

**OAR e Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma**

## **Impatto delle politiche ESG negli investimenti immobiliari**

**Mercoledì 20 novembre 2024**

Ore 14.00-19.30

**Casa dell'Architettura, Piazza Manfredo Fanti 47**

Il convegno esplorerà il ruolo crescente che i criteri ambientali, sociali e di governance (ESG) rivestono nel settore immobiliare, analizzando come queste politiche stiano trasformando il mercato e ridefinendo i modelli di investimento. L'evento riunirà esperti del settore immobiliare, rappresentanti istituzionali e professionisti della finanza, per discutere delle sfide e delle opportunità legate all'adozione delle metriche ESG.

Attraverso una serie di interventi, verranno affrontati temi cruciali come la sostenibilità degli immobili, l'impatto delle normative ESG e le tendenze emergenti nel mercato immobiliare. L'evento mira a fornire una piattaforma per il dialogo tra investitori, operatori immobiliari e istituzioni, al fine di comprendere come la transizione verso modelli più sostenibili possa generare valore economico e sociale, affrontando al contempo le sfide normative e operative legate all'adozione dei principi ESG.

**Coordinatore Scientifico per OAR: Antonio Marco Alcaro**, Tesoriere OAR

**Coordinatore Scientifico per OIR: Marco Discacciati**, Presidente Commissione Finanza Immobiliare Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma

**Tutor: Ludovico Sargolini**, Formazione OAR

### **PROGRAMMA**

**14.00 | Registrazione Check-in partecipanti**

**14.20 | Saluti istituzionali**

**Alessandro Panci**, Presidente OAR

**Massimo Cerri**, Presidente Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma



### 14.30 | Introduzione

**Marco Discacciati**, ingegnere, Presidente Commissione Finanza Immobiliare OIR

### 14.45 | Gli immobili del futuro

**Giuseppe Santoro**, architetto, Presidente Inarcassa

Sostenibili, efficienti, intelligenti. Così saranno gli immobili del futuro, un futuro non molto lontano. La spinta delle metriche ESG e dell'innovazione tecnologica, renderanno gli immobili in grado di comunicarci di cosa hanno bisogno. Il percorso, per quanto lungo, costoso e difficile, è già in atto.

### 15.30 | Normativa ESG, opportunità e sfide in un contesto che cambia. Luci e ombre

**Giovanni Maria Benucci**, avvocato, Amministratore Delegato Fabbrica SGR

Non può certo revocarsi in dubbio la commendevole intenzione che indirizza la normativa ESG. Tuttavia, non può non aversi riguardo alla necessità di un'adeguata valutazione della spesa per la transizione green, affinché essa non sia confinata alla categoria dei costi ma assurga alla dignità ed alla prospettiva di investimento.

È altresì necessario porre mente alle diverse ricadute che l'applicazione non opportunamente mediata della normativa può comportare in contesti ambientali e culturali diversi, tali da generare il paradosso del conflitto fra il principio della disciplina e l'applicazione in concreto della norma: quanti degli edifici di pregio storico ed architettonico dei nostri centri cittadini sono in concreto suscettibili di interventi in chiave di sostenibilità energetica?

### 16.15 | La gestione e sviluppo di beni strumentali nelle aziende private nel lungo periodo

**Michele Candeo**, ingegnere, Senior Director, Direzione Centrale Immobili e Logistica Banca Intesa San Paolo

Il patrimonio strumentale della banca ammonta a oltre 3,5 milioni di mq. in Italia e 1,5 milioni di mq all'estero. La particolare localizzazione territoriale e la suddivisione del patrimonio tra retail e uffici comporta la necessità di differenziare la strategia di sviluppo ed il bilanciamento di quantità tra beni in affitto e in proprietà, per cluster e per area geografica.

Dopo la pandemia il modello di servizio si è evoluto rapidamente, sia in ambito retail che in ambito uffici, questo ha comportato, unitamente all'introduzione degli obiettivi ESG e alla diffusione dei protocolli di certificazione degli edifici, una rianalisi a tutto tondo sul patrimonio gestito e un piano di riqualificazione, attualmente in corso, che sta cambiando le sue caratteristiche che il mix funzionale degli immobili della banca.

L'introduzione dello "sharing desk", del sistema di prenotazione del posto negli uffici e la riconversione (in parte o totale), di alcune ex filiali retail come "office hub" (per limitare il commuting dei dipendenti), ha radicalmente cambiato le abitudini ed il modo di lavorare dei colleghi, migliorando il "work/life balance".

Elemento abilitante di questo cambiamento è stato lo sviluppo di una piattaforma proprietaria di **Smart Building** che ha permesso di analizzare un enorme patrimonio di dati in ambito energy, occupancy e datawarehouse del portafoglio immobiliare ed ottenere, aspetto non secondario, un risparmio energetico del 20% sui consumi dei palazzi coinvolti, senza intervenire con ingenti costi sugli impianti HVAC e BMS esistenti.



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DI ROMA E PROVINCIA



Ordine degli Ingegneri  
della Provincia  
di Roma

### **17.15 | Impatto dei nuovi Mega Trends sul mercato istituzionale immobiliare**

**Joachim Sandberg**, dottore, Amministratore Delegato Cushman & Wakefield Italia

Il settore immobiliare in Italia naviga tra sfide importanti e nuove prospettive. Fattori come la crisi Geopolitica, la crisi climatica e la digitalizzazione stanno modellando il mercato. Cambia il prodotto e cambia il valore. Il contesto macroeconomico con il recente innalzamento dei tassi d'interesse ha frenato gli investimenti ma la domanda degli utilizzatori è rimasta sostenuta. La sostenibilità è ora un parametro chiave sia per gli investitori che per gli utilizzatori, non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale.

### **18.00 | Creare valore economico ed impatto sociale per il Real Estate attraverso la misurazione integrata della sostenibilità**

**Marco Filippi**, ingegnere, Amministratore Delegato One Terra S.r.l.

La sostenibilità nel Real Estate è un costo o un'opportunità di valore? Quali sono le direttrici di valore abilitate dalla sostenibilità e come si misurano?

Durante il convegno, OneTerra illustrerà come la digitalizzazione e l'educazione alla sostenibilità possano ottimizzare la gestione di immobili nuovi ed esistenti, ridurre i consumi e rafforzare la collaborazione tra Owner e Tenant, generando benefici ambientali, economici e sociali. OneTerra, attraverso la sua piattaforma IOT, combina tecnologia e comportamenti misurando, e certificando, le Performace degli immobili e le azioni delle persone che li vivono, attraverso i dati.

### **18.45 | Dibattito e conclusioni**

### **19.30 / Registrazione Check-out partecipanti**

in collaborazione con

*in*ARCASSA