

Strategie ESG e investimenti immobiliari: Un futuro sostenibile – Intervista al prof. avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe (AD di Consap)

agenparl.eu/2024/11/19/strategie-esg-e-investimenti-immobiliari-un-futuro-sostenibile-intervista-al-prof-avv-vincenzo-sanasi-darpe-ad-di-consap/

By Laura Camilloni

19 novembre 2024



 Logo (AGENPARL) - Roma, 19 Novembre 2024

Nell'attuale scenario economico e sociale, il tema della sostenibilità è diventato una priorità per gli investitori e le istituzioni, che cercano di coniugare risultati economici con un impatto positivo per l'ambiente e la società. In questo contesto, le strategie ESG (Environmental, Social, Governance) stanno acquisendo sempre più rilevanza nel settore immobiliare, considerato uno dei pilastri per una transizione sostenibile. Il Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe, Amministratore Delegato di Consap e autorevole esperto in materia giuridica e finanziaria, ci offre una prospettiva illuminante su come l'integrazione del settore immobiliare nelle strategie ESG possa promuovere non solo la sostenibilità, ma anche vantaggi economici per investitori e società .

Nel corso di questa intervista, il Prof. Sanasi d'Arpe ci guida attraverso l'importanza dell'adozione di pratiche ESG nel settore edilizio e finanziario, con un focus particolare su iniziative come il Social Housing, il Senior Living e lo Student Housing. Grazie alla sua esperienza e visione, scopriamo come queste iniziative siano in grado di rispondere a bisogni sociali critici e, al contempo, generare rendimenti finanziari stabili.

Inoltre, l'intervista approfondisce il ruolo di **Consap**, l'ente che Sanasi d'Arpe rappresenta, nel promuovere l'accesso alla casa per le famiglie italiane, grazie a strumenti come il Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa. La visione del Prof. Sanasi d'Arpe va oltre il presente, offrendo uno sguardo sulle prospettive future per incentivare investimenti socialmente responsabili e sostenibili. Attraverso politiche di sostegno mirate, il Fondo Prima Casa è diventato un elemento cardine per le fasce più vulnerabili, contribuendo a una stabilità economica e sociale che porta benefici concreti a lungo termine.

Questa intervista rappresenta quindi un'occasione unica per esplorare come la sostenibilità e la responsabilità sociale possano diventare una solida base per il futuro degli investimenti immobiliari, con vantaggi duraturi per le persone, l'economia e l'ambiente.

Domanda. In che modo l'integrazione del tema immobiliare può contribuire a migliorare le strategie ESG in ambito finanziario?

Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe. Le strategie Esg stanno guidando gli investimenti nel settore edilizio e dunque l'integrazione del tema immobiliare in ambito finanziario può essere estremamente funzionale. Gli asset immobiliari rappresentano una parte rilevante dei portafogli d'investimento e hanno un impatto significativo su ciascuna delle dimensioni ESG. Incorporando gli aspetti ESG nel settore immobiliare, gli investitori possono non solo migliorare il profilo di sostenibilità dei loro portafogli, ma anche contribuire in modo diretto a una transizione ecologica, sociale e di governance più efficace. È accertato che i proprietari di immobili che investono nel raggiungimento di obiettivi Esg registrino spesso ritorni sugli investimenti (ROI) più elevati e direttamente proporzionali a quanto più è veloce il conseguimento dei target di sostenibilità. Sarebbe auspicabile integrare le strategie Esg nella *due diligence* tecnica degli asset immobiliari soprattutto per la complessità degli standard e delle normative in continua evoluzione. Chi già oggi è in grado di mettere a terra strategie efficaci per verificare il rispetto dei target Esg richiesti può avere un vantaggio competitivo e ritorni maggiori sugli investimenti. Come AD di **Consap** ritengo che, oggi più che mai, il tema della casa, del patrimonio immobiliare, meriti una riflessione profonda in ambito ESG: l'immobile dovrebbe ispirare investimenti finanziari, quali il Social Housing, il Senior Living e lo Student Housing: tutte misure che solo recentemente stanno affacciandosi nel concetto di investimento immobiliare e che permettono di effettuare, con una unica attività, operazioni che creano benessere sociale, che migliorano le vite di persone, studenti, anziani e, al contempo, sono investimenti finanziari redditizi per le società che li realizzano.

Domanda. Quali vantaggi potrebbero derivare dall'investimento in Social Housing, Senior Living e Student Housing per la società e per gli investitori?

Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe. L'investimento in Social Housing, Senior Living e Student Housing è una scelta virtuosa perché se da un lato aiuta a rispondere a bisogni sociali pressanti e sostenere le categorie fragili e deboli, dall'altro offre un rendimento stabile e duraturo e può portare a incentivi fiscali e benefici ambientali. In un contesto di crescente attenzione alla sostenibilità e alla responsabilità sociale, questi settori rappresentano un'opportunità strategica per investitori interessati a coniugare redditività e impatto positivo sulla società. Come le dicevo questi 'settori' rispondono a esigenze sociali pressanti, come la necessità di abitazioni accessibili, l'assistenza per la popolazione anziana e soluzioni abitative per studenti, che sono tra le criticità più evidenti dell'era che stiamo vivendo. Dal punto di vista prettamente finanziario, tali investimenti rappresentano delle opportunità economiche stabili. Questi settori spesso producono flussi di reddito costanti, proprio perché rispondono a domande altrettanto costanti. La necessità di Social Housing, Senior Living e Student Housing è meno soggetta all'instabilità e all'incertezza economica e finanziaria che invece sono spesso variabili molto impattanti negli altri settori immobiliari. Tante persone, anziani e studenti in primis, sono alla ricerca di queste tipologie di alloggi durante tutto l'anno e questo permette di accedere più facilmente ad agevolazioni o sgravi fiscali e incentivi per chi investe in progetti che abbiano un impatto sociale positivo. Da Ad di Consap mi preme sottolineare che effettuare operazioni che creano benessere sociale come queste aiuta a migliorare le condizioni di vita di tantissimi cittadini generando non solo valore immobiliare nel tempo, ma migliorando anche la reputazione dell'investitore. Non dobbiamo poi dimenticare i benefici ambientali di questi edifici che, proprio in virtù dell'aderenza ai target di sostenibilità, sono a basso consumo energetico o con impatto ecologico ridotto.

Domanda. Come ha influito il Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa nel facilitare l'accesso alla casa per le famiglie italiane con specifici requisiti ISEE?

Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe. Il lavoro fatto sul Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa in questo senso è decisamente rilevante perché con la garanzia Consap tante categorie 'deboli' possono accedere a un prestito e acquistare casa. A riprova dell'importanza della misura, il Governo ha confermato nella Legge di Bilancio 2024 la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia fino all'80% per tutti coloro che rientrando nelle categorie prioritarie e hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui, estendendo poi la garanzia alle famiglie numerose. In particolare a nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui, nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui o nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui. Tali categorie, nel caso richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, beneficiano della garanzia fino al 90%. In questi 12 mesi abbiamo lavorato affinché anche nella Legge di Bilancio 2025 fosse previsto un rifinanziamento del Fondo. Ebbene negli ultimi giorni abbiamo avuto la

conferma che la manovra 2025 prevedrà uno stanziamento per il Fondo Prima Casa di 130 milioni per l'anno 2025 e di 270 milioni per il 2026 e 2027. Il Fondo è stato quindi ampiamente rifinanziato e la dotazione è stata prolungata per la prima volta per tre anni, mentre negli anni scorsi si era trattato di provvedimenti semestrali o annuali. Tutti hanno oramai compreso l'impatto di questo importantissimo strumento sociale sulla vita di cittadini e famiglie.

Domanda. Quali risultati concreti ha ottenuto Consap fino a oggi in termini di mutui garantiti e impatto economico?

Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe. Dall'anno di istituzione del Fondo Prima casa (2013), agli ultimi dati raccolti e analizzati (30 settembre 2024), Consap ha prestato garanzie su oltre 530mila mutui per un controvalore di 62 miliardi. Ma i dati ci dicono anche altro: nel periodo gennaio/settembre 2024 il numero di domande ammesse alla garanzia del Fondo è aumentato del 15% rispetto allo stesso periodo del 2023. Sono cifre che dimostrano che se da un lato il Fondo è un importantissimo sostegno per le categorie di cittadini 'precarie', dall'altro ha un impatto positivo ed in crescita sull'intera economia italiana, incidendo positivamente sulle condizioni di offerta dei mutui. Ad oggi, la percentuale di mutui erogati e garantiti dal Fondo prima casa agli under 36 e a nuclei familiari numerosi è di circa il 70% sul totale dei mutui erogati, a riprova della validità della misura e della propensione di Consap al sostegno di giovani e famiglie con specifici requisiti ISEE, che altrimenti difficilmente avrebbero potuto permettersi una casa. In un periodo di grande incertezza e instabilità, Consap è una certezza.

Domanda. In che modo Consap intende continuare a promuovere iniziative sostenibili e di impatto sociale in ambito immobiliare anche nel futuro?

Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe. Credo che alle soglie del 2025 siamo chiamati a concepire uno sviluppo che costruisca un futuro davvero sostenibile, capace di generare valore per i singoli, per l'ambiente, la collettività e l'impresa e in questo senso il ruolo sociale di Consap sarà sempre più centrale in Italia nella promozione di iniziative sostenibili e socialmente impattanti in ambito immobiliare, attraverso programmi sempre più efficaci di garanzia e supporto che facilitino l'accesso a soluzioni abitative per le fasce più vulnerabili della popolazione. Per il futuro continueremo a gestire e potenziare questo Fondo, promuovendo l'accesso all'abitazione per tutti coloro che potrebbero non avere i requisiti economici per ottenere un finanziamento senza garanzie statali e prevedendo quindi anche un ampliamento dei beneficiari, visto l'incremento e il rifinanziamento della copertura del Fondo. La digitalizzazione dei processi per richiedere garanzie o accedere a finanziamenti potrebbe rendere più semplice e veloce l'accesso ai benefici, favorendo la trasparenza e riducendo i tempi di attesa, aumentando la fiducia del pubblico e incentivando altri attori a collaborare. Attraverso un approccio integrato, che combini sostegno economico, partenariati

pubblici e privati, e una forte attenzione alla sostenibilità e all'inclusione sociale, **Consap** può continuare nel lungo termine a giocare un ruolo chiave nel promuovere un accesso equo e sostenibile all'abitazione.

