

La S di ESG

Una storia
italiana di valore

Marzo 2023

Indice

1.	ESG, un percorso lungo trent'anni	8
1.1.	I fattori ESG: origine e storia.....	8
1.2.	La tematica nel mondo	10
1.3.	Focus: l'industria immobiliare	11
1.4.	Investimenti responsabili: volumi e strategie.....	15
2.	Una nuova quantificazione del patrimonio immobiliare italiano, una storia del ventesimo secolo	19
2.1.	Analisi dei modelli costruttivi degli immobili e loro ricaduta sul territorio di riferimento	20
2.2.	Analisi dei modelli aggregativi e loro ricadute sociali.....	21
2.2.1.	Dall'Unità d'Italia alla Prima Guerra Mondiale	21
2.2.2.	Dagli anni '30 alla metà del '900	22
2.2.3.	Gli anni '60 e '70	22
2.2.4.	Gli anni '80.....	23
2.3.	Ripartizione e quantificazione del patrimonio italiano secondo la S di ESG	24
2.4.	Ripartizione e quantificazione del patrimonio edilizio: focus città.....	29
3.	Rigenerazione urbana e impatto sociale: innovazione in un legame imprescindibile	39
3.1.	Strumenti di valutazione di impatto ambientale.....	42
3.1.1.	Certificazioni, protocolli e classificazioni di valutazione	42
3.1.2.	Metodologie di valutazione di impatto sociale	46
3.2.	Esempi di rigenerazione urbana virtuosi: quale l'impatto sociale?.....	51
3.3.	MSdI, proposta per una Matrice Sociale degli Investimenti	65
4.	La "S" come fattore innovativo di valorizzazione	70
4.1.	Impatto economico degli investimenti immobiliari in chiave ESG	70
4.2.	Immobile, edificio, territorio: incremento e mantenimento del valore economico e sociale	71