. Vediamo più nel dettaglio come ogni criterio ESG influisce sulla valutazione degli immobili:

1. Environmental (Ambientale)

Gli aspetti ambientali considerano l'impatto dell'immobile sull'ambiente e le sue prestazioni energetiche. Tra i fattori chiave ci sono:

- **Efficienza Energetica:** L'uso di tecnologie e materiali che riducono il consumo energetico. Edifici certificati possono avere un valore di mercato più alto.
- **Risorse Naturali:** L'uso sostenibile delle risorse, come l'acqua e i materiali da costruzione riciclati.
- **Riduzione delle Emissioni:** Strategie per ridurre le emissioni di carbonio, come l'installazione di pannelli solari o sistemi di gestione dei rifiuti.
- **Resilienza Climatiche:** La capacità dell'edificio di resistere agli eventi climatici estremi.

2. Social (Sociale)

Gli aspetti sociali riguardano l'impatto dell'immobile sulla comunità e la qualità della vita degli occupanti. Tra i fattori chiave ci sono:

- **Salute e Benessere:** Spazi progettati per migliorare la salute fisica e mentale degli occupanti, come una buona ventilazione, illuminazione naturale e spazi verdi.
- **Accessibilità e Inclusività:** Strutture accessibili a persone con disabilità e che promuovono l'inclusività sociale.
- **Impatto sulla Comunità:** Il contributo dell'immobile allo sviluppo della comunità locale, come l'occupazione e i servizi pubblici.

3. Governance (Governance)

Gli aspetti di governance riguardano le pratiche di gestione e amministrazione dell'immobile. Tra i fattori chiave ci sono:

- **Trasparenza e Responsabilità:** Pratiche di gestione trasparenti e responsabili, con una chiara rendicontazione delle prestazioni ESG.
- **Gestione del Rischio:** Strategie di gestione del rischio, comprese quelle relative ai rischi climatici e ambientali.
- **Etica Aziendale:** Pratiche aziendali etiche, comprese le politiche anti-corrruzione e la conformità normativa.

Benefici dell'integrazione dei criteri ESG

- **Valore di Mercato:** Gli immobili che soddisfano i criteri ESG tendono ad avere un valore di mercato più alto e possono attrarre un maggior numero di investitori e inquilini.
- **Riduzione dei Costi:** Maggiore efficienza energetica e gestione delle risorse possono portare a una riduzione dei costi operativi.
- **Miglioramento della Reputazione:** Le aziende che investono in immobili sostenibili migliorano la loro reputazione e attraggono investitori e clienti interessati alla sostenibilità.

Strumenti e Metodologie

- **Certificazioni Ambientali:** che forniscono un riconoscimento formale delle prestazioni ambientali e sociali degli edifici.
- **Rating ESG:** Valutazioni da parte di agenzie specializzate che misurano le prestazioni ESG degli immobili.

Rischio Sismico

L'integrazione dei fattori ESG (Environmental, Social, Governance) nella gestione del rischio sismico è un altro argomento di crescente interesse, specialmente in regioni ad alto rischio sismico. Questo approccio olistico considera non solo l'impatto ambientale, ma anche le implicazioni sociali e di governance legate alla preparazione e risposta ai terremoti.

Esempi di Integrazione ESG e Rischio Sismico

1. **Infrastrutture Resilienti:** Progettazione di edifici e infrastrutture che non solo soddisfano gli standard sismici, ma che utilizzano anche materiali eco-compatibili e tecnologie innovative per migliorare la resilienza.

2. Programmi Educativi: Iniziative per educare la popolazione e i lavoratori su come prepararsi e rispondere in caso di terremoto.

3. Investimenti Sostenibili: Promuovere investimenti in progetti che rispettano i criteri ESG, incentivando la costruzione di infrastrutture resilienti e sostenibili.

L'approccio ESG alla gestione del rischio sismico non solo mira a proteggere l'ambiente e la società, ma può anche portare a una maggiore sostenibilità a lungo termine e a una riduzione dei costi associati ai danni sismici.

L'integrazione dei criteri ESG nella valutazione degli immobili non solo risponde a una crescente domanda di sostenibilità da parte degli investitori e dei consumatori, ma contribuisce anche a creare un ambiente costruito più resiliente, efficiente e inclusivo.

Ruolo dell'IVSC

- Il IVSC sviluppa e pubblica gli International Valuation Standards (IVS), che sono utilizzati dai professionisti della valutazione in tutto il mondo per garantire che le valutazioni degli asset siano accurate, consistenti e trasparenti. Gli IVS coprono una vasta gamma di asset, inclusi immobili, macchinari, attrezzature e asset intangibili.

Benefici dell'Integrazione dei Criteri ESG secondo IVSC

1. Valutazioni più Accurate e Complete:

- Considerare i criteri ESG fornisce una visione più globale e precisa del valore di un immobile, considerando fattori che influenzano direttamente e indirettamente il valore.

2. Attrazione degli Investitori:

- Gli immobili che soddisfano i criteri ESG sono più attraenti per gli investitori, soprattutto quelli istituzionali che hanno politiche di investimento sostenibili.

3. Riduzione del Rischio:

- L'integrazione dei criteri ESG aiuta a identificare e mitigare i rischi legati ai cambiamenti climatici, alle normative ambientali e sociali, e alle pratiche di gestione aziendale.

4. Miglioramento della Reputazione:

- Gli immobili valutati con criteri ESG migliorano la reputazione delle aziende proprietarie, attraggono inquilini e investitori consapevoli della sostenibilità, e possono beneficiare di politiche governative favorevoli.

L'inclusione dei criteri ESG negli IVS fornisce una visione più completa e accurata del valore degli immobili, migliorando la trasparenza, riducendo i rischi e aumentando l'attrattiva per gli investitori. Gli standard aggiornati che includono le valutazioni ESG rappresentano un passo avanti verso un mercato immobiliare più sostenibile e responsabile.

L'integrazione dei criteri ESG nelle valutazioni immobiliari contribuisce significativamente al raggiungimento degli obiettivi ambientali globali promuovendo la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici. I proprietari possono migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità dei loro edifici adottando strategie come l'implementazione di tecnologie green, l'adozione di politiche di gestione ambientale e l'investimento in rinnovabili.

Come l'intelligenza artificiale può essere di supporto nelle valutazioni immobiliari e gli ESG.

L'integrazione dell'intelligenza artificiale nelle valutazioni immobiliari offre un potente strumento per incorporare criteri ESG, migliorando la trasparenza, l'accuratezza e la sostenibilità delle valutazioni. Con il crescente interesse per gli investimenti responsabili e la sostenibilità, l'adozione di tecnologie IA che considerano gli ESG è destinata a diventare una pratica standard nel settore immobiliare. Questo non solo aiuterà a valutare meglio il valore delle proprietà, ma contribuirà anche a promuovere pratiche immobiliari più sostenibili e responsabili.

Ma sull'intelligenza artificiale si deve aprire un importante capitolo in modo particolare sui processi automatici di valutazione (AVM). È vero che l'IA può aiutare a ridurre i bias umani nelle valutazioni, garantendo che le stime siano più oggettive e in linea con gli standard. Algoritmi avanzati possono essere utilizzati per analizzare i dati in modo imparziale, migliorando la trasparenza e l'affidabilità delle valutazioni, ma questo punto ci dobbiamo chiedere quale sarà la funzione del Perito Estimatore.

L'aggiunta dell'intelligenza artificiale nel lavoro del perito estimatore rappresenta una significativa opportunità per migliorare l'efficienza, l'accuratezza e la trasparenza delle valutazioni immobiliari. Tuttavia, è essenziale affrontare le sfide legate alla qualità dei dati, alla trasparenza degli algoritmi, alla formazione dei professionisti e alla regolamentazione. Con un'implementazione attenta e responsabile, l'IA può trasformare il settore delle valutazioni immobiliari, fornendo strumenti avanzati che supportano, non che sostituiscano, il giudizio e l'esperienza dei periti estimatori.

È affrontando queste sfide che la nostra Associazione vuole portare il proprio contributo.

Contributo che intendiamo perseguire attraverso lo studio, il coinvolgimento di personalità del Mondo accademico, di chi opera nel campo estimativo, contributo che spero sarà utile alla scienza estimativa.

Permettetemi di fare alcuni RINGRAZIAMENTI:

Ai relatori:

I professori Giampiero Bambagioni, Alessandra Oppio, Enrico Marone, Francesca Salvo, Ezio Micelli.

Ai patrocinanti:

International Valuation Standard Council che non è solita patrocinare eventi del genere, ed è la prima volta per un evento in Italia.

Il Consiglio Nazionale Presidente Paolo Biscaro, e ai qui presenti il segretario Enrico Rispoli, il consigliere Livio Spinelli.

Il Ceset e la Siev (con i loro presidenti Il prof. Marone e la Prof.ssa Oppio) associazioni di cui siamo membri e con le quali intendiamo istaurare un rapporto costante e sinergico.

Chi ha collaborato alla realizzazione dell'evento:

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e la sua presidente Luisa Rocca.

La Fondazione dei Geometri di Torino e la Sig.ra Borgarello.

Geo Network, il nostro partner tecnologico alla sua presidente Dott.ssa Andreana Henges e al personale Dott.ssa Luisa Pilloni e alla Dott.ssa Silvana Portinari (alla quale va un particolare abbraccio della associazione neo sposa).

Tutto il Consiglio Direttivo che si è occupato della organizzazione del seminario, la Vice Presidente Federica Capriolo, Il Segretario Antonio Cabras, il Tesoriere Giovanni Zulian e i consiglieri Gianluigi Lenzi, Matteo Negri, Mauro Sera, Daniele Fortuna e il consigliere Giovanni Rubuano che si è occupato del coordinamento di tutta l'organizzazione.

Agli ex consiglieri Corrado Catania, Luigi De Astis, e Alessandro Bertarelli.

La nostra segretaria Lina Stefani.

Comunicazione e grafica

Anna Gervasini e Massimo Stasi.

Probiviri e revisore.

Pier Giuseppe Sera past president e a Giuliano Vacchi.

Un ricordo particolare alla compianta Gabriella Sala del collegio dei probiviri che da sempre con il Collegio di Brescia è stata vicina alla nostra Associazione.

A Mario Gigliucci ex presidente e nostro revisore.

Al Comitato tecnico scientifico

la qui presente professoressa Francesca Salvo (un saluto a Daniela Tavano che vedo in sala), al Dott. Federico Sinigaglia qui in sala, Dott. Giampiero Bambagioni, Prof. Giovanni Battista Cipolotti, prof. Maurizio D'Amato, al Dott. Carlo Frittoli, all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna, all'ing. Gianluca Montefusco, all'arch. Romolo Balasso, ai colleghi Livio Spinelli e Paolo Frediani e alla vice presidente Federica Capriolo.

E ancora Cappellini, Catarzi, Lombardi, Milazzo, Penna, Scalici, Scuderi, Taddei, Tilli, Venturini.

Chiedo scusa se ho dimenticato qualcuno.

Grazie a tutti e buon lavoro.