La S di ESG Misurare il Valore Sociale generato dagli investimenti Real Estate

5 giugno 2024



FROM

FROM è un'agenzia specializzata in **ricerca** e **analisi**, **progettazione** sociale e **comunicazione** per la **trasformazione** urbana.

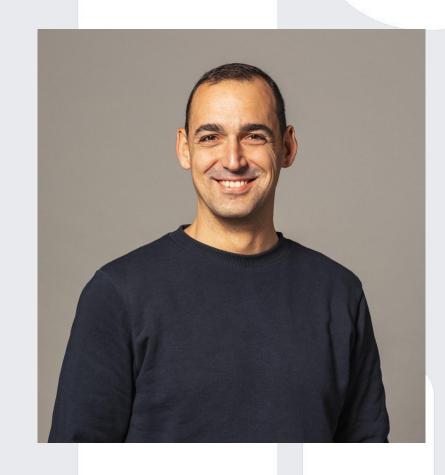
Collaboriamo con pubbliche amministrazioni, enti locali, sviluppatori immobiliari, associazioni di categoria, aziende private e istituzioni culturali per supportare lo sviluppo di valore pubblico delle loro iniziative e investimenti. Fondata nel 2021, si concentra su progetti di rigenerazione urbana e placemaking, strategie ESG e relative modalità di misurazione, politiche di sviluppo locale, in particolare quelle legate all'economia di prossimità, alle giovani generazioni e al contrasto al cambiamento climatico.

www.from.cm



Matteo Brambilla

Partner e cofondatore
FROM
matteo@from.cm



Davide Agazzi

Partner e cofondatore
FROM
davide@from.cm

Executive summary

Le attività di ricerca svolte hanno confermato la rilevanza del concetto di Valore Sociale per il settore Real Estate e la mancanza di approcci condivisi per la sua definizione e misurazione.

La ricerca ha permesso di identificare 6 dimensioni di Valore Sociale (Rigenerazione Urbana, Impatto Economico, Persone, Welfare, Economia Locale e Infrastruttura Sociale) e 25 indicatori, una base di partenza per rendicontare in maniera puntuale le performance sociali del settore.

Le dimensioni e gli indicatori serviranno da un lato per indirizzare le scelte strategiche delle organizzazioni e rendicontare quanto fatto (evolvendo gli indicatori nei prossimi mesi in base alle asset class di riferimento) dall'altro per stimolare una discussione più approfondita con i principali portatori di interesse del settore e con il regolatore.



La dimensione Sociale dei criteri ESG

COMMISSIONE EUROPEA

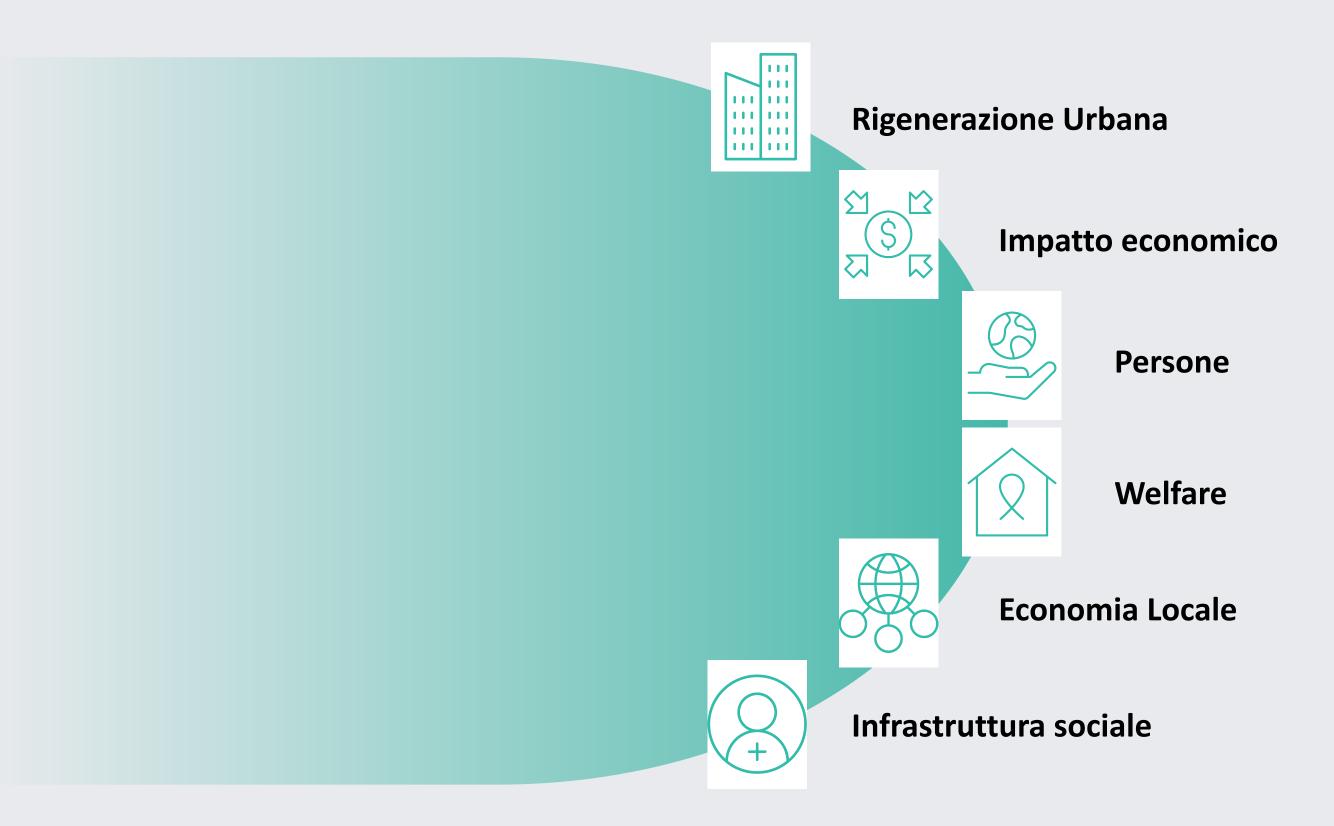
Le considerazioni sociali potrebbero riferirsi a questioni di

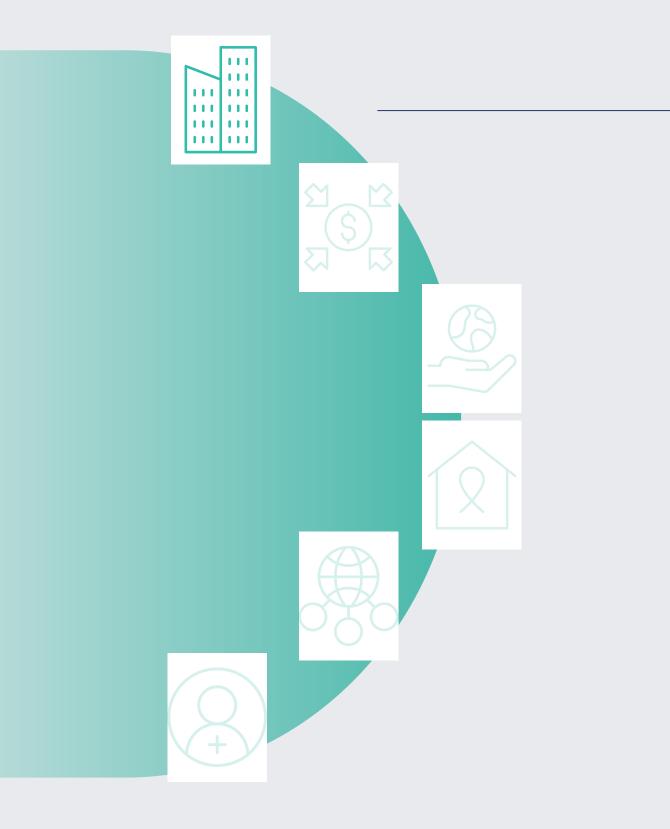
- disuguaglianza
- inclusione
- rapporti di lavoro
- investimenti nel capitale umano e nelle comunità
- diritti umani

STANDARD E RATING

Alcuni dei temi identificati dai diversi operatori del settore

- welfare dei dipendenti
- protezione dei diritti umani
- diversità e inclusione
- equità di remunerazione in base al genere
- salute e sicurezza
- relazioni sindacali
- catene di fornitura responsabili
- cittadinanza di impresa



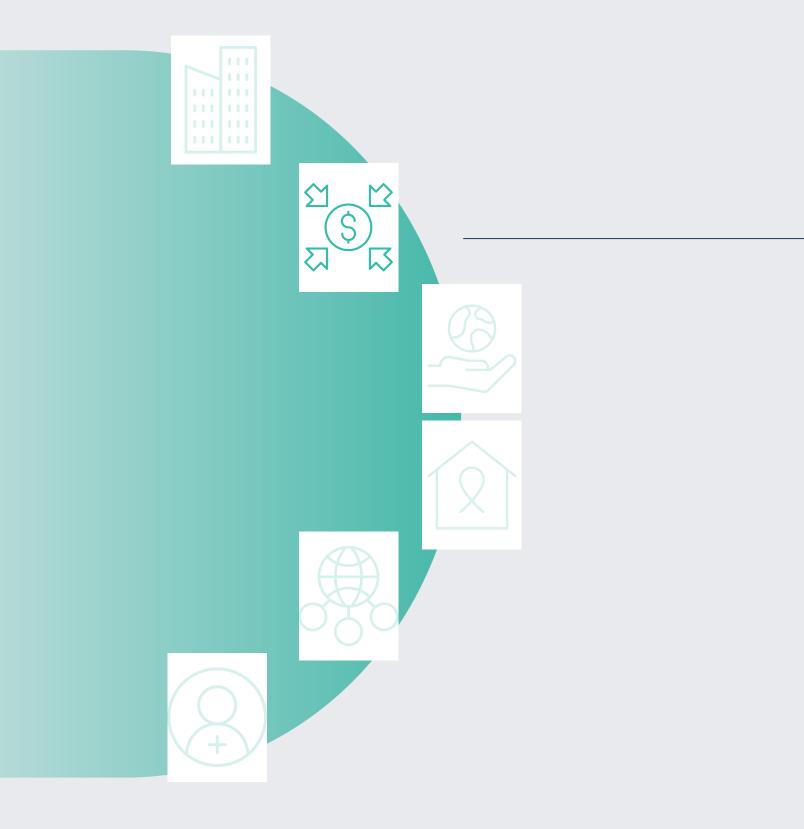


Rigenerazione Urbana

Questa dimensione prende in considerazione sia le attività di relazione con il contesto circostante all'asset, tra cui analisi di contesto e relazioni con gli stakeholder; sia azioni che rigenerano il tessuto urbano e sociale, quali lo sviluppo di spazi offerti a condizioni calmierate o dati in gestione alla comunità o il sostegno a programmi di attivazione sociale; sia azioni di rigenerazione di spazi verdi e che minimizzano il consumo di suolo.

Indicatori - Rigenerazione Urbana

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Rigenerazione Urbana	RU1	Investimenti in iniziative di coinvolgimento degli stakeholder degli asset	Core	Euro
Rigenerazione Urbana	RU2	Analisi di contesto tese a mitigare i rischi sociali	Core	Qualitativa
Rigenerazione Urbana	RU3	Spazi di affordable housing a canone calmierato o in concessione gratuita	Core	% su Metri quadri lordi totali
Rigenerazione Urbana	RU4	Spazio riqualificato su brownfield	Core	Metri quadri lordi totali
Rigenerazione Urbana	RU5	Spazi dedicati ad uso pubblico (comprese opere di urbanizzazione)	Core	Metri quadri lordi totali + Euro investiti
Rigenerazione Urbana	RU6	Spazi per la comunità	Core	% su Metri quadri lordi totali
Rigenerazione Urbana	RU7	Investimenti in attività o progetti che rendono fruibili gli spazi verdi	Core	Euro
Rigenerazione Urbana	RU8	Programmi di attivazione sociale e supporto ad organizzazioni locali per generare coesione sociale	Non Core	Euro
Rigenerazione Urbana	RU9	Usi transitori e comunicazione pubblica	Non Core	Euro



Impatto Economico

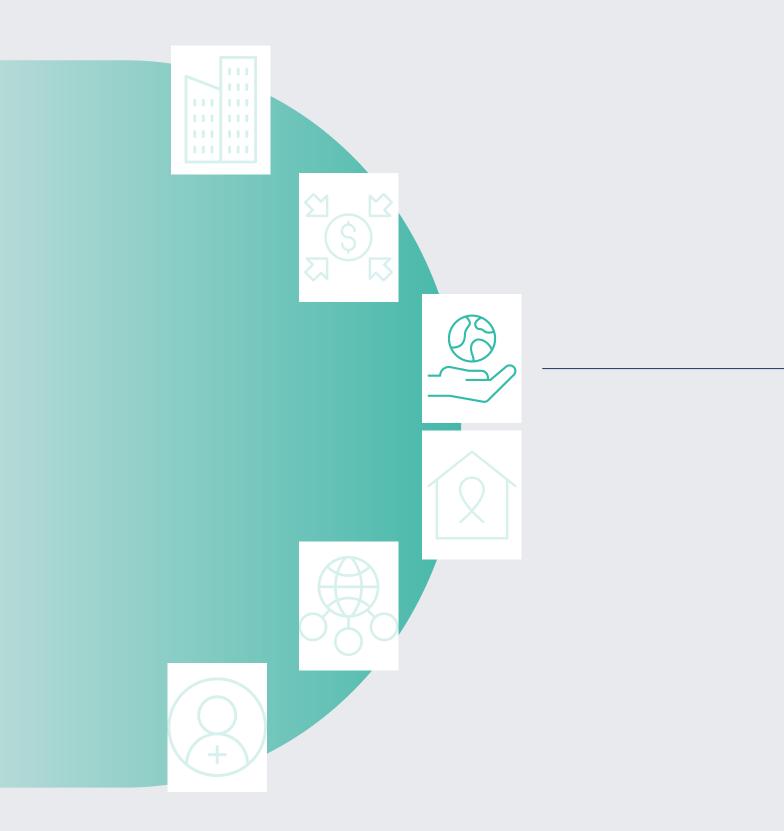
Questa dimensione riguarda gli investimenti realizzati, e quindi il valore generato per altre organizzazioni, e le spese e i posti di lavoro generati localmente che contribuiscono allo sviluppo del territorio in cui l'asset insiste.

Indicatori - Impatto Economico

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Impatto Economico	IE1	Investimenti totali	Core	Euro
Impatto Economico	IE2	Investimenti e spese locali	Non Core	Euro
Impatto Economico	IE3	Posti di lavoro generati localmente	Non Core	Numero

Dimensioni e indicatori

10

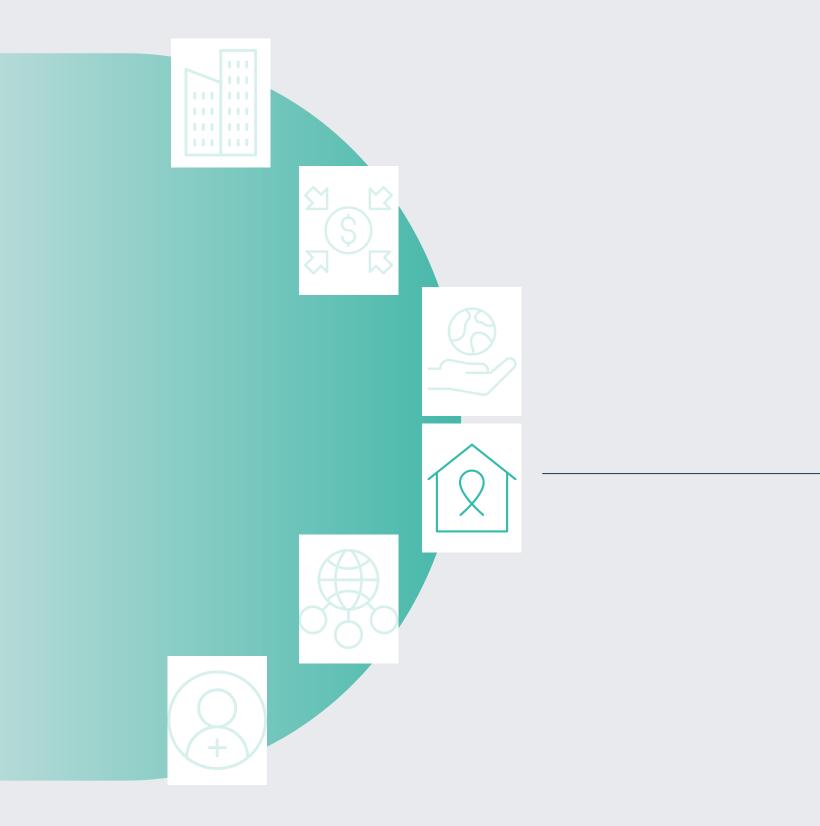


Persone

Questa dimensione riguarda lo sviluppo di competenze, le policy e azioni in tema di diversity & inclusion e il volontariato aziendale. Oltre a ciò i progetti di inclusione lavorativa collegati a specifici bisogni sociali e territoriali.

Indicatori - Persone

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Persone	P1	Formazione per workforce	Core	Ore
Persone	P2	Diversity & Inclusion per workforce	Core	quelle identificate dalla UNI PdR 125
Persone	P3	Volontariato aziendale	Core	Ore
Persone	P4	Progetti di inclusione lavorativa collegati a specifici bisogni sociali e territoriali	Non Core	Qualitativa

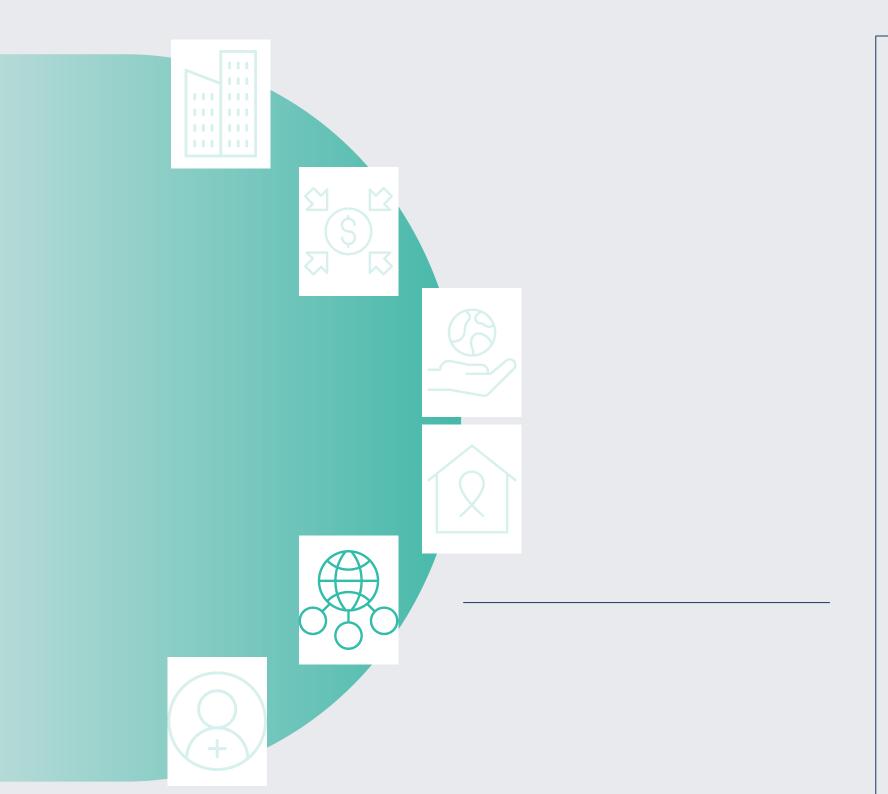


Welfare

Questa dimensione include azioni di **welfare** sviluppate dall'organizzazione a beneficio dei propri dipendenti e dei fruitori dell'asset. Sono inoltre presenti le azioni - e relative misurazioni - sul **benessere psico-fisico** dei conduttori e le azioni di promozione della **salute e sicurezza** all'interno della supply chain.

Indicatori - Welfare

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Welfare	W1	Servizi di welfare per workforce	Core	Qualitativa
Welfare	W2	Servizi di welfare per utilizzatori e comunità locali	Core	Qualitativa
Welfare	W3	Promozione del benessere (fisico e psichico) dei conduttori	Core	Qualitativa
Welfare	W4	Modalità di misurazione del benessere (fisico e psichico) dei conduttori	Non Core	Qualitativa
Welfare	W5	Azioni di promozione della salute e sicurezza all'interno della supply chain	Non Core	Qualitativa

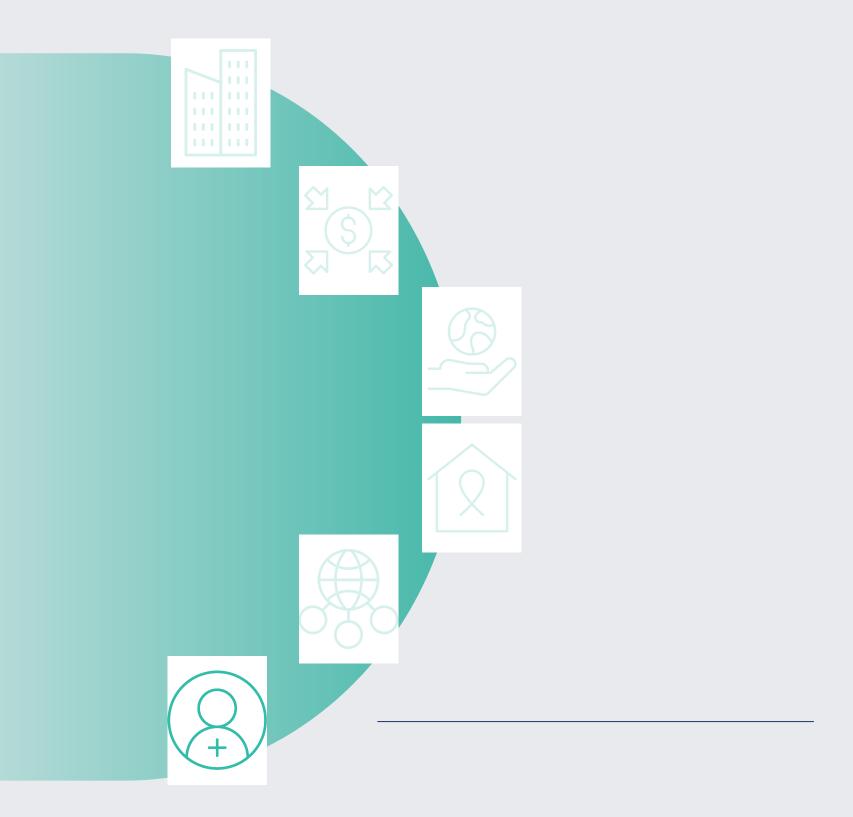


Economia Locale

Questa dimensione include gli investimenti e le azioni sviluppate per sostenere lo sviluppo e la sostenibilità di modelli di economia locale urbana e di prossimità.

Indicatori - Economia Locale

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Economia Locale		Programmi per la produzione di forme di economia locale urbana e di prossimità	Non Core	Qualitativa
Economia Locale		Metri quadri destinati a forme di economia locale, urbana e di prossimità	Non Core	% su Metri quadri lordi totali



Infrastruttura Sociale

Questa dimensione include le azioni a sostegno di **progettualità** con **forti ricadute** sul **territorio** che rafforzano il **capitale sociale comunitario** e la messa a disposizione di spazi destinati a Enti del Terzo Settore o imprese sociali o servizi per la comunità e di pubblica utilità.

Indicatori - Infrastruttura Sociale

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Infrastruttura Sociale	IS1	Investimenti in progettualità territoriali	Core	Euro
Infrastruttura Sociale		Spazi destinati a Enti del Terzo Settore o imprese sociali o servizi per la comunità o pubblica utilità (a canoni convenzionati o gratuiti)	Core	% su Metri quadri lordi totali

Intenzionalità Addizionalità

Indicatori

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura	
Rigenerazione Urbana	RU1	Investimenti in iniziative di coinvolgimento degli stakeholder degli asset	Core	Euro	
Rigenerazione Urbana	RU2	Analisi di contesto tese a mitigare i rischi sociali	Core	Qualitativa	
Rigenerazione Urbana	RU3	Spazi di affordable housing a canone calmierato o in concessione gratuita	Core	% su Metri quadri lordi totali	
Rigenerazione Urbana	RU4	Spazio riqualificato su brownfield	Core	Metri quadri lordi totali	
Rigenerazione Urbana	RU5	Spazi dedicati ad uso pubblico (comprese opere di urbanizzazione)	Core	Metri quadri lordi totali + Euro investiti	
Rigenerazione Urbana	RU6	Spazi per la comunità	Core	% su Metri quadri lordi totali	
Rigenerazione Urbana	RU7	Investimenti in attività o progetti che rendono fruibili gli spazi verdi	Core	Euro	
Rigenerazione Urbana	RU8	Programmi di attivazione sociale e supporto ad organizzazioni locali per generare coesione sociale	Non Core	Euro	
Rigenerazione Urbana	RU9	Usi transitori e comunicazione pubblica	Non Core	Euro	
Impatto Economico	IE1	Investimenti totali	Core	Euro	
Impatto Economico	IE2	Investimenti e spese locali	Non Core	Euro	
Impatto Economico	IE3	Posti di lavoro generati localmente	Non Core	Numero	

Ambito	Codice	Indicatore	Core	Unità di Misura
Persone	P1	Formazione per workforce	Core	Ore
Persone	P2	Diversity & Inclusion per workforce	Core	quelle identificate dalla UNI PdR 125
Persone	Р3	Volontariato aziendale	Core	Ore
Persone	P4	Progetti di inclusione lavorativa collegati a specifici bisogni sociali e territoriali	Non Core	Qualitativa
Welfare	W1	Servizi di welfare per workforce	Core	Qualitativa
Welfare	W2	Servizi di welfare per utilizzatori e comunità locali	Core	Qualitativa
Welfare	W3	Promozione del benessere (fisico e psichico) dei conduttori	Core	Qualitativa
Welfare	W4	Modalità di misurazione del benessere (fisico e psichico) dei conduttori	Non Core	Qualitativa
Welfare	W5	Azioni di promozione della salute e sicurezza all'interno della supply chain	Non Core	Qualitativa
Economia Locale	EL1	Programmi per la produzione di forme di economia locale urbana e di prossimità	Non Core	Qualitativa
Economia Locale	EL2	Metri quadri destinati a forme di economia locale, urbana e di prossimità	Non Core	% su Metri quadri lordi totali
Infrastruttura Sociale	IS1	Investimenti in progettualità territoriali	Core	Euro
Infrastruttura Sociale	IS2	Spazi destinati a Enti del Terzo Settore o imprese sociali o servizi per la comunità o pubblica utilità (a canoni convenzionati o gratuiti)	Core	% su Metri quadri lordi totali

Metodologia



Fasi del lavoro

→ Ricerca desk

Analisi della letteratura dedicata all'impatto sociale del settore Real Estate e alle metodologie per monitorarlo e valutarlo utilizzando fonti accademiche e pubblicazioni di settore nazionali e internazionali. Particolare attenzione è stata dedicata all'approfondimento di fonti pubblicate dall'Unione Europea in merito alla regolamentazione della rendicontazione non finanziaria.

Nella fase di ricerca desk sono state inoltre svolte approfondite attività di analisi di fonti internazionali relative a modelli e pratiche di intervento di attori del settore nell'ambito della generazione, gestione misurazione e rendicontazione del Valore Sociale prodotto.

→ Interviste a soci ed esperti

Più di 50 interviste individuali in profondità a soci di Confindustria Assoimmobiliare ed esperti di settore seguendo protocolli standard condivisi in modo da ricavare informazioni e dati omogenei e comparabili.

→ Confronto con l'associazione e con il Comitato Sostenibilità

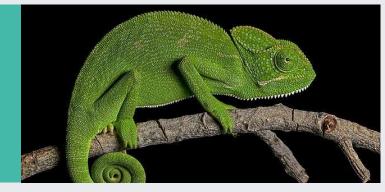
Workshop che ha coinvolto più di 80 soci di Confindustria Assoimmobiliare e diversi momenti di lavoro insieme al Comitato Sostenibilità per la definizione dei 6 ambiti di valore e dei 25 indicatori.

Framework ed elementi per inquadrare il Valore Sociale



3 elementi da cui partire per la definizione del Valore Sociale

Contesto e processo



Stakeholder



Benessere



Contesto e processo





Sfide di sistema

- Disuguaglianze
- Cambiamento climatico





Dipende dalla relazione con il contesto

- Cambia di volta in volta, come il contesto
- È una relazione e proprio per questo si può negoziare





Funziona meglio se integrata con le strategie aziendali

- Il posizionamento che si ricerca
- Le asset class su cui si investe / lavora

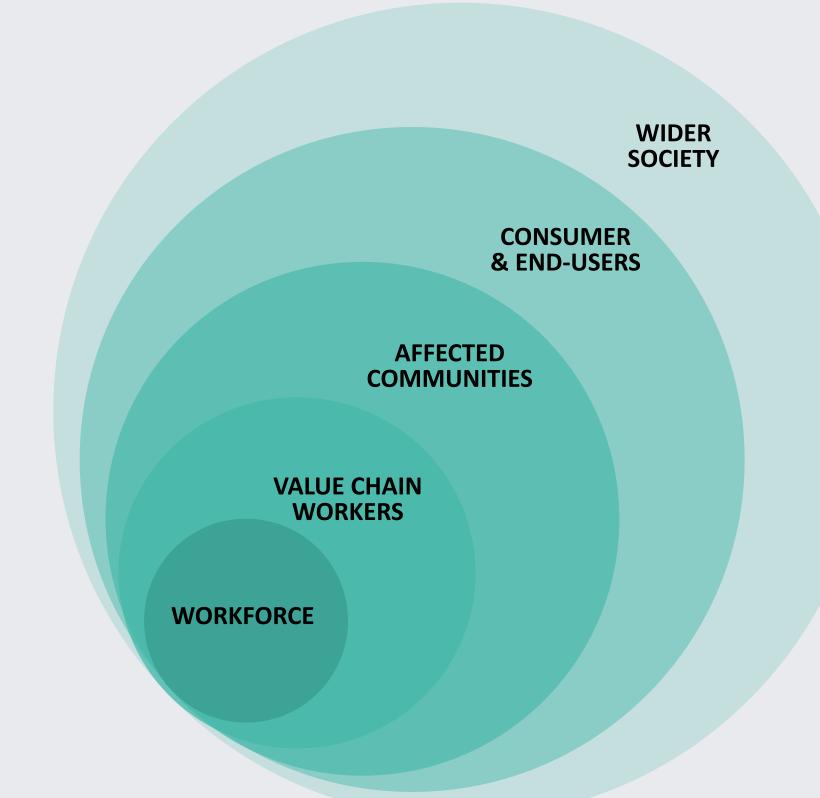
Stakeholder: 4 + 1 categorie

Le 4 (+1) categorie di stakeholder proposte da EFRAG - CSRD

- workforce
- value chain workers
- consumers & end-users
- affected communities
- (wider society)

Fino ad oggi il settore si è concentrato nella direzione degli **stakeholder più interni e diretti.**

Gli operatori più innovativi stanno però sviluppando una **nuova sensibilità** nel ragionare per una **platea di stakeholder più ampia**.



Benessere come la migliore "proxy" del Valore Sociale

La definizione proposta da ULI di Valore Sociale

"economic, social, and environmental well-being," which ties into the definition from the Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) of how to measure societal progress and the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs).

When thinking about social value measurement, it is important to recognise that social value is contextual, unique to a place and time. It is also subjective and needs to be viewed from the perspectives of different stakeholders.»

OECD Well-being Framework - Key Dimensions

- Income and wealth
- Work and Job quality
- Housing
- Health
- Knowledge and Skills
- Environment quality
- Subjective Well-being
- Safety
- Work-life balance
- Social Connections
- Civil Engagement

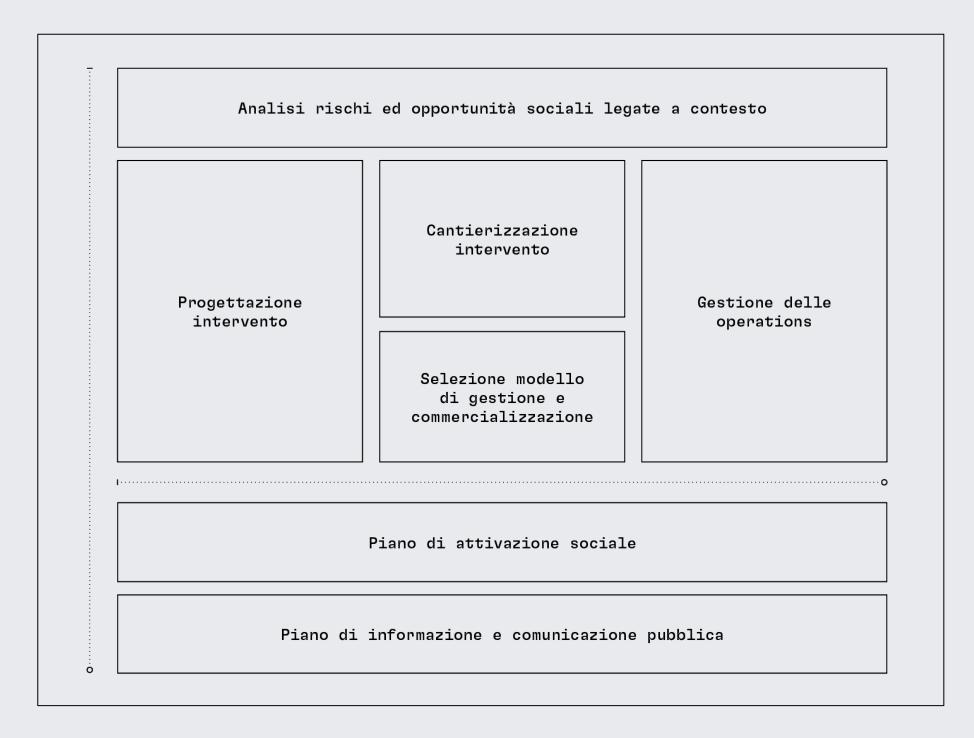
Per ogni dimensione esistono sottoambiti indagati e valutati tramite indicatori e KPI specifici.

Framework per la generazione di Valore Sociale

I principi chiave definiti hanno permesso di mettere a punto un framework di azione per generare Valore Sociale.

Questo:

- fornisce un supporto strategico nell'analisi del ciclo di vita di un investimento immobiliare, mettendo a fuoco come in ogni fase del ciclo sia possibile generare Valore Sociale
- può essere utilizzato sia per mettere a punto strategie di generazione e gestione di Valore Sociale - attraverso lo sviluppo di policy e azioni ad hoc - sia per monitorare le performance raggiunte
- può essere applicato a livello di singolo asset o a un insieme di asset
- permette di comprendere come il Valore Sociale
 cambia forma nel corso del tempo, in base alle diverse fasi del progetto, coinvolgendo diverse funzioni e servizi aziendali.



Framework d'azione