



Checklist
ESG per immobili



ESG in generale

ESG è l'acronimo di Environmental Social Governance ed è un contributo volontario dell'economia allo sviluppo sostenibile nell'ambito della Corporate Social Responsibility. Questo contributo comprende gli ambiti di responsabilità ambiente, aspetti sociali e gestione aziendale e va oltre i requisiti di legge. In considerazione della crescente consapevolezza nei confronti della sostenibilità e dell'etica economica, sempre più investitori attribuiscono importanza alle imprese con questi valori quando effettuano investimenti monetari.

ESG in relazione agli immobili

I criteri ESG sono particolarmente importanti per gli immobili, nello specifico per le nuove costruzioni, i risanamenti e l'acquisto. Per ottenere buoni risultati nelle classifiche ESG, non sono rilevanti solo le nuove costruzioni ottimizzate, ma anche il risanamento di immobili esistenti.

Nel mercato immobiliare, al momento l'attenzione si concentra soprattutto sull'aspetto ambientale dell'ESG. Devono essere soddisfatti determinati criteri per classificare un immobile come rispettoso dell'ambiente e delle risorse. Il fabbisogno di energia primaria dovrebbe essere inferiore di ben il 15% nel mercato locale. Ciò è difficile da verificare, per cui può essere utilizzato il certificato energetico che richiede una valutazione A o che deve essere conseguito entro tre anni dal risanamento. In alternativa, il fabbisogno di energia primaria può essere ridotto di almeno il 30% nell'arco di tre anni.

Altri criteri ESG hanno linee guida meno chiare, ma le investitrici e gli investitori chiedono sempre più prove degli aspetti sociali e di governance considerati.

Indice

1. Ambiente	Pagina 3
2. Aspetti sociali	Pagina 3
3. Gestione aziendale e strutture di vigilanza	Pagina 4

1. Ambiente

L'aspetto ambientale dell'approccio ESG mira a guidare l'economia verso la sostenibilità. Ciò comprende diversi aspetti come la protezione del clima, la gestione responsabile delle risorse, la gestione delle risorse idriche e la conservazione della biodiversità. Sul mercato immobiliare gli elementi valutati positivamente sono i seguenti: edifici con un bilancio climatico neutro, pratiche di gestione degli edifici efficienti dal punto di vista energetico, presenza di aree verdi sui terreni, smaltimento sostenibile delle acque reflue e riduzione generale dell'impatto ambientale negativo di immobili e imprese.

Domande sulla sostenibilità dell'immobile

Efficienza energetica e certificazioni

Si è puntato su costruzioni e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico, come ad esempio l'isolamento termico o moderni sistemi di riscaldamento e ventilazione?

Sono disponibili certificati ufficiali per l'immobile, ad esempio Minergie o SNBS?

Quale valutazione energetica è stata assegnata all'immobile, ad esempio CECE?

È stato installato un impianto sanitario con caratteristiche di risparmio idrico che, ad esempio, utilizza procedimenti di riciclaggio?

Utilizzo di energie rinnovabili

È possibile utilizzare energie rinnovabili come gli impianti solari?

L'immobile è allacciato a una fonte di calore geotermico?

Qual è la quota del fabbisogno energetico totale coperto dalle energie rinnovabili?

Processi di costruzione e scelta di materiali sostenibili

Sono stati installati elettrodomestici da incasso ad alta efficienza energetica?

Sono stati utilizzati materiali da costruzione sostenibili, come legno o calcestruzzo riciclato?

È stato tenuto conto di processi di costruzione che preservano le risorse?

La scelta dei materiali utilizzati corrisponde alle direttive attuali?

Strategie per la protezione del clima e la riduzione delle emissioni

Nel sito dell'immobile sono presenti impianti per la raccolta differenziata?

Ci sono possibilità per riciclare?

Sono stati utilizzati materiali e tecnologie per ridurre le emissioni acustiche?

Esistono misure per la riduzione dell'inquinamento luminoso?

2. Aspetti sociali

I criteri sociali all'interno del contesto ESG sostengono l'aspirazione alla giustizia sociale e includono attività aziendali con ripercussioni sociali. Particolare attenzione è rivolta al rispetto della dignità umana e a condizioni di lavoro eque per tutti.

Sono ipotizzabili anche misure che garantiscano la protezione di persone esterne. Nel settore immobiliare è particolarmente importante tenere conto delle conseguenze sociali dei propri prodotti, come ad esempio la costruzione di alloggi sociali, la promozione dell'infrastruttura comunale o l'eliminazione di barriere architettoniche.

Domande sulla responsabilità sociale dell'immobile

Accessibilità e mobilità (assenza di barriere architettoniche)

L'immobile è accessibile senza barriere per le persone con disabilità?

Come è strutturato internamente l'immobile per soddisfare le esigenze delle persone con disabilità?

Sono disponibili parcheggi a sufficienza in loco?

È possibile raggiungere mezzi di trasporto pubblici nelle immediate vicinanze?

Salute e sicurezza

Sono stati installati dispositivi per il monitoraggio dell'energia e l'ottimizzazione dell'esercizio?

È stato integrato un impianto di ventilazione efficiente, che monitora e garantisce una qualità dell'aria costante?

Sono stati installati sistemi di allarme, ad esempio per segnalare la presenza di fumo o gas?

Bene comune e iniziative sociali

Esistono stazioni di ricarica per la mobilità elettrica?

È presente un numero sufficiente di parcheggi e ripari per auto, moto, biciclette, monopattini elettrici, passeggini ecc.?

L'immobile dispone di spazi per gli hobby?

Sono disponibili locali per le attività comuni o punti di incontro?

Ci sono sufficienti aree verdi o parchi giochi per l'utilizzo generale?

È stato condotto un sondaggio sulla soddisfazione e sul benessere degli inquilini?

3. Gestione aziendale e strutture di vigilanza

Il criterio della gestione aziendale riguarda l'orientamento etico di un'impresa. Al centro dell'attenzione vi sono in particolare i processi economici e le loro conseguenze per l'impresa e la società. In tale contesto, valori come la trasparenza e l'equità svolgono un ruolo fondamentale. Le misure mirate contro la corruzione, la promozione delle pari opportunità e l'indipendenza dei consigli di vigilanza sono in tal senso priorità esemplificative.

Domande su gestione e responsabilità aziendale

Gestione aziendale trasparente

Le responsabilità delle decisioni all'interno dell'azienda sono organizzate in modo chiaro?

In che modo vengono registrate, documentate e valutate le prestazioni in relazione ai criteri ESG?

Le informazioni sui dati ESG sono rese trasparenti per il pubblico?

Come valutano gli stakeholder la percezione dell'azienda in merito agli aspetti ESG?

Quali direttive sono in vigore in relazione all'ESG e come vengono monitorate e attuate?

Gestione dei rischi e superamento delle crisi

Viene attuata attivamente una gestione dei rischi per individuare tempestivamente i potenziali rischi?

Quali misure vengono adottate per ridurre al minimo i malfunzionamenti e le potenziali interruzioni?

La comunicazione in caso di crisi è regolamentata e garantita?

Esistono piani di emergenza per poter reagire adeguatamente a possibili situazioni di crisi?

Gestione e sviluppo dei collaboratori

Quali iniziative sono in atto per formare il personale sui temi ESG?

Come viene garantito il rispetto delle leggi sul lavoro?

Come viene attuata la promozione della diversità e della molteplicità all'interno del team?

Quali misure vengono adottate per favorire il benessere dei collaboratori sul posto di lavoro?

Fissate subito un colloquio di consulenza gratuito e senza impegno per conoscere i nostri vantaggi.

Il presente documento è un modello non vincolante che non ha la pretesa di essere completo, aggiornato o corretto, ma serve solo come suggerimento e guida. Il modello non sostituisce la consulenza legale nel singolo caso. BETTERHOMES non si assume alcuna responsabilità per l'idoneità della checklist nel caso specifico. BETTERHOMES ne consente l'uso solo per scopi privati. Non sono consentite pubblicazioni senza l'esplicito consenso scritto di BETTERHOMES.