Compatibilité climatique Cassa Pensioni di Lugano CPdL

Caratterizzazione dell'istituto di previdenza

Le informazioni di base si trovano nella corrispondente scheda informativa sul rating climatico degli investimenti mobiliari.

Caratterizzazione della parte immobiliare

Secondo il rapporto di gestione 2024, gli investimenti immobiliari sono così suddivisi (in percentuale sul totale degli investimenti immobiliari):

- Investimenti immobiliari diretti in Svizzera: 30%
- Investimenti immobiliari indiretti in Svizzera: 63%
- Investimenti immobiliari indiretti all'estero: 7%
- Ipoteche: 0%
- Green Bonds immobiliari: 0%

Strategia di sostenibilità dell'immobiliare

- Investimenti immobiliari diretti:

Secondo il rapporto di gestione 2023, il parco immobiliare della CPdL consiste in 11 stabili situati prevalentemente a Lugano. Si tratta di un patrimonio edilizio con età relativamente elevata.

Il Regolamento Investimenti dispone l'istituzione di linee guida e di standard per gli investimenti immobiliari diretti e indiretti. Nel quadro del workshop di febbraio 2022, la CPdL informava che era in corso l'analisi del patrimonio mobiliare diretto da parte di uno studio qualificato in vista di poter pubblicare un rapporto sulla situazione energetica e sulle emissioni CO2. La strategia immobiliare di decarbonizzazione dovrà basarsi su un piano di investimento avendo come obiettivo 2030 per i risanamenti lo standard CECE livello C e per le nuove costruzioni un minimo CECE livello B. Quanto riguarda gli investimenti indiretti tramite partecipazione a dei fondi o delle fondazioni immobiliari, la CPdL vuole far valere la sua influenza perchè degli standard riconosciuti di certificazione energetica siano raggiunti. In certi casi, utilizzerà i suoi poteri di co-determinazione su singoli edifici.

Per quanto riguarda l'analisi, lo sviluppo della strategia e il piano di attuazione, la CPdL presenta un resoconto nei suoi rapporti 2022, 2023 e 2024.

Il rapporto di gestione 2022 informava come segue:

- « Il Comitato immobili, preso atto della necessità di eseguire in un lasso di tempo utile ed economicamente ragionevole le manutenzioni straordinarie per mantenere l'offerta degli appartamenti della CPdL in linea con gli standard di mercato ed energetici, ha proposto per approvazione al Consiglio direttivo una strategia immobiliare di lungo periodo che il Consiglio direttivo ha fatto sua nella consapevolezza che fungerà da faro per i prossimi anni. Questa strategia è entrata nella sua fase esecutiva e il Comitato immobili ha strutturato un iter progettuale che si svilupperà nell'arco di almeno un quinquennio, a partire dal 2023".
- La fonte-dati è costituita dalle risultanze dei rilevamenti effettuati dagli Ingegneri Andrea Roscetti e Daniele Palma durante lo studio CECE plus e contenute nei relativi Rapporti. Nella prima metà del 2022, il Consiglio direttivo, già consapevole della necessità di valutare il grado ESG del patrimonio immobiliare detenuto direttamente ed eventualmente pianificarne la riqualificazione, ha affidato a un Team di professionisti qualificati l'analisi degli immobili e la presentazione per ciascuno di essi di un rapporto CECE plus conforme alla normativa vigente. Sulla base delle risultanze di tali rapporti ed aggregandone i dati, nella seconda metà del 2022, il Consiglio direttivo ha elaborato e adottato un documento programmatico della strategia immobiliare della CPdL con una attuazione per fasi che definisse gli obbiettivi per la riqualificazione energetica, i tempi e l'impegno finanziario di massima. Preso atto della complessità degli interventi, nello scrupolo di pianificarli a seconda dello stato dei singoli immobili e di gestire al meglio i possibili inconvenienti per gli inquilini, il Consiglio direttivo ha deciso per un piano di lavoro a tappe, che coinvolgerà due immobili alla volta e prevede un tempo di sviluppo complessivo di circa un quinquennio, articolandosi in 5-6 fasi principali.
- Il piano di riqualificazione energetica deciso dal Consiglio direttivo, prevede che il parco immobiliare

diretto, al termine dei lavori, raggiunga un'efficienza energetica e livelli di emissioni di CO2 in linea con i parametri CECE oggi in vigore. Infatti sulla base dei dati elaborati nel Rapporto CECE plus, si prevede che, al termine del risanamento, l'efficienza media degli 11 immobili detenuti direttamente dalla CPdL passi da 196 a 107 kWh per m2 di superficie di riferimento all'anno, con un miglioramento di circa il 46%.
- Inoltre, l'intensità di emissioni di CO2 passerà dagli attuali 37.5 kg a 11.1 kg per m2 di superficie di riferimento energetico all'anno, con una riduzione di circa il 70%. Questi dati puntuali avranno anche un impatto diretto sui rating CECE degli immobili; oggi, circa il 70% della superficie di riferimento totale di questi immobili presenta un rating "D" o meno, mentre al temine di tutti gli interventi previsti, la quasi totalità della superficie di riferimento di questi immobili (93%) raggiungerà un rating compreso fra "B" e "C".
- Nell'ultimo trimestre 2022, il Consiglio direttivo ha quindi avviato la procedura per selezionare un team multidisciplinare di architetti e ingegneri qualificati per sviluppare tecnicamente le fasi necessarie al raggiungimento degli obiettivi della strategia. Nel corso del primo trimestre individuato gli specialisti anche con funzioni di progettista generale che si sono costituiti in un consorzio operativo. Il consorzio, entro la fine del 2023, dovrà portare a termine le attività di validazione tecnica delle risultanze dei Rapporti CECE plus, nonché la programmazione delle fasi operative previste. Terminata questa attività preliminare, il consorzio dovrà, relativamente alla prima tappa di intervento, finalizzare la progettazione tecnica ed i capitolati d'offerta per consentire alla CPdL, da un lato di ottenere nei tempi previsti i necessari permessi edilizi e, dall'altro, di procedere alla selezione ed individuazione dell'impresa generale che, a partire dal 2024, intraprenderà le relative opere di risanamento. Non appena la pianificazione di dettaglio dei lavori di ristrutturazione sarà definita, saranno contattati gli inquilini per concordare un piano di ristrutturazione graduale che permetta una convivenza dei lavori di riqualifica con la qualità di vita degli stessi.

Il rapporto di gestione 2023 riferisce sui prossimi progetti come segue: « Nel 2023, il Consiglio direttivo è stato chiamato all'analisi e all'approvazione della prima importante fase del progetto relativo alla completa riqualifica energetica del parco immobiliare diretto secondo i riconosciuti parametri fissati nel Certificato Energetico Cantonale degli Edifici (CECE). Si tratta di un importante passo che segna la messa in opera della strategia immobiliare che si svilupperà nell'arco di almeno un quinquennio, coinvolgendo tutti gli immobili detenuti direttamente dalla CPdL. Il Comitato immobili, coerentemente con il suo ruolo di gestione e controllo dei progetti, ha operato in stretta collaborazione con un team di specialisti appositamente costituito per l'allestimento dei capitolati, dei contratti d'appalto delle opere e per la direzione dei lavori. Il cronoprogramma della prima fase dei lavori, ovvero quella che coinvolgerà gli immobili ex Suisse ed ex Loron situati a Lugano in Via Generale Guisan, prevede che la presentazione delle offerte e la selezione del general contractor siano concluse nel corso del primo semestre del 2024 e di conseguenza, il cantiere potrà essere aperto dopo l'estate. Sono previsti anche interventi non strettamente legati al miglioramento energetico, ma necessari nel contesto di un piano sincronizzato che consente un efficientamento dei costi e un minore disturbo agli inquilini. In aggiunta, questi interventi supplementari si sono rivelati necessari per migliorare il confort abitativo, garantire il mantenimento del livello delle pigioni e, di conseguenza, del valore dell'immobile. Il Consiglio direttivo ha posto una particolare attenzione al mantenimento nel tempo del valore e dell'attrattività degli immobili della CPdL ».

Con la presentazione ESG pubblicata dal 2023, la CPdL si pone come obiettivo per il 2027 di avere una riduzione dell'intensità energetica in KWh per m2 di circa il 46% e dell'intensità di CO2 (Scope 1) in kg per m2 di circa il 70%.

Come punto di partenza di questa strategia climatica ambizionata, la CPdL pubblica i dati energetici e climatici del proprio patrimonio edilizio in dettaglio nei suoi rapporti secondo lo standard ASIP. Secono il rapporto di gestione 2023 l'intensità CO2 (emissioni dirette Scope 1) fine 2023 si ammontava a 37 kg/m2. Le fonti energetiche utilizzate negli immobili diretti sono documentate: il 76% è alimentato a gas fossile, il 14% mediante teleriscaldamento, il 9% a gasolio e l'1% usa il solare termico.

Secondo il rapporto di gestione 2024, l'intensità CO2 è stata ridotta a 34 kg/m2 a fine 2024, ma indica che i lavori di risanamento in corso dovrebbero risultare in una più marcata riduzione fine 2025. Infatti, come lo indica la CPdL in un messaggio di maggio 2025, essa ha approvato un budget di CHF 22 milioni per il risanamento energetico e architettonico dei suoi immobili diretti, per raggingere il detto obiettivo di ridurre del 70% l'intensità CO2 e per raggiugere un rating CECE medio pari a B.

- Investimenti immobiliari indiretti:

Il Regolamento Investimenti dispone che, quanto riguarda gli investimenti indiretti tramite partecipazione a dei fondi o delle fondazioni immobiliari, la CPdL vuole far valere la sua influenza perché degli standard riconosciuti di certificazione energetica siano raggiunti. In certi casi, utilizzerà i suoi poteri di co-determinazione su singoli edifici.

Il rapporto di gestione 2023 e il rapporto di gestione 2024 pubblicano i veicoli d'investimento. Questo ha permesso ad Alleanza Clima di valutare lo stato dei veicoli di investimento in relazione a una prospettiva net-zero 2040 come segue:

Svizzera:

- Avadis AST Immobilien Schweiz Wohnen, fondazione d'investimento (Parco immobiliare proprio): intensità

CO2 pubblicata; prospettiva net-zero 2040: media
- Patrimonium AST Wohnimmobilien Schweiz, fondazione d'investimento (Parco immobiliare proprio): intensità CO2 pubblicata; decarbonizzazione pianificata, qualità prospettiva net-zero 2040: sconosciuta
- Swiss Finance & Property SFP, SF Sustainable Property Fund, fondo quotato (Parco immobiliare proprio): intensità CO2 pubblicata, prospettiva net-zero 2040: eccellente (ma eliminato nel 2024)
- Swiss Prime Site Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz, intensità CO2 pubblicata, prospettiva net-zero 2040: buona (acquistato nel 2024)
- UBS AST Immobilien Schweiz, fondazione d'investimento (Parco immobiliare proprio): intensità CO2 pubblicata, prospettiva net-zero 2040: eccellente
- UBS (CH) Institutional Fund 3 – Swiss Real Estate Securities Selection Passive, fondo quotato (Fund of Funds): intensità CO2 non pubblicata, prospettiva net-zero: nessuna (ma eliminato nel 2024).

Estero:

- UBS AST 3 Global Living, fondazione d'investimento (Fund of Funds): intensità CO2 non pubblicata (ma disponibile alla CPdL, vedi sotto: valore molto elevato), prospettiva net-zero: nessuna

La presentazione ESG informa che i fondi o le fondazioni immobiliari selezionate dovranno soddisfare i requisiti di sostenibilità analoghi a quelli previsti per gli immobili diretti adottando standard di certificazione di efficienza energetica riconosciuti.

Come punto di partenza, la CPdL pubblica i dati energetici e climatici aggregati per i suoi fondi e le sue fondazioni immobiliari in dettaglio nel suo rapporto secondo lo standard ASIP che fa parte del rapporto di gestione 2023. L'intensità di CO2 (emissioni dirette Scope 1), con copertura dei dati di 88% si ammonta a 19 kg/m2. Fine 2024, secondo il rapporto di gestione 2024, questo indicatore é passato a 22 kg/m2, ma con copertura del 100% grazie alla disponibilità del valore da parte dei gestori dei veicoli d'investimento.

Commento dell'Alleanza Clima

- L'Alleanza Clima stima che, con meno della metà dei fondi impegnati a raggiungere lo zero netto entro il 2040, la situazione attuale del 2023 e anche quella del 2024 è infatti ancora insoddisfacente per la CPdL.
- La volontà di applicare in futuro criteri ambiziosi in relazione agli obiettivi climatici agli Asset Manager dei veicoli di investimento pone le basi per una strategia climatica con prospettiva zero netto 2040.
- Tuttavia la situazione sul mercato dei fondi immobiliari con un proprio parco immobiliare è tale che i fondi inadeguati possono essere sostituiti con alternative promettenti.
- Quanto riguarda i veicoli d'investimento del tipo fund of funds sarebbe necessario un forte impegno dalla parte della CPdL con annunci di disinvestimento anticipati in caso di mancanza di progressi soprattutto dell impegno per un percorso di decarbonizzazione ambizioso.
- In ogni caso, in assenza di progressi o di performance insufficienti, ci vorrebbe l'attuazione dell'intenzione di deselezionare mandati e fondi a favore di veicoli di investimento la cui documentazione dimostri il massimo impatto sul clima e sulla qualità ESG.

- Altri finanziamenti immobiliari e Green Bonds :

Non è visibile un'intenzione di elaborare una strategia per i proprietari di immobili esterni che possono essere influenzati, in particolare per un tracciato di crescita delle ristrutturazioni con un'efficienza energetica e una decarbonizzazione ottimali.

Commento dell'Alleanza Clima

Questa strategia dovrebbe basarsi sulle seguenti linee d'azione:

- Nel caso di investimenti in fondi ipotecari, impegnarsi con i gestori richiedendo loro di fornire dati sull'intensità di CO2 degli immobili finanziati e sul perseguimento dell'obiettivo "net zero" al più tardi entro il 2050; per raggiungere questo obiettivo, dovrebbe essere implementata una traiettoria di crescita per le ipoteche verdi con un'efficienza ottimale, attraverso criteri di consulenza, allocazione e monitoraggio, nonché l' ampiezza relativa di una riduzione del tasso di interesse. In assenza di progressi o in caso di risultati insufficienti, i mandati e i fondi dovrebbero essere deselezionati a favore di veicoli d'investimento la cui documentazione dimostri il massimo impatto sul clima o di soluzioni d'investimento comparabili per il finanziamento di ipoteche verdi a proprietari esterni.
- Investimenti d'impatto in Green Bonds di emittenti che finanziano la concessione di ipoteche verdi a proprietari esterni.
- Investimenti d'impatto in Green Bonds o finanziamenti equivalenti da parte di emittenti destinati al finanziamento diretto di immobili verdi da parte di proprietari esterni.

Reporting delle emissioni dirette e indirette di CO2 e inventario ESG

- Investimenti immobiliari diretti:

Come sopra menzionato, la CPdL conosce l'intensità di CO2 del suo portafoglio.

Commento dell'Alleanza Clima

- La misurazione dell'intensità di CO2 si basa solo sulla registrazione delle emissioni dirette dello Scope 1.
- Quindi sono ancora mancanti informazioni sull'inclusione nelle decisioni di pianificazione delle emissioni indirette dovute all'energia proveniente dall'esterno degli edifici, come il teleriscaldamento e l'elettricità, compresi gli acquisti degli utenti (Scope 2), l'energia grigia (Scope 3 upstream) e le emissioni generate esternamente dalla mobilità degli utenti (Scope 3 downstream).
- Allo stesso modo, mancano informazioni sulla traiettoria di crescita del fotovoltaico.
- Il reporting, inoltre, non contiene ancora informazioni sull'inventario completo e sul miglioramento della qualità ESG in termini di criteri del rating immobiliare dell'Alleanza Clima, ad esempio attraverso l'orientamento allo Standard svizzero per l'edilizia sostenibile (SNBS Hochbau).
- Restano ancora mancanti informazioni più specifiche sull'impatto ESG positivo, compresi gli UN-Sustainable Development Goals, in particolare, ma non solo, il Goal 7 « Affordable and Clean Energy », il Goal 10 « Reduce Inequality » in combinazione con il Goal 10.2 « Empower and promote social and economic inclusion of all« , il Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » combinazione con il Goal 11.1 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing », e infine il Goal 15 « Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, … » in combinazione con il Goal 15.5 « Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity« , In particolare, la politica degli affitti e i suoi benefici per la società, grazie alla promozione di costi di affitto moderati, non vengono resi noti.

- Investimenti immobiliari indiretti:

Come sopra menzionato, la CPdL conosce l'intensità di CO2 del suo portafoglio immobiliare indiretto con una copertura di dati dell'88%.

Obiettivi di decarbonizzazione delle emissioni dirette e indirette di CO2 e pianificazione degli interventi

- Investimenti immobiliari diretti:

Mantenendo il percorso di decarbonizzazione pubblicato, che prevede di ridurre l'intensità di CO2 (Scope 1) di 70% entro il 2027, la CPdL raggiungerà con un elevato grado di certezza l'obiettivo dello zero netto entro il 2040.

- Investimenti immobiliari indiretti:

Per gli investimenti immobiliari collettivi non risultano obiettivi concreti per una traiettoria di riduzione della CO2 compatibile al raggiungimento dei 1,5°C.

- Altri finanziamenti immobiliari e Green Bonds :

Non esistono obiettivi concreti per un determinato percorso di crescita dei Green Bond o di finanziamenti equivalenti per le ipoteche verdi e gli edifici verdi.

Stato di attuazione della traiettoria di decarbonizzazione dal 2020, compresi gli obiettivi ESG

- Investimenti immobiliari diretti:

Non è ancora percepibile un reporting sull' ampiezza della riduzione delle emissioni dirette e indirette di CO2 raggiunta o sul miglioramento di altri elementi della sostenibilità.

- Investimenti immobiliari indiretti:

Non è percepibile un reporting sull' ampiezza della riduzione delle emissioni dirette e indirette di CO2 raggiunta o sul miglioramento di altri elementi della sostenibilità.

- Altri finanziamenti immobiliari e Green Bonds :

Non è percepibile un reporting sui progressi compiuti nella riduzione delle emissioni di CO2 finanziate aumentando la proporzione di Green Bonds o di finanziamenti equivalenti per gli edifici verdi.

Klima-Allianz Schweiz

Conclusione

Ancora nessuna traiettoria assicurata verso lo zero netto per la totalità degli investimenti immobiliari non molto più tardi che il 2040.

Positivo:

- Per gli immobili diretti, la CPdL, basandosi sulla sua l'analisi, sul suo sviluppo della strategia e sul suo piano di attuazione, ha assunto l'impegno alla riduzione delle emissioni di CO2 del 70% entro il 2027 a partire da 2022.
- Esiste una strategia di decarbonizzazione con performance di sistema ottimale che rende possibile l'obiettivo dello zero netto ben prima del 2050, con la prospettiva di raggiungere l'obiettivo dello zero netto già nel 2040.

Tuttavia, queste misure non sono ancora state completate da attività incentrate sulle altre leve climatiche:

- Per gli investimenti immobiliari indiretti in Svizzera e all'estero di peso, grazie alla disclosure della cassa pensione e alla successiva valutazione dell'Alleanza Clima, in certa parte sono in uso già oggi fondi con prestazioni di sistema ottimali verso lo zero netto entro il 2050, con la prospettiva di raggiungere l'obiettivo dello zero netto già nel 2040. Per l'intero volume degli investimenti indiretti, sarebbero necessari piani di attuazione dell'engagement già fissato per raggiungere gli obiettivi climatici a medio e lungo termine, includendo l'esecuzione di disinvestimenti o annunci corrispondenti in caso di mancanza di progressi. Comunque, un potenziale è riconoscibile per una certa performance di sistema verso lo zero netto non molto più tardi che il 2040.
- Per quanto riguarda altri finanziamenti immobiliari, è assente un impegno diretto a un percorso di crescita ad impatto climatico per i Green Bonds o per finanziamenti equivalenti per ipoteche verdi ed edifici verdi.
- Per gli investimenti immobiliari nel loro complesso manca ancora una strategia di sostenibilità esaustiva per un percorso di decarbonizzazione verso lo zero netto entro il 2050, che tenga conto degli UN-Sustainable Development Goals,

Manca ancora una strategia climatica per una traiettoria di decarbonizzazione di tutte le emissioni di CO2 finanziate. Tuttavia, non appena il reporting mostrerà una riduzione sostanziale e già attuata, compatibile con l'Accordo di Parigi, l'Alleanza Clima cambierà la classificazione al **VERDE CHIARO**. I prerequisiti per questo sono:

- La prova dell'incipiente attuazione della strategia climatica per gli immobili diretti, l'estensione del reporting alle emissioni CO2 indirette dello Scope 2.
- L'integrazione della gestione dello Scope 3 upstream (energia grigia) e dello Scope 3 downstream con una traiettoria di crescita di promozione della mobilità elettrica con gli impianti di ricarica.
- Una traiettoria di crescita del fotovoltaico.
- Una traiettoria di decarbonizzazione riconoscibile per gli investimenti immobiliari indiretti.
- Un meccanismo per una traiettoria di crescita di Green Bonds per ipoteche verdi e immobili verdi.

La performance di sistema – considerata nel suo complesso e ponderata in funzione della rispettiva leva climatica della CPdL – dovrebbe aprire la prospettiva di un percorso di riduzione di 1,5°C in conformità con l'Accordo di Parigi, con l'ambizione di un obiettivo di zero netto entro il 2040, tenendo conto dei pertinenti UN-Sustainable Development Goals, in conformità con i criteri del rating immobiliare di Alleanza Clima.

Tendenza 2023-2025

Valutazione: potenziale al Verde chiaro

Commenti dell'Alleanza Clima

- Con la sua strategia climatica, la CPdL ha creato una base ottimale per allineare il suo portafoglio immobiliare diretto all'obiettivo dello zero netto entro il 2040 nel prossimo futuro.
- Le prime misurazioni per confermare il rispetto dell'obiettivo per il parco immobiliare proprio, l'espansione del monitoring per includere le emissioni indirette di CO2 dall'acquisto di energia, dell'energia grigia e degli utenti, la massimizzazione del fotovoltaico e l'inclusione dei relativi UN-Sustainable Development Goals sono ancora in attesa.
- L'ulteriore sviluppo della strategia climatica dovrebbe includere anche per gli investimenti indiretti collettivi nel settore immobiliare in Svizzera e all'estero, un impegno proattivo con una strategia di disinvestimento/nuova selezione in caso di performance insoddisfacente, nonché l'impact investing in Green Bonds per ipoteche verdi e immobili verdi.
- Tramite la selezione di prodotti e l'engagement o la sostituzione di gestori o fondi, per gli investimenti indiretti in Svizzera e all'estero dovrebbe essere assicurato l'impegno a raggiungere l'obiettivo zero netto non molto più tardi che il 2040, documentato dalla parte dei gestori in modo convincente.
- Per quanto riguarda altri finanziamenti immobiliari, è opportuno attuare un processo che porti a una traiettoria di crescita dei Green Bonds o di finanziamenti equivalenti – utilizzati per ipoteche verdi e/o immobili verdi con un'efficienza ottimale in materia di emissioni di CO2, in particolare per le ristrutturazioni.
- Per tutte le leve climatiche nel settore immobiliare, è opportuno implementare un piano di misure da adeguare continuamente al fine di raggiungere lo zero netto entro il 2050 al più tardi, e fissare un obiettivo intermedio ambizioso per il 2030, in modo da creare un potenziale per raggiungere lo zero netto entro il 2040.