



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

MANIFESTO ESG

Dieci impegni per un Real Estate resiliente,
inclusivo e responsabile

LUGLIO 2025



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

SPAZI CHE GENERANO FUTURO

10 IMPEGNI ESG PER UN REAL ESTATE

RESILIENTE, INCLUSIVO E RESPONSABILE

Il settore immobiliare italiano è oggi chiamato a contribuire attivamente alla transizione ecologica e sociale del Paese. Il presente Manifesto nasce dall'ascolto diretto degli associati di Assoimmobiliare, dai risultati di un'indagine sulla materialità ESG e dal confronto con le migliori esperienze europee. È un patto di intenti, ma anche una piattaforma d'azione concreta, allineata ai principali riferimenti europei come la Tassonomia UE, la direttiva CSRD e i nuovi standard ESRS.

I fattori ESG – ambientali, sociali e di governance – rappresentano un insieme di criteri e metriche attraverso cui misurare, valutare e orientare in modo strategico le attività delle imprese. Questo Manifesto li assume anche come riferimenti culturali e valoriali, da integrare nella visione di sviluppo del settore.

Questi 10 impegni rappresentano la visione condivisa del settore: trasformare gli spazi costruiti in motori di sostenibilità, benessere e competitività per l'Italia.

Questo Manifesto è un punto di partenza. È un invito a ogni associato a riconoscersi in un percorso collettivo che, passo dopo passo, renda l'immobiliare italiano protagonista della transizione sostenibile. L'ESG non è un vincolo: è un orizzonte competitivo, sociale e culturale. È la chiave per rigenerare valore, fiducia e futuro.



ENVIRONMENTAL

1. Valorizzare il patrimonio esistente e limitare il consumo di suolo

Dare priorità assoluta alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, come leva per contenere il consumo di suolo, migliorare la qualità urbana e ridurre l'impatto ambientale. Promuovere interventi di *retrofit* energetico e valorizzazione del costruito, al fine di rafforzare la resilienza delle città e ridurre, ove possibile, la nuova edificazione.



ENVIRONMENTAL

2. Accelerare l'efficienza energetica e la decarbonizzazione del settore

Accelerare l'adozione di tecnologie e soluzioni innovative per migliorare l'efficienza energetica degli edifici. Porre al centro obiettivi chiave come la riduzione dei consumi idrici, l'ottimizzazione della gestione dei rifiuti di cantiere, la riduzione dell'uso delle materie prime e la vivibilità complessiva degli *asset*. Includere soluzioni di gestione intelligente come BMS, *smart metering* e *digital twin*. Monitorare le emissioni GHG (Scope 1-2-3) e predisporre piani di decarbonizzazione progressiva.



ENVIRONMENTAL

3. Adattare il costruito al cambiamento climatico

Integrare soluzioni di mobilità sostenibile nei progetti immobiliari, promuovendo l'uso di mezzi di trasporto a basse emissioni. Sviluppare infrastrutture verdi che mitigano l'impatto dei cambiamenti climatici. Adottare misure di adattamento climatico e aumentare la capacità degli edifici di resistere ai cambiamenti climatici mitigandone i rischi.



SOCIAL

4. Dare valore all'inclusione sociale e alla parità di accesso

Integrare la parità di genere e l'inclusione sociale in ogni ambito dell'attività aziendale. Progettare spazi accessibili e inclusivi per tutte e tutti, e adottare politiche di gestione che riconoscano e valorizzino la diversità come leva strategica per l'innovazione e il successo condiviso.



SOCIAL

5. Promuovere la trasparenza e il coinvolgimento degli *stakeholder*

Promuovere trasparenza finanziaria e decisionale, affiancata da un coinvolgimento attivo degli *stakeholder*. La *co-governance* territoriale e sociale e la partecipazione inclusiva devono rappresentare principi fondanti per generare fiducia e costruire consenso intorno ai progetti.



6. Educare e formare in modo diffuso e accessibile

Promuovere programmi di formazione continua sui criteri ESG e sulle *best practice* del settore immobiliare, coinvolgendo attivamente dipendenti, *partner* e *stakeholder*. Garantire un aggiornamento costante su normative, tecnologie e *trend* di sostenibilità per rafforzare la cultura condivisa del cambiamento.



7. Integrare i criteri ESG nella strategia d'impresa

Assumere i criteri e le metriche ESG come *driver* strutturali lungo l'intero ciclo di vita degli *asset* immobiliari. Integrarli nelle scelte aziendali — dalla progettazione alla gestione operativa — per generare valore sostenibile e duraturo per l'ambiente, la società e gli *stakeholder*. Allinearsi ai principali *standard* europei (SDG, CSRD, Tassonomia UE, ESRS).



8. Misurare e rendicontare le performance ESG

Approfondire e unificare le metodologie di calcolo, di monitoraggio e rendicontazione ESG ai nuovi *framework* normativi. Consentire di misurare i progressi, confrontare le *performance* e comunicare i risultati agli *stakeholder* in modo trasparente. Integrare nel *reporting* la misurazione delle emissioni GHG, della resilienza climatica e del valore sociale creato. Favorire *benchmark* settoriali e piattaforme di condivisione dei dati.



9. Promuovere un quadro normativo che supporti gli investimenti ESG

Collaborare attivamente, nell'ambito del sistema associativo, con le Istituzioni pubbliche e i Regolatori per adeguare e semplificare il quadro normativo, promuovere un contesto favorevole agli investimenti responsabili, facilitare l'adozione diffusa di pratiche sostenibili.



10. Agire insieme: roadmap condivise e impegni concreti

Promuovere la definizione di una *roadmap* settoriale al 2030 e 2050 con obiettivi comuni, azioni immediate (*quick wins*) e progressi annualmente misurabili. Promuovere un "Patto ESG" tra operatori, Istituzioni e territori, che renda visibile e credibile il contributo del settore immobiliare alla transizione giusta.