



Impatto delle politiche ESG negli investimenti immobiliari

Gestione e sviluppo di beni strumentali

Ing. Michele Candeo, Senior Director, Direttore Struttura Real Estate M.
20 Novembre 2024

1. *Intesa Sanpaolo SpA – Il nostro Patrimonio Strumentale nel mondo*
2. *Numeri e caratteristiche del Patrimonio Immobiliare ISP*
3. *"Next Way of Working" – Innovazione e Ottimizzazione degli Spazi di Lavoro*
4. *Progetto Smart Building – Digitalizzare per Innovare*
5. *Monitoraggio Intelligente e Ottimizzazione degli Spazi in Intesa Sanpaolo*
6. *Obiettivi ESG di medio e lungo periodo – Own Emissions Plan*

Intesa Sanpaolo – Il nostro Patrimonio Strumentale nel mondo

Innovare per ottimizzare: il futuro del Real Estate di Intesa Sanpaolo



Intesa Sanpaolo possiede uno dei patrimoni immobiliari più vasti del Paese. Il patrimonio strumentale della banca ad oggi ammonta a **oltre 3,5 mln di mq in Italia e 1,2 mln di mq all'estero.**



Dopo la pandemia è stata adottata una nuova strategia chiamata "**Next Way of Working**", ovvero processo di Gestione Smart, che prevede:

- **Modernizzazione** degli spazi direzionali per adattarsi al nuovo modo di lavorare.
- **Valorizzazione** degli asset non più strumentali attraverso cessioni e gestioni attive.
- **Obiettivi ESG** gestione del patrimonio secondo i nuovi standard di sostenibilità e certificazione ambientale, con l'ottenimento di obiettivi ESG e protocolli di certificazione per edifici efficienti e sostenibili anticipato rispetto alla scadenza normativa.

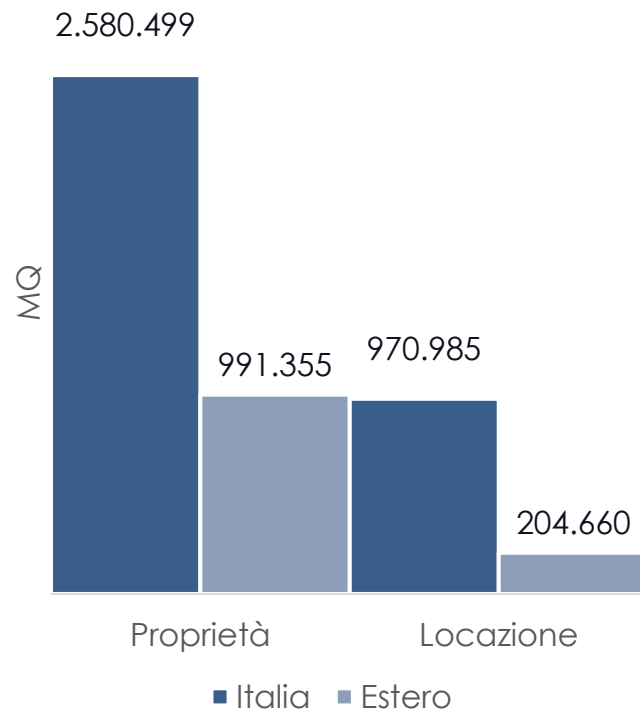


Allo stesso tempo è presente una strategia dedicata alla razionalizzazione della presenza sul territorio attraverso un'ottimizzazione degli sportelli in Italia a favore di una **rete più digitalizzata e un'espansione all'estero nei paesi ove è presente.**

Il patrimonio immobiliare di Intesa Sanpaolo nel 2021 in Italia ammontava a circa 4,05 milioni di metri quadrati. Nel Piano d'Impresa 2022-2025, la banca ha previsto una riduzione del 21% di questa superficie, puntando a raggiungere 3,2 milioni di metri quadrati entro il 2025. (Fonte: Bilancio ISP 2023)

Numeri e caratteristiche del Patrimonio Immobiliare

Panoramica del patrimonio immobiliare, suddiviso tra Italia ed Estero, asset in proprietà e affitto



Metri Quadrati Totali: 4.7mln metri quadri per un totale di 5.800 immobili

Distribuzione Geografica

- **Italia: 75%** del totale, **pari a 3,5M mq**
 - **Proprietà, 54%** del totale, 2,6M mq
 - Di cui **retail** il 41%
 - Di cui **Spazi direzionali ed uffici** il 59%
 - **Locazione, 20%** del totale, 0,97M mq
 - Di cui **retail** 47%
 - Di cui **Spazi direzionali ed uffici** il 53%
- **Estero: 25%** del totale, pari a **1,2M mq**
 - **Proprietà, 21%** del totale, 0,99M mq
 - Di cui **retail** il 15%
 - Di cui **Spazi direzionali ed uffici** il 28%
 - **Locazione, 4%** del totale, 0,20M mq
 - Di cui **retail** il 15%
 - Di cui **Spazi direzionali ed uffici** il 73%

"Next Way of Working" – Innovazione e Ottimizzazione degli Spazi di Lavoro

Il percorso di efficienza e ricerca del benessere dei colleghi attraverso le nuove policy contrattuali



Il nuovo contratto

Giornate di Smart Working: Ogni dipendente può usufruire di 120-140 giorni di smart working all'anno, con la possibilità di effettuare fino a 30 giorni consecutivi fuori sede.

Settimana 4x9: Introduzione della settimana lavorativa di 4 giorni con 9 ore giornaliere, per andare incontro alle esigenze dei colleghi



Gestione degli Spazi e Prenotazioni

Sistema di Prenotazione per Scrivanie e Hub: Introdotto un sistema digitale per prenotare postazioni di *sharing desk* nei palazzi direzionali ed accedere a più di 1000 *office HUB* distribuiti sul territorio, la maggioranza dei quali integrati nelle filiali.

Ratio Scrivania-Dipendente: Politica di riduzione del rapporto scrivania-dipendente ad almeno il 63% e customizzazione del raio a seconda delle abitudini delle linee di business



Implementazione del NWOW – Numeri e Dati

Numero Immobili e Superficie Ottimizzata: ad oggi , sono stati realizzati secondo il modello NWOW 14 complessi su 9 piazze strategiche, per un totale di circa 50.000 mq di spazi uffici riconvertiti.

Persone Coinvolte: Il progetto ha già raggiunto 27.000 dipendenti facenti parte delle direzioni centrali su un totale di circa 30.000.

Progetto Smart Building – Digitalizzare per Innovare

Obiettivi del progetto

Il progetto Smart Building, nato nel 2019, è attualmente operativo su 50 grandi edifici. Il piano complessivo a fine 2025 includerà circa **70 edifici**.

Il **contenimento dei costi di mantenimento ed il risparmio energetico** rappresentano due pilastri fondamentali per la divisione Real Estate.

La corretta gestione degli impianti esistenti è stata una leva fondamentale per ottenere risparmi energetici significativi, anche su impianti datati.

La piattaforma di monitoraggio permette di visualizzare i dati di consumo in modo aggregato e funzionale, consentendo interventi mirati per ottimizzare i costi e migliorare la sostenibilità degli immobili.

Il progetto Smart Building

Il progetto Smart Building, basato su IoT, Intelligenza Artificiale e Cloud, utilizza una gestione data-driven che **integra e ottimizza la tecnologia già esistente in campo**.

Nonostante la varietà e l'obsolescenza di alcuni dei sistemi BMS, con l'utilizzo della sensoristica IoT, la piattaforma centralizza i dati di consumo e reale utilizzo degli edifici, permettendo una visione aggregata e funzionale che facilita risparmi energetici significativi, allineando l'operatività con l'effettivo utilizzo degli spazi.

Progetto Smart Building – Funzionamento, Obiettivo e Risultati

Come funziona lo Smart Building

Processi automatici utilizzano **i dati per identificare** tempestivamente le anomalie, aumentare il **comfort** e **diminuire il consumo energetico**: la soluzione fornisce una visibilità in tempo reale dello stato di funzionamento degli impianti, grazie alla ricezione dei dati ogni 5 minuti.

I Cruscotti (dashboard) forniscono una panoramica generale dell'impiego di energia per riscaldamento e raffreddamento, della temperatura degli ambienti e della continuità operativa.

Gli addetti alla **manutenzione ricevono automaticamente il report** di tutte le anomalie riscontrate, mentre i **responsabili ricevono report dedicati contenenti i dati salienti**. In caso di malfunzionamento di un'apparecchiatura, il sistema **genera un ticket automatico** che indica l'ubicazione e altre informazioni che consentono una rapida risoluzione. Una volta **risolto il problema, il ticket viene automaticamente chiuso**.

Risultati raggiunti

Il progetto ha ottenuto una **riduzione effettiva media dei consumi del 20%, raddoppiando l'obiettivo minimo iniziale del 10%**. Questo sostanziale risparmio permette di liberare risorse economiche che possono essere reinvestite in nuove tecnologie.

Dal 2023, l'**approccio data-driven** è stato ampliato a nuove tematiche, con l'**integrazione dei dati di gestione e occupazione degli immobili**. Questo consente di ottimizzare ulteriormente l'efficienza e supportare una gestione flessibile e innovativa degli ambienti di lavoro.

I principali numeri del progetto

Piattaforma open, multi-building, modulare, a supporto della realizzazione e del monitoraggio dell'utilizzo dei nuovi «Spazi di Lavoro».

50 building (70 entro il 2025) 3 CED 4 musei 2 high rise building	Principali Asset	~ 1ml m2	~ 27K persone	~ 100GWh consumi EE monitorati di cui ~ 50 GWh CED
	Dati tecnologici raccolti	~ 300K punti monitorati online	~ 3 mld eventi raccolti	A.I. 3 modelli in fase di sviluppo
	Analisi immobiliari disponibili	85 Flussi dati giornalieri	20 Dashboard Specializzate per argomento	100 pagine di dashboard 50 executive report
	Automatismi e ingaggio	9 Processi Energy, Occupancy, continuità operative, asset, comfort, etc	140 metriche controlli automatici /KPI	200 – 300 mese Ingaggio / segnalazioni
	Utilizzatori / persone coinvolte	20+ fornitori 300+ colleghi 10+ strutture organizzative		

Oltre ai 50 palazzi « full Smartbuilding» monitoriamo **:41 palazzi per occupancy e 286 HUB** (28.000 pdl di cui 6.600 NWoW) con una presenza media di 11.000 – 12.000 persone giorno
 Gestiamo oltre 4.500 utenze elettriche, di cui 2.200 misurate tramite IOT e 2.000 utenze gas, pari a circa 300GWh l'anno.

L'analisi dei dati di occupancy permette di analizzare l'utilizzo effettivo dell'edificio e le sue peculiarità

Monitoraggio Quotidiano e Personalizzazione degli Spazi

Dati di Occupazione in Tempo Reale: I dati raccolti dai tornelli e dai sensori monitorano occupazione e modalità di utilizzo su base giornaliera, fornendo dati di dettaglio su piani, stanze e postazioni per Risorse Umane e Facility Management.

Adattamento alle Esigenze dei Dipendenti: I dati sull'occupazione, legati agli spazi assegnati ai dipendenti, permettono regolazioni mirate per una gestione ottimizzata degli spazi, basata sull'utilizzo reale.

Ratio Personalizzato per linea di business: Il ratio scrivanie-dipendenti può essere modulato in base alle necessità specifiche per ciascuna direzione, come per i team in trasferta frequente, saturando al meglio l'uso degli spazi.

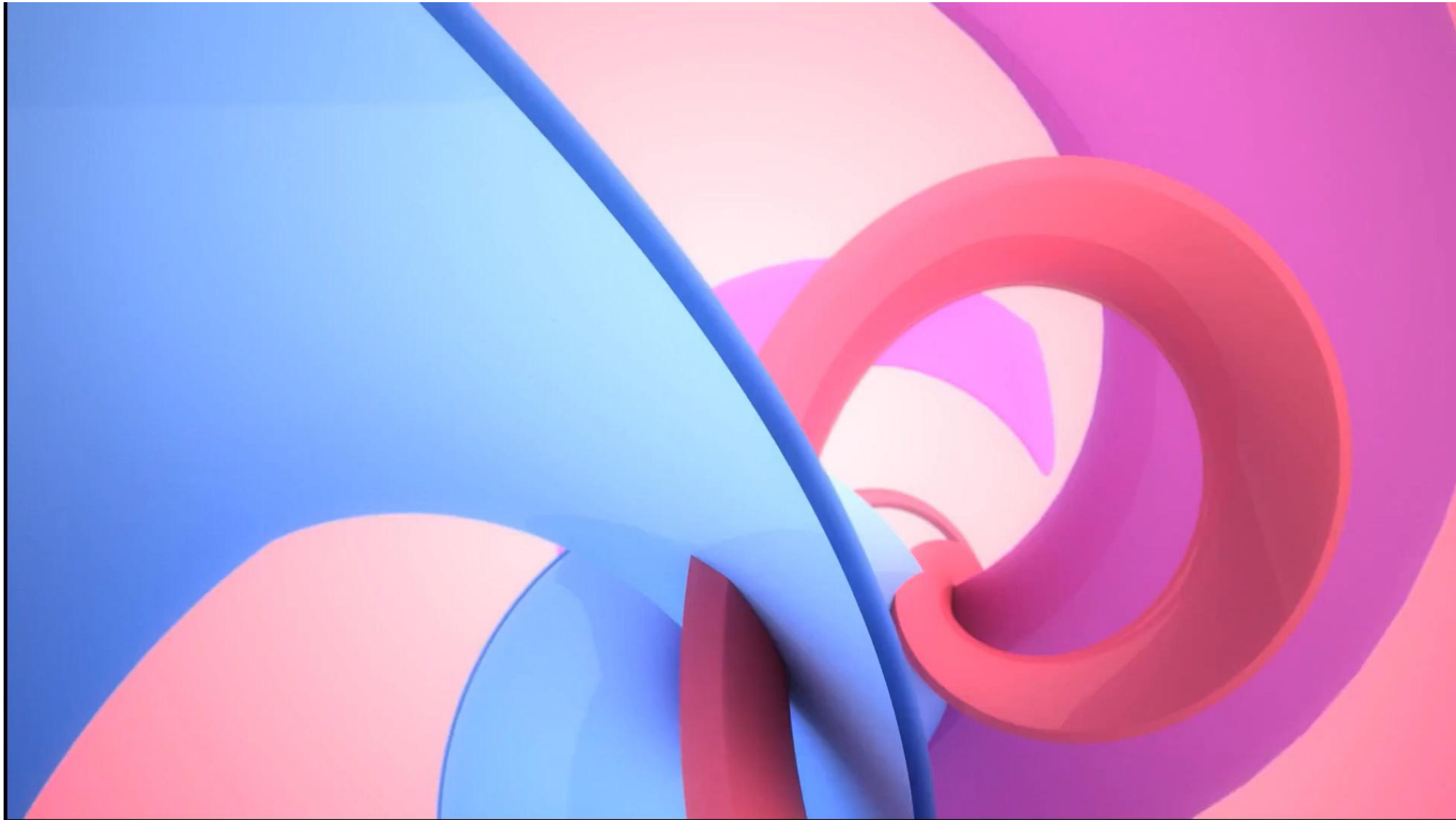
Adattamento Energetico Dinamico: Il consumo energetico è adattato alle attività reali dell'edificio, grazie ai dati di occupazione che includono orari di ingresso e uscita e stiamo implementando anche l'utilizzo di fonti esterne come il meteo.

Miglioramento della Qualità dell'Aria e monitoraggio utilizzo effettivo: Allineamento automatico della qualità dell'aria e della pulizia all'uso effettivo degli spazi, garantendo un ambiente confortevole e sicuro per i dipendenti. Acquisizione di maggiore consapevolezza sulle condizioni dello spazio di lavoro grazie a reportistica accessibile non solo dal management, ma anche dai dipendenti stessi.

Consumo Energetico e Ambiente di Lavoro Sostenibile

Video Smart Building

10





Impegno verso la sostenibilità:

Intesa Sanpaolo è l'**unica banca italiana inclusa nei Dow Jones Sustainability Indices** (World e Europe). La banca è anche la prima in Europa per gli aspetti ESG secondo Institutional Investor, e ha ottenuto riconoscimenti in ambiti come il Bloomberg Gender-Equality Index e il Refinitiv Global Diversity and Inclusion Index.



Iniziative per il Net-Zero Banking Alliance e la Carbon Neutrality:

Il gruppo ha definito un piano chiamato **Own Emissions Plan** per raggiungere la Carbon Neutrality entro il 2030, con una **riduzione delle emissioni lorde del 53% rispetto al 2019, mediante l'efficienza energetica e l'uso di energia rinnovabile**. Inoltre, la banca ha aderito a vari impegni internazionali di sostenibilità, tra cui la Net-Zero Banking Alliance, per cui ha fissato target intermedi settoriali fino al 2030 per settori ad alta intensità di emissione, come Oil & Gas e Automotive.



Certificazioni di Ecosostenibilità Ambientale:

Intesa Sanpaolo si impegna a raggiungere elevati standard di sostenibilità nei suoi edifici, come dimostrano le certificazioni ottenute dai suoi immobili principali. La **Torre Gioia 22** a Milano è certificata **NZEB (Nearly Zero Energy Building)** e ha ottenuto le certificazioni **LEED Platinum**, **WELL**, e **Cradle to Cradle**, grazie all'uso di tecnologie avanzate che riducono i consumi energetici fino al 75% rispetto agli edifici tradizionali, con oltre il 65% dell'energia coperta da fonti rinnovabili.





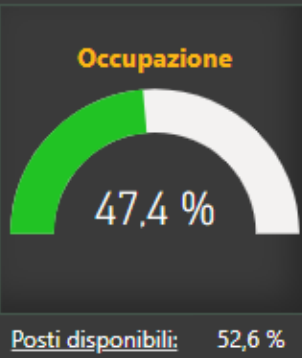
Grazie



Appendice

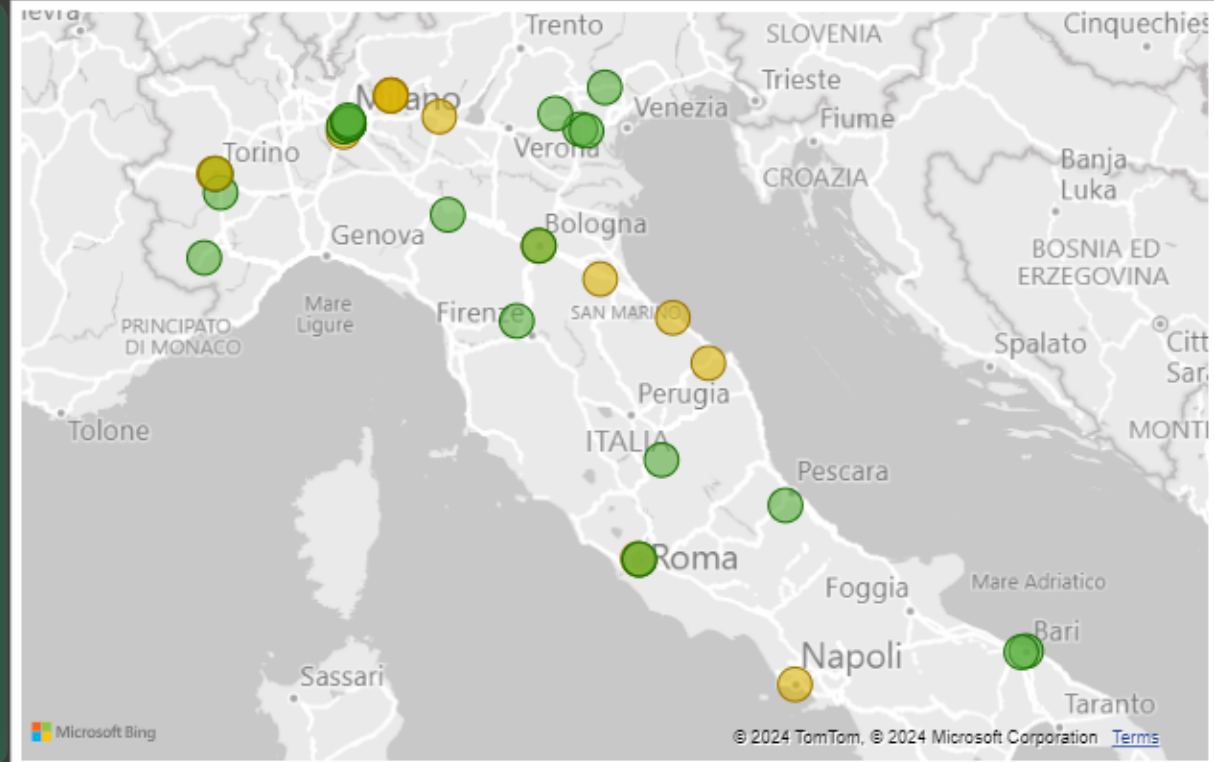
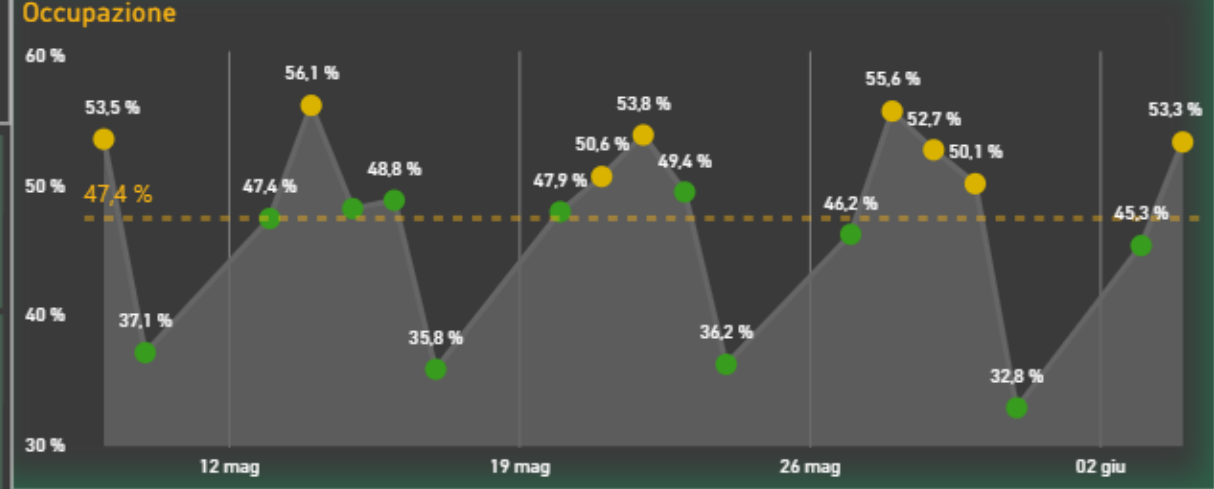
Impatto delle politiche ESG negli investimenti immobiliari

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



Capacità 26.930	Presenze 13.744	Scrivania Si 12.762 92,9 %	Scrivania No 983 7,2 %
Complessi 40			
Dipendenti 11.914 	Esterni Scrivania 848 	Esterni Servizio 558 	Visitatori 425

Comune	Complesso	Occupazione	Posti Disponibili	Presenze	Presenze Scrivania	Capacità
Milano	IT015146000053 - Milano - Piazza Scala 4/6 - Via Manzoni	87,0 %	13,0 %	1.266	1.135	1.305
Torino	IT001272000195 - Torino - Corso Inghilterra, 3	78,6 %	21,4 %	1.365	1.233	1.569
Milano	IT015146000829 - Milano - Via Melchiorre Gioia, 22	77,7 %	22,3 %	1.501	1.391	1.790
Bergamo	IT016024000070 - Bergamo - Via Fratelli Calvi, 9	72,7 %	27,3 %	211	200	275
Bergamo	IT016024000060 - Bergamo - Piazza Vittorio Veneto, 8	70,4 %	29,6 %	450	445	632
Torino	IT001272000109 - Torino - Via Monte Di Pietà' 32	67,8 %	32,2 %	193	181	267
Milano	IT015146000084 - Milano Bisceglie Lorenteggio	67,5 %	32,5 %	771	709	1.050
Milano	IT015146000068 - Milano Ferrari Clerici	67,4 %	32,6 %	785	753	1.118
Brescia	IT017029000066 - Brescia - Via	66,2 %	33,8 %	458	423	639



polo - complesso

-  Cerca
- ☒ IT015146000829 - Milano - ...
- ☐ PIEMONTE VDA LIGURIA E SAR...
- ☐ Polo non reperibile
- ☐ SUD
- ☐ TOSCANA E UMBRIA
- ☐ TRIVENETO
- ☐ UFFICIO FACILITY

direzioni

-  Cerca
- ☐ 08 JANUARY
- ☐ 8 GENNAIO
- ☐ ABC ASSICURA SPA
- ☐ ACANTUS S.P.A.
- ☐ ACH ART CULT AND HERI
- ☐ ACH ART, CULT AND HERI
- ☐ ACH PATR STOR ARTI E ATTI CU...

immobili NWW

☐ si

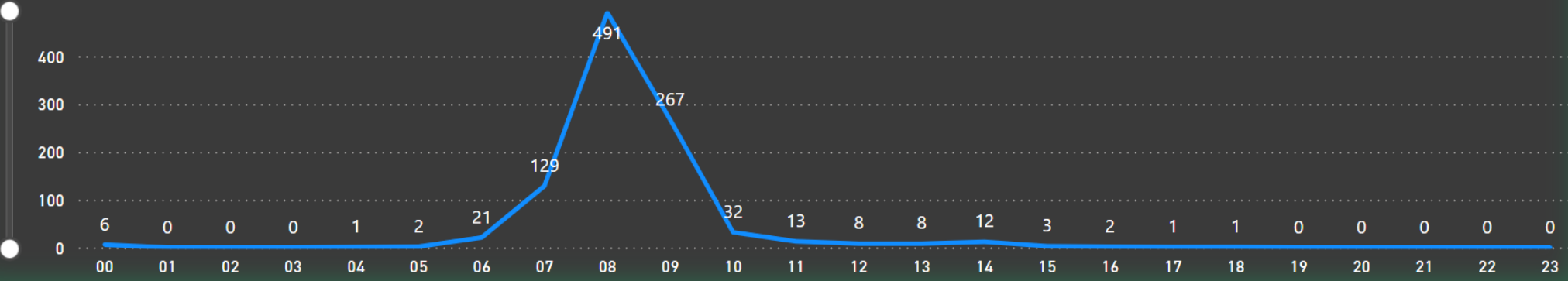
festivo - lavorativo

- ☐ Festivo
- ☒ Lavorativo

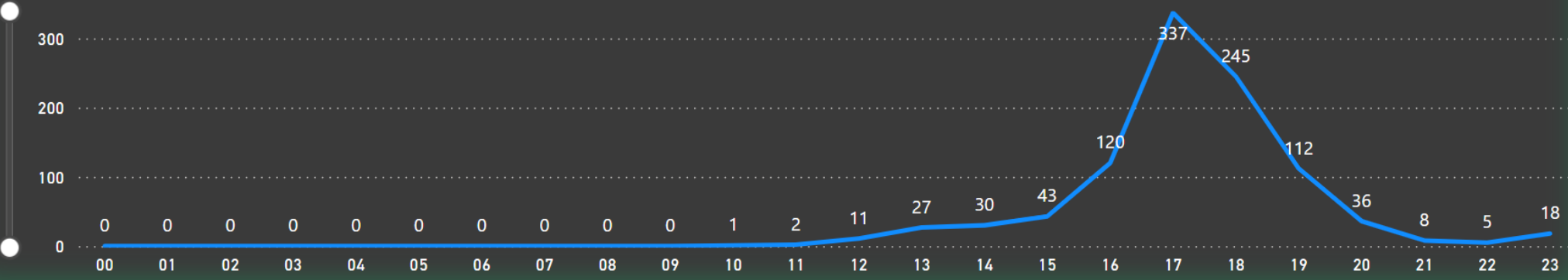
data

- ☐ 2024

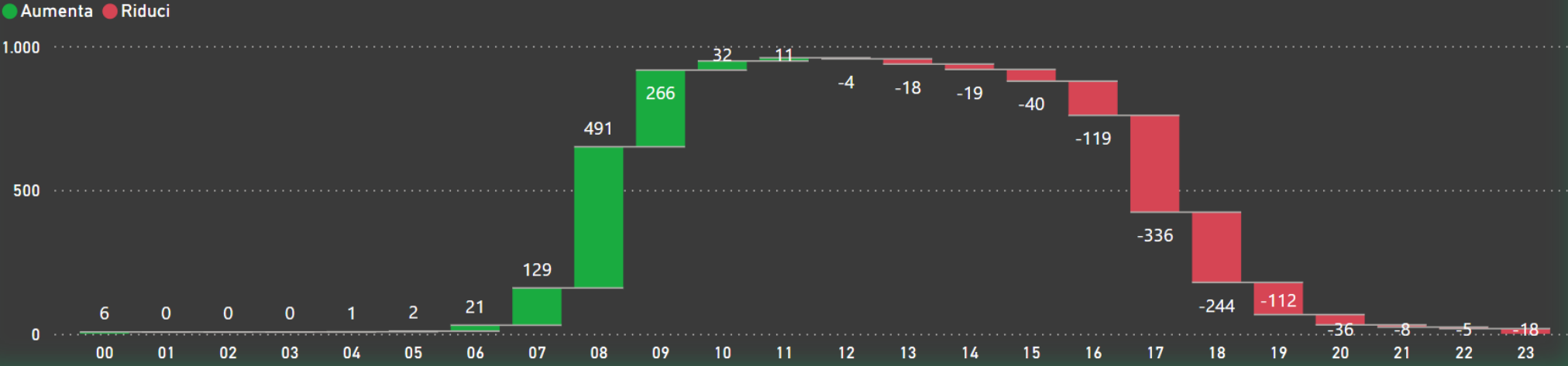
Media Ingressi



Media Uscite



Media Andamento



Ulti...

4

Settimane

09/05/2024 - 05/06/2024

polo - complesso

Cerca

EMILIA ROMAGNA E MARCHE

LAZIO E ABRUZZO

LOMBARDIA

MILANO E PROVINCIA

PIEMONTE VDA LIGURIA E SAR...

direzioni

Cerca

08 JANUARY

8 GENNAIO

ABC ASSICURA SPA

ACANTUS S.P.A.

ACH ART CULT AND HERI

immobili NWW

si

misto

no

sabato - domenica

festivo - lavorativo

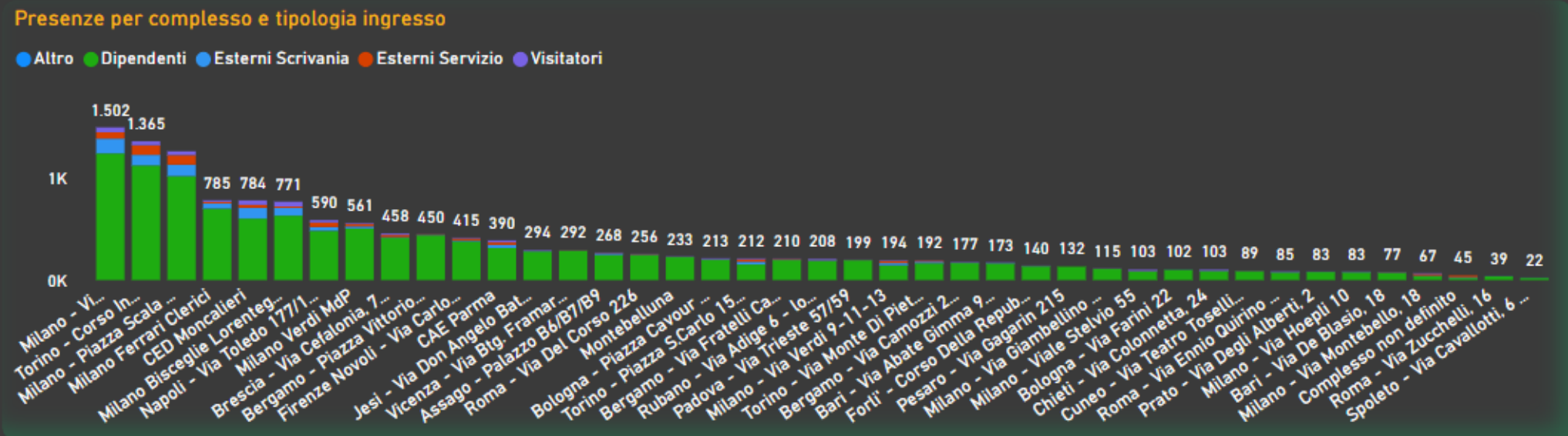
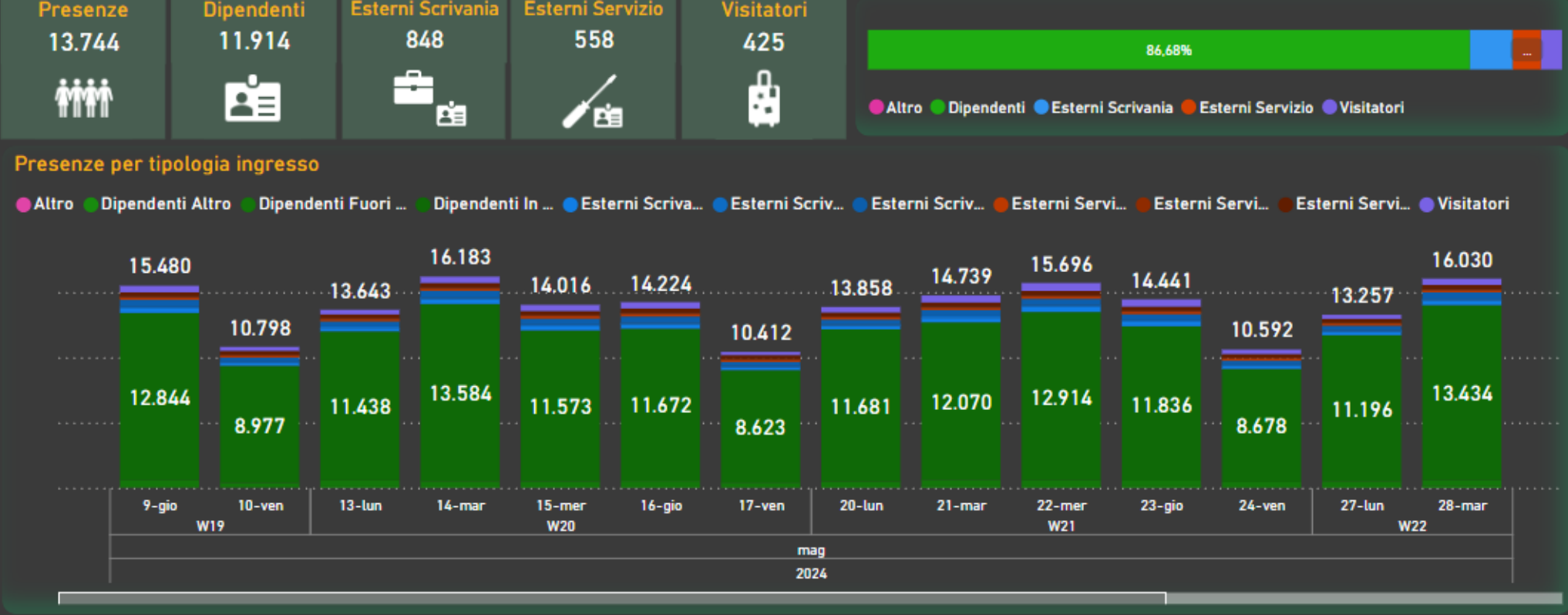
Festivo

Lavorativo

data

2024

Descrizione tipologia presenze



80,1 %

Certificazioni Ecosostenibilità Ambientale MG22

Il grattacielo di M. Gioia22, nuova sede direzionale di Milano, ha ottenuto diverse certificazioni in diverse fasi della sua vita

CAT-B – fit out:

- LEED ID+C v4 – Commercial Interior – **Platinum**
- WELL Building Standard v2 – **Platinum**
- Cradle to Cradle **19%** of Total Material Cost

CAT-A:

- LEED certification v3-2009 Core and Shell – **Platinum**
- WELL certification building standard v1 – **Silver**
- Cradle to Cradle **12%** total material cost
- NZEB (Nearly Zero energy Building)

