



LA SOSTENIBILITA' DI UNA INIZIATIVA DI COSTRUZIONE



ARGOMENTI

01

LA SOSTENIBILITA' NEI
SETTORI DELLE
COSTRUZIONI

02

LA SOSTENIBILITA'
DELL'INIZIATIVA COME
SISTEMA COMPLESSO

03

LA MISURAZIONE
DELLA SOSTENIBILITA'

04

IL RATING DI
SOSTENIBILITÀ ED IL
RATING ESG

LA SOSTENIBILITA' NEI SETTORI DELLE COSTRUZIONI

La finalità è di passare da un aspetto teorico del concetto di **“Sostenibilità di una iniziativa di Costruzione”** ad una modalità più **tecnica ed analitica**, che consenta di giungere a risultati oggettivi basati sull'utilizzo di specifici ed innovativi **strumenti di valutazione e di misura**.

La **Sostenibilità** si declina nei tre settori fondamentali:

- **l'Immobiliare (Real Estate)**
- **le Infrastrutture Pubbliche**
- **i Progetti Energetici**



Immobiliare (Real Estate)

Valutare il Soggetto Privato in termini di solvibilità patrimoniale e finanziaria unitamente al Progetto e di questo la sua sostenibilità Tecnica, Economica e Finanziaria.

A



Infrastrutture Pubbliche

Valutare il Soggetto Pubblico (la P.A.) in termini di capacità finanziaria al fine di integrare il fabbisogno di cassa dell'Amministrazione.

B



Progetti Energetici

Definire e analizzare l'insieme dei rapporti contrattuali tra i tre soggetti interessati, il Committente, la ESCo ed i Soggetti finanziatori, in relazione al Progetto energetico da realizzare.

C

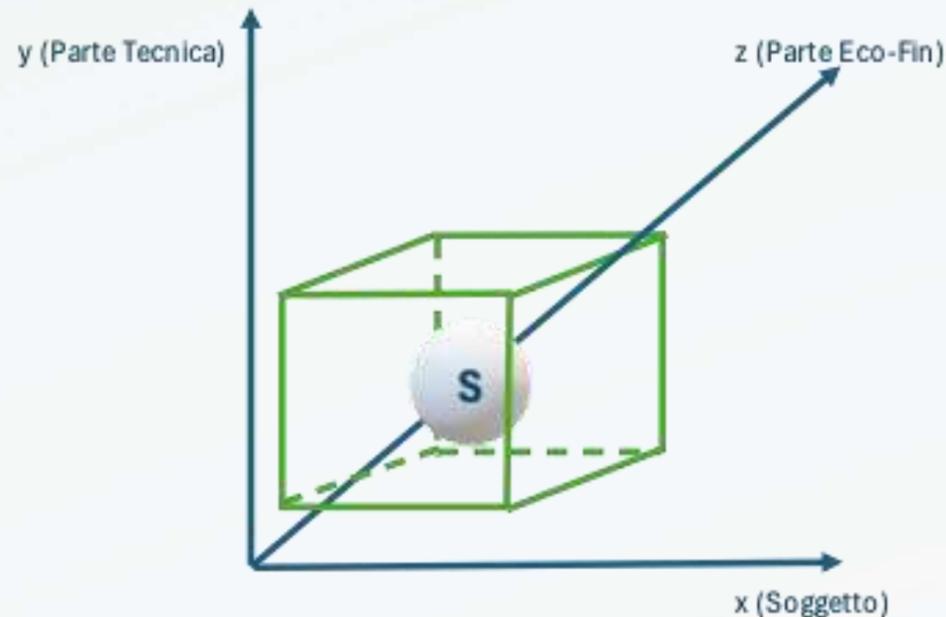
LA SOSTENIBILITA' DELL'INIZIATIVA COME SISTEMA COMPLESSO

Una Iniziativa di Costruzione è un **Progetto**, inteso come insieme di componenti o materie interdisciplinari che generano un Sistema Complesso. I concetti legati alle tematiche ESG hanno avuto il merito di introdurre una cultura più attenta all'ambiente ed al clima, introducendo nuovi parametri sul fabbisogno energetico, ma tutto ciò non basta per valutare in modo completo la "**Sostenibilità di un Sistema Complesso**".

Occorre quindi aggiungere e integrare ai risultati ESG, una precisa e puntuale attività finalizzata a conoscere la **complessità dell'iniziativa**, accertando la reale qualità delle componenti multidisciplinari del Progetto che compongono le Aree Tecnico, Economico e Finanziario.

LA SOSTENIBILITÀ NEL SISTEMA COMPLESSO DEL RAPPORTO SOGGETTO/PROGETTO

In tutti i **Sistemi Complessi**, che rappresentano una Iniziativa di Costruzione, la costante è che la sostenibilità dipende sempre dal **rapporto Soggetto/Progetto**, dove il Soggetto viene valutato in termini di **affidabilità patrimoniale e finanziaria** e il Progetto nelle aree **Tecnica, Economica e Finanziaria**.



Il centro della rappresentazione grafica 3D rappresentato da **S** è il risultato complessivo dell'attività di **verifica della sostenibilità** e quindi è il valore della Sostenibilità misurato attraverso il **RaOPS**.

I

Sostenibilità della Iniziativa di Costruzione



II

Sistema Complesso



III

Valutazione Soggetto/Progetto



IV

IRB e Rating di Sostenibilità

Le iniziative di Costruzione nel settore bancario (IRB e Rating di Sostenibilità)

IRB – Internal Rating Based

L'**IRB** previsto da **Banca d'Italia**, sulla base delle delibere provenienti dall'Accordo sul Capitale (cd. "**Basilea 2**") e la **direttiva 2006/48/CE**, attribuisce al debitore il grado interno di merito creditizio (**rating**), ordinando le controparti in relazione alla loro rischiosità e pervenendo ad una stima delle componenti di rischio. Nello specifico il **Rating** permette la raccolta delle informazioni rilevanti e la loro elaborazione per la formulazione di valutazioni sintetiche del merito di credito di un soggetto affidato e della rischiosità delle singole operazioni creditizie.

Project Finance e immobili da investimento

Il rischio connesso con un'esposizione è espresso attraverso la **probabilità di default**, il **tasso di perdita** in caso di default, l'**esposizione** al momento del default e la **scadenza effettiva**. Banca d'Italia raccomanda l'uso di **IRB** per la valutazione dei finanziamenti diretti ad iniziative di **Project Finance** e dei **finanziamenti di immobili da investimento**. Per l'erogazione di crediti diretti a questa tipologia di operazioni Banca d'Italia raccomanda non solo la valutazione della solidità finanziaria del Soggetto, **ma impone anche un'analisi accurata del Progetto e quindi dell'Asset**.

IRB e Rating di Sostenibilità

Il **Rating di Sostenibilità** sviluppato da CMAssociati risulta essere in linea con l'**IRB** raccomandato da Banca d'Italia. Infatti, entrambi si basano sulla valutazione sia del **Soggetto** richiedente il finanziamento, sia del **Progetto** nella sua interezza, e quindi la solidità economico-finanziaria dell'operazione, il contesto territoriale e socio-politico, il rischio tecnico e di costruzione, il rischio legale e le condizioni del mercato di riferimento. Tutto ciò rende il Rating lo strumento perfetto per tenere sotto controllo il rischio di credito degli istituti bancari italiani.

LE DEFINIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Sostenibilità del SOGGETTO

Fornire adeguate ed accertate garanzie sulla propria capacità in materia di Governance, di produzione di Bilancio Sociale e di Report Non Finanziari, di regolarità di gestione dei Processi, oltre alla valutazione positiva circa il "merito creditizio" dell'azienda, cioè della capacità di ripagare il debito contratto a supporto del progetto.

Sostenibilità TECNICA del Progetto

Riguarda l'efficacia e l'efficienza delle soluzioni tecniche impiegate nel progetto, assicurando che siano adeguate e durature nel tempo.

Sostenibilità ECONOMICA del Progetto

Riguarda la capacità del progetto di generare valore nel lungo periodo, garantendo un equilibrio tra costi e benefici.

Sostenibilità FINANZIARIA del Progetto

Riguarda la capacità di finanziare il progetto nel tempo senza compromettere la stabilità finanziaria dell'ente o dell'organizzazione coinvolta.

LA MISURAZIONE DELLA SOSTENIBILITA'

Per valutare la sostenibilità di una iniziativa, occorre accertare la sua qualità ed individuare le **criticità e i rischi** generati dalle componenti multidisciplinari che costituiscono il sistema complesso.

Occorre procedere alla "**misurazione**" della sostenibilità, per la quale bisogna riferirsi ad innovativi strumenti e modelli di misurazione capaci di produrre indici ed indicatori specialistici, come il **Rating**.

03

LA RELAZIONE TRA SOSTENIBILITA' E RATING

Sostenibilità del SOGGETTO

La **Sostenibilità del SOGGETTO** inizia con la verifica della sua identità e delle informazioni anagrafiche, proseguendo poi con l'analisi *della sostenibilità patrimoniale, economica e finanziaria*. La sostenibilità del Soggetto viene valutata anche in termini di responsabilità sociale, ambientale e di governance (*ESG*). La sostenibilità del Soggetto è influenzata anche dalle *certificazioni di qualità*, come ISO 9001 e altre certificazioni specifiche di settore.

Sostenibilità del PROGETTO

La **Sostenibilità del PROGETTO** si basa sulla verifica della *Sostenibilità Economica e Finanziaria* dell'operazione, valutando la redditività, i flussi di cassa e gli indicatori economico-finanziari. Segue la verifica della *Sostenibilità Tecnica* dell'Intervento, che si basa sull'analisi delle opere edili, della struttura portante, degli impianti, dell'efficienza energetica, del contesto territoriale e della situazione giuridica.



MODELLO PROCEDURALE DEL RATING DI SOSTENIBILITA'

La determinazione del **Rating della Sostenibilità** adotta un **modello procedurale di valutazione** che genera precisi **INDICATORI** intesi come numeri e valori che forniscono un risultato analitico di sintesi.

Il modello procedurale della Sostenibilità

1.	Il processo multidisciplinare (la WBS)
2.	La raccolta dei documenti (l'Archivio Unico Documentale)
3.	L'analisi dei dati (DATASET)
4.	L'individuazione delle Criticità
5.	La traduzione e misurazione dei Rischi
6.	La quantificazione della sostenibilità delle singole Parti come risultato del valore del Rischio, l'Index Rating (IR_RaOPS)
7.	Final Report

INDICATORI SOSTENIBILITÀ

Gli Indicatori della Sostenibilità sono il risultato del livello qualitativo dell'Area del Progetto (valore positivo a+) e del valore dei Rischi rilevati (valore negativo b -).

La loro misura è la IR **Index Rating** che rappresenta la **sintesi** del livello qualitativo depurato dall'azione dei rischi.

L'**IR_RaORES** è l'indicatore della Sostenibilità di una Iniziativa di Costruzione, nel settore Immobiliare (Real Estate)

Aree del Progetto	Livello qualitativo	Risk	Index Rating	
	a+	b -	a-b	
Soggetto	LQ_Subject	Risk_Subject	IR_Subject	IR_RaORES
Tecnico	LQ_Technical	Risk_Technical	IR_Technical	
Economico	LQ_Economic	Risk_Economic	IR_Economic	
Finanziario	LQ_Financial	Risk_Financial	IR_Financial	

IL RATING DI SOSTENIBILITA' (RaORES) ED IL RATING ESG

Il testo definitivo di *Regolamento sulla 'Trasparenza e integrità delle attività di Rating Ambientale, Sociale e di Governance'* approvato il 24 aprile 2024 dal Parlamento Europeo definisce il *Rating ESG*, come un punteggio (scoring) ottenuto attraverso la valutazione dei fattori ambientali, sociali, dei diritti umani o di governance e/o all'esposizione a *rischi* e/o all'impatto su fattori ambientali, sociali, dei diritti umani o di governance.

Il Regolamento consiglia l'utilizzo degli *European Sustainability Reporting Standards (ESRS)* per individuare i criteri di valutazione per la misurazione del *rating ESG*, ovvero *12 standard* che delineano i requisiti di rendicontazione della *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)*, la direttiva dell'Unione Europea che rende obbligatorio rendicontare la propria sostenibilità

LA MISURAZIONE (Scoring) ESG ATTRAVERO IL RATING DI SOSTENIBILITA' (RaORES)

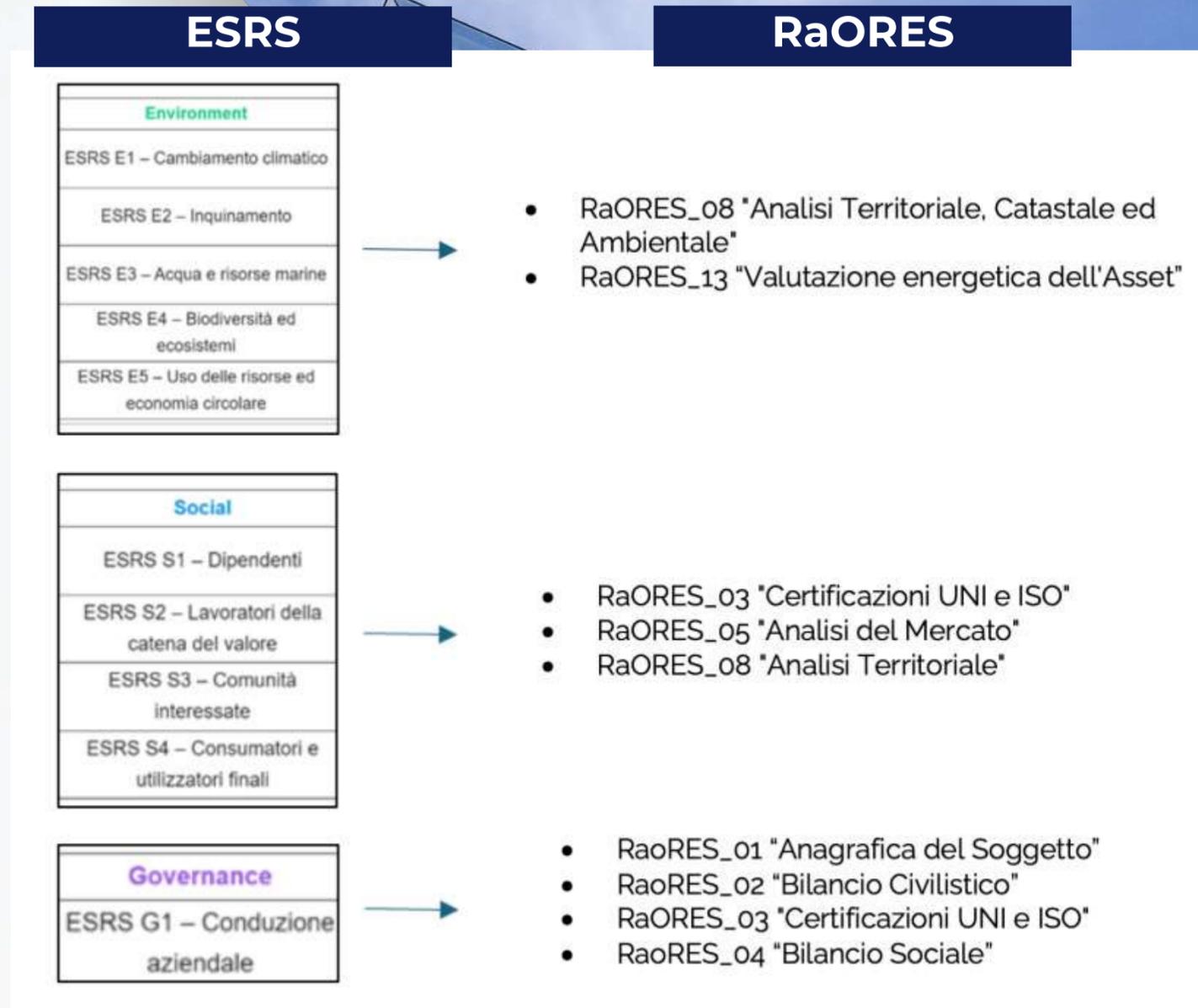
Misurare l'ESG adottando l'Analisi di Rischio

I documenti oggetto di valutazione del *Rating di Sostenibilità (RaORES)* sviluppato da CMAssociati devono contenere le informazioni necessarie alla misurazione anche del *Rating ESG*.

Infatti, i criteri previsti dall'*ESRS* per la raccolta dei dati Environmental, Social e di Governance previsti per la misurazione del *Rating ESG*, trovano corrispondenza nei documenti previsti nella WBS del *Rating di Sostenibilità (RaORES)*, come si osserva nell'immagine.

I dati devono essere rilevate da fonti certe, quali i documenti interni della Società, ed il contenuto deve essere oggetto di un'attenta analisi, dalla quale individuare criticità e rischi.

Il *Rating di Sostenibilità* di CMAssociati (*RaORES*) prevede un'analisi di rischio su tutti i documenti che sono valutati anche per il *Rating ESG* (alcuni trovano corrispondenza nella parte del Soggetto, altri nella parte del Progetto), al fine di ottenere un indice che rifletta la qualità e la sostenibilità del Soggetto, individuando allo stesso tempo le modifiche e miglioramenti da mettere in atto (Azioni di mitigazione).





CONCLUSIONI

La *Sostenibilità* delle *Iniziative di Costruzione*, riguarda I settori Immobiliare, Infrastrutture Pubbliche e Progetti Energetici, per I quali occorre conoscere il **livello qualitativo** delle singole componenti multidisciplinari, attraverso l'**analisi di Rischio**.

La Sostenibilità così definita, unisce la capacità del **Soggetto** di avviare una Iniziativa di Costruzione rispondente ai requisiti ESG in materia ambientale, territoriale, di governance ed in ambito sociale (Rating ESG) predisponendo un **Progetto** per il quale sia possibile conoscere il livello qualitativo delle singole componenti multidisciplinari (Project Rating).

Ne consegue che la misurazione della SOSTENIBILITA' delle Iniziative di Costruzione è dipendente dal rapporto *SOGGETTO/PROGETTO*, al quali sono applicati i modelli di **Rating ESG e del Rating di Sostenibilità (RaORES)**.

L'unione dei due modelli *di Rating* consente di ottenere un valore di sintesi che è l'Index Rating della Sostenibilità dell'Iniziativa di Costruzione. (*IR_RaORES*).

Tutte le attività di verifica del Progetto vengono svolte adottando la metodologia della **UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012**.