



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

# MANIFESTO ESG

Dieci impegni per un Real Estate resiliente,  
inclusivo e responsabile

LUGLIO 2025

# **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.

# SPACES SHAPING THE FUTURE

## **10 ESG COMMITMENTS FOR A RESILIENT, INCLUSIVE, AND RESPONSIBLE BUILT ENVIRONMENT**

The Italian real estate sector is called upon to actively contribute to the country's ecological and social transition. This Manifesto was developed through direct engagement with Assoimmobiliare members, insights from an ESG materiality assessment, and benchmarking against leading European practices. It is a declaration of intent, but also a concrete platform for action, aligned with key European references such as the EU Taxonomy, the CSRD Directive, and the new ESRS standards.

Environmental, Social, and Governance (ESG) factors represent a set of criteria and metrics to measure, evaluate, and strategically guide corporate activities. This Manifesto also adopts them as cultural and value-based references to integrate into the sector's development vision.

These ten commitments represent the industry's shared vision: to transform built spaces into engines of sustainability, wellbeing, and competitiveness for Italy.

This Manifesto is a starting point. It is an invitation to each member to recognize themselves in a collective path that, step by step, positions Italian real estate as a leader in the sustainable transition. ESG is not a constraint: it is a competitive, social, and cultural horizon. It is the key to regenerating value, trust, and the future.



ENVIRONMENTAL

### **1. Maximize the value of existing assets and minimize greenfield development**

Prioritize the regeneration of existing building stock curbing land consumption, enhancing urban quality, and reducing environmental impact. Drive energy retrofits and the revalorization of the built environment to build resilient cities and minimize the need for new construction.



ENVIRONMENTAL

### **2. Accelerate energy efficiency and sector decarbonization**

Drive the uptake of innovative technologies and solutions to improve the energy efficiency of buildings. Prioritize key objectives such as reducing water consumption, optimizing construction waste management, lowering the use of raw materials, and enhancing the overall livability of assets. Integrate smart management tools such as BMS, smart metering, and digital twins. Monitor GHG emissions (Scope 1-2-3) and develop progressive decarbonization plans.



ENVIRONMENTAL

### **3. Strengthen the climate resilience of real estate assets**

Embed sustainable mobility solutions in real estate projects, promoting the use of low-emission transport. Develop green infrastructures that mitigate the impacts of climate change. Adopt climate adaptation measures and enhance buildings' capacity to withstand climate-related risks.



SOCIAL

### **4. Foster social inclusion and equal access**

Integrate Gender Equality and Social Inclusion Across All Business Activities. Design accessible and inclusive spaces for everyone, and implement management policies that recognize and value diversity as a strategic driver of innovation and shared success.



SOCIAL

### **5. Ensure transparency and inclusive stakeholder engagement**

Promote transparent financial and decision-making processes, paired with active stakeholder participation. Embrace collaborative governance models to build trust, legitimacy, and long-term consensus around urban and real estate transformation.



## **6. Invest in widespread and accessible ESG education**

Encourage ongoing ESG training and best practices in real estate for employees, partners, and stakeholders. Ensure continuous learning on regulations, emerging technologies, and sustainability trends to cultivate a shared culture of transformation.



## **7. Embed ESG criteria across corporate strategy**

Adopt ESG criteria and metrics as structural drivers throughout the entire life cycle of real estate assets. Embed them in business decisions — from design to operational management — to generate sustainable, long-term value for the environment, society, and stakeholders. Align with leading European standards (SDGs, CSRD, EU Taxonomy, ESRS).



## **8. Measure and report ESG performance**

Enhance and unify ESG calculation, monitoring, and reporting methodologies in line with new regulatory frameworks. Enable the measurement of progress, comparison of performance, and transparent communication of results to stakeholders. Integrate the reporting of GHG emissions, climate resilience, and social value created. Promote sectoral benchmarks and data-sharing platforms.



## **9. Promote a regulatory framework that enables ESG investments**

Actively work, within the industry association, to align and simplify the regulatory framework, promote a supportive environment for responsible investment, and facilitate the widespread adoption of sustainable practices across the real estate sector.



## **10. Act together: shared roadmaps and measurable progress**

Promote the development of a sector-wide roadmap toward 2030 and 2050 with shared objectives, immediate actions (quick wins), and progress that can be measured annually. Foster an “ESG Pact” among industry players, institutions, and local communities to make the real estate sector’s contribution to a just and credible transition visible.